

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

VANSBRO

Fastighetsbeteckning

UPPSÄLJE 29:42

Värdetidpunkt

2025-11-20



Värderingsobjektets entrésida. Rödmålad träpanel med vita detaljer.

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	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Planritningar	19

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 2025-11-20.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	VANSBRO UPPSÄLJE 29:42
Adress	Uppsälje 729 78692 Dala-Järna
Område	Järna
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1648-25-20
Nybyggnadsår	
Värdeår	
Typkod	213: Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr

2.2 Allmän beskrivning

UPPSÄLJE 29:42 i Vansbro kommun ligger 7,5 km från centralorten, där service finns (vårdcentral, skola, service). Omgivningen utgörs av lantbruk, villor och skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med krypgrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och 1-glas och yttertak plåt. Boarean har uppskattats till ca 80 m², fördelat på 3 rok.

Det finns även övriga byggnader såsom förråd och utedass.

Markarealen uppgår till 3 638 m², vars obebyggda delar utgörs av naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025
175 000 KRONOR
Etthundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 149 tkr - 201 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	0
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	2,33

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

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-11-10 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 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 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 utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	3 638 m ²
Obebyggda delar	Naturmark
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Lantbruk, villor och skog/natur
Avstånd	7 km till kommunens centralort 7,5 km

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt *
Vatten	Sommarvatten, enligt taxeringsuppgift Avstängt * Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Avlopp saknas Källa: Enligt taxeringsuppgifter
Bredband via fiber	Nej

*) 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 Okänt
Boarea	80 m ² Källa: Uppskattning i samband med okulärbesiktn Fördelat på 3 rok
Biarea	0 m ²
Våningar	Två plan
Entréväning	Hall, vardagsrum och kök (utrivet)
Våning 1 tr	Hall, vardagsrum och sovrum

<i>Grund</i>	Krypgrund
<i>Stomme</i>	Trä
<i>Fasad</i>	Träpanel
<i>Fönster</i>	2-glas, kopplade, vita 1-glas, vita
<i>Yttertak</i>	Plåt
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Parkett och plastmatta
<i>Vägg</i>	Målade, tapet och bröstpanel
<i>Tak</i>	Målat och panel
<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>	Kök utrivet fram till bjälklag. Inredning och utrustning saknas. Låg standard, sämre skick
<i>Hygienrum</i>	Hygienutrymme saknas. Utedass finns.
<i>Tvättstuga</i>	Tvättstuga saknas
<i>Helhetsintryck</i>	Låg standard, sämre skick. Äldre byggnad i eftersatt underhåll. Låg standard (kök och hygienutrymme saknas).

5.5 Övriga byggnader

<i>Förråd</i>	Förrådsbyggnad uppförd i trästomme under plåttak. trägolv. oisolerad., ansluten till el. el avstängt vid besiktningen. Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 11 kvm (invändiga mått) m ² (uppmätt)
<i>Utedass</i>	Enklare utedass uppförd i trästomme under plåttak. oisolerad., anslutningar saknas Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 3 kvm 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. 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 2025-06-25, 285 599 SEK, beslutsnummer 12253828870: 2025-06-27, D-2025-00228601:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VATTENTÄKT	LAST	OFFICIALSERVITUT	20-JÄR-1871.1
Bildningsåtgärd AVSTYCKNING			
Beskrivning RÄTT ATT TA VATTEN I BRUNN NORR OM STYCKNINGSLOTTEN			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: VANSBRO UPPSÄLJE 29:17 Last: Vansbro UPPSÄLJE 29:42			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VATTEN OCH AVLOPP	LAST	LEDNINGSRÄTT	20-1983/1049.1
Bildningsåtgärd LEDNINGSRÄTTSÅTGÄRD			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: Last: Vansbro UPPSÄLJE 29:42			

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.7 Taxeringsvärde

Typkod	213: Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	75 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 0 kr

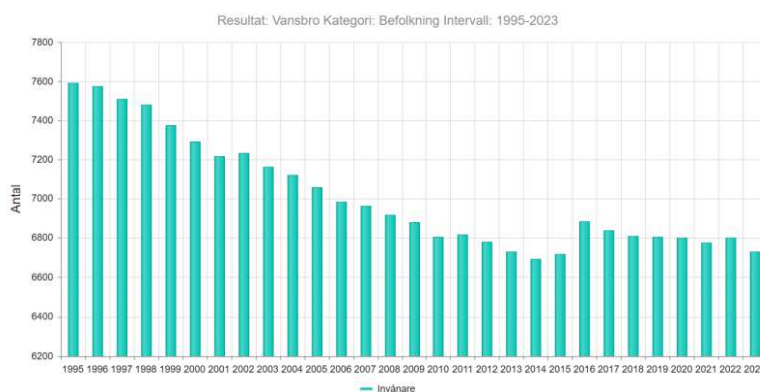
varav mark 75 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Vansbro kommun ligger i västra Dalarna och präglas av skogsklädda berg, älvdalar och sjöar. Kommunen genomkorsas av Västerdalälven och Vanån, vilket skapar vackra vattenlandskap och möjligheter för friluftsliv. Centralorten Vansbro är kommunens största tätort och administrativa centrum. Andra viktiga orter inkluderar Dala-Järna, Nås och Äppelbo. Kommunen har en befolkning på cirka 6 700 personer (2023, MSCI), där en stor del bor i Vansbro och Dala-Järna, medan resten är spridda över landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

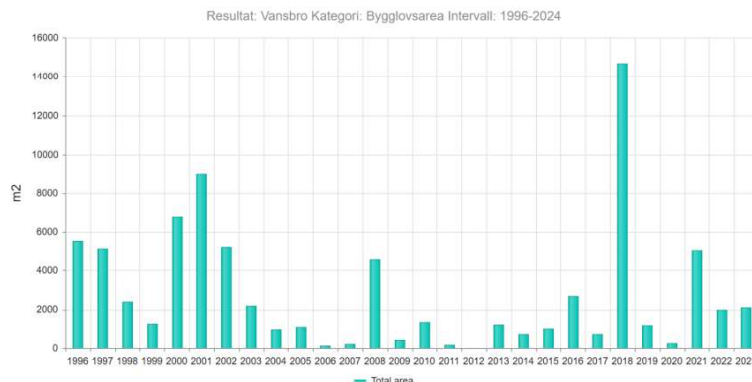
Vansbro har goda vägförbindelser via Riksväg 26 och Riksväg 71, vilket ger förbindelser till bland annat Borlänge, Mora och Malung. Kommunen har ingen aktiv persontrafik på järnväg, men Inlandsbanan går genom området och används för godstransporter och turisttrafik under sommarhalvåret. Bussförbindelser sköts av Dalatrafik, som erbjuder resor till Borlänge, Malung och andra närliggande orter. Närmaste flygplats är Mora-Siljan flygplats (ca 70 km) och Dala Airport i Borlänge (ca 95 km).

Näringsliv

Vansbro har en blandad ekonomi, där industri, skogsbruk och service utgör viktiga näringar. Största privata arbetsgivaren är Lyko Online AB, medan Vansbro kommun och Region Dalarna sysselsätter många inom offentlig sektor. Det finns ungefär 500 registrerade företag i kommunen. Kommunen är särskilt känd för Vansbrosimningen, ett av världens största och äldsta öppet vatten-simlopp, vilket bidrar till både turism och evenemangsverksamhet. Besöksnäringen är viktig för kommunen, med sevärdheter som Snöå bruk, Flottbroarna i Vansbro och de natursköna vandringslederna vid Västerdalälven. Kommunen har också en tradition inom musik och kultur, där Dala-Järna och Äppelbo är kända för sitt folkmusikarv.

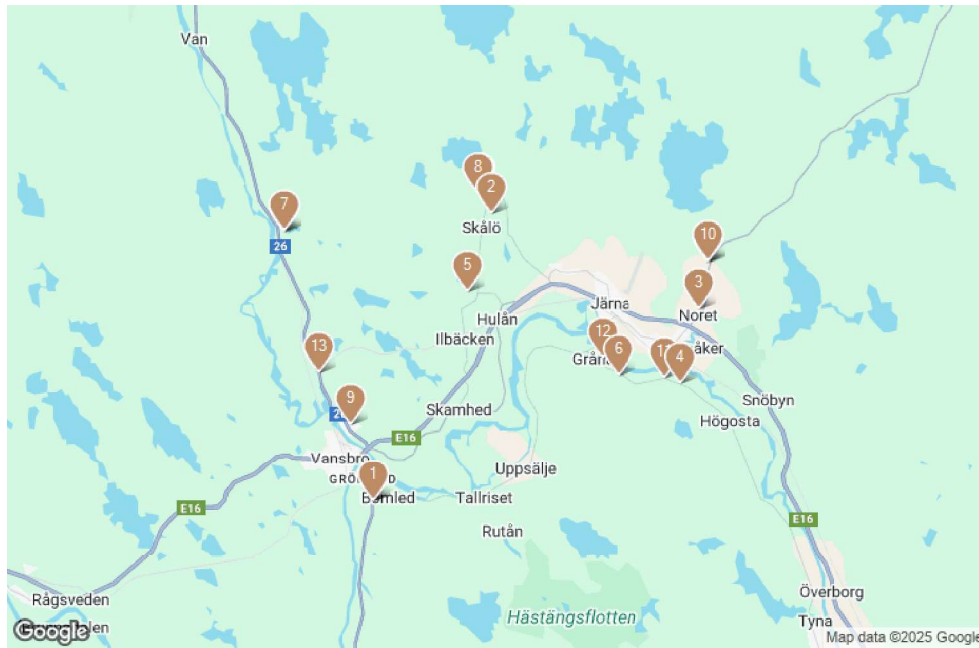
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat cirka 300 m² (2020) och över 14 000 m² (år 2018) (MSCI). Se diagram nedan:

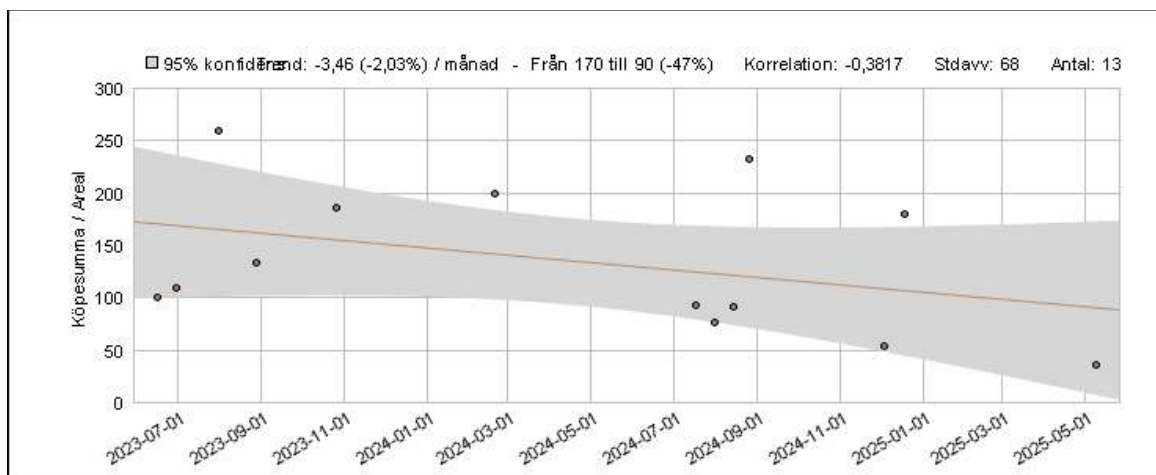


8.2 Ortsprisanalys

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/areal. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 213 (byggnadsvärde under 50 000 kr och en areal tomt 1 384 - 4 257 m² under perioden 2023-06-30 och framåt.

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 150 000 - 400 000 kr. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 2,3 - 19,1 med medel 10,6, se nedanstående tabell.

Taxerad information om boarea saknas. Utifrån kartunderlag och försäljningsannonser har följande boyta förutsatts enligt tabellen nedan. I relation till uppskattad boarean varierar köpeskillingen mellan 1 500 och 10 000 kr/kvm med medel på 6 648 kr/kvm.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Vansbro	Skålö 17:9	2024-12-19	40				1 384	E	L	6,3	6 250	250 000
Vansbro	Noret 29:55	2024-12-04	100				2 748	E	L	2,3	1 500	150 000
Vansbro	Ytteråker 1:12	2024-08-26	50				1 497	E	L	17,5	7 000	350 000
Vansbro	Ilbäcken 77:4	2024-08-14	30				1 769	E	L	7,8	5 433	163 000
Vansbro	Utsälje 39:2	2024-07-31	50				3 389	E	L	9,6	5 200	260 000
Vansbro	Skålö 34:31	2024-07-18	40				4 257	E	L	12,9	10 000	400 000
Vansbro	Skålö 67:16	2024-02-20	45				1 994	E	L	19,1	8 889	400 000
Vansbro	Noret 5:24	2023-08-28	90				1 500	E	L	10,0	2 222	200 000
Vansbro	Grånäs 1:29	2023-06-30	15				1 821	E	L	9,5	13 333	200 000
Medel											10,6	6 648

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskillig/Taxeringsvärde
Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets lantliga läge, låga standard och Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 175 000 kr, motsvarande 2 188 kr/kvm boarea, 48 kr/kvm areal och K/T 2,33.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

175 000 KRONOR

Etthundrasjuttiofemtusen kronor

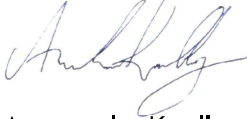
Bedömt värdeintervall 149 tkr - 201 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	0
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	2,33

Falun 2025-11-24

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Utedass



Huvudbyggnadens baksida och förråd ses i bild.

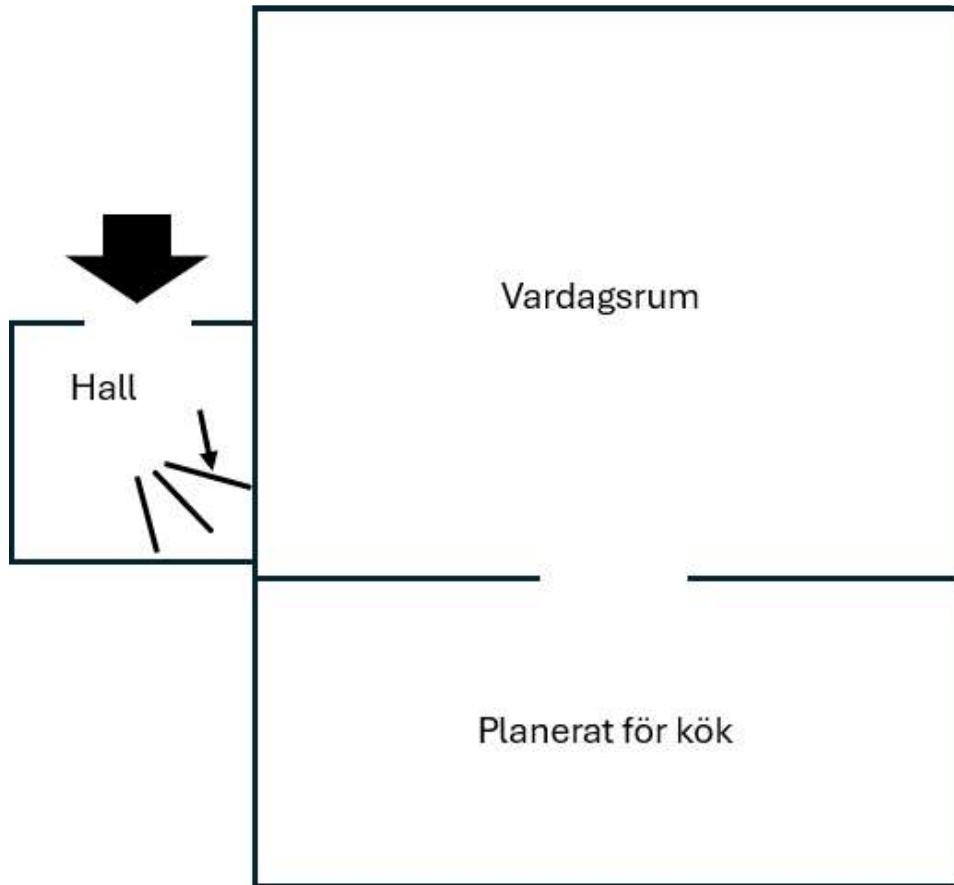


Tomtmark

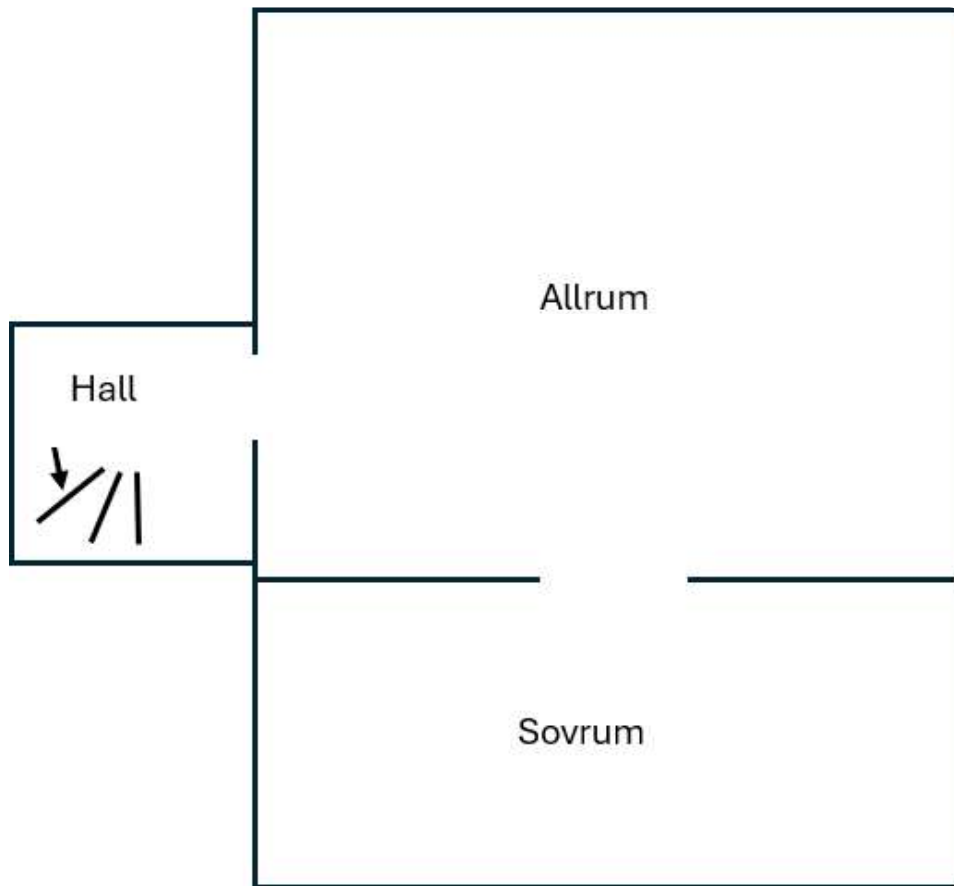


Förrådsbyggnad uppförd i trä med röd träpanel och vita detaljer

Bilaga II Planritningar



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Plan 2. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.