

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

RÄTTVIK

Fastighetsbeteckning

RÖJERÅSEN 58:9

Värdetidpunkt

2026-06-14



Åkermark, övrig mark samt skogsmark

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

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

Del av mindre förrådsbyggnad ser ut, utifrån kartunderlag, att stå delvis inom fastighetsgränsen. Vidare gränsundersökning hos Lantmäteriet rekommenderas. Byggnaden har ej beaktats i värdebedömningen.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	RÄTTVIK RÖJERÅSEN 58:9
Adress	Adress saknas
Område	Rättvik
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1120-25-20
Typkod	

2.2 Allmän beskrivning

Markområdet RÖJERÅSEN 58:9 i Rättvik kommun ligger 13 km från centralorten och med 13 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor och lantbruk.

Värderingsobjektet är obebyggt.

Markarealen uppgår till 4 000 m² som utgörs av övrig mark med inslag av åker och skog.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026

50 000 KRONOR

Femtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 45 tkr - 55 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / markareal)	13
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,00

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 ej 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 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.

Källa: Metria

Utom planlagt område

Bygglov

För information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt

4 000 m²

Obebyggda delar

Övrig mark med inslag av åker och skog

Läge

Läget bedöms något avskilt

Omgivning

Villor och lantbruk

Avstånd

13 km till kommunens centralort

13 km till kommunens centralort. 6 km till skola och service.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El

El saknas

Källa: Okulärbesiktning

Vatten

Saknas

Källa: Okulärbesiktning

Avlopp

Saknas

Källa: Okulärbesiktning

Bredband via fiber

Nej

Källa: Okulärbesiktning

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

5.4 Övrigt

Försäkring

Saknas

5.5 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. 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: Lantmäteriet

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

7.2 Inteckningar/pantbrev

Källa: Lantmäteriet

Värderingsobjektet blir, efter färdigställd avstyckning, gemensamt intecknad med den ursprungliga stamfastigheten Röjeråsen 58:8.

7.3 Taxeringsvärde

Typkod

Taxeringsår Taxeringsuppgifter saknas

Taxeringsvärde 0 kr

Källa: Metria

varav byggnad 0 kr

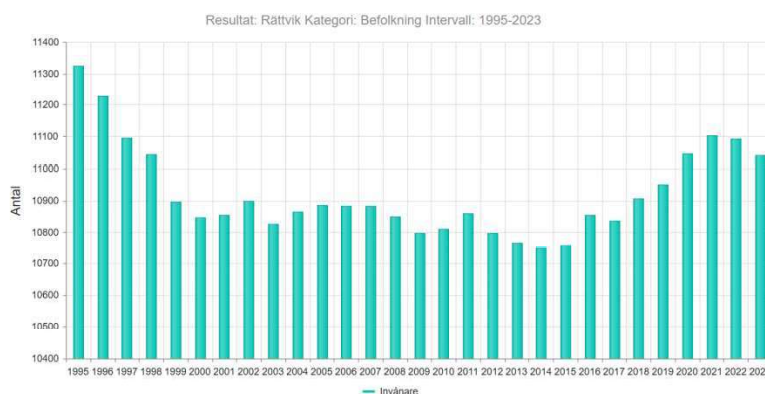
varav mark 0 kr

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

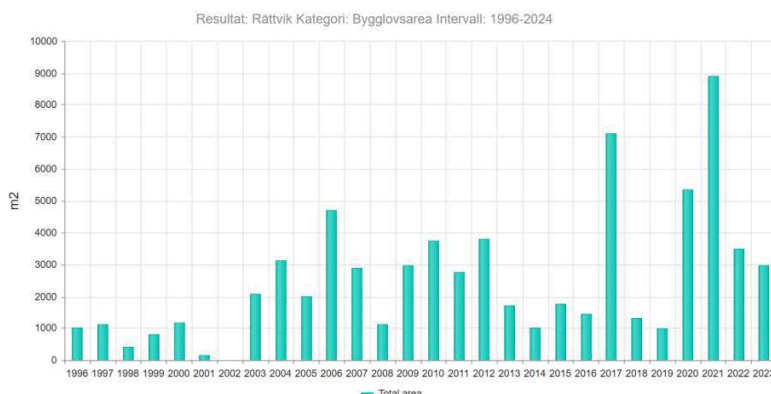
Rättvik har goda kommunikationer. Riksväg 70 går genom kommunen och skapar viktiga förbindelser till Mora, Leksand, Borlänge och vidare till Stockholm. Rättvik har en järnvägsstation längs Dalabanan, med tågförbindelser till Mora, Borlänge och Stockholm. Den närmaste flygplatsen är Mora-Siljan flygplats,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

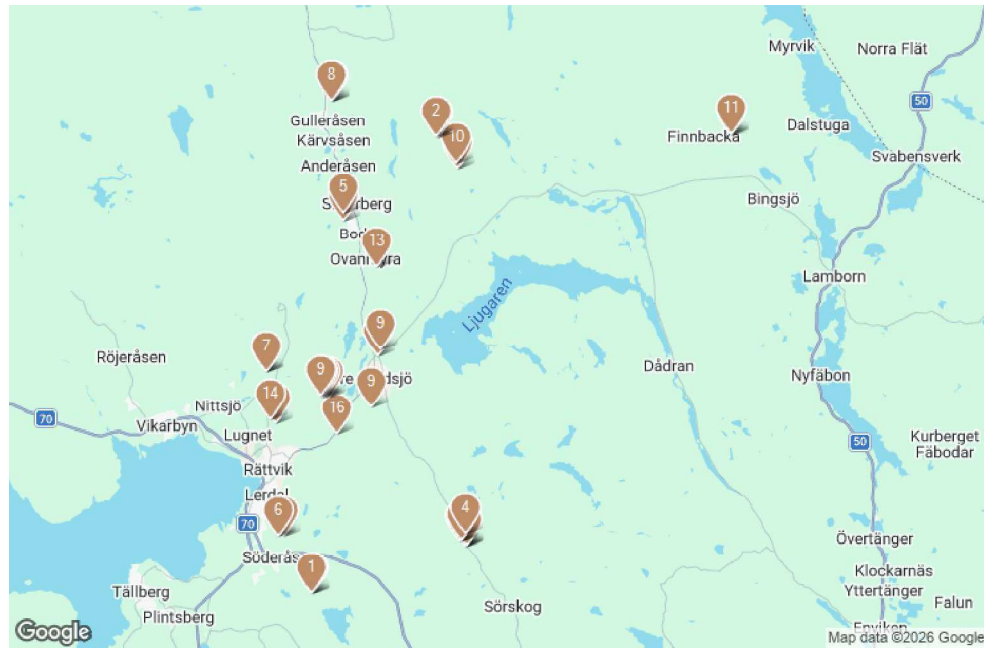
Byggande i kommunen

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

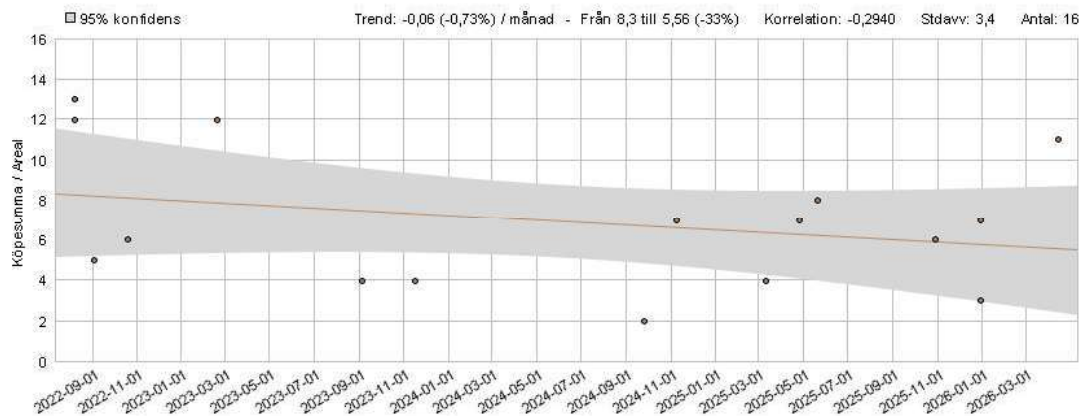


8.2 Ortsprisanalys

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.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Areal. Källa: UCBV

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

Värderingsobjektet utgörs av en mindre areal (4000 kvm) utan bygg rätt och nyttjas som delvis åkermark och delvis övrig mark/skog/natur. Utifrån en ortsprisanalys bedöms mest relevanta jämförelseobjekt utgöras av mindre, obebyggda lantbruksfastigheter under 10 000 kvm med typkod 197 (lantbruksenhet, övrig mark) eller 110 (obebyggd lantbruksenhet). Materialet har gallrats och omfattar fastigheter under perioden 2022-08-08 och framåt.

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 10 000 - 65 000 kr. I relation till arealen varierar köpeskillingen mellan 2 - 13 kr/m² med medel 8 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,3 - 3,1 med medel 1,7, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Rättvik	Boda 40:12	2025-12-30	3 200				7	25 000
Rättvik	Boda 12:18	2025-12-30	6 479				3	25 000
Rättvik	Boda 12:5 M.f.	2025-05-20	7 792				8	65 000
Rättvik	Nedre Gärdsjö 22:4	2024-09-25	7 570			0,3	2	20 000
Rättvik	Nedre Gärdsjö 36:13	2023-02-18	3 230				12	39 000
Rättvik	Ovanmyra 9:26	2022-10-19	6 600			3,1	6	40 000
Rättvik	Backa 34:25	2022-09-04	1 800				5	10 000
Rättvik	Altsarbyn 28:8	2022-08-08	3 300				13	45 000
Rättvik	Nedre Gärdsjö 38:3	2022-08-08	3 700				12	45 000
Medel						1,7	8	

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 läge och utformning medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga över medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 50 000 kr, motsvarande 13 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

50 000 KRONOR

Femtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 45 tkr - 55 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / markareal)	13
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,00

Falun 2026-06-15

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

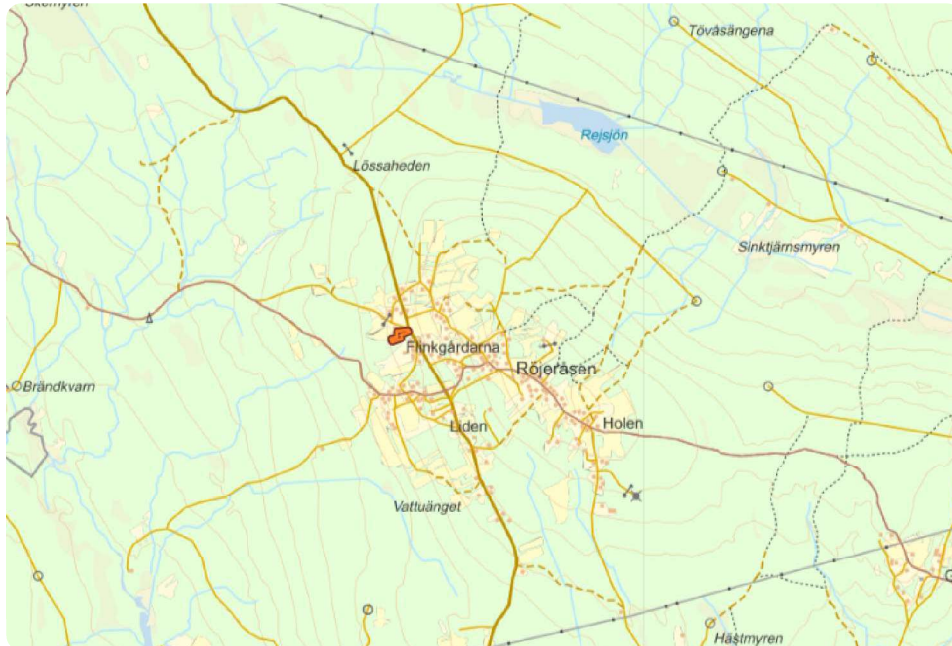


Bilaga I Foton utvändigt

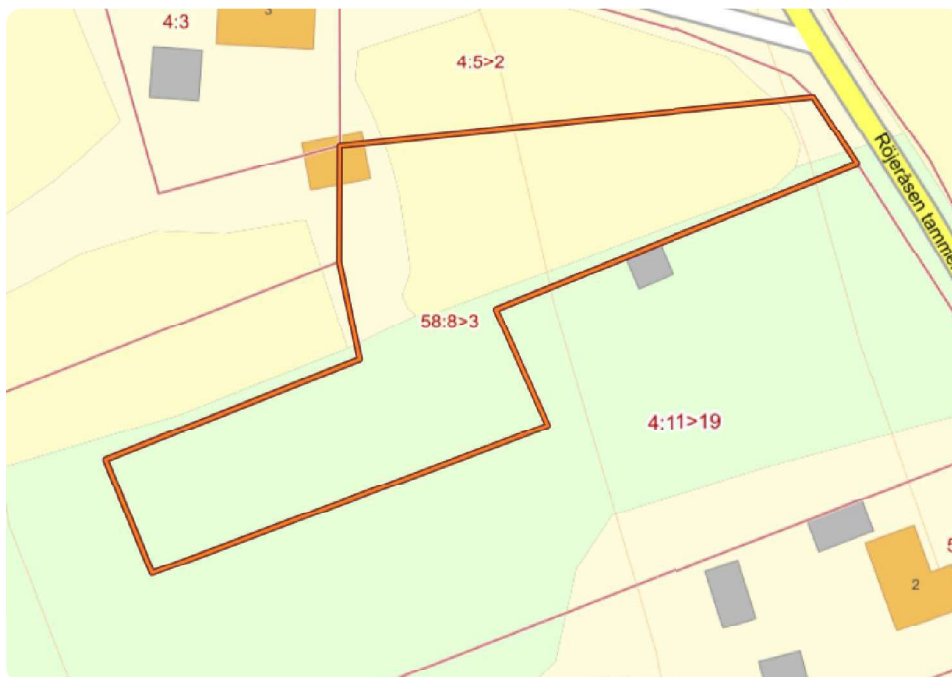


Åkermark, övrig mark samt skogsmark

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