

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

SÄTER

Fastighetsbeteckning

DALKARLSNÄS 2:27

Värdetidpunkt

2026-01-28



Huvudbyggnadens entré sida. Timmerstuga i rödmålad kulör med vita och gröna detaljer.

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritning	20

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värde tidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värde tidpunkten 2026-01-28.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SÄTER DALKARLSNÄS 2:27
Adress	Dalkarlsnäs 138 78390 Säter
Område	Säter
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2367-25-20
Nybyggnadsår	1959
Värdeår	1959
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

DALKARLSNÄS 2:27 i Säter kommun ligger 3,5 km från centralorten, där service finns. Omgivningen utgörs av fritidshus, villor och skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med vind. Uppförd med plintar, fasad timmer, fönster 2-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 48 m², fördelat på 2 rok. Biarean uppgår till 0 m².

Det finns även övriga byggnader såsom förråd. Därtill finns en mindre jordkällare utan dörr.

Markarealen uppgår till 2 308 m², vars obebyggda delar utgörs av naturmark och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026

280 000 KRONOR

Tvåhundraåttiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 238 tkr - 322 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	5 833
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,54

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, fotografier, kartor, sakuppgifter från offentliga register samt i förekommande fall planritningar. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. Land samt vattenarealer, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-01-27 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 Hållbarhet

4.1 Energideklaration

Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer. Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget inom planlagt område.

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
BYGGNADSPLAN	1974-12-10	20-SÄJ-687
-		
DALKARLSNÄS DEL AV	Laga kraft: -	

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	2 308 m ²
Obebyggda delar	Naturmark och träd
Läge	Klass 3: Strandnära mer än 75 m men högst 150 m
Omgivning	Fritidshus, villor och skog/natur
Avstånd	3 km till kommunens centralort
	I centralorten finns livsbutik, skola, hälsocentral och ytterligare utbud med service.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	
	Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.	
Vatten	Saknas	
	Tecken på eventuell brunn sågs i nära anslutning till huset. De stora snömängderna gjorde den svårbedömd och inget vatten noterades inne i huvudbyggnaden vid besiktningen.	
Avlopp	Avlopp saknas	Källa: Fastighetsregistret
Bredband via fiber	Nej	

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1959, vind kund ej beträdas	Källa: Metria
Boarea	48 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 2 rok	

<i>Biarea</i>	0 m ²
<i>Våningar</i>	Ett plan med vind
<i>Entréväning</i>	Hall till allrum, vardagsrum och kök
<i>Grund</i>	Plintar
<i>Fasad</i>	Timmer
<i>Fönster</i>	2-glas, gröna. Ett fönster saknades vid besiktningen
<i>Yttertak</i>	Tegelpannor
<i>Balkong & uteplats</i>	Balkong och altan
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Textil, trägolv
<i>Vägg</i>	Panel och målade
<i>Tak</i>	Panel och målat
<i>Uppvärmning</i>	Direktverkande el via radiatorer. Avstängd.
<i>Eldstad</i>	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Elspis (Cylinda), kyl/frys (Whirlpool) Låg standard, sämre skick
<i>Hygienrum</i>	WC Ej vattenspolande toalett från Husqvarna. Funktion okänd. Låg standard, sämre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Låg standard, sämre skick. Mycket eftersatt underhåll. Del av taket har rasat in. Djuravföring i delar av huset. Saneringsbehov föreligger.

5.5 Övrig byggnad

<i>Förråd</i>	Äldre förrådsbyggnad med utedass uppförd i trä, fasad av träpanel och plåt, yttertak av plåt. oisolerad., anslutningar saknas Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 20 m ² (uppskattad yta)
---------------	--

5.6 Övrigt

Försäkring Saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning). En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom (t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt). Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

6 Värderingsteorier och -metoder

6.1 Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem

Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-08-25 275 800 SEK jämte ränta och kostnader T 1683-25: 2025-10-10, D-2025-00365827:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 275 800 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	200 000 kr	2005-11-02	05/33717	
2	75 800 kr	2006-10-13	06/31240	

7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
SÄTER DALKARLSNÄS GA:1, ändamål: Vägar söder om sjön ljustern

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 516 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 218 000 kr

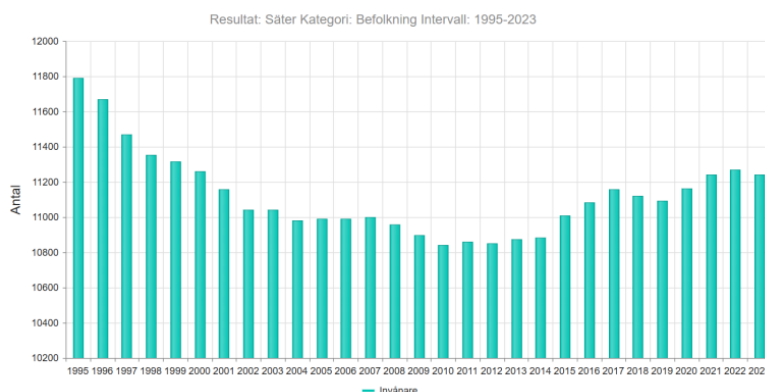
varav mark 298 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Sätters kommun ligger i södra Dalarna och präglas av en blandning av skog, sjöar och odlingslandskap. Kommunen har ett rikt kulturarv och är särskilt känd för Sätters mentalvårdshistoria samt den välbevarade trästaden Säter med sin charmiga stadskärna. Centralorten Säter är kommunens största tätort, medan andra viktiga orter inkluderar Gustafs, Stora Skedvi och Silvberg. Kommunen har en befolkning på cirka 11 200 personer (2023, MSCI), där majoriteten bor i Säter, medan resten är spridda över de mindre orterna och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

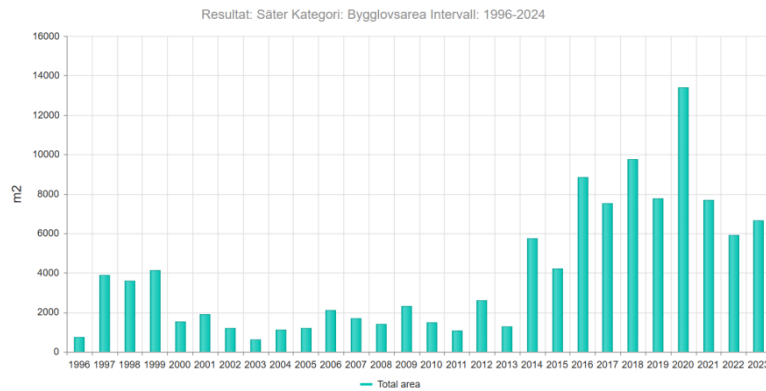
Sätters kommun har goda kommunikationer, med Riksväg 70 som passerar genom kommunen och förbinder den med Borlänge i norr och Avesta i söder. Vägnätet ger också smidig tillgång till E16 och E4 via närliggande orter. Säter har en järnvägsstation med Tåg i Bergslagen, vilket gör det möjligt att pendla med tåg till Borlänge, Falun, Avesta och Västerås. Busstrafiken inom kommunen och till grannkommunerna sköts av Dalatrafik. Närmaste flygplatser är Dala Airport i Borlänge (ca 20 km) och Stockholm Västerås flygplats (ca 100 km).

Näringsliv

Sätters näringsliv består av en blandning av handel, offentlig sektor och småföretagande. Större arbetsgivare i kommunen är Region Dalarna, där Sätters sjukhus har en central roll, samt Gustafs Scandinavia AB. Kommunen har en växande besöksnäring med populära besöksmål som Sätters gamla stad, Verket i Avesta och Sätters golfklubb. Ljusterns friluftsområde, Silvbergs gruva och Dalarnas djurpark lockar också både lokalbefolkning och turister.

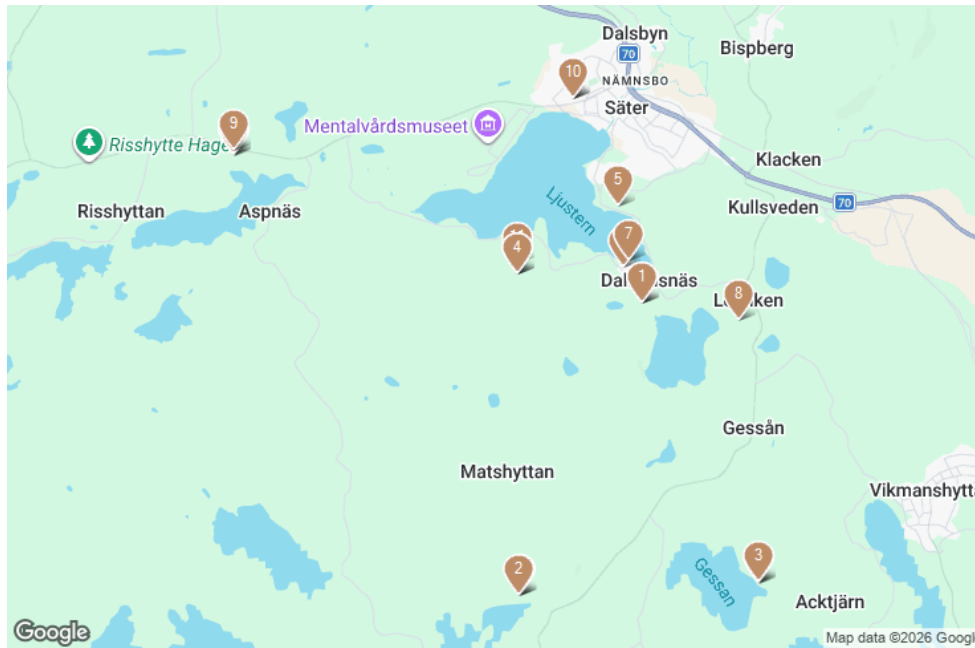
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat ungefär 4 000 m² (2015) och nästan 14 000 m² (år 2020) (MSCI). Se diagram nedan:

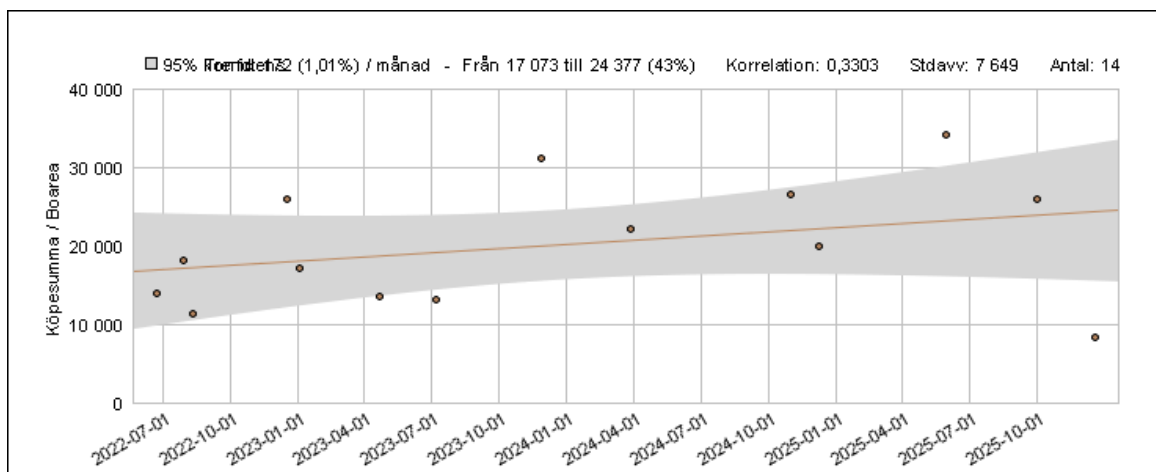


8.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 30 - 60 m², standardpoäng 11 - 20, byggår 1934 - 1975, areal tomt 1 910 - 2 643 m² under perioden 2022-06-23 och framåt. Referensobjekt med avlopp har exkluderats.

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 420 000 - 1 600 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 8 500 - 26 666 kr/m² med medel 15 095 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,9 - 3,4 med medel 2,2, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Byta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Säter	Maggsta 1:5	2025-12-19	50	10	20	1961	2 643	E	L	0,9	8 500	425 000
Säter	Säter 4:12	2024-11-01	60		15	1934	2 505	N	L	3,4	26 666	1 600 000
Säter	Lerviken 25:3	2023-07-07	55		18	1975	2 383	E	L	1,7	13 181	725 000
Säter	Lomtorpet 1:20	2023-04-21	55		11	1973	1 910	E	L	3,1	13 636	750 000
Säter	Maggsta 1:5	2022-08-12	50	10	20	1961	2 643	E	L	1,4	11 500	575 000
Säter	Dalkarlsnäs 2:23	2022-07-29	55		14	1962	1 945	E	L	3,4	18 181	1 000 000
Säter	Lomtorpet 1:26	2022-06-23	30		20	1968	1 937	E	L	1,7	14 000	420 000
Medel											2,2	15 095

Std=Standardpoäng, Tomt=Areal tomt, Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand, UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt, K/T=Köpeskilling/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets låg standard och Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under referensobjekten och bedöms uppgå till 280 000 kr, motsvarande 5 833 kr/m². Osäkerhetsintervallet bedöms större än normalt. Del av byggnadens yttertak/fönster/yttervägg har rasat in. Saneringsbehov invändigt.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

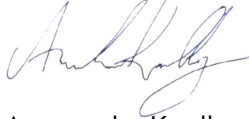
<p>Marknadsvärde per januari 2026</p> <p>280 000 KRONOR</p> <p>Tvåhundraåttiotusen kronor</p>
<p>Bedömt värdeintervall 238 tkr - 322 tkr</p>

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	5 833
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,54

Falun 2026-01-28

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Översiktsbild över värderingsobjektets mark och byggnader.



Förrådsbyggnad. Rödmålad med gröna detaljer.



Tomtmark som utgörs till stor del av skog



Jordkällare (utan dörr)



Huvudbyggnadens baksida.

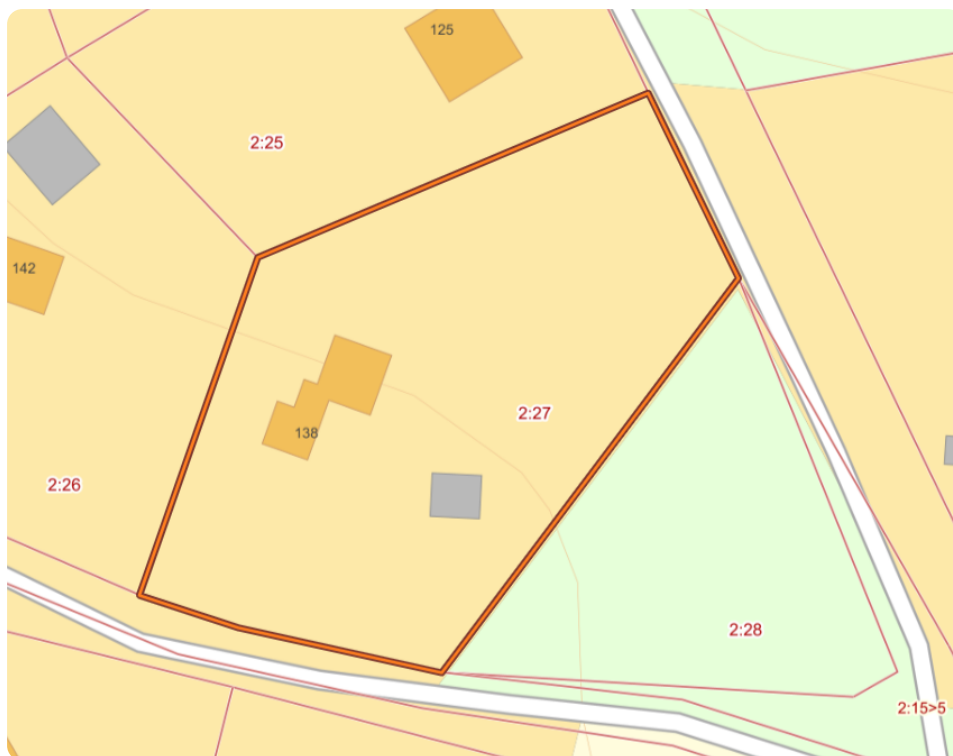


Baksidans borte del där del av taket rasat in och fönster saknas.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

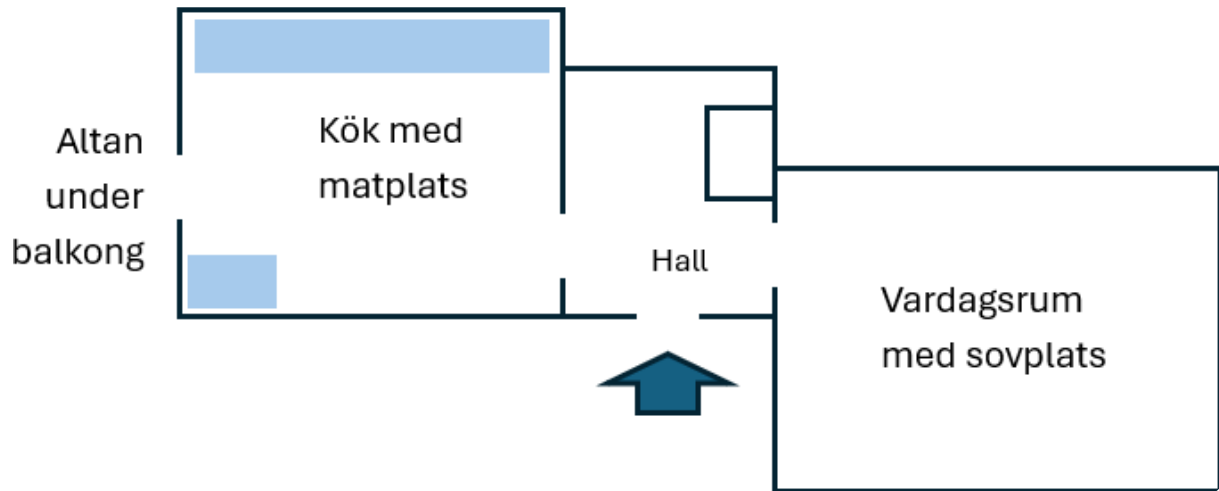


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.