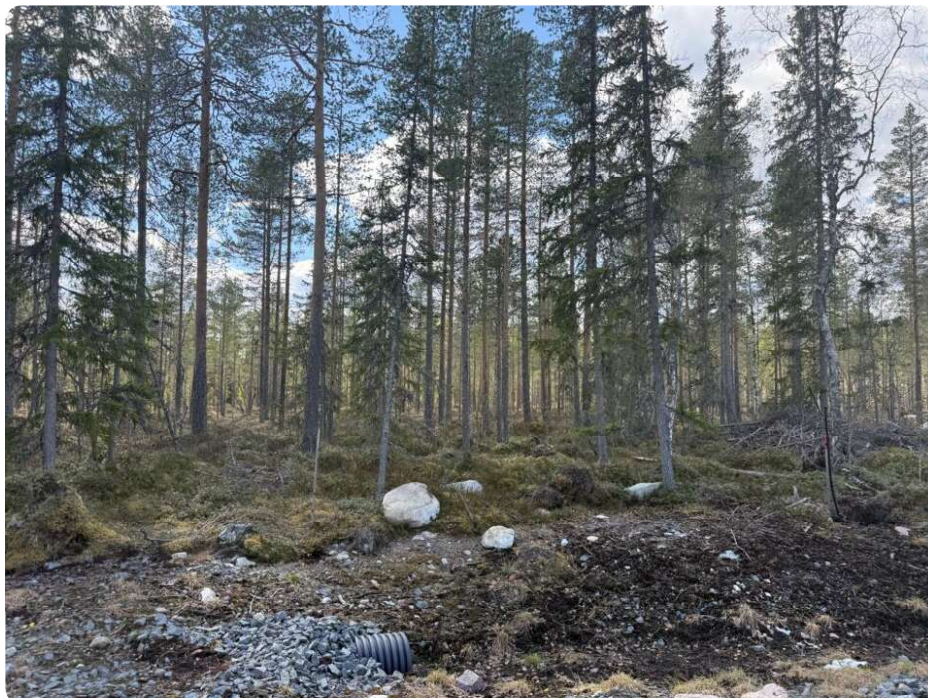




VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	ÄLVDALEN
Fastighetsbeteckning	IDRE 11:33
Värdetidpunkt	2026-05-21



Företag
Adress

VärderingsInstitutet Norra AB
c/o A. Sundqvist AB
Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Telefon
E-post
Hemsida

026-10 29 04
norra@properate.se
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	9
7	Ekonomiska data	10
8	Marknadsvärdebedömning	11
	Bilaga I Foton utvändigt	16
	Bilaga II Kartor	17

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 2026-05-21.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ÄLVDALEN IDRE 11:33
Adress	Snöflingestigen 6 797 92 Idre
Område	Idre
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-442-26-20
Nybyggnadsår	
Värdeår	
Typkod	210: Småhusenhet, tomtmark

2.2 Allmän beskrivning

IDRE 11:33 i Älvdalen kommun ligger 115 km från centralorten och med 1,8 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor och skog/natur.

Värderingsobjektet är obebyggt.

Markarealen uppgår till 594 m² som utgörs av naturmark och skog. Grovväg fram till tomtgräns finns.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per maj 2026 375 000 KRONOR Trehundrasjuttiofemtusen kronor
Bedömt värdeintervall 338 tkr - 413 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / markareal)	631
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,77

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 2026-05-11 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog ej fastighetsägaren. 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		
DETALJPLAN	Datum	Akt
-	2007-09-24	2039-P397
FJÄLLFOTEN, IDRE 11:1,32:32 M.FL	Laga kraft: 2009-02-26	
Anmärkningar		
Genomf. start: 2009-02-27, Genomf. slut: 2017-12-31		

5.2 Tomt och läge

<i>Areal totalt</i>	594 m ²
<i>Obebyggda delar</i>	Naturmark och skog
<i>Läge</i>	Klass 4: Inte strand eller strandnära
<i>Omgivning</i>	Villor och skog/natur. Grovväg fram till tomtgräns finns.
<i>Avstånd</i>	115 km till kommunens centralort 1,8 km till service, förskola och skola i Idre. 35 km till Särna. I Särna finns vårdcentral, förskola, skola och ytterligare centrumbebyggelse med service.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

<i>El</i>	El saknas	Källa: Okulärbesiktning
	El framdraget till tomtgräns för att kunna ansluta, enligt okulärbesiktning.	
<i>Vatten</i>	Vatten saknas	Källa: Fastighetsregistret
	Vatten framdraget till tomtgräns för att kunna ansluta, enligt okulärbesiktning.	
<i>Avlopp</i>	Avlopp saknas	Källa: Fastighetsregistret
	Avlopp framdraget till tomtgräns för att kunna ansluta, enligt okulärbesiktning.	
<i>Bredband via fiber</i>	Nej	Källa: Okulärbesiktning

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

<i>Byggnadstyp</i>	
<i>Ålder</i>	Byggår

Boarea 0 m²

Källa: Metria

Invändiga ytskikt

5.5 Övrigt

Försäkring Saknas

5.6 Handräckning

På tomten fanns ej bråte.

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 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-02-27, 6 944 211 SEK jämte ränta och kostnader (T 1548-24): 2025-02-28, D-2025-00070664:1
Utmätning 2026-01-21, 9 540 858 SEK, beslutsnummer: 1226171641: 2026-01-23, D-2026-00024723:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 535 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	250 000 kr	2019-12-10	D-2019-00539356:1	
2	75 000 kr	2021-06-03	D-2021-00239753:1	
Innehavare: Corpia Group AB, Kungsgatan 10, 111 43 Stockholm				
3	210 000 kr	2023-03-30	D-2023-00102209:9	
Innehavare: Bizcap AB, c/o Grey Adv.byrå AB, Birger Jarlsgatan 12, 114 34 STOCKHOLM				

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
ÄLVDALLEN IDRE GA:38, ÄLVDALLEN IDRE GA:40. Ändamål: Väg och gatubelysning, Avfallshantering

7.7 Taxeringsvärde

Typkod 210: Småhusenhet, tomtmark

Taxeringsår 2025

Taxeringsvärde 212 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 0 kr

varav mark 212 000 kr

7.8 Övrigt

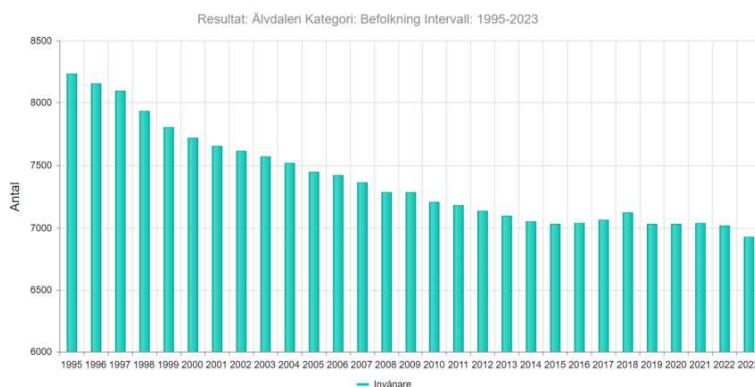
Ingen inskriven information hittades

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Älvdalens kommun ligger i norra Dalarna och är en av Sveriges största kommuner till ytan. Kommunen präglas av vidsträckta skogslandskap, fjällterräng, älvdalar och sjöar, med Österdalälven som en viktig naturresurs. Centralorten Älvdalen är kommunens största tätort och administrativa centrum. Andra viktiga orter och byar inkluderar Idre, Särna och Evertsberg. Kommunen har en befolkning på cirka 6 900 personer (2023, MSCI), varav många bor i Älvdalen och Idre, medan resten är fördelade på landsbygden och mindre samhällen. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

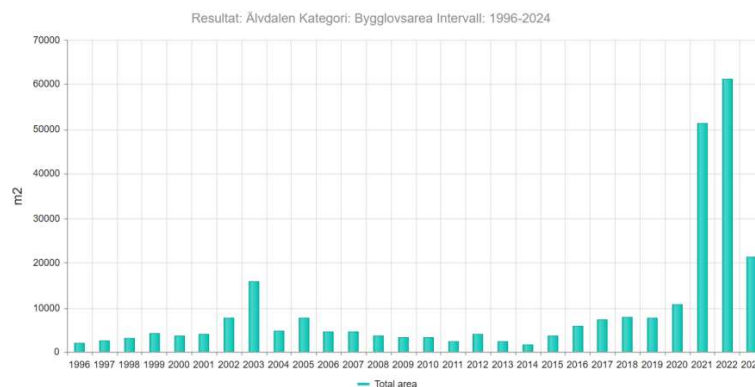
Älvdalen har goda vägförbindelser genom Riksväg 70 och Riksväg 311, vilket skapar viktiga transportleder till Mora, Sälen, Trysil (Norge) och Östersund. Kommunen saknar reguljär tågtrafik, men Mora station (ca 40 km från Älvdalen) erbjuder järnvägsförbindelser till Stockholm och övriga Sverige. Bussförbindelser inom kommunen och till grannkommunerna sköts av Dalatrafik, vilket gör det möjligt att pendla till Mora och andra delar av Dalarna. Närmaste flygplats är Scandinavian Mountains Airport (Sälen-Trysil), ca 100 km från Älvdalen, som erbjuder flygförbindelser till flera svenska och internationella destinationer.

Näringsliv

Näringslivet i Älvdalen domineras av turism, småföretagande och hantverkstradition. Kommunen har en stark identitet kopplad till jakt, fiske och friluftsliv, vilket lockar både boende och besökare. Idre Fjäll, en av Sveriges största fjällanläggningar, är en viktig ekonomisk motor i kommunen och skapar många arbetstillfällen inom turism, hotell och restaurang. Stiftelsen Idre Fjäll är kommunens största privata arbetsgivare. Även Särna och Grövelsjön är populära destinationer för fjällturism och skidåkning. Kommunen har också en tradition av hantverk och musik, där bland annat Älvdalsmusiken och tillverkning av älvdalskvarts är välkända. Skogsindustrin är en annan viktig sektor, och många småföretag är verksamma inom träförädling och lokal produktion. Det finns ungefär 600 registrerade företag i kommunen.

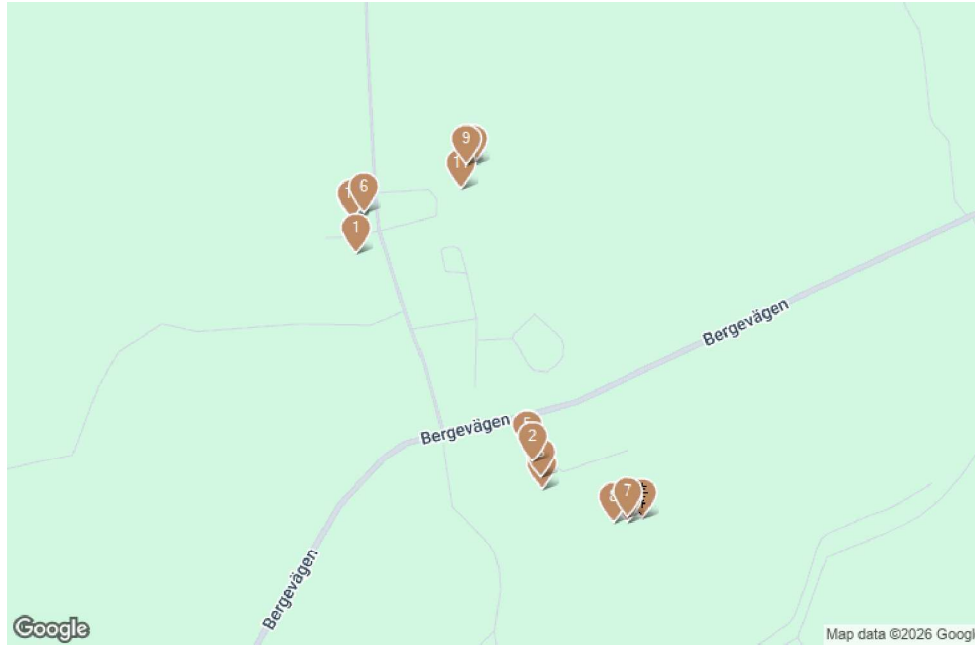
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat cirka 200 m² (2014) och över 60 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

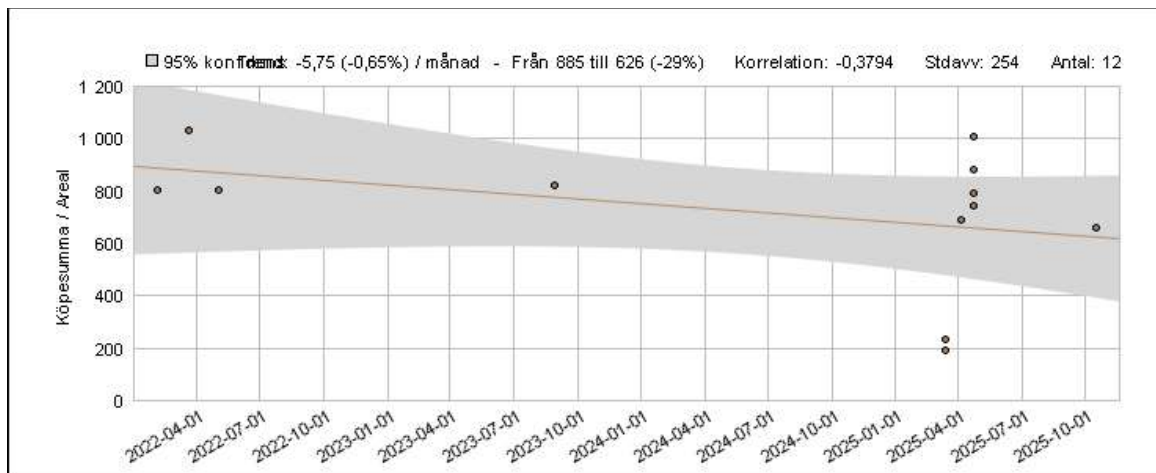


8.2 Ortsprisanalys

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 210 med boyta -, standardpoäng -, byggår -, areal tomt 472 - 693 m² under perioden 2025-03-13 och framåt.

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 111 000 - 550 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 195 - 1 008 kr/m² med medel 650 kr/m².

Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,5 - 2,6 med medel 1,7, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Älvdalen	Idre 11:8	2025-04-23					531	E	L	2,6	1 008	535 000
Älvdalen	Idre 11:22	2025-04-23					626	E	L	2,2	743	465 000
Älvdalen	Idre 11:23	2025-04-23					693	E	L	2,5	794	550 000
Älvdalen	Idre 11:7	2025-04-23					475	E	L	1,7	884	420 000
Älvdalen	Idre 32:78	2025-04-04					515	E	L	1,7	689	355 000
Älvdalen	Idre 11:30	2025-03-13					591	E	L	0,5	195	115 000
Älvdalen	Idre 11:31	2025-03-13					472	E	L	0,5	235	111 000
Medel										1,7	650	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets medelbra läge medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 375 000 kr, motsvarande 631 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per maj 2026

375 000 KRONOR

Trehundrasjuttiofemtusen kronor

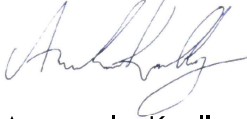
Bedömt värdeintervall 338 tkr - 413 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / markareal)	631
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,77

Falun 2026-05-21

VärderingsInstitutet Norra AB



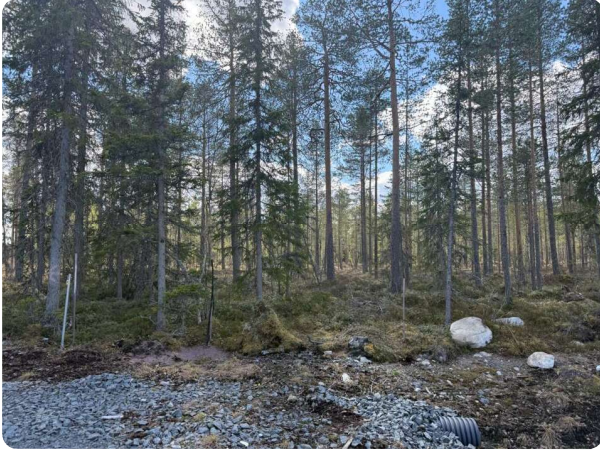
Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



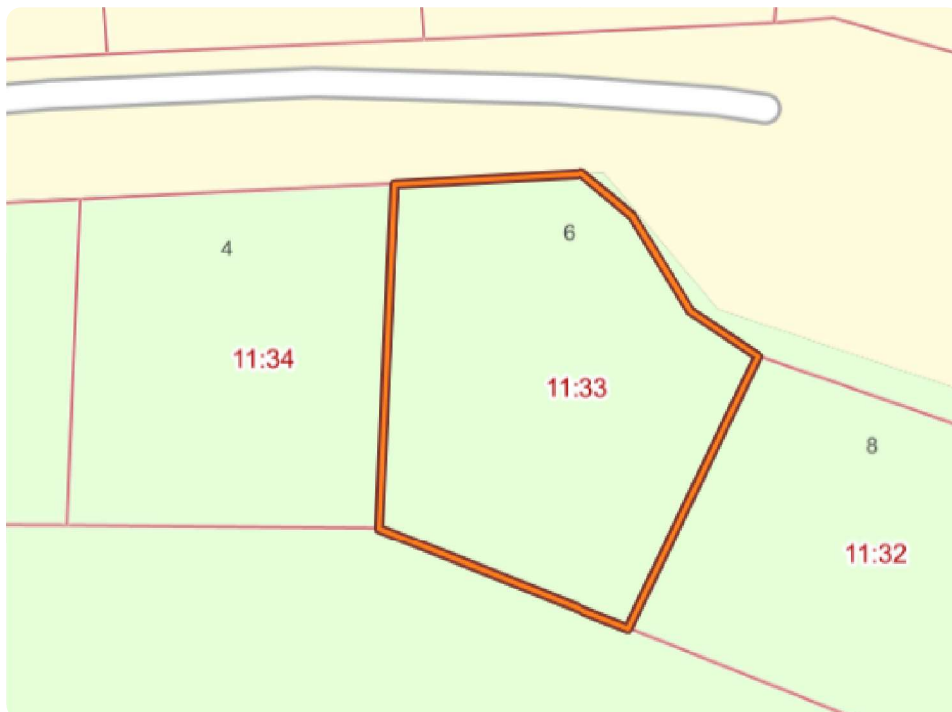
Bilaga I Foton utvändigt



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