

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

RÄTTVIK

Fastighetsbeteckning

RÖJERÅSEN 58:8

Värdetidpunkt

2026-06-14



Värderingsobjektets baksida. Timmerbyggnad i 1 1/2 plan. Tomtmark och gäststuga/ förråd ses i bild.

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
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	23

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 2026-06-14.

1.4 Särskilda förutsättningar

Värderingsobjektet är under pågående avstyckning med beslut taget 2026-05-18 (Akt: 2031-2026/23). Värdebedömningen förutsätter att beslutet vunnit laga kraft. Areal efter avstyckning är hämtad från avstyckningsakt, aktbilaga 11.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	RÄTTVIK RÖJERÅSEN 58:8
Adress	Röjeråsen Källängsvägen 2 795 95 Vikarbyn
Område	Rättvik
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1120-25-20
Nybyggnadsår	1968
Värdeår	1968
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

RÖJERÅSEN 58:8 i Rättvik kommun ligger 13 km från centralorten och med 6 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor och lantbruk.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i 1 1/2 plan med källare. Uppförd med delvis källargrund/ krypgrund, fasad av timmer, fönster 3-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 136 m², fördelat på 5 rok. Biarean uppgår till 56 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage, förråd/gästrum, timmerstuga och förråd.

Markarealen uppgår till ca 7 612 m² efter färdigställd avstyckning (pågående Lantmäteriförrättning, beslut taget). Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, naturmark och skog.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026
3 150 000 KRONOR
Tremiljonerettthundrafemtiotusen kronor
Bedömt värdeintervall 3 000 tkr - 3 300 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	23 162
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,75

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 2025-10-22 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	7 612 m ²
Obebyggda delar	Trädgård med gräsmatta, naturmark, skog och betesmark.
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor och lantbruk
Avstånd	13 km till kommunens centralort 6 km till skola och service.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Enskilt	Källa: Fastighetsägaren
Avlopp	Enskilt	Källa: Fastighetsägaren
	2 kammarbrunn	Källa: Fastighetsägaren
	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Bredband via fiber	Ja	Källa: Fastighetsägaren

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1968	Källa: Metria
Boarea	136 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rok	
Biarea	56 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Entréväning	Hall, rum med pentry, sovrum, hygienrum och kök med matsal	
Våning 1 tr	Sovrum, sovrum och hygienrum	
Våning 1/2 tr	Vardagsrum	

Källarvåning	Allrum, teknikrum och tvättstuga
Grund	Källargrund, delvis krypgrund
Stomme	Timmer
Fasad	Timmer
Fönster	3-glas, isolerglas, vita
Yttertak	Tegelpannor
Balkong & uteplats	Balkong, västerläge
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett, trä och klinker
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målat, Träpanel
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till bergvärmepump. <i>Källa: Fastighetsägaren</i> Värmepump varnar för behov av underhållsservice.
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Kök	Spishäll (Ikea), ugn inbyggd (Electrolux), micro inbyggd (Ikea), köksfläkt (Thermex), diskmaskin (Electrolux), kyl (Miele), frys Vinkelkök med köksö och matsal God standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	WC/dusch på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Whirlpool), tvättbänk Golv betong, väggar målade Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	God standard, normalt skick

5.5 Övriga byggnader

Garage	Betongplatta på mark. timmerstomme och fasad av timmer. yttertak av glaserat tegel. garageport saknas., ansluten till el Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 60 kvm m ² (uppskattad yta)
Förråd/gästrum	Timmerstomme och fasad av timmer. yttertak av tegelpannor. ena delen utav byggnaden är isolerad och inredd som gästrum. andra delen är oisolerat kallförråd., ansluten till el Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 40 m ² (uppskattad yta)
Timmerstuga	Byggnad i 2 våningar. timmerstomme och fasad av timmer. yttertak av tegelpannor. isolerad., ansluten till el Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 60 m ² (uppskattad yta)
Förråd	Trästomme under yttertak av plåt. grusat golv., ansluten till el Låg standard, normalt skick Byggnadsarea: 60 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Verifierad information om försäkring sak
------------	--

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 Inteckningar/pantbrev

Totalt 0 inteckningar om 0 kr.

7.2 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	1 795 000 kr
varav byggnad	1 370 000 kr
varav mark	425 000 kr

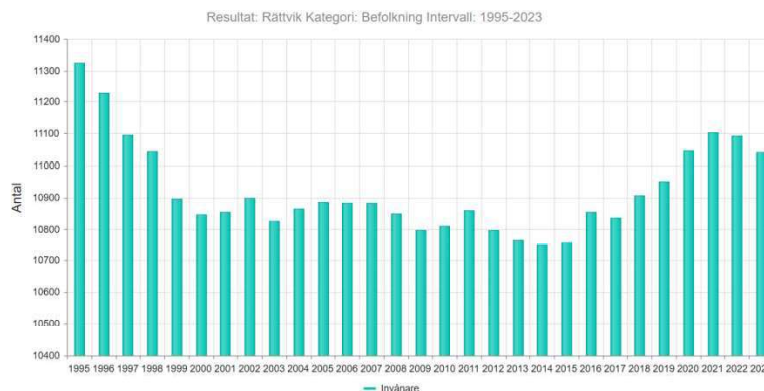
Källa: Metria

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Rättviks kommun ligger i mellan-Dalarna, vid Siljans östra strand, och är känd för sin vackra natur, kulturhistoria och starka folkmusiktradition. Kommunen består av skog, sjöar och öppna landskap, vilket gör den till en populär plats för turism och friluftsliv. Centralorten Rättvik är den största tätorten och fungerar som kommunens administrativa och kommersiella centrum. Andra viktiga orter och byar är Boda, Vikarbyn, Nedre Gärdsjö och Furudal. Kommunen har en befolkning på cirka 11 000 personer (2023, MSCI), varav majoriteten bor i Rättvik, medan övriga invånare är utspridda på landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

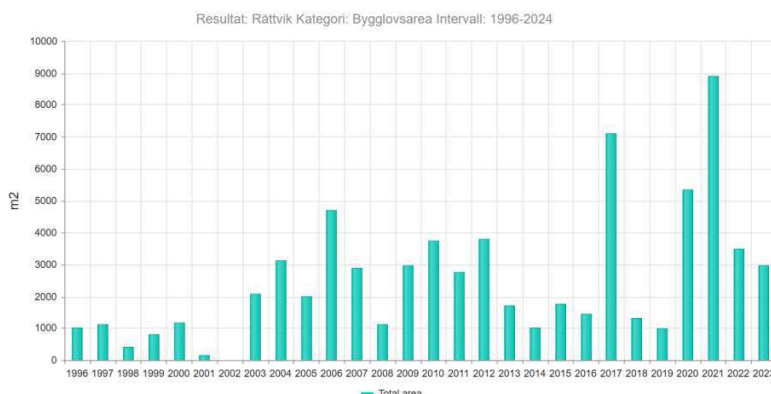
Rättvik har goda kommunikationer. Riksväg 70 går genom kommunen och skapar viktiga förbindelser till Mora, Leksand, Borlänge och vidare till Stockholm. Rättvik har en järnvägsstation längs Dalabanan, med tågförbindelser till Mora, Borlänge och Stockholm. Den närmaste flygplatsen är Mora-Siljan flygplats, cirka 45 km från Rättvik, som erbjuder flyg till Stockholm-Arlanda.

Näringsliv

Rättviks näringsliv domineras av turism och småföretagande. Kommunen har en stark profil inom besöksnäringen, där Rättviks Marknad, en av Sveriges största marknader, lockar tiotusentals besökare varje år. Kultur och folkmusik är viktiga delar av Rättviks identitet, och många besöker orten för evenemang som Musik vid Siljan. Dalhalla, en spektakulär utomhusarena i ett gammalt kalkbrott, som drar internationella artister och besökare. Skogsbruk och träindustri har länge varit viktiga näringar, och många mindre företag verkar inom hantverk och traditionellt byggande. Det finns ungefär 950 registrerade företag i kommunen. Rättvik har även en lång tradition av hästnäring, och travbanan Rättviks Travbana är en viktig mötesplats för hästsport.

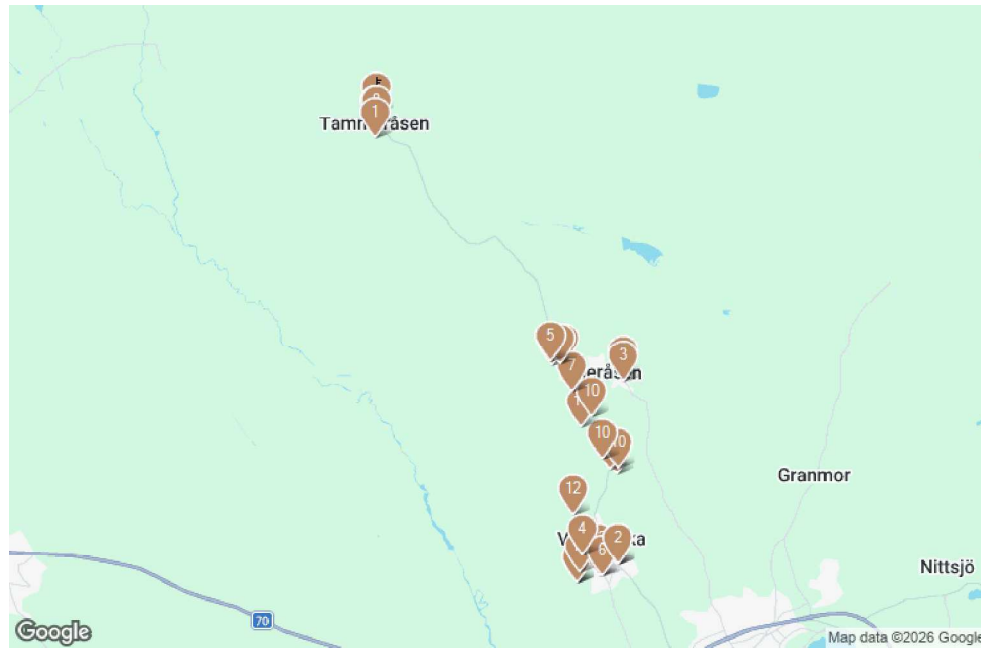
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat ungefär 1 000 m² (2014) och nästan 9 000 m² (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

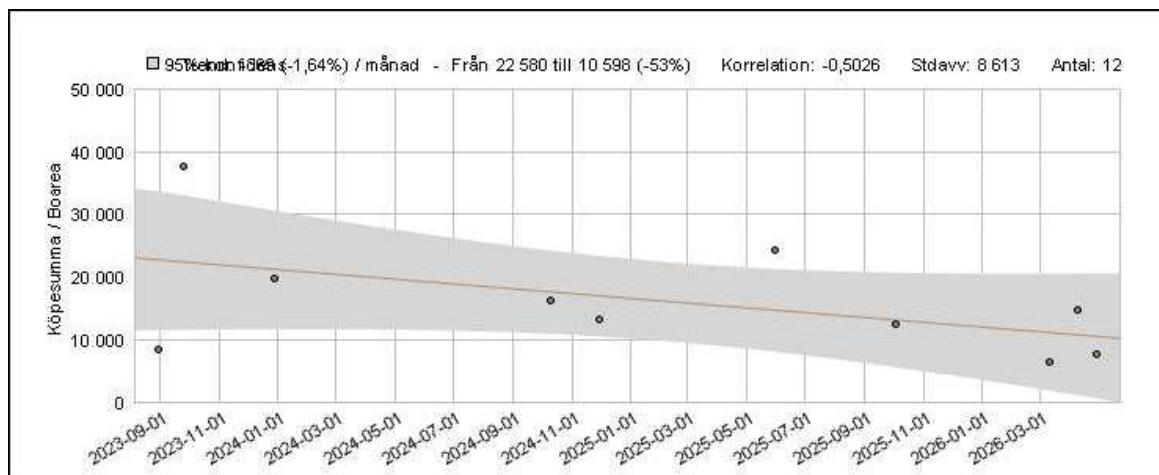


8.2 Ortsprisanalys

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.



Karta. 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 90 - 161 m², standardpoäng 29 - 40, byggår 1909 - 1968, areal tomt 1 002 - 11 612 m² under perioden 2023-09-25 och framåt.

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 150 000 - 3 400 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 7 666 - 37 777 kr/m² med medel 18 038 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 3,3 med medel 1,6, se nedanstående tabell. Prisutvecklingen har varit svagt negativ under perioden.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Rättvik	Tammeråsen 8:4	2026-04-29	150	18	40	1909	1 265	E	L	1,0	7 666	1 150 000
Rättvik	Västbjörka 47:10	2026-04-10	108	6	29	1909	1 002	E	L	1,4	14 629	1 580 000
Rättvik	Västbjörka 22:14	2025-10-03	161	60	35	1909	2 356	E	L	1,0	12 422	2 000 000
Rättvik	Röjeråsen 58:8	2025-05-30	136	56	33	1968	11 612	E	L	1,8	24 264	3 300 000
Rättvik	Röjeråsen 47:3	2024-11-29	124	6	32	1909	7 327	E	L	1,2	13 306	1 650 000
Rättvik	Västbjörka 47:10	2024-10-09	108	6	29	1909	1 002	E	L	1,6	16 203	1 750 000
Rättvik	Röjeråsen 12:20	2023-09-25	90		34	1954	2 595	E	L	3,3	37 777	3 400 000
Medel										1,6	18 038	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets standard, skick och stora tomtareal i kombination med läget medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga över medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 3 150 000 kr, motsvarande 23 162 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

3 150 000 KRONOR

Tremiljonerettthundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 3 000 tkr - 3 300 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	23 162
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,75

Gävle 2026-06-15

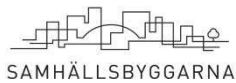
VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Garage



Värderingsinstitutets framsida



Tomtmark och skog



Timmerstuga

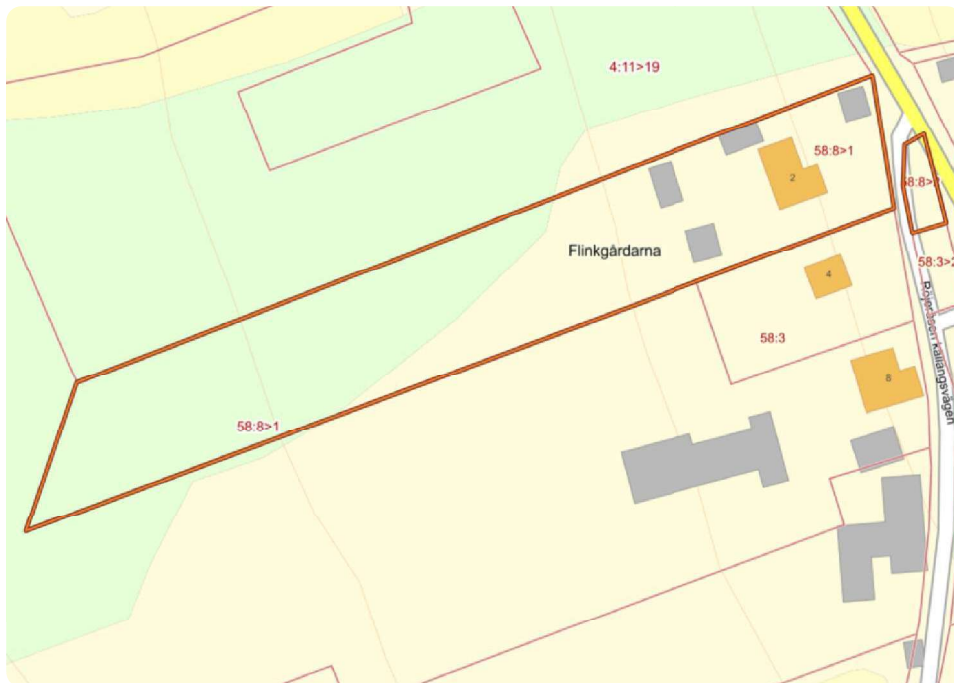


Förråd

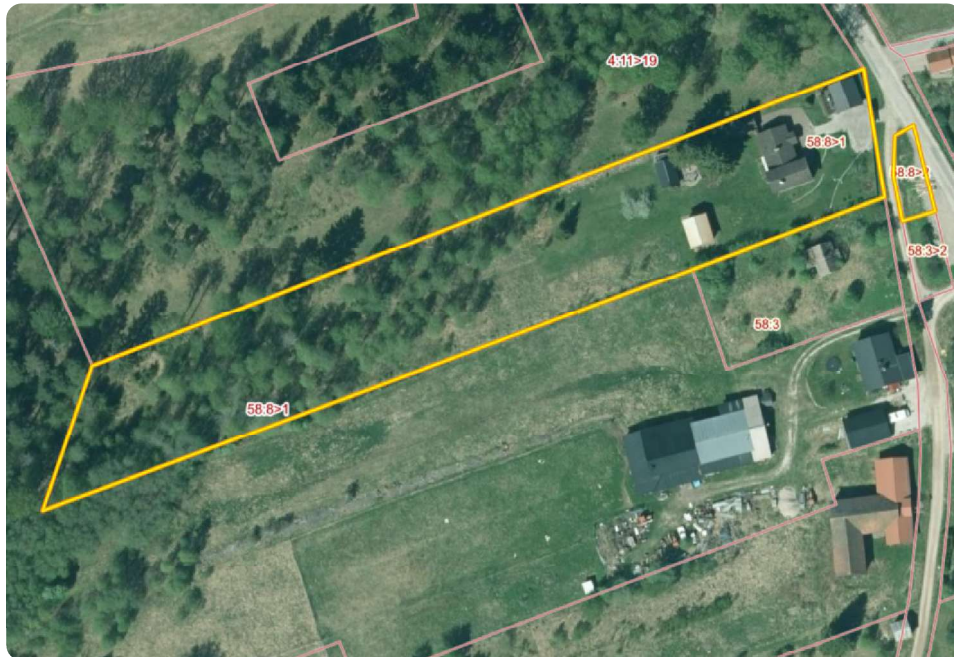
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

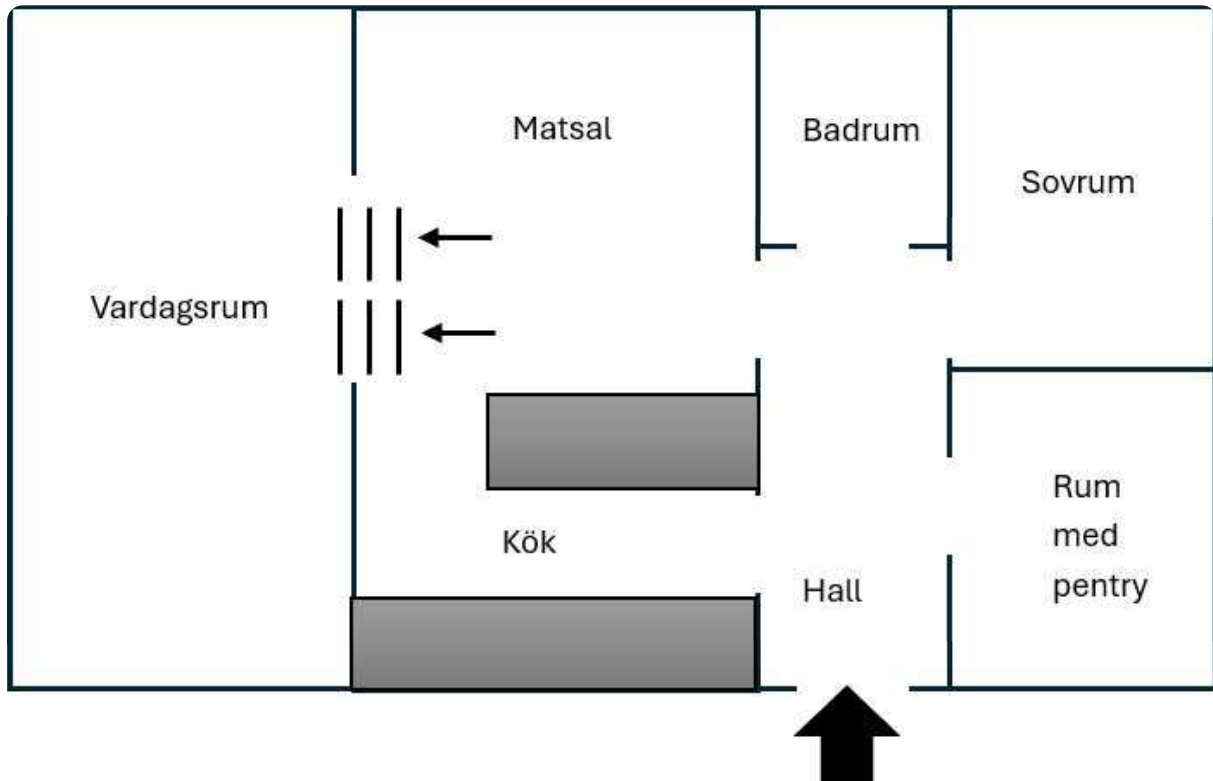


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

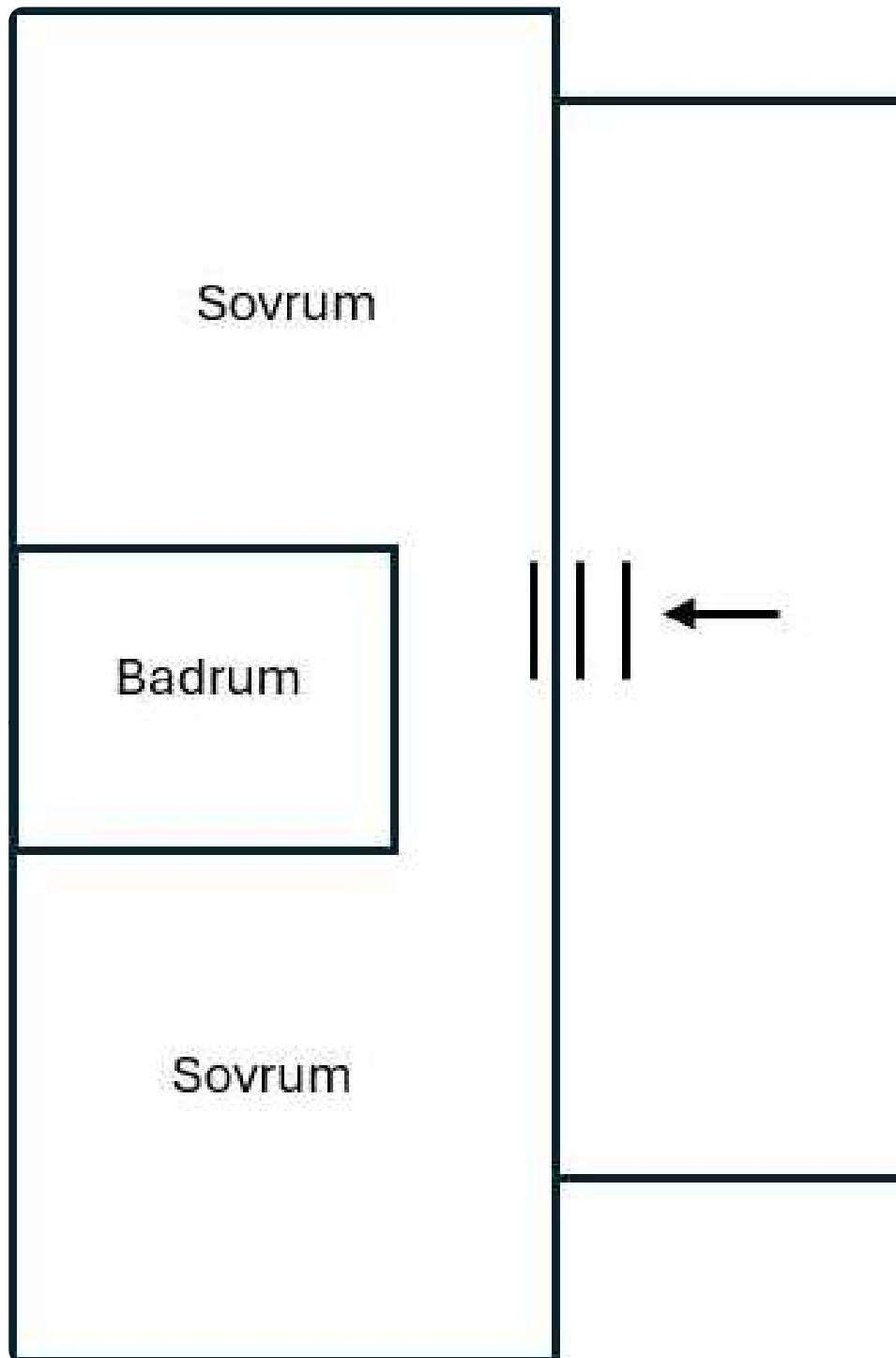


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. 1 tr. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Rättvik Röjeråsen 58:8	909a6a7a-1b8b-90ec-e040-ed8f66444c3f	200205793	2026-01-09
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2031	Rättvik Socken: rättvik	217045	2026-06-12
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-06-11

Adress

Adress
Röjeråsen Källängsvägen 2
795 95 Vikarbyn

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-24, 143 322 sek jämte ränta och kostnader, 01-228366-25	2025-04-28	D-2025-00146453:1
Notera Avser inteckning D-2016-00553184:1		
Utmätning 2025-09-24, 377 652 sek (beslutsnummer: 12254812568)	2025-09-29	D-2025-00347333:1
Notera Avser inteckning D 2016 00553184:1		
Utmätning 2025-09-24, 377 652 sek (beslutsnummer: 12254812303)	2025-09-29	D-2025-00346978:1
Utmätning 2025-11-25, 24 325 sek beslutsnummer 12255719044	2025-11-27	D-2025-00436041:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt	
Utmätning 2025-12-15, 36 849 sek, beslutsnummer 12255993656	2025-12-17	D-2025-00468542:1	
Utmätning 2026-02-17, 533 482 sek, beslutsnummer 1226465423	2026-02-20	D-2026-00059924:1	
Utmätning 2026-03-30,179 796 sek, beslutsnummer 1226913604	2026-04-01	D-2026-00120468:1	
Utmätning 2026-04-23, 46 355 sek, beslutsnummer 12262249829	2026-04-27	D-2026-00154054:1	
Utmätning 2026-06-08, 576 580 sek, 12263559937	2026-06-11	D-2026-00215807:1	
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 1			
Totalt belopp: 200 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	200 000 SEK	2016-12-05	D-2016-00553184:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Mora	
Telefonnummer		E-mail	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Rättvik Röjeråsen GA:5

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Utrymme	Last	Officialservitut	2031-762.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Rättvik Röjeråsen GA:5			
Last Rättvik Röjeråsen 1:18-19, 3:5-6,11, 4:6-8,11, 5:2, 8:10, 9:7, 10:6,9,15, 12:2, 13:10,16, 14:8, 15:8, 16:4, 17:8-10,19, 18:8, 21:5, 23:21, 26:17-18, 29:10, 31:15, 32:21,25, 34:11-13, 35:13, 36:1, 37:5, 41:2, 50:4, 53:6, 56:1, 58:6,8, 61:3, 63:3			

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	106387-7	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 795 000 SEK	1 370 000 SEK	425 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
maskad			

Värderingsenhet småhus tomtmark 5184454 (2024)

Taxeringsvärde 425 000 SEK	Riktvärdeområde 2031008	Fastighetsrättsliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 11612 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 5185454 (2024)

Taxeringsvärde 1 370 000 SEK	Bebyggelsestyp Friliggande	Total standardpoäng 33	Bostadsyta 136 kvm
Biutrymmesyta 56 kvm	Värdeyta 147 kvm	Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår
Värdeår 1968	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

 Det finns pågående ärenden

Pågående ärenden

Status	Ärende	Datum
Lantmäteriförrättning pågår - beslut taget	26 0207	2026-05-18

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1983-02-18	20-1982/1772
Fastighetsreglering	2020-04-16	2031-2020/23
Inställd åtgärd eller förrättning	2025-12-19	2031-2026/2

Ursprung

Rättvik Röjeråsen 58:7

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6756769.3	498298.2
2	Markområde	6756797.8	498413.5
3	Markområde	6756823.5	498270.8

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	11 612 m ²	11 612 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-Rättvik Röjeråsen 58:8	1992-11-25	2029-824

Källa: Lantmäteriet

