

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

ÄLVDALEN

Fastighetsbeteckning

NÄSET 28:8

Värdetidpunkt

2026-04-20



Värderingsobjektets huvudbyggnad. Timmerbyggnad med röda och bruna detaljer.

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	18
	Bilaga III Planritning	20

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 2026-04-20.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ÄLVDALEN NÄSET 28:8
Adress	Kanonvägen 44 796 92 Älvdalen
Område	Älvdalen
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-165-26-20
Nybyggnadsår	1990
Värdeår	1990
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

NÄSET 28:8 i Älvdalen kommun ligger 5 km från centralorten och med 2 km till förskola. Omgivningen utgörs av villor och skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med krypgrund, fasad timmer, fönster 3-glas och yttertak plåt (plegel). Boarean uppgår till 65 m², fördelat på 3 rok. Biarean uppgår till 10 m².

Det finns även ett uthus.

Markarealen uppgår till 4 090 m², vars obebyggda delar utgörs av grusad uppfart och tomt av naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026

1 000 000 KRONOR

Enmiljonkronor

Bedömt värdeintervall 900 tkr - 1 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	15 385
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,15

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 utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	4 090 m ²
Obebyggda delar	Grusad uppfart och tomt av naturmark
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Gles bebyggelse och skog/natur
Avstånd	5 km till kommunens centralort 2 km till förskola i Näset. Ytterligare utbud med service, butiker, skola och vårdcentral finns i centralorten ca 5,5 km bort.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Avlopp	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
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 1990	Källa: Metria
Boarea	65 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rok	
Biarea	10 m ²	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	Hall, kök, vardagsrum, hygienrum, pannrum och 2st. sovrum	
Grund	Krypgrund	
Stomme	Timmer	
Fasad	Timmer	
Fönster	3-glas, isolerglas, bruna	

Yttertak	Plåt (plegel)
Balkong & uteplats	Veranda, söderläge
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta och parkett
Vägg	Tapet
Tak	Panel
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via golvvärme till vedpanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. (Albinpannan). <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Spishäll (AEG), ugn inbyggd (AEG), köksfläkt (Essvent), diskmaskin (Asko), kyl/frys (Elektro Helios) Vinkelkök med bruna skåpluckor. Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar våtrumsstapet WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin (Elektro Helios), torktumlare (Elektro Helios) Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick

5.5 Övrig byggnad

Uthus	Ett äldre uthus uppförd i trä med tegeltak., anslutningar saknas Rektangulär byggnad uppförd i 1 plan med sadeltak. Enligt kartunderlag från Metria ser del av byggnaden ut att vara belägen på grannfastigheten. För vidare undersökning om tomtgränser rekommenderas kontakt med Lantmäteriet. Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 90 m ² (uppskattad yta)
-------	--

5.6 Övrigt

Försäkring	Ja. Verifierade uppgifter saknas., Dalarnas försäkring <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
------------	--

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat. På tomten fanns 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. 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 2026-01-26, 958 839 SEK, beslutsnummer 1226216115: 2026-01-29, D-2026-00031468:1
Utmätning 2026-01-26, 958 839 SEK, beslutsnummer 1226216172: 2026-01-29, D-2026-00031456:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 701 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	406 000 kr	1991-04-17	91/2625	
2	145 000 kr	1991-04-17	91/2626	
3	150 000 kr	1991-04-17	91/2627	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 868 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 478 000 kr

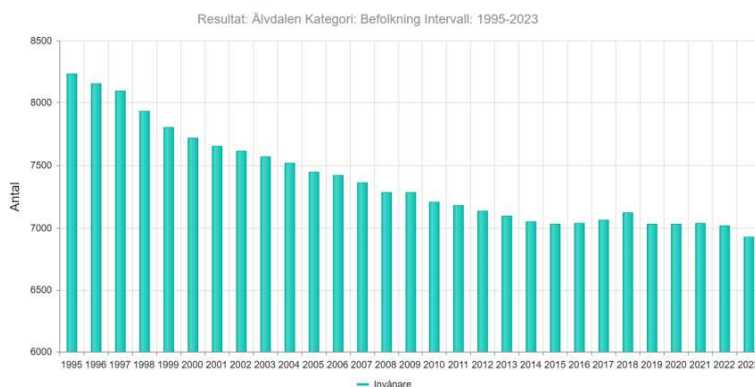
varav mark 390 000 kr

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

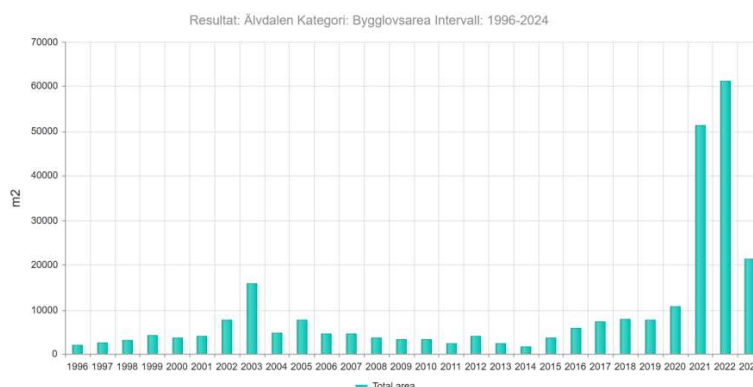
Älvdalen har goda vägförbindelser genom Riksväg 70 och Riksväg 311, vilket skapar viktiga transportleder till Mora, Sälen, Trysil (Norge) och Östersund. Kommunen saknar reguljär tågtrafik, men Mora station (ca 40 km från Älvdalen) erbjuder järnvägsförbindelser till Stockholm och övriga Sverige. Bussförbindelser 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.

Byggnad 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:

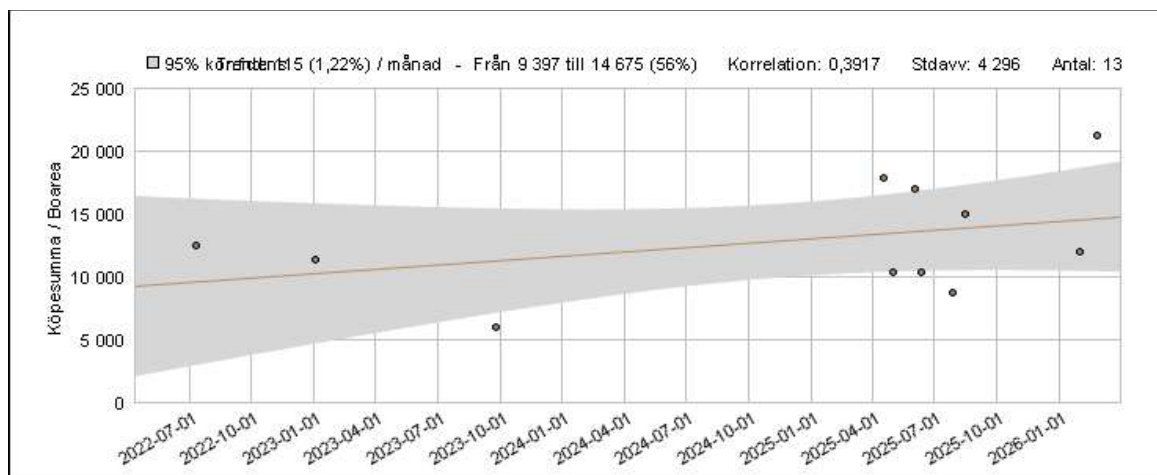


8.2 Ortsprisanalys

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 220 med boyta 50 - 120 m², standardpoäng 23 - 32, byggår 1927 - 1989, areal tomt 848 - 6 639 m² under perioden 2025-04-16 och framåt.

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 625 000 - 1 800 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 10 317 - 21 250 kr/m² med medel 14 840 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,8 - 1,7 med medel 1,3, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Älvdalen	Näset 21:7	2026-02-25	80	53	29	1989	1 478	E	L	1,6	21 250	1 700 000
Älvdalen	Näset 1:21	2026-01-30	98	55	24	1958	1 412	E	L	1,7	12 040	1 180 000
Älvdalen	Liden 24:10	2025-08-15	120	66	32	1989	6 639	E	L	1,2	15 000	1 800 000
Älvdalen	Näset 41:10	2025-06-12	63	58	27	1978	1 370	E	L	0,8	10 317	650 000
Älvdalen	Näset 1:30	2025-06-02	50		25	1976	1 152	E	L	1,5	17 000	850 000
Älvdalen	Rot 33:10	2025-04-30	60		23	1970	848	E	L	1,1	10 416	625 000
Älvdalen	Näset 68:1	2025-04-16	56	15	31	1927	3 880	E	L	1,6	17 857	1 000 000
Medel										1,3	14 840	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets medelbra läge samt att bostadshuset är i normal standard med Normalt skick medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 000 000 kr, motsvarande 15 385 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

1 000 000 KRONOR

Enmiljonkronor

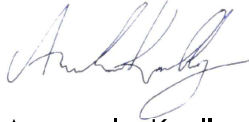
Bedömt värdeintervall 900 tkr - 1 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	15 385
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,15

Falun 2026-04-21

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



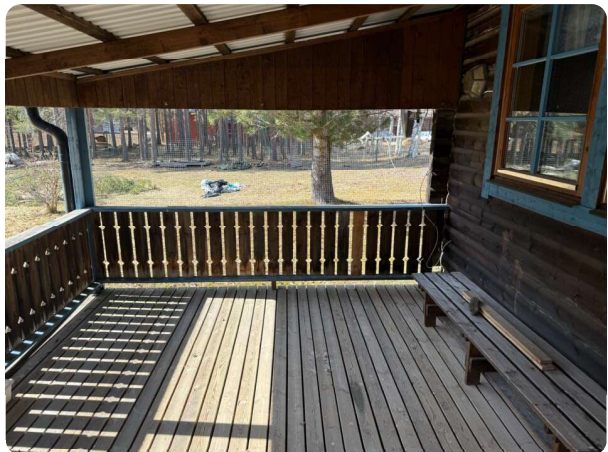
Värderingsobjektets bostadshus och uthus i bakgrunden



Bostadshusets baksida



Huvudbyggnaden med groventré och grusat uppfart.



Altan i söderläge



Trädgård

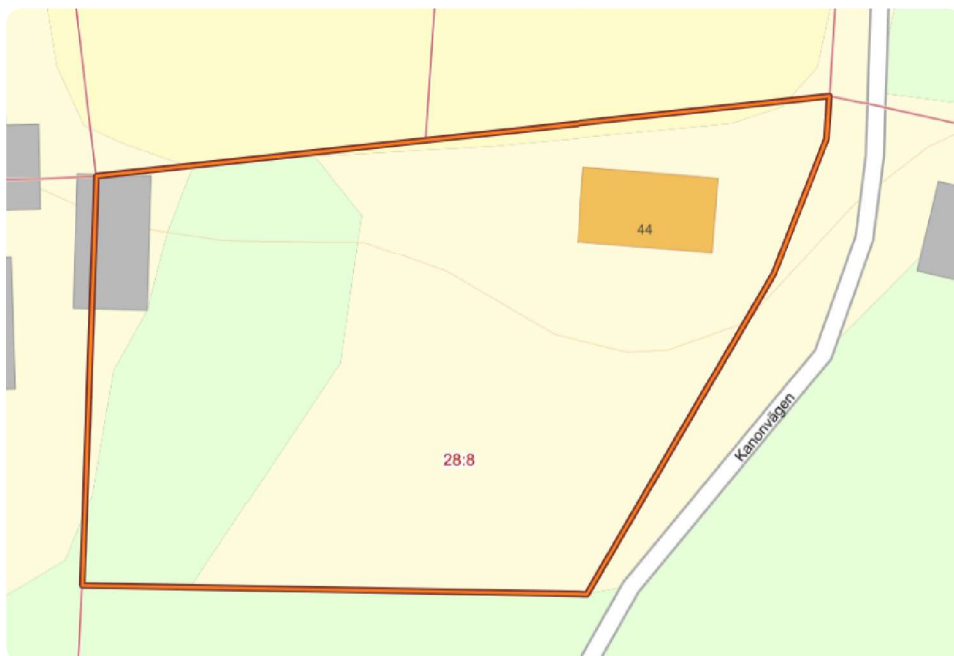


Tomtmark

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

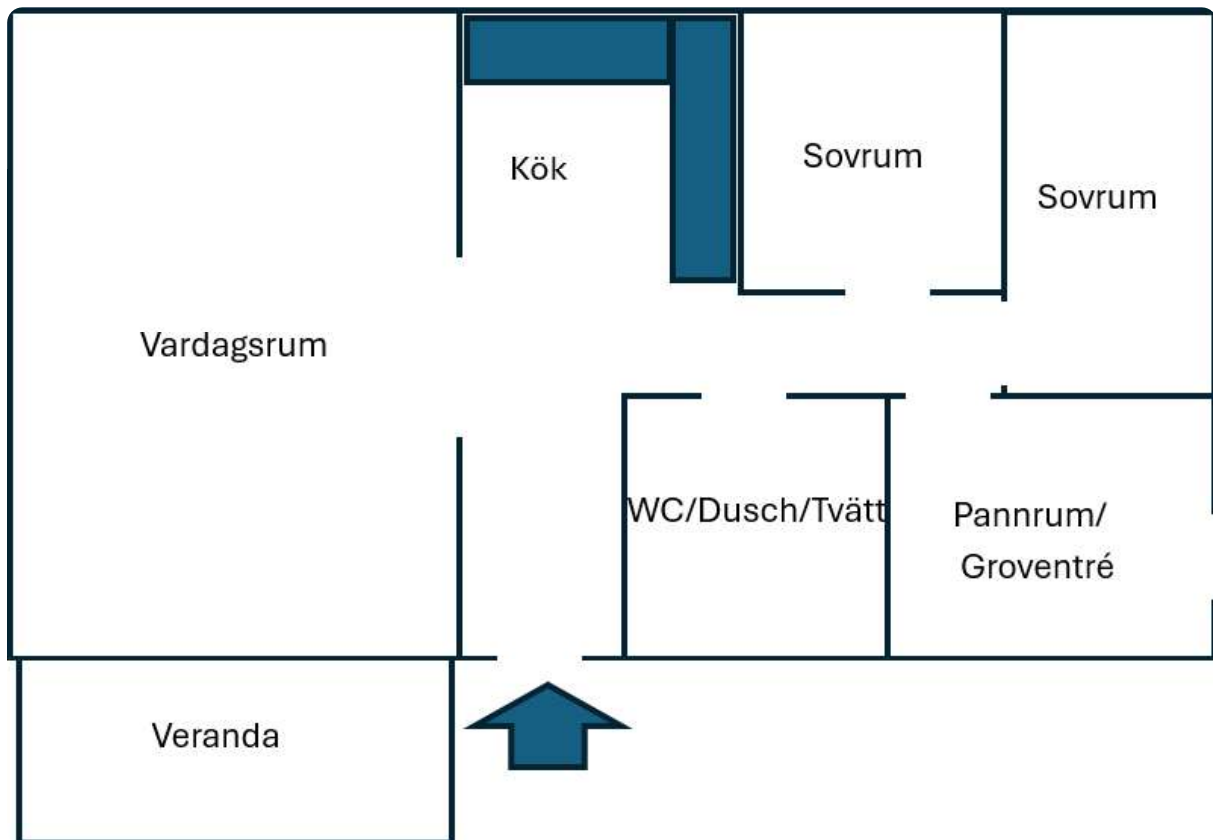


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.