

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

RÄTTVIK

Fastighetsbeteckning

RÖJERÅSEN 58:8

Värdetidpunkt

2025-10-22



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

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	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	19
	Bilaga III Planritningar	21

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 2025-10-22.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	RÄTTVIK RÖJERÅSEN 58:8
Adress	Röjeråsen Källängsvägen 2 79595 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 11 612 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, naturmark, skog och betesmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025

3 300 000 KRONOR

Tremiljonertrehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 3 135 tkr - 3 465 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	24 265
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,84

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.

Källa: Metria

Ej planlagt område

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	11 612 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, sovrums 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
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 entré våning, 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

<i>Garage</i>	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)
<i>Förråd/gästrum</i>	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)
<i>Timmerstuga</i>	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)
<i>Förråd</i>	Trästomme under yttertak av plåt. grusat golv., ansluten till el Låg standard, normalt skick Byggnadsarea: 60 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Verifierad information om försäkring sak
-------------------	--

5.7 Handräckning

Vid besikten 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 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 2025-04-24, 143 322 sek jämte ränta och kostnader, 01-228366-25: 2025-04-28, D-2025-00146453:1
Utmätning 2025-09-24, 377 652 SEK (Beslutsnummer: 12254812568): 2025-09-29, D-2025-00347333:1
Utmätning 2025-09-24, 377 652 SEK (Beslutsnummer: 12254812303): 2025-09-29, D-2025-00346978:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 1 inteckningar om 200 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	200 000 kr	2016-12-05	D-2016-00553184:1	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
UTRYMME	LAST	OFFICIALSERVITUT	2031-762.1
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån:			
Last: Rättvik RÖJERÅSEN 58:8			

7.4 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
RÄTTVIK RÖJERÅSEN GA:5, ändamål: Vägar

7.5 Taxeringsvärde

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

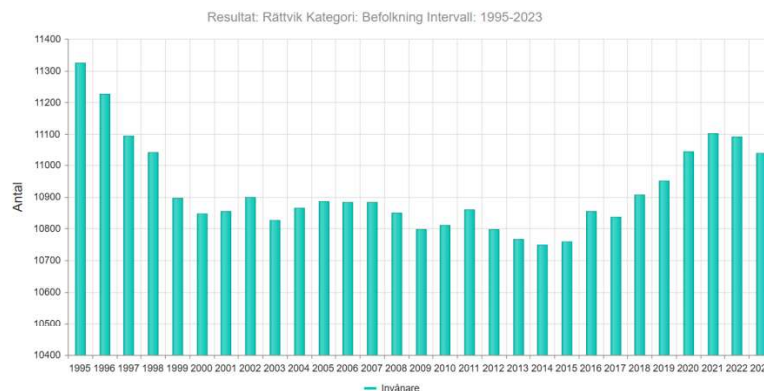
Källa: Metria

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

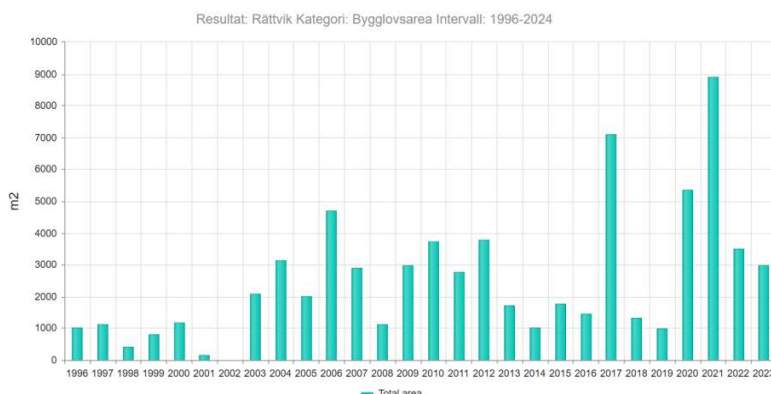
Rättvik har goda kommunikationer. Riksväg 70 går genom kommunen och skapar viktiga förbindelser till Mora, Leksand, Borlänge och vidare till Stockholm. Rättvik har en järnvägsstation längs Dalabanan, med tågförbindelser till Mora, Borlänge och Stockholm. Den närmaste flygplatsen är Mora-Siljan flygplats,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

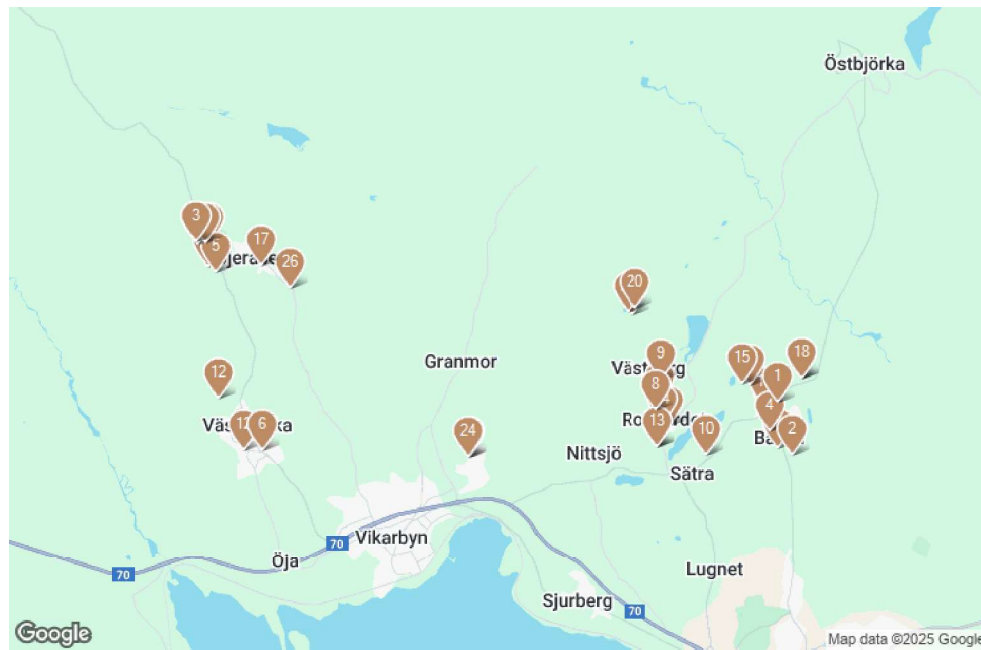
Byggande i kommunen

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

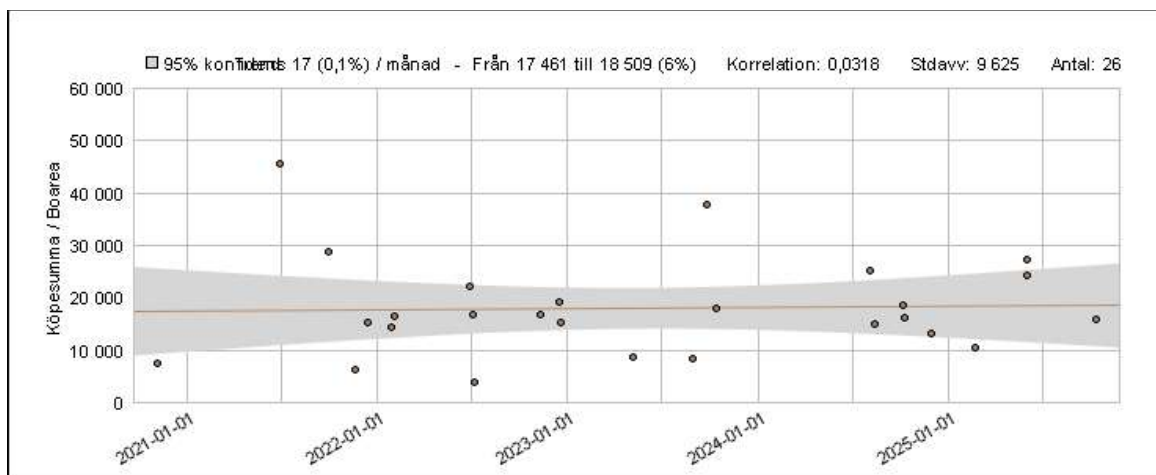


8.2 Ortsprisanalys

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 - 220 m², standardpoäng 30 - 34, byggår 1909 - 1972, areal tomt 2 595 - 11 612 m² under perioden 2021-06-30 och framåt.

Sökningen genererade 8 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 650 000 - 4 100 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 13 306 - 45 555 kr/m² med medel 24 736 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,2 - 4,7 med medel 2,3, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Rättvik	Backa 65:11	2025-05-30	102	72	30	1972	2 784	E	L	1,7	27 450	2 800 000
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	Västberg 11:30	2024-08-12	220	25	30	1930	5 900	E	L	2,1	15 000	3 300 000
Rättvik	Röjeråsen 12:20	2023-09-25	90		34	1954	2 595	E	L	3,3	37 777	3 400 000
Rättvik	Rovgärdet 1:15	2022-12-20	151	40	34	1964	2 731	E	L	1,3	15 231	2 300 000
Rättvik	Backa 5:8	2022-12-16	101		30	1909	11 299	E	L	2,2	19 306	1 950 000
Rättvik	Röjeråsen 12:20	2021-06-30	90		34	1954	2 595	E	L	4,7	45 555	4 100 000
Medel											2,3	24 736

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets standard, skick och stora tomtareal i kombination med läget medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 3 300 000 kr, motsvarande 24 265 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

3 300 000 KRONOR

Tremiljonertrehundratusenkronor

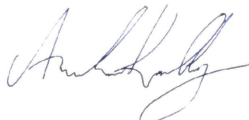
Bedömt värdeintervall 3 135 tkr - 3 465 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	24 265
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,84

Gävle 2025-10-28

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Garage



Betesmark



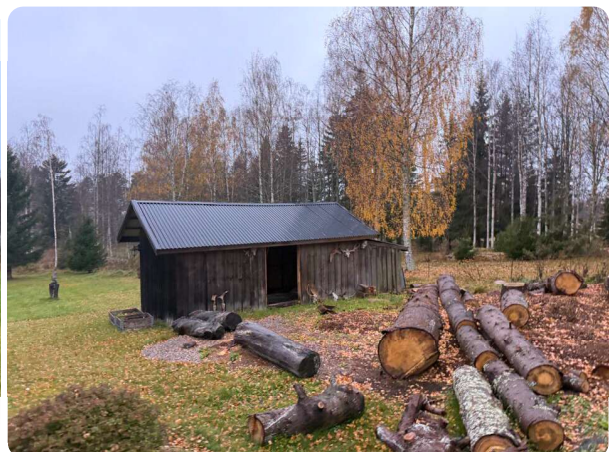
Värderingsinstitutets framsida



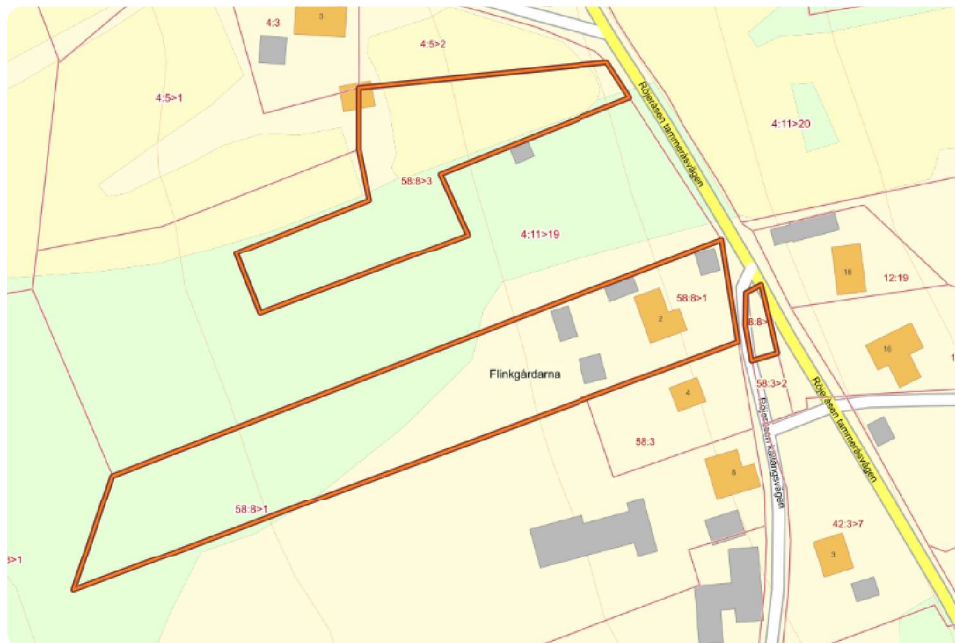
Tomtmark och skog



Timmerstuga



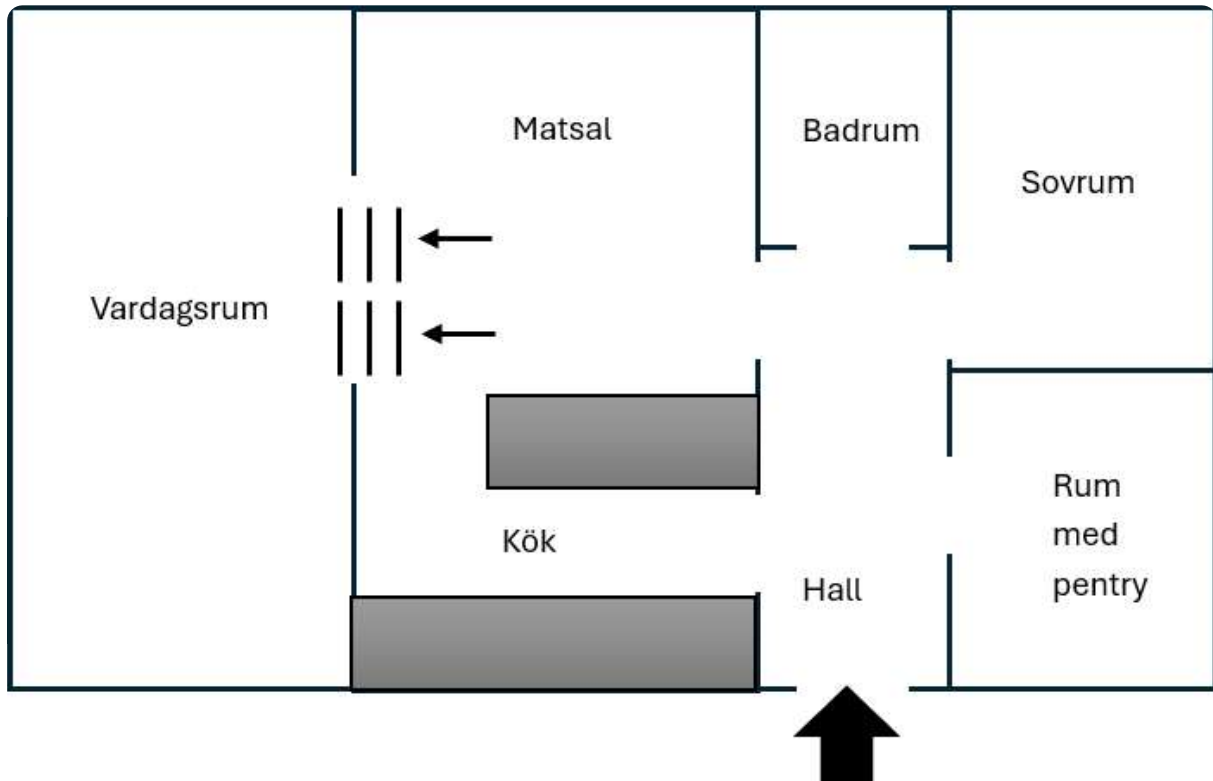
Förråd



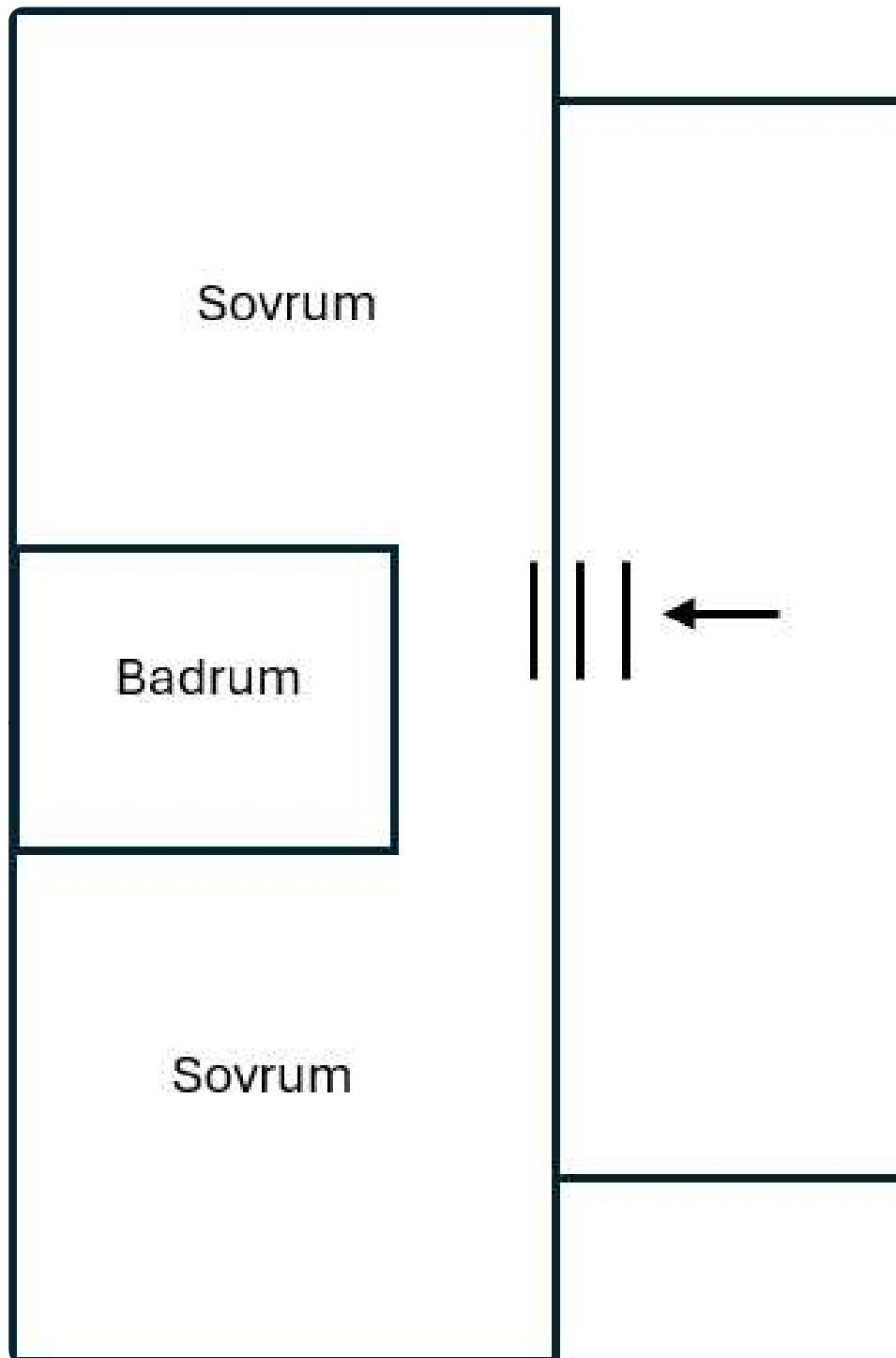


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



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