PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**GAGNEF**
Fastighetsbeteckning	**BÄSNA 112:1**
Värdetidpunkt	**2026-05-19**



Bostadens entrésida mot sydost

Företag	VärderingsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värmbolsvägen 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 19
Bilaga III Planritningar 21

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet 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 VärderingsInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-05-19.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	GAGNEF BÄSNA 112:1
Adress	Långgattu 21 781 95 Borlänge
Område	Gagnef
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-373-26-20
Nybyggnadsår	1947
Värdeår	1947
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

BÄSNA 112:1 i Gagnef kommun ligger 8 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor och lantbruk.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 68 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 93 m².

Det finns även övriga byggnader såsom förråd och lekstuga.

Markarealen uppgår till 4 784 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta, buskar, träd, naturmark och skog.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per maj 2026

1 300 000 KRONOR

Enmiljontrehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 200 tkr - 1 400 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**19 118**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**1,12**

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, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-05-05 av Johan Hernblom. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag 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		
BYGGNADSPLAN	Datum	Akt
-	1977-10-20	2026-P1976/2
BÄSNA BY DEL AV	Laga kraft: -	

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	4 784 m²
Obebyggda delar	Trädgård, gräsmatta, buskar, träd, naturmark och skog
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor och lantbruk
Avstånd	8 km till kommunens centralort
	Skola f-9 finns i centralorten Djurås där även Vårdcentral finns. Ytterligare service och handelsutbud finns i Borlänge, ca 16 km bort.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	*Källa: Okulärbesiktning*
Vatten	Kommunalt	*Källa: Okulärbesiktning*
Avlopp	Kommunalt	*Källa: Okulärbesiktning*
Bredband via fiber	Nej	*Källa: Okulärbesiktning*

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1947	*Källa: Metria*
Boarea	68 m²	*Källa: Metria*
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	93 m²	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	Pannrum, tvättstuga, förrådsutrymmen	
Entrévåning	Hall, vardagsrum, kök, sovrum, hygienrum	

Våning 1 tr	hall, 2 sovrum, ett oinrett rum
Grund	Källargrund
Stomme	Timmer och trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas, kopplade, röda
Yttertak	Tegelpannor
Invändiga ytskikt	
Golv	Vinyl och trägolv
Vägg	Målade skivor
Tak	Panel och målat
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till jordvärmepump (Nibe).
Eldstad	Vedspis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
Ventilation	Självdragsventilation
Kök	Elspis (Bosch), köksfläkt (okänt märke), diskmaskin (Bosch), kyl (Elektro Helios), frys (Elektro Helios)
	Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch på entrévåning, golv klinker, väggar kakel
	WC, tvättställ, dusch
	Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Siemens), torkskåp (Electrolux), tvättbänk
	Tvättho
	Golv klinker, väggar målade
	Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Normal standard, normalt åldersskick. Visst eftersatt målningsunderhålll utvändigt.

5.5 Övriga byggnader

Förråd	Plintgrund, stomme av trä, fasad av träpanel, plåttak, inga anslutningar
	Normal standard, i stort normalt utvändigt skick. Ej invändigt besiktat
Lekstuga	Plintgrund, stomme av trä, fasad av träpanel, taktäckning av tegelpannor

Normal standard, sämre skick

5.6 Övrigt

Försäkring	Finns, Folksam	*Källa: Fastighetsägaren*

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 del-marknad, 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. VärderingsInstitutet 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 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

```
Ingen inskriven information hittades
```

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

```
Utmätning 2026-03-03, 754 138 SEK beslutsnummer 12266255653: 2026-03-05, D-2026-00077213:1
Utmätning 2026-03-03, 754 138 SEK beslutsnummer 1226625869: 2026-03-05, D-2026-00077211:1
```

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 6 inteckningar om 707 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	*Källa: Metria*
1	206 000 kr	1996-09-30	96/8421	
2	144 000 kr	1996-09-30	96/8423	
3	50 600 kr	2004-01-12	04/733	
4	76 000 kr	2006-12-01	06/37270A	
5	75 400 kr	2006-12-01	06/37270B	
6	155 000 kr	2019-12-30	D-2019-00562806:1	

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

```
Ingen inskriven information hittades
```

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

```
Ingen inskriven information hittades
```

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

```
Gemensamhetsanläggningar
GAGNEF BÄSNA GA:2
Ändamål: Vägar
```

7.7 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	1 156 000 kr
varav byggnad	706 000 kr
varav mark	450 000 kr

Källa: Metria

7.8 Övrigt

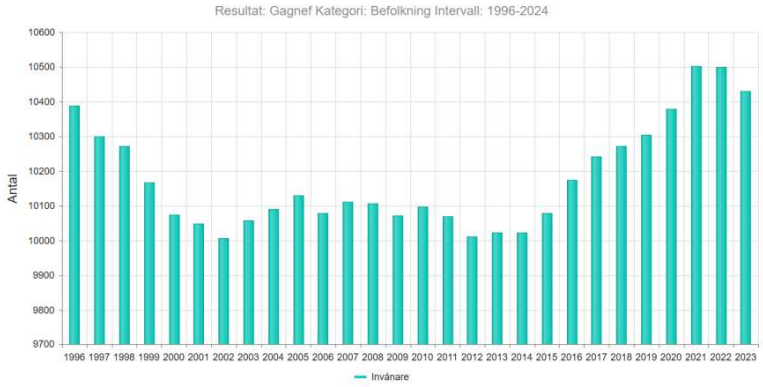
Ingen inskriven information hittades

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Gagnef kommun ligger i Dalarnas län och har en naturskön miljö präglad av Dalälven, som slingrar sig genom landskapet. Kommunen har en blandning av jordbruksmark, skogslandskap och vattenvägar, vilket gör den till en attraktiv plats för både boende och turism. Centralorten Djurås är kommunens största tätort och administrativa centrum, medan andra viktiga orter inkluderar Mockfjärd, Bäsna, Gagnef och Björbo. Kommunen har en befolkning på cirka 10 400 personer (2023, MSCI), varav en stor del bor i mindre tätorter och på landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

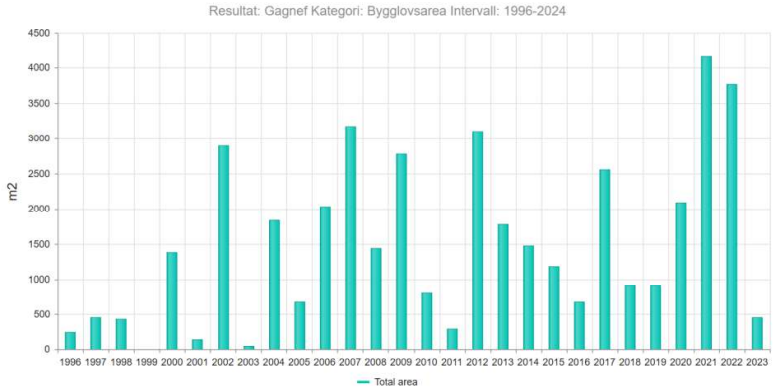
Gagnef har goda kommunikationer tack vare sitt läge längs E16 och riksväg 70, vilket ger smidiga förbindelser till Borlänge, Leksand och Mora. Tågtrafiken är en viktig del av infrastrukturen, och Djurås station ligger längs Dalabanan, vilket möjliggör resor med tåg till bland annat Stockholm, Uppsala och Mora. Kommunen har även bussförbindelser som drivs av Dalatrafik, vilket gör det enkelt att pendla inom kommunen och till närliggande städer. Närmaste flygplats är Dala Airport i Borlänge, cirka 30 minuters bilresa från Gagnef, medan Stockholm Arlanda ligger drygt 2,5 timmar bort.

Näringsliv

Gagnefs näringsliv domineras av småföretag och entreprenörsdrivna verksamheter, där en stor del av befolkningen arbetar inom jordbruk, skogsbruk, industri och tjänstesektor. Kommunen har även en stark tradition inom hantverk och turism, där bland annat naturturism och besöksnäring vid Dalälven spelar en viktig roll. Det finns cirka 650 registrerade företag i kommunen. De största arbetsgivarna i kommunen är Gagnefs kommun, Region Dalarna och Shamsen Omsorg AB. Turismen är en växande sektor i kommunen, med attraktioner som Gagnefs hembygdsgård, Västerfors slussar och vildmarksaktiviteter längs Dalälven. Fiske, paddling och friluftsliv lockar besökare året runt.

Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan 500 m 2 (2023) och över 4 000 m² (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

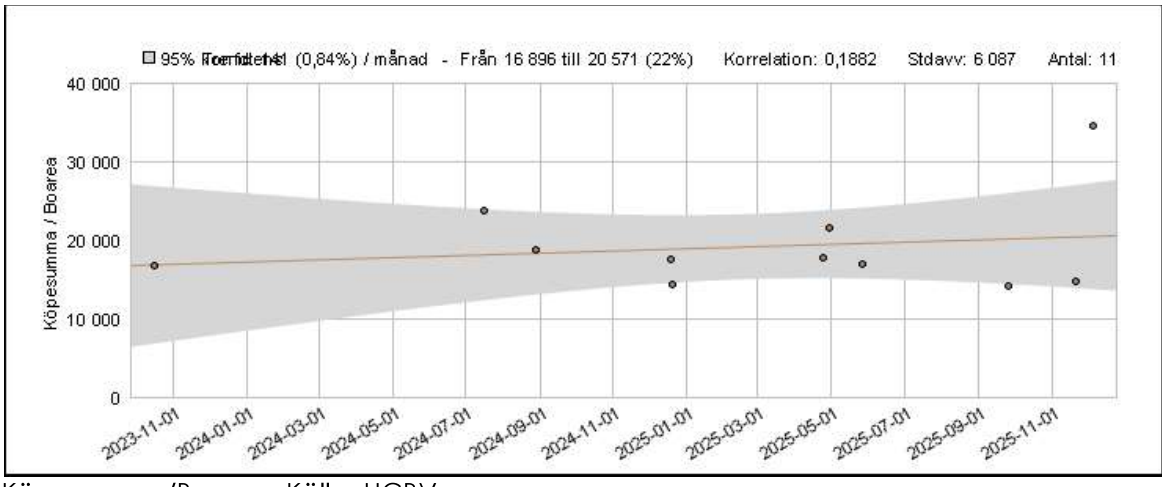


8.2 Ortsprisanalys

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 80 - 127 m², standardpoäng 25 - 34, byggår 1909 - 1977, areal tomt 1 084 - 4 246 m² under perioden 2023-10-16 och framåt.

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 500 000 - 3 110 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 14 173 - 34 555 kr/m² med medel 19 213 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 2,6 med medel 1,8, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Gagnef	Bäsna 18:7	2025-12-05	90	34	34	1920	2 082	E	L	2,6	34 555	3 110 000
Gagnef	Bäsna 49:7	2025-11-21	115	123	33	1957	2 588	E	L	1,0	14 739	1 695 000
Gagnef	Bäsna 24:2	2025-09-26	127		25	1932	1 321	E	L	1,8	14 173	1 800 000
Gagnef	Bäsna 33:9	2025-05-27	112	63	27	1927	4 246	E	L	1,5	16 964	1 900 000
Gagnef	Bäsna 14:6	2025-04-29	120	72	29	1947	2 414	E	L	2,1	21 625	2 595 000
Gagnef	Bäsna 2:19	2025-04-25	84	5	25	1917	2 391	E	L	1,7	17 857	1 500 000
Gagnef	Bäsna 39:5	2024-12-20	125	26	26	1971	1 120	E	L	1,5	14 400	1 800 000
Gagnef	Bäsna 34:37	2024-12-19	125	162	34	1977	1 084	E	L	1,3	17 600	2 200 000
Gagnef	Bäsna 45:8	2024-08-28	106	140	30	1971	2 483	E	L	1,4	18 867	2 000 000
Gagnef	Bäsna 19:16	2024-07-16	80	10	26	1909	3 500	E	L	2,4	23 750	1 900 000
Gagnef	Bäsna 3:15	2023-10-16	110	7	25	1920	3 560	E	L	2,1	16 818	1 850 000
Medel										1,8	19 213	

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

Värderingsobjektets läge bedöms vara likvärdigt med referensobjektens. Bostaden uppvisar normal standard och i stort normalt skick, med undantag för visst eftersatt utvändigt underhåll. Sammantaget medför det att marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms ligga något under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 300 000 kr, motsvarande 19 118 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per maj 2026

1 300 000 KRONOR

Enmiljontrehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 200 tkr - 1 400 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**19 118**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**1,12**

Katrineholm 2026-05-25

VärderingsInstitutet Norra AB

Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Jonan Hernblom
Civilingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt


Bostadens fasadhörn mot sydväst


Bostadens kortsida mot sydväst


Bostadens fasadhörn mot nordväst


Bostadens fasad mot nordväst


Bostadens fasad mot norr


Bostadens fasadhörn mot öster


Förråd


Förråd

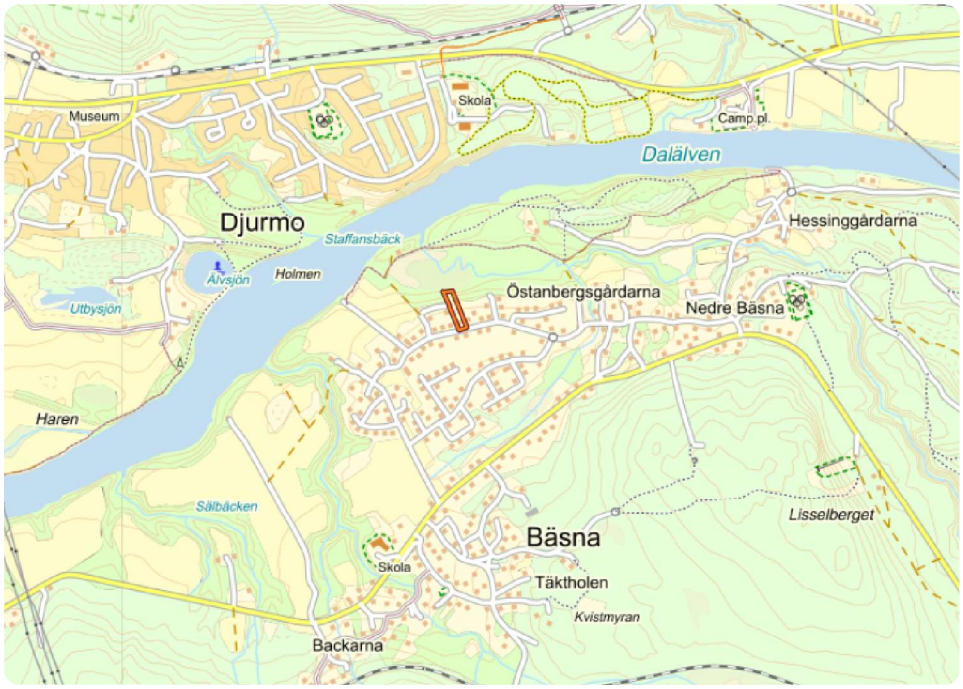

Förråd


Entréveranda

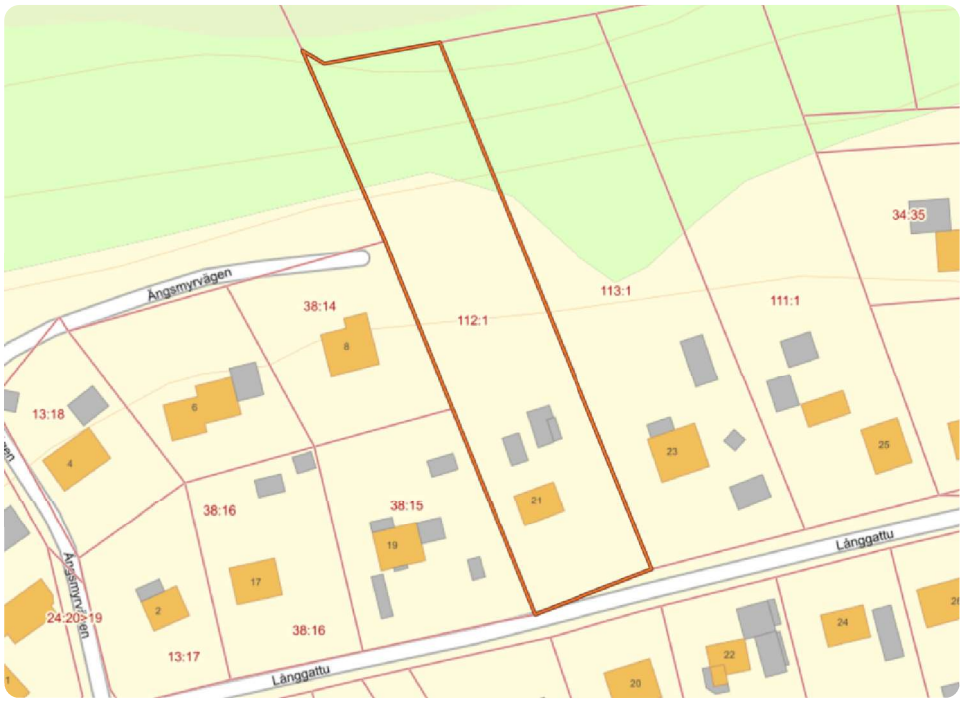

Lekstuga


Lekstuga

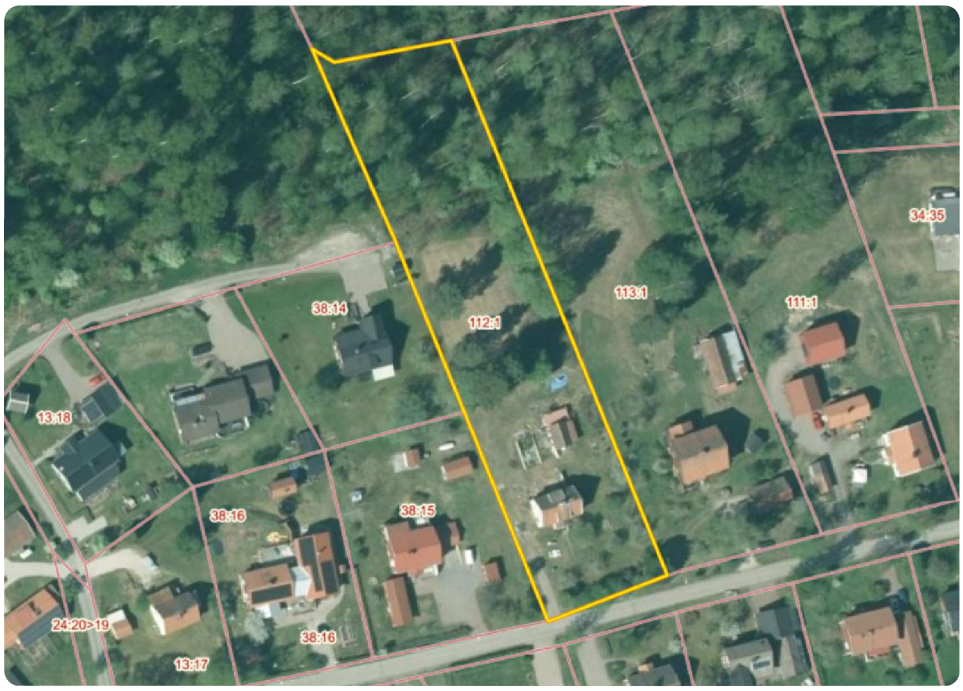
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

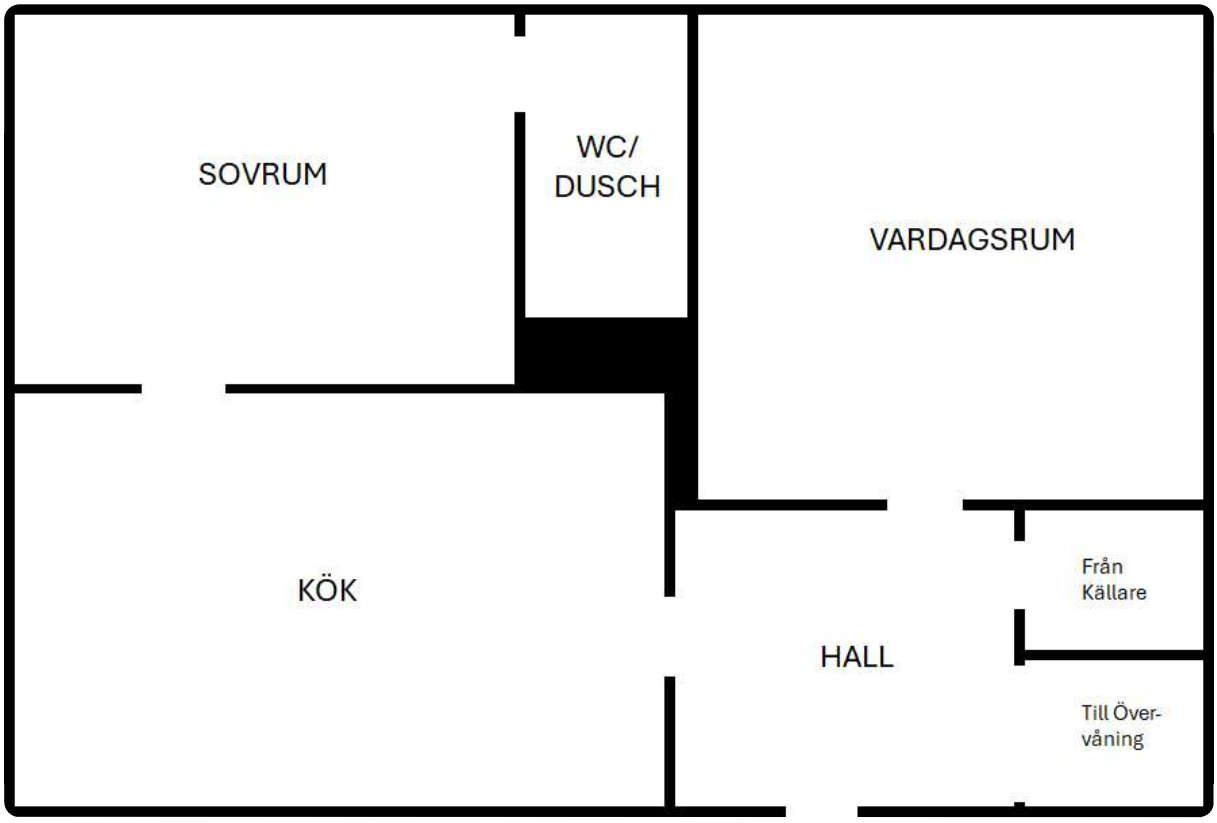


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

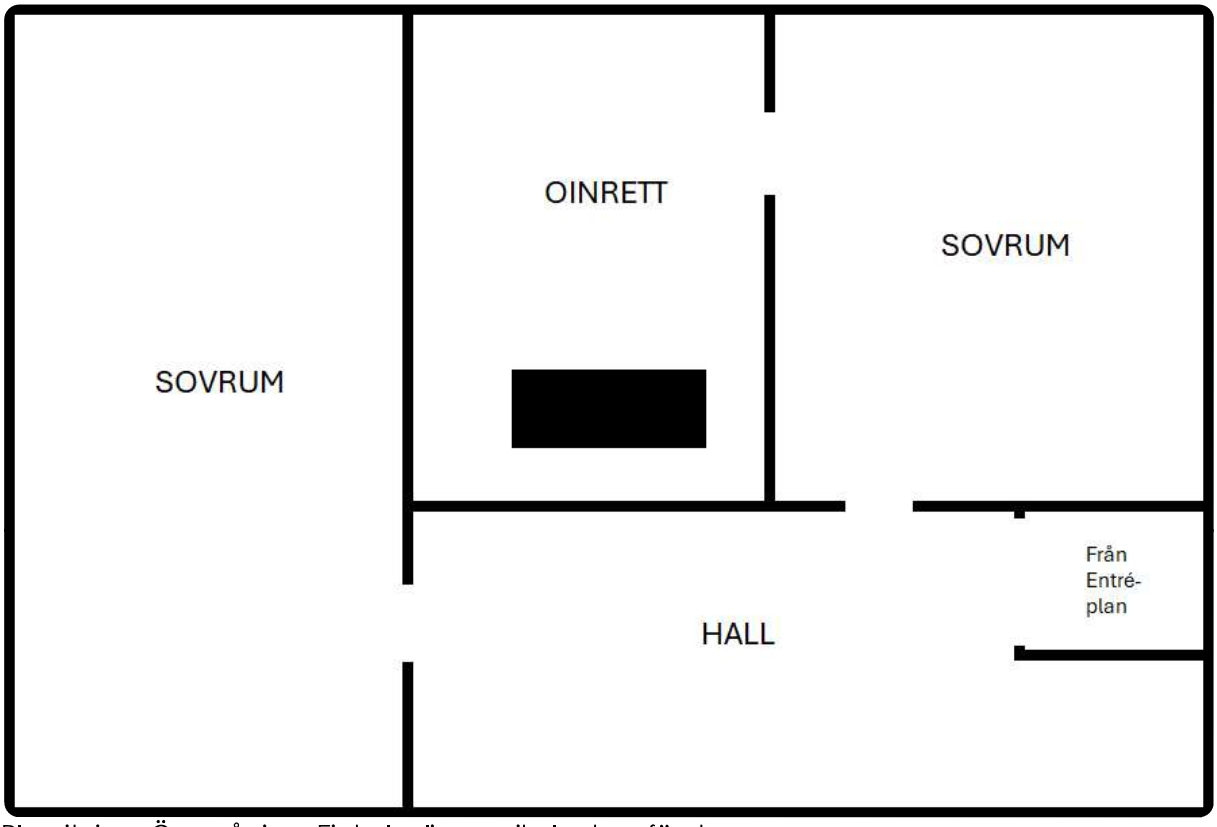


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.