

## VÄRDEUTLÅTANDE

**Kommun**

**Älvdalen**

**Fastighetsbeteckning**

**Gördalen 11:73**

**Värdetidpunkt**

**Oktober 2025**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Naturmark och en övrig byggnad i eftersatt underhåll.

---

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

[www.properate.se](http://www.properate.se)

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

[norra@properate.se](mailto:norra@properate.se)

## Beskrivning och värdering

### Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Älvdalen Gördalen 11:73	Lagfaren ägare	F-1540-25-20
Objektets adress	Stora Gränsvägen 2 797 91 Särna	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Oktober 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-10-22

### Allmän beskrivning

Tomtmark	Totalt 1 254 kvm areal varav 1 254 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). Utgöres av naturmark.
Övrig byggnad	1st. övriga byggnad totalt 30 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt okulärbesiktning).
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget söder om Gördalen ca 5,5 mil väster om Särna och 13,5 mil väster om Älvdalen, se även karta i bilaga. Omgivningen utgöres av naturmark med fritidshusbebyggelse och campingplats. Förskola, skola, hälsocentral och ytterligare utbud med service finns i Särna ca 55 km bort. Värderingsobjektet är beläget med närhet till Fulufjällets nationalpark, fina vandringsleder, bär- och svamplockning, fiske och jakt.

### Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

**250 000 kronor**

Bedömt värdeintervall 220 000 – 280 000 kronor

Kr/kvm Tomtareal	199 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,43
------------------	------------	------------------------------------	------

Gävle 2025-10-28

**Värderingsinstitutet Norra AB**



Amanda Karlborg

Masterekonom

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	<p>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.</p> <p>Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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 tomtareal samt taxeringsuppgifter. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.</p>
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	<p>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.</p> <p>Denna rapportens användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.</p>

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	<p>Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2.</p> <p>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.</p>
Besiktning	<p>Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Amanda Karlborg utan närvaro av fastighetsägaren.</p> <p>Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.</p>
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El saknas
Vatten	Vatten saknas
Avlopp	Avlopp saknas
Bredband (fiber)	Nej
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

### Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Förråd	byggnadsår okänt med en total BYA på 30 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av schingel. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är i mycket eftersatt underhåll. Låg moderniseringsgrad. Anslutningar saknas.
--------	--

### Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	210 Småhusenhet, tomtmark 175 000 kr, varav mark 175 000 kr som beaktats i värderingen.	Tax.år: 2024
Pantbrev		Ingen inskriven information hittades	
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2	
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Älvdalen Gördalen GA:11. Ändamål: Vägar, vatten och grönområde	
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades	
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.			

### Övrigt

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).
Försäkring	Uppgift om försäkring ej verifierad.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaden / markområden delvis inredda med diverse saker.  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.

### Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 210) har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2021-10-01 och framåt.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 30 000 – 460 000 kr. I relation till ytan varierar köpeskillingarna mellan ca 23 - 495 kr/kvm med en genomsnittlig nivå på 193 kr, se punkter i nedanstående tabell. Prisutvecklingen har varit negativ under perioden.

Kommun	Beteckning	Datum	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T	Upplåtelseform
ÄLVDALEN	GÖRDALEN 11:89	2025-07-01	1 165	400 000	343	2,3	Lagfart
ÄLVDALEN	GÖRDALEN 11:58	2023-10-23	1 103	40 000	36	0,3	Lagfart
ÄLVDALEN	GÖRDALEN 11:60	2023-10-20	1 045	30 000	29	0,2	Lagfart
ÄLVDALEN	GÖRDALEN 11:61	2023-10-20	1 295	30 000	23	0,2	Lagfart
ÄLVDALEN	GÖRDALEN 11:59	2023-10-20	891	30 000	34	0,2	Lagfart
ÄLVDALEN	GÖRDALEN 11:82	2023-10-08	769	100 000	130	0,7	Lagfart
ÄLVDALEN	GÖRDALEN 11:78	2023-10-02	1 304	110 000	84	0,8	Lagfart
ÄLVDALEN	GÖRDALEN 11:81	2022-10-02	824	150 000	182	0,0	Lagfart
ÄLVDALEN	GÖRDALEN 11:56	2021-12-28	1 069	460 000	430	3,3	Lagfart
ÄLVDALEN	GÖRDALEN 11:62	2021-12-17	849	420 000	495	3,1	Lagfart
ÄLVDALEN	GÖRDALEN 11:69	2021-12-02	947	320 000	338	2,3	Lagfart
<b>Medel</b>			<b>1 024</b>	<b>190 000</b>	<b>193</b>	<b>1,2</b>	

Diagram över köpesumma/tomtareal. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett gott läge i området med skogen som granne och direkt anslutning till stigar. Bebyggd med ett äldre förråd i mycket eftersatt underhåll. Samtidigt har prisutvecklingen varit negativ under perioden. Värdet bedöms därav återfinnas omkring medel för jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, infart till fastighet. Tomten utgörs av naturmark.

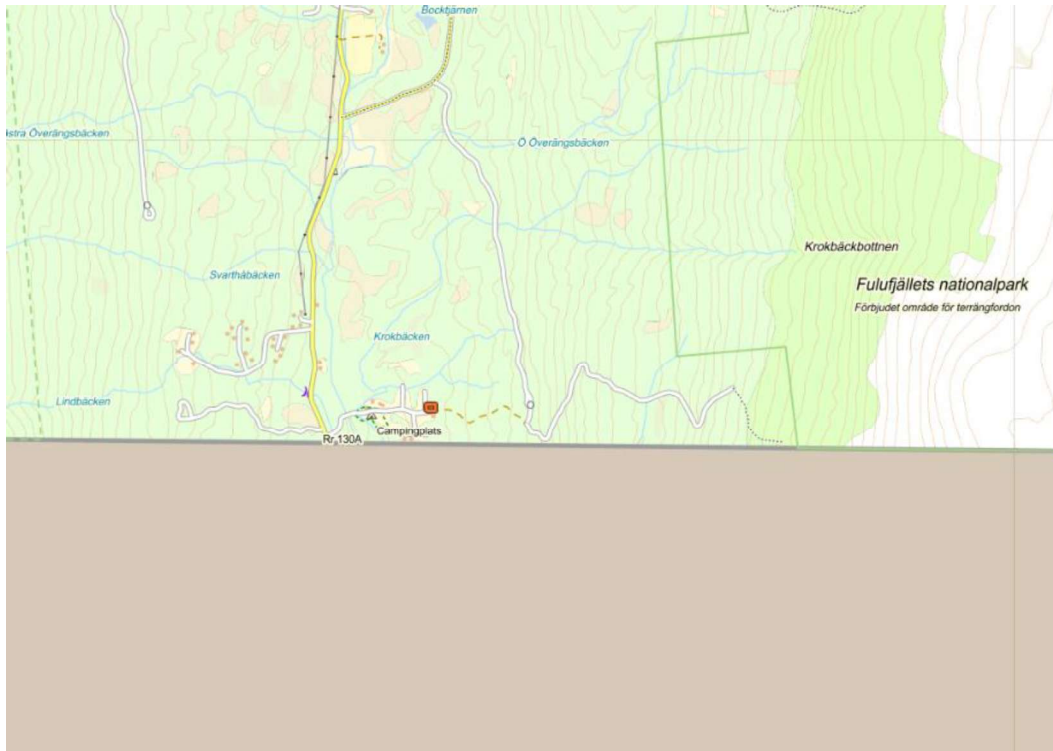


Foto, gammal förrådsbyggnad.



Foto, närområdet (skoterleder).

## Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria





Ortofoto IR. Visar värderingsobjektets skogs och åkerskiften. Källa: Metria

## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Älvdalen Gördalen 11:73	<b>UUID</b> 293404ee-bd62-5c73-e053-7e44ed8f69c7	<b>Fastighetsnyckel</b> 200383787	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2024-04-03
<b>Län- och kommunkod</b> 2039	<b>Distrikt</b> Särna Socken: särna	<b>Distriktskod</b> 217051	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2024-12-09
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2025-10-28

## Adress

**Adress**  
Stora Gränsvägen 2  
797 91 Särna

## Inskrivningsinformation

Lagfart

## Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-02-15, 22 794 sek, dnr 1224534915	2024-02-16	D-2024-00051653:1
Förordnande att hela fastigheten ska säljas	2024-08-19	D-2024-00263726:1
Utmätning 2024-12-05, 3 363 sek (beslutsnummer 12245946236)	2024-12-06	D-2024-00414567:1
Utmätning 2024-12-05, 8 516 sek (beslutsnummer 12245946368)	2024-12-06	D-2024-00414568:1

**Myndighet**

Lantmäteriet

**Telefonnummer**

0771-63 63 63

**Kontorbeteckning**

Mora

**E-mail**

fastighetsinskrivning@lm.se

## Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

## Gemensamhetsanläggningar

Älvdalen Gördalen GA:11

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

## Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Gördalen 11:30	2008-12-15 Genomf. start: 2009-04-21 Genomf. slut: 2019-04-20 Laga kraft: 2009-04-20	2039-P396

## Taxeringsenheter

## Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, tomtmark (210)	743549-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	175 000 SEK		175 000 SEK

## Värderingsenhet småhus tomtmark 301357082 (2024)

<b>Taxeringsvärde</b> 175 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2039022	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Utgör en eller flera självständiga fastigheter	<b>Tomtareal</b> 1254 kvm
<b>Strand</b> Inte strand eller strandnära mer än 150 m	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas Avlopp saknas	<b>Antal lika</b> 1	<b>Justeringsorsak</b> Trädgårdsanläggning saknas helt

## Allmänna delen

### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2016-01-14	2039-3173
Anläggningsåtgärd	2017-07-04	2039-3339
Ändrat andelstal enligt anläggningslagen	2024-04-03	2039-2024/21

### Ursprung

Älvdalen Gördalen 11:30

### Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6828757.7	367290.6



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

### Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
1	1 254 m <sup>2</sup>	1 254 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Total	1 254 m <sup>2</sup>	1 254 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Källa: Lantmäteriet