

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

GAGNEF

Fastighetsbeteckning

NORDANHOLEN 5:54

Värdetidpunkt

2026-04-23



Värderingsobjektets framsida med garageuppfart och veranda.

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	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	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 2026-04-23.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	GAGNEF NORDANHOLEN 5:54
Adress	Trätäppvägen 73 785 43 Mockfjärd
Område	Mockfjärd
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-188-26-20
Nybyggnadsår	1977
Värdeår	1977
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

NORDANHOLEN 5:54 i Gagnef kommun ligger 18 km från centralorten och med 1,5 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel och mexitegel, fönster 3-glas och yttertak betongpannor, plåt och papp. Boarean uppgår till 120 m², fördelat på 4 rok. Biarean uppgår till 120 m². Garage finns sammanbyggt med bostadshuset.

Det finns även övriga byggnader såsom förråd och lekstuga.

Markarealen uppgår till 815 m², vars obebyggda delar utgörs av asfalterad garageuppfart och trädgård av gräsmatta och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026

850 000 KRONOR

Åttahundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 765 tkr - 935 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	7 083
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,79

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 2026-04-16 av Amanda Karlborg. 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	Datum	Akt
BYGGNADSPÅN	1974-04-23	20-GAG-2970
-	Laga kraft: -	
NORDANHOLEN DEL AV (NYÅKERN)		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	815 m ²
Obebyggda delar	asfalterad garageuppfart och trädgård av gräsmatta och buskar
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	18 km till kommunens centralort Förskola, skola och hälsocentral finns i Mockfjärd ca 1,5 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Borlänge ca 33 km bort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
	Avstängt *	
Vatten	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
	Avstängt *	
Avlopp	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Bredband via fiber	Ja	Källa: Fastighetsägaren

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1977	Källa: Metria
Boarea	120 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rok	
Biarea	120 m ²	

Våningar	Ett plan med källare
Källarvåning	Allrum, hobbyrum, förråd, teknikrum, WC, dusch/bastu samt ingång till garage
Entréväning	Hall, 2st. hygienrum, vardagsrum, uterum, tvättstuga, 3st. sovrum och groventre
Grund	Källargrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel Mexitegel
Fönster	3-glas, isolerglas, vita. moderna från 2013
Yttertak	Betongpannor Plåt Papp
Balkong & uteplats	Altan och uteplats, söderläge och norrläge
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett, laminat och betong. Slitet golv på några ställen
Vägg	Målade och tapet. Skador finns på ytskikt
Tak	Målade skivor, gips och panel
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via golvvärme och radiatorer till bergvärmepump (Thermia). Källa: Fastighetsägaren
	Avstängd.
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Smeg), köksfläkt (IKEA), diskmaskin (Bosch), kyl/frys (Gorenje), kyl/frys (Gorenje) Vinkelkök med mörka skåpluckor och ljust kakel över arbetsytor. Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar målade WC, tvättställ Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	WC på entréväning, golv laminat, väggar kakel och målad panel WC, tvättställ

	Normal standard, normalt skick
<i>Hygienrum 3</i>	Bastu/Dusch på källarvåning, golv klinker, väggar kakel, målad panel Dusch, bastu
	Normal standard, normalt skick
<i>Hygienrum 4</i>	WC på källarvåning, golv plastmatta, väggar målade WC, tvättställ
	Normal standard, normalt skick
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Electrolux), tvättbänk Tvättstuga med tvättbänk, diskho, arbetsbänk samt gröna skåpluckor Golv plastmatta, väggar målade
	Normal standard, normalt skick
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, normalt, delvis slitet, skick. Äldre byggnad med normal standard. Huvudsakligen normalt skick med vissa birster såsom; Renoveringsarbete ej helt färdigställt (listverk saknades på vissa ställen mm). Slitet ytskikt på diverse ställen (väggar och golv) Vindskivor i eftersatt underhåll Garaget har fuktskadat innertak. Vidare undersökning rekommenderas.

5.5 Övriga byggnader

<i>Förråd</i>	Äldre byggnad uppförd i trästomme med fasad av träpanel och papptak., anslutningar saknas Rektangulär byggnad inredd som kallförråd. Okänt byggår. Vitmålad med svart tak. Låg standard, normalt till sämre skick Byggnadsarea: 10 m ² (uppskattad yta)
<i>Lekstuga</i>	Lekstuga uppförd i trä med träpanel och plåttak., anslutningar saknas Mindre lekstuga, vitmålad med svart plåttak. Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 1,5 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Saknas

Källa: Fastighetsägaren

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet omöblerad.

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. 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 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-12-03, 721 241 SEK jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-638018-25: 2025-12-05, D-2025-00449692:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 13 inteckningar om 1 232 500 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	217 000 kr	1977-11-23	77/4731	
2	77 500 kr	1977-11-23	77/4732	
3	30 000 kr	1977-11-23	77/4734	
4	25 000 kr	1977-11-23	77/4736	
5	15 500 kr	1996-05-23	96/4394	
6	55 000 kr	1997-02-18	97/1416	
7	100 000 kr	2002-06-28	02/15205	
8	30 000 kr	2003-03-17	03/7095	
9	100 000 kr	2004-02-04	04/2712	
10	250 000 kr	2007-08-03	07/20975	
11	50 000 kr	2010-03-03	10/5323	
12	70 000 kr	2013-04-15	13/8230	
13	212 500 kr	2016-11-17	D-2016-00525535:1	

7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar

GAGNEF NORDANHOLEN GA:2, ändamål: Vägar och grönområden

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 078 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 892 000 kr

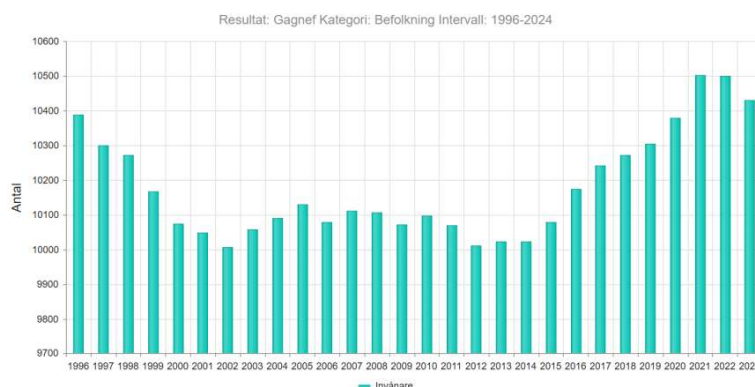
varav mark 186 000 kr

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

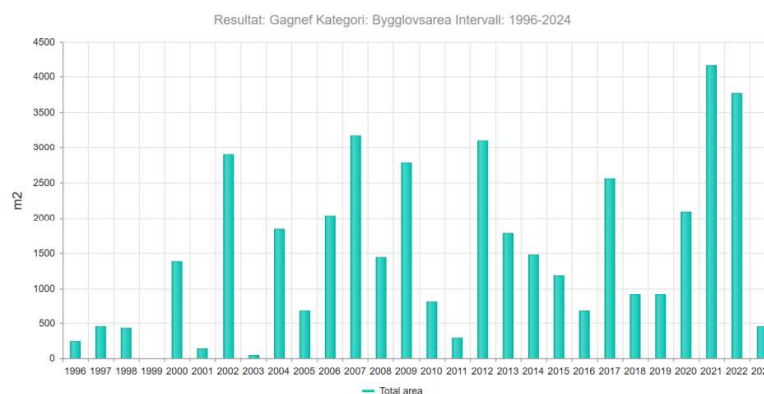
Gagnef har goda kommunikationer tack vare sitt läge längs E16 och riksväg 70, vilket ger smidiga förbindelser till Borlänge, Leksand och Mora. Tågtrafiken är en viktig del av infrastrukturen, och Djurås station ligger längs Dalabanan, vilket möjliggör resor med tåg till bland annat Stockholm, Uppsala 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.

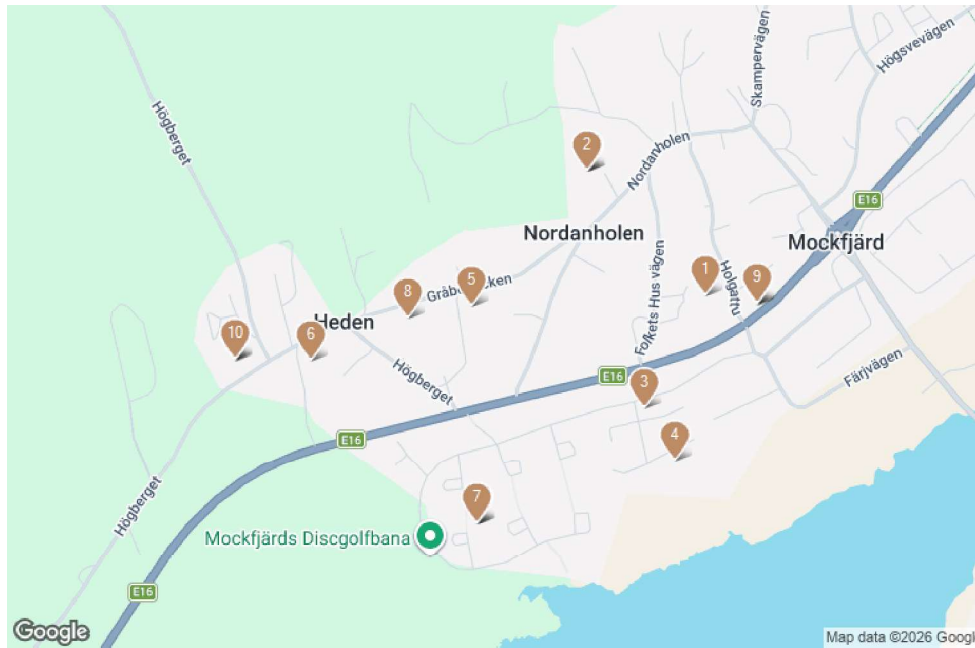
Byggnade i kommunen

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

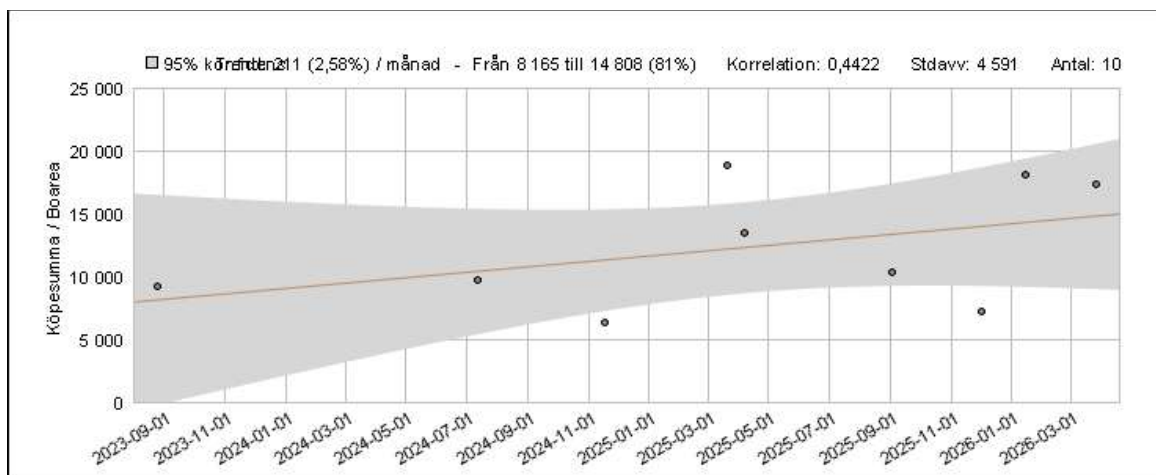


8.2 Ortsprisanalys

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 86 - 195 m², standardpoäng 25 - 44, byggår 1909 - 1979, areal tomt 481 - 10 032 m² under perioden 2023-08-25 och framåt.

Sökningen genererade 8 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 860 000 - 3 400 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 6 410 - 18 888 kr/m² med medel 12 639 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 3,3 med medel 2,0, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Gagnef	Nordanholen 5:104	2026-03-27	86		39	1909	4 752	E	L	2,0	17 325	1 490 000
Gagnef	Nordanholen 14:4	2026-01-15	138	9	29	1920	10 032	E	L	3,1	18 115	2 500 000
Gagnef	Nordanholen 5:75	2025-12-01	119	14	31	1978	481	E	L	1,2	7 226	860 000
Gagnef	Nordanholen 5:92	2025-09-02	135	77	32	1978	612	E	L	1,3	10 370	1 400 000
Gagnef	Högberget 1:11	2025-04-07	100	25	44	1930	3 200	E	L	1,6	13 500	1 350 000
Gagnef	Högberget 10:4	2025-03-21	180	60	32	1915	2 984	E	L	3,3	18 888	3 400 000
Gagnef	Nordanholen 5:55	2024-11-18	195		35	1979	1 080	E	L	1,0	6 410	1 250 000
Gagnef	Högberget 6:7	2023-08-25	97		25	1914	1 500	E	L	2,1	9 278	900 000
Medel											2,0	12 639

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett medelbra läge. Bostadshuset är i normal standard och Normalt, delvis slitet, skick, och med fuktskada i garagetaket. Sammantaget medför detta att marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 850 000 kr, motsvarande 7 083 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

850 000 KRONOR

Åttahundrafemtiotusen kronor

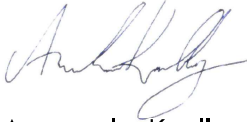
Bedömt värdeintervall 765 tkr - 935 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	7 083
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,79

Falun 2026-04-25

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Värderingsobjektets framsida. Ljust mexitegel med vita och grå trädetaljer



Värderingsobjektets baksida med uteplats och trädgård



Lekstuga

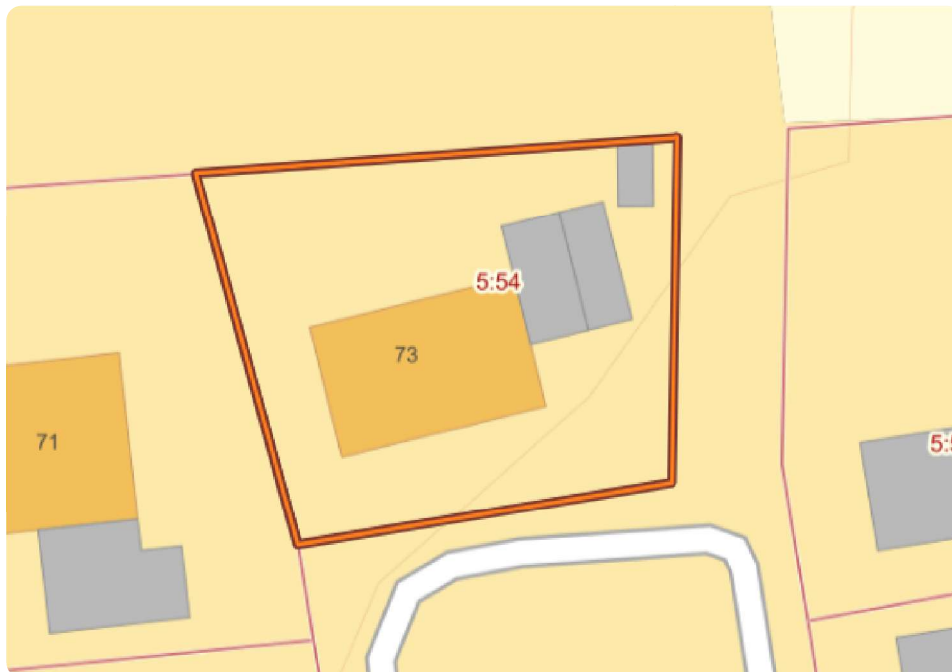


Förråd

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

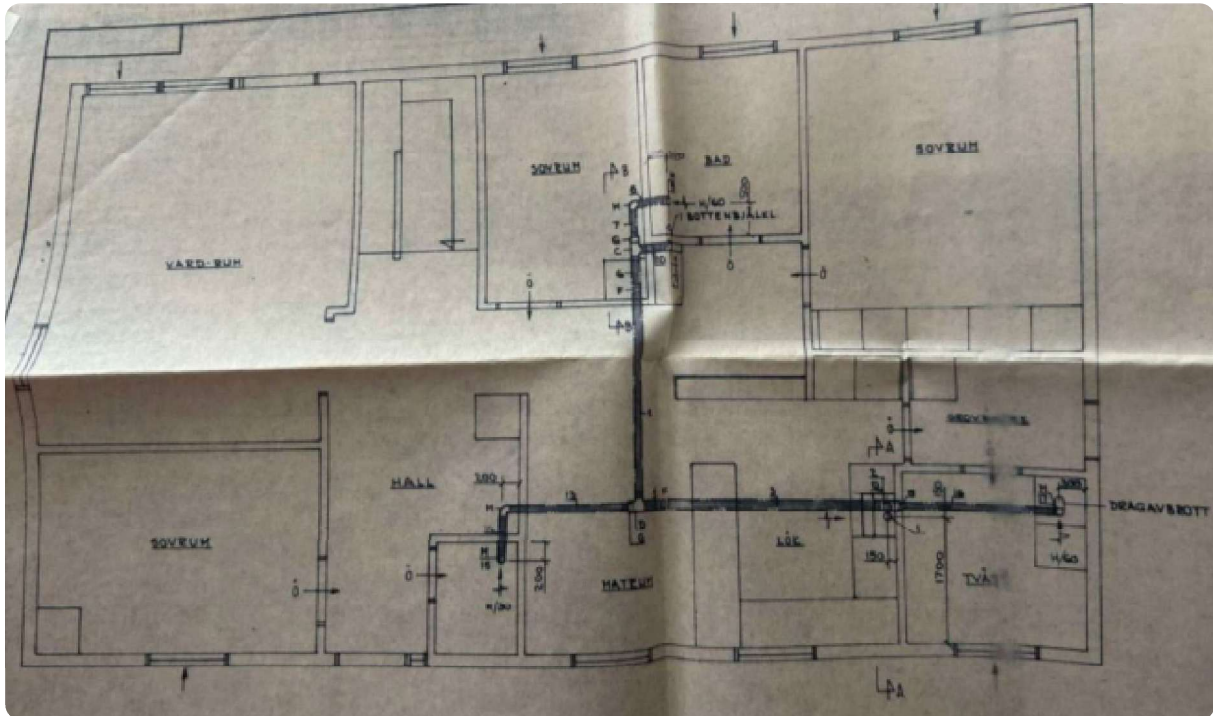


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

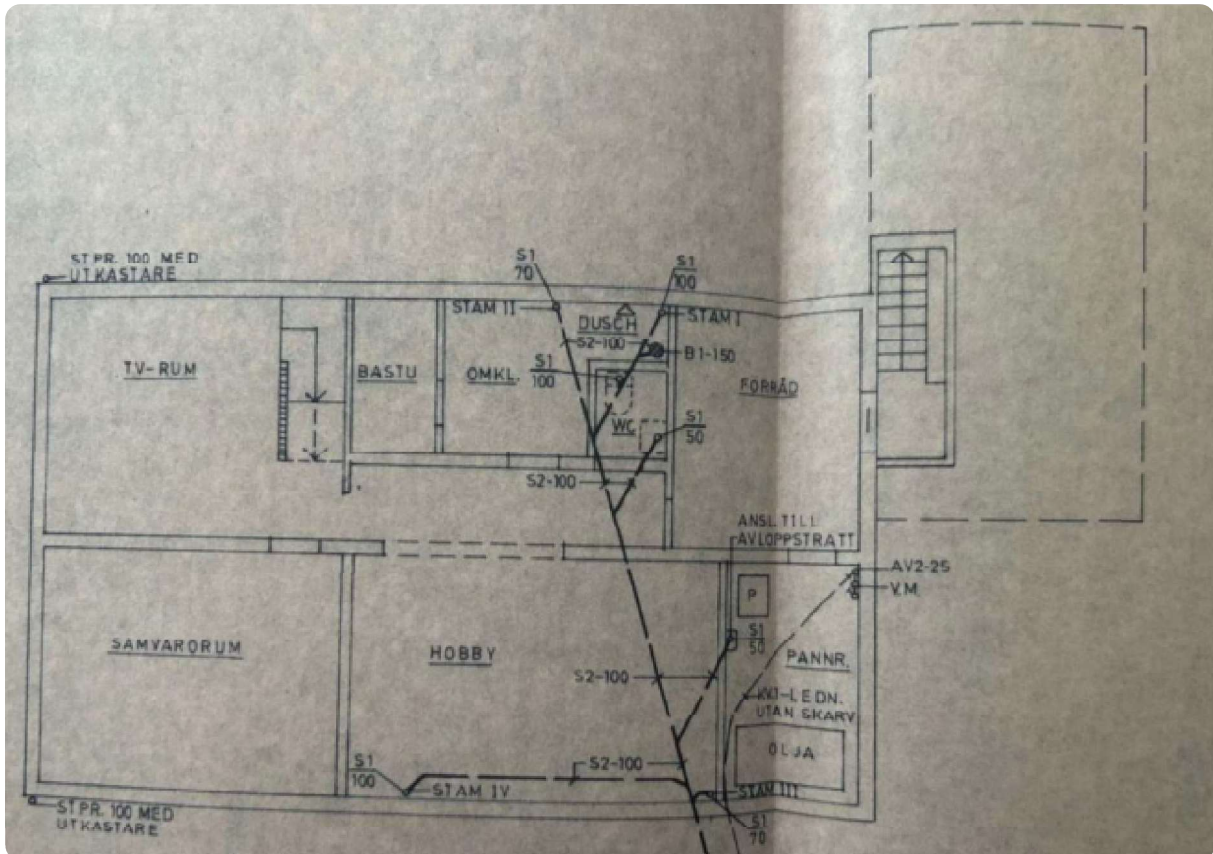


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Källarplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.