

Värdeutlåtande Skogs och Lantbruksfastighet

Kommun

Rättvik

Fastighetsbeteckning

Gärdebyn 18:16

Värdetidpunkt

Oktober 2025



Foto taget utvändigt på huvudsakligt gårdscentra vid Gärdebyn.
Rödmålad huvudbyggnad med tegeltak och omgivande av naturmark.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Allmän beskrivning och marknadsvärde

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Rättvik Gärdebyn 18:16	Lagfaren ägare	F-1409-25-20
Objektets adress	Gärdebygatan 16 795 36 Rättvik	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Oktober 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-10-17

Allmän Beskrivning	
Huvudsaklig Bostadsbyggnad	Bostad uppförd 1909 i 2 plan 125 kvm Boarea, 0 kvm biarea (enligt taxerade uppgifter) fördelat på 5 rum och kök.
Tomtmark	Totalt 2 000 kvm fördelat på en tomtmark.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 2,9 km från Rättvik och 46 km från Falun, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhusbebyggelse och lantbruk. Förskola, skola, hälsocentral och service finns i centrala delar av Rättvik ca 2,9 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Falun.
Övriga byggnader	5st. övriga byggnader totalt 340 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt okulärbesiktning).
Totala arealer samt fördelning ägoslag	Totalt 45 200 kvm areal varav 45 200 kvm landareal (enligt Metria). 4,5 ha fördelat på 3,5 ha skogsmark, 0,9 ha betesmark, 0,2 ha övrig mark (enligt analys).

Marknadsvärde	
Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till	
1 600 000 kronor	
Bedömt värdeintervall 1 500 000 – 1 700 000 kronor	
Kr/kvm areal	35
Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,49

Gävle 2025-10-20

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom

Jägmästare / Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Fotografier och kartor.



Masterekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 2 Fastighetsutdrag
Bilaga 3 Övriga sakuppgifter

Uppdragsbeskrivning och värderingsunderlag

Uppdragsbeskrivning	
Uppdragsgivare samt 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	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. 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 skett till bostadsarea, byggnadsarea, land- och vattenareal. Landarealen har nominerats med utgångspunkt av ägoslagen skogsmark, skogsimpediment, åkermark, betesmark, övrig mark samt vatten. Bostads- samt byggnadsarea har nominerats med utgångspunkt av bostäder, tomtmark och ekonomibyggnader. För övriga intäkter från nyttjanderätter tex jakt- och fiskearrenden samt intäkter från skogsallmänning vilket normalt utgör årlig utdelning enligt mantal i andelsägd skogsallmänning, sker även normering till driftnetto benämnt nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid fullt nyttjande. Driftnettot beräknas utifrån faktiska eller bedömda intäkter, samt i förekommande fall bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	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.

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	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 nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev, upprättad skogsbruksplan samt ansökan i SAM internet gällande gårdsstöd och ersättningar från Jordbruksverket har inhämtats och redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. 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.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Amanda Karlborg i närvaro av personal från kronofogden/utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas 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.
Miljöaspekter	Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Värderingsobjektet

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 ansluten till allmänt nät. El avstängt vid besiktningstillfället
Vatten	Kommunalt vatten, enligt taxeringsuppgifter. Vatten avstängt vid besiktningstillfället. Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Kommunalt avlopp, enligt taxeringsuppgifter. Avstängt vid besiktningstillfället. Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	Nyckelbiotop finns registrerad hos Skogsstyrelsen
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	
Arealer samt Ägoslag	Totalt 45 200 kvm areal varav 45 200 kvm landareal (enligt Metria). Enligt analys av taxeringsuppgifter samt analys av skogliga grunddata, arealfördelning referensår 2018 bedöms den totala arealen till 4,5 ha fördelat på följande ägoslag: Skogsmark: 3,5 ha

	Betesmark: 0,9 ha Övrig mark: 0,2 ha
--	---

Byggnadsbeskrivning – Huvudsaklig bostadsbyggnad

Huvudbyggnad		Bostadsbyggnad i 2 våningar
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1909
Byggteknik	Grund	Krypgrund
	Stomme	Trä
	Fasad	Träpanel
	Fönster	2-glas. Äldre. Ljusgröna
	Yttertak	Tegelpannor
	Värme	Vattenburen via radiatorer. Äldre värmepanna. Funktion okänd. Värme avstängt vid besiktningstillfället. Öppen spis. Godkänd funktion av rökkanaler ej verifierad, vidare teknisk undersökning rekommenderas.
	Ventilation	Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Entréplan med hall, kök, teknikrum, allrum och vardagsrum.
	Våning 2	Våning 1 trappa med allrum, 2st. sovrum, badrum och förvaringsutrymmen i kattvindar.
Kök	Utformning	Vinkelkök. Med matplats. Låg standard, äldre skick.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (Husqvarna), kyl (Husqvarna).
Hygienrum	Ytskikt	Äldre. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och bad
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/trä/plastmatta
	Vägg	Tapet
	Tak	Målat/träpanel
Standard/skick		Äldre byggnad med låg standard.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Uthus	byggnadsår okänt med en total BYA på 130 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i timmer under tak av tegel. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Anslutningar saknas
Lada	byggnadsår okänt med en total BYA på 80 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i timmer under tak av tegel. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Anslutningar saknas
Härbre	byggnadsår okänt med en total BYA på 25 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i timmer under tak av tegel. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Anslutningar saknas
Härbre	byggnadsår okänt med en total BYA på 15 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i timmer under tak av tegel. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är

	sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Anslutningar saknas.
Förråd	byggnadsår okänt med en total BYA på 90 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i timmer under tak av tegel. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Anslutningar saknas

Beskrivning - Skogsmark

Beskrivning	Enligt lämnade uppgifter av fastighetsägare/uppdragsgivare, analys av skogliga grunddata med referensår 2020-11 samt besiktning i fält, bedöms skogsmarken ha god produktionsförmåga med en normal åldersfördelning. Splittrad ägobild. Skogsmarkens drivningsförhållanden bedöms goda med kortare avstånd till skogsbilväg. Virkesförrådet bedöms ligga över medel för området. Nyckelbiotop finns registrerad hos Skogsstyrelsen. Se närmare analys av skogliga grunddata bilaga 3.
Produktiv skogsmark	3,6 ha
Skogsimpediment	-
Virkesförråd	924 m ³ sk motsvarande 258 m ³ sk per ha
Fördelning trädslag	Löv 70 %, Tall 15%, Gran 15%
Medelbonitet	-
Skogsvårdsåtgärder	-
Jakt	-
Skogsallmänning	-
Övrigt	

Beskrivning - Betesmark

Beskrivning	Betesmark med sämre produktionsförmåga för området. Splittrad areal.
Betesmark	0,9 ha i 3st. skiften. Betesmarken är inte berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.
Övrigt	Information om nyttjanderättsavtal saknas.

Beskrivning – Övrig mark

Beskrivning	Utgöres av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Övrig mark	Areal bedöms uppgå till 0,2 ha enligt analys arealfördelning, bilaga 3 samt taxeringsuppgifter, bilaga 2.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod	120 bebyggd lantbruksenhet
	Taxeringsvärde	3 070 000 kr därav byggnadsvärde 1 321 000 kr därav markvärde 1 749 000 kr.
	Taxeringsår	2023 Samtaxering Rättvik Gärdebyn 18:15-16, 34:11, Rättvik Lisskog 1:3
Pantbrev		Ingen inskriven information hittades
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Rättvik Altsarbyn S:76, Ändamål: Vägmark Rättvik Flysåsen S:1, Ändamål: Väg/Gångväg Rättvik Gärdebyn FS:78-79, S:19,24,62-63,77,80-85, Ändamål: Fiske, Fisket I Siljan, Hemskogsskifte Å Bylöten, Väg, Gustag, Vägar, Bysamf Vägar(Uppdelade,Vägar Väster Om Faluvägen Reg Som Gärdebyn S:84 Se Akt 2031-1913), Myra, Vägmark, Bysamfällda Vägar Väster Om Faluvägen, Samfällid Väg,Lissåkersvägen, Rättvik Hedsåsen S:3, Ändamål: Vägmark Rättvik Lerdal FS:5, S:1-4, Ändamål: Fäbodsamf Fiske I Lisskog, Dyttag I Lisskog, Grustag I Lisskog, Sandtag I Lisskog, Vägar I Lisskog. Rättvik Lisskog S:14-17, Ändamål: Gårdsskifte, Lövhagen, Åränget Västra, Åränget Östra. Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen: Rättvik Lerdal GA:7, Ändamål: Väg
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ledningsrätt. Akt: 20-1977/907.1, Ändamål: Starkström, last Officialservitut. Akt: 2031-624.1, Ändamål: Vägar, last
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 byggnaderna / markområden normalt möblerade. 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.
Jordförvärvslagen	Om du köper eller får en fastighet som klassas som lantbruksfastighet kan du behöva söka förvärvstillstånd för att få lagfart. Olika regler gäller för fysiska och juridiska personer. Du ansöker om tillstånd hos länsstyrelsen i det län där fastigheten ligger. 13 § Egendom som har förvärvats genom inrop på exekutiv auktion under sådana förhållanden att förvärvstillstånd skulle ha krävts vid vanligt köp skall åter avyttras inom två år efter det att auktionen vunnit laga kraft. Detta gäller dock inte, om dessförinnan nämnda förhållanden har upphört eller inroparen har fått tillstånd att behålla egendomen. I fråga om sådant tillstånd tillämpas bestämmelserna om förvärvstillstånd i 6-8 §§.
Förvärvstillstånd	Värderingsobjektet är belägen i Rättvik socken, Rättvik kommun. Denna församling räknas som glesbygdsområde och utgör dessutom omarronderingsområde. För privatperson kommer därför förvärvstillstånd krävas inför köp. Kontakta Länsstyrelsen för närmare information. Juridisk person behöver alltid ansöka om förvärvstillstånd.

Marknadsvärdebedömning

Marknadsvärdebedömning Skogsmark

Marknadsanalys

Prisökningen på skogsfastigheter enligt Ludvig & Co i Sverige har under den senaste femårsperioden ökat i en stadig takt. 2024 visar att trenden har brutits och medelpriset för Sverige har minskat till 535 m3sk motsvarande -3,9 %. Största nedgång noteras för skogsfastigheter i norra Sverige. Marknadsvärdet för skogsmark styrs i huvudsak av virkespriser, virkesförråd, belägenhet, arrondering och möjlighet till jakt och annan rekreation.

Ortsprisanalys

I tillgänglig prisstatistik för skogsfastigheter från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i område III på 45 000 kr/ha motsvarande 358 kr/m3sk. Vidare uppgick jaktarrendet för område I till i snitt 159 kr/ha. Betalda priser för skogsfastigheter enligt Ludvig & Co för område 7 under år 2024 ligger medelpriset på 434 kr/m3sk, vilket är en ökning med 14 % de senaste fem åren.

Fastighetens belägenhet medför en medelbonitet för området. Fastigheten bedöms för området ha en något splittrad arrondering med normal tillväxt samt ett kubikinnehåll något över medel. Med ledning av tillgänglig prisstatistik och med beaktande objektets areal,

virkesförråd, skogsvård, arrondering, bonitet, belägenhet, mm. bedömer vi marknadsvärdet enligt nedan.

Produktiv skogsmark totalt 3,5 ha bedöms till 86 000 kr/ha motsvarande 325 kr/m3sk.

Marknadsvärde produktiv skogsmark 301 000 kr

Marknadsvärdebedömning åkermark, betesmark samt övrig mark

Marknadsanalys

Lantbruksbarometern för 2024 visar att Sveriges lantbrukare upplever att lönsamheten har försämrats som helhet mot bakgrund av fortsatt höga kostnader för insatsvaror, varierande avräkningspriser på lantbrukets produkter samt väderleken har för flertalet aktörer påverkat negativt.

Enligt åkermarkspriser helår 2024 har under de senaste fem åren har priset ökat med 8 % i medel för riket som helhet motsvarande 153 000 kr per hektar. Sammantaget borgar detta för en fortsatt stabil prisbild på åkermark med fortsatt stor spridning beroende på åkermarkens avkastningsförmåga och övriga förutsättningar.

Ortsprisanalys

Region 5 där Rättvik kommun ingår, visar på en uppgång under de senaste fem åren på 39 % vilket motsvarar ett medelpris på 79 000 kr per hektar. I tillgänglig prisstatistik för betesmark från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i Mellersta Sveriges skogsbygder på 28 000 kr/ha.

Betesmark med sämre produktionsförmåga för området. Splittrad areal. Betesmarken är inte berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.

Arealen uppgår till 0,9 ha. (28 000 kr/ha x 0,9 ha).

Marknadsvärde betesmark: 25 000 kr

Övrig mark består av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Areal uppgår till 0,2 ha. (15 000 kr/ha x 0,2 ha).

Marknadsvärde övrig mark: 3 000 kr

Marknadsvärdebedömning Ekonomibyggnader samt övriga byggnader

Vid värderingen har vi för ekonomibyggnader utgått från en kombinerad produktionskostnads- och avkastningsmetod. Tre värdefaktorer beaktas; produktionskostnad (återanskaffningsvärde), ålder och rationalitet. För djurstallar beaktas även lönsamhet och arealunderlag för foderförsörjning och spridning av stallgödsel. I metoden bedöms respektive faktor som en reducerande faktor för återanskaffningsvärdet uttryckt i procentuell andel av återstående värde.

Generellt för samtliga övriga byggnader bedömer vi rationalitet med en reduceringsfaktor 40 %. Som helhet bedöms anläggningen ha en sämre moderniseringsgrad och rationalitet.

Övriga byggnader totalt 5st. byggnader

Bedömt marknadsvärde: (340 kvm x 2 500 kr) x 30 % (ålder) x 40 % (rationalitet) = 102 tkr

Marknadsvärde övriga byggnader: 102 000 kr

Kr/kvm: 300

Marknadsvärdebedömning Bostäder

Ortsprisanalys typkod 220

I vår ortsprisanalys har vi tittat på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i Rättvik i närområdet vid Gärdebyn/Lerdal under perioden 2023-10-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 220, byggår äldre än år 2000 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 18 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på ca 25 270 kr/kvm BOA samt K/T (köpeskilling/taxeringsvärde) 1,3. Noteras att ett mindre antal kvm boarea per fastighet samt hög standard generellt genererar en högre köpeskilling räknat per kvm boarea.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	STD	Byggår	Tomtareal	Kvmpris	K/T	Kommundel	Taxår	Typkod
GÄRDEBYN 7:52	2025-09-29	150		32	1982	1 207	25 666	1,3	Rättvik	2024	220
LERDAL 43:4	2025-08-05	191	134	35	1964	2 366	22 513	1,2	Rättvik	2024	220
GÄRDEBYN 12:32	2025-07-26	132	6	35	1870	1 424	17 424	0,9	Rättvik	2024	220
LERDAL 25:12	2025-07-23	150	139	33	1924	1 707	12 000	0,6	Rättvik	2024	220
LERDAL 12:40	2025-07-01	88	70	40	1957	1 570	31 818	1,1	Rättvik	2024	220
GÄRDEBYN 4:70	2025-05-23	83		28	1989	739	29 156	1,1	Rättvik	2024	220
GÄRDEBYN 7:55	2025-04-29	109	100	31	1982	1 277	29 357	1,2	Rättvik	2024	220
LERDAL 19:11	2025-03-05	87	35	25	1944	1 515	36 781	1,8	Rättvik	2024	220
LERDAL 104:8	2024-09-24	106	106	29	1970	1 253	20 754	0,9	Rättvik	2024	220
LERDAL 32:10	2024-09-20	156	80	28	1934	2 037	17 307	1,0	Rättvik	2024	220
GÄRDEBYN 22:19	2024-09-02	82	5	31	1990	1 200	24 390	0,9	Rättvik	2024	220
GÄRDEBYN 7:68	2024-08-12	189		34	1990	1 119	24 074	1,7	Rättvik	2021	220
LERDAL 106:2	2024-08-07	120	115	35	1980	1 912	32 500	1,7	Rättvik	2021	220
LERDAL 32:58	2024-04-02	142	106	32	1982	1 099	19 014	1,2	Rättvik	2021	220
GÄRDEBYN 12:26	2024-02-29	158	60	30	1974	2 968	20 253	1,3	Rättvik	2021	220
LERDAL 3:74	2024-02-01	106	106	32	1976	1 653	33 018	1,7	Rättvik	2021	220
LERDAL 6:12	2023-10-09	91		26	1909	1 419	32 417	2,2	Rättvik	2021	220
GÄRDEBYN 49:22	2023-10-06	88		28	1988	1 238	26 420	1,4	Rättvik	2021	220
Medel							25 270	1,3			

Huvudsaklig bostadsbyggnad

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 1909. 125 kvm boarea samt 0 kvm biarea. Bostaden disponeras för eget bruk. Taxeringsvärde bostad 1 321 tkr, tomtmark (2000 kvm) 750 tkr, totalt 2 071 tkr. Taxerat värdeår 1929 och standardpoäng 28.

Marknadsvärde huvudsaklig bostad inkl. tomtmark: 1 200 000 kr

Kr/kvm BOA 9 600, K/T 0,58

Summerade marknadsvärdebedömda delvärden

Med beaktande av värderingsobjektets förutsättningar, läge, storlek och skick och med stöd av vad som ovan sagts kan marknadsvärdebedömda delvärden summeras enligt följande:

Skogsmark	301 000 kr
Betesmark	25 000 kr
Övrig mark	3 000 kr
Övriga byggnader	102 000 kr
Bostad inklusive tomtmark	1 200 000 kr
Summa:	1 631 000 kr

Värdebedömning hela fastigheten

Ortsprisanalys typkod 120

I vår ortsprisanalys har vi även tittat på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i närområdet runt Rättvik kommun under perioden 2020-10-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 120. Sökningen genererade 11 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på 67 kr/kvm total areal samt K/T 1,8. Noteras att mindre fastigheter bebyggda med bostäder av högre standard generellt genererar en högre köpeskilling per kvm total areal.

Kommun	Beteckning	Datum	Typkod	Areal skog	Areal åker	Areal bete	Boarea	Byggår	STD	Kvmpris	K/T	Areal	Kommundel
RÄTTVIK	BACKA 6:25	2025-09-14	120	1			69	1924	31	156	1,1	8 300	Rättvik
RÄTTVIK	BACKA 48:9	2024-11-14	120	3	1		36	1909	25	36	1,4	37 150	Rättvik
RÄTTVIK	BACKA 1:20 m.f.	2024-10-01	120	7	3		64	1960	24	36	2,9	125 300	Rättvik
RÄTTVIK	NITTSJÖ 10:4 m.f.	2024-05-14	120	6	3		171	1929	28	11	0,6	104 597	Rättvik
RÄTTVIK	UTBY 6:9	2023-11-01	120	3			80	1909	28	73	2,0	37 170	Rättvik
RÄTTVIK	GÄRDEBYN 12:27	2022-08-21	120	3			103	1982	29	146	3,1	35 560	Rättvik
RÄTTVIK	NEDRE GÅRDSJÖ 41:18	2022-07-21	120	4	1		36	2009	20	26	1,1	35 504	Rättvik
RÄTTVIK	UTANÅKER 6:27	2021-10-01	120	5			80	1914	23	35	1,9	60 556	Rättvik
RÄTTVIK	ÖVRE GÅRDSJÖ 6:24	2021-02-01	120		4		150	1909	31	40	1,2	49 765	Rättvik
RÄTTVIK	ÖVRE GÅRDSJÖ 28:8	2020-12-21	120			4	149	1915	32	95	2,9	43 900	Rättvik
RÄTTVIK	BACKA 53:12	2020-10-01	120	1		1	172	1930	28	78	1,5	28 500	Rättvik
Medel										67	1,8		

Källa: UC

Framför allt värderingsobjektets låga byggnadsstandard och till mindre del betes- och skogsmarken medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet ligger under medelvärdet för ortsprismaterialet motsvarande 35 kr/kvm total areal samt K/T 0,49.

Marknadsvärde

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

1 600 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 500 000 – 1 700 000 kronor

Kr/kvm areal	35	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,49
--------------	----	------------------------------------	------

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnaden entrésida.



Foto, huvudbyggnadens baksida.



Foto, övriga byggnader.



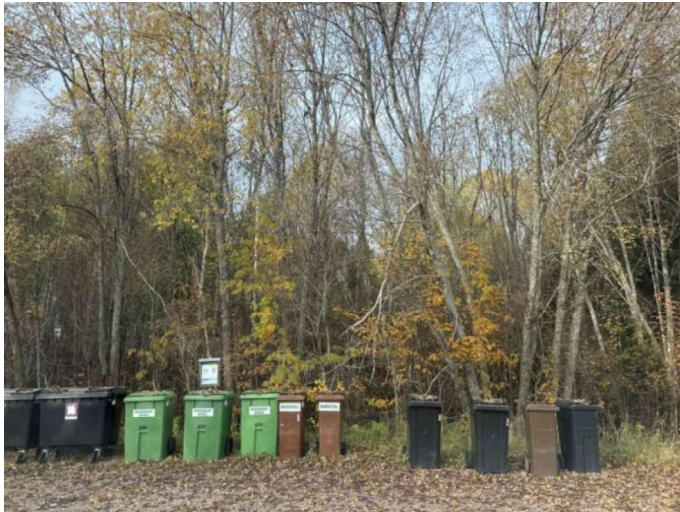
Foto, övriga timmerbyggnader.



Foto, ekonomibyggnad.



Foto, skog/betesmark skifte 1 (inhägnat)



Foto, skogsmark skifte 2

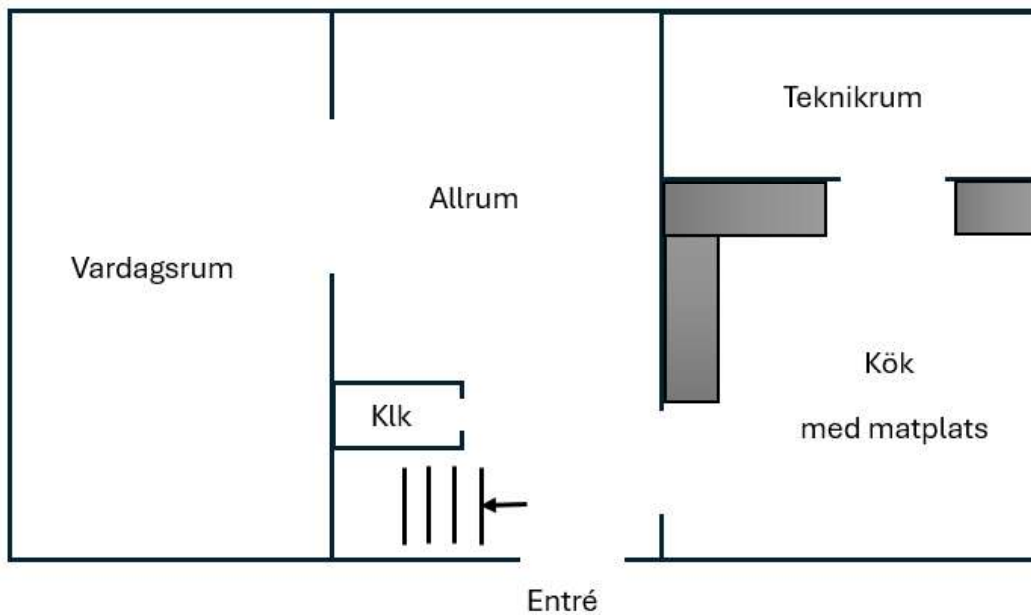


Foto, skogsmark skifte 3

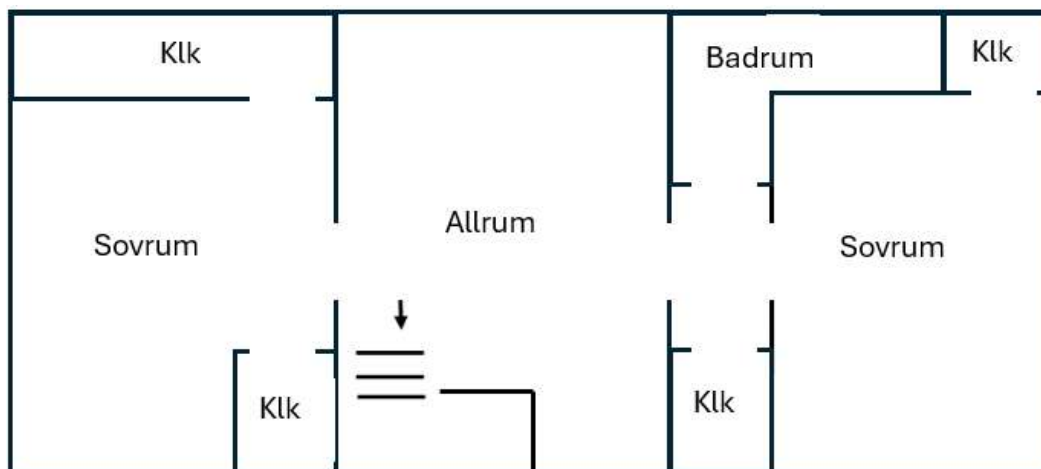


Foto, åkermark skifte 5

Planritning

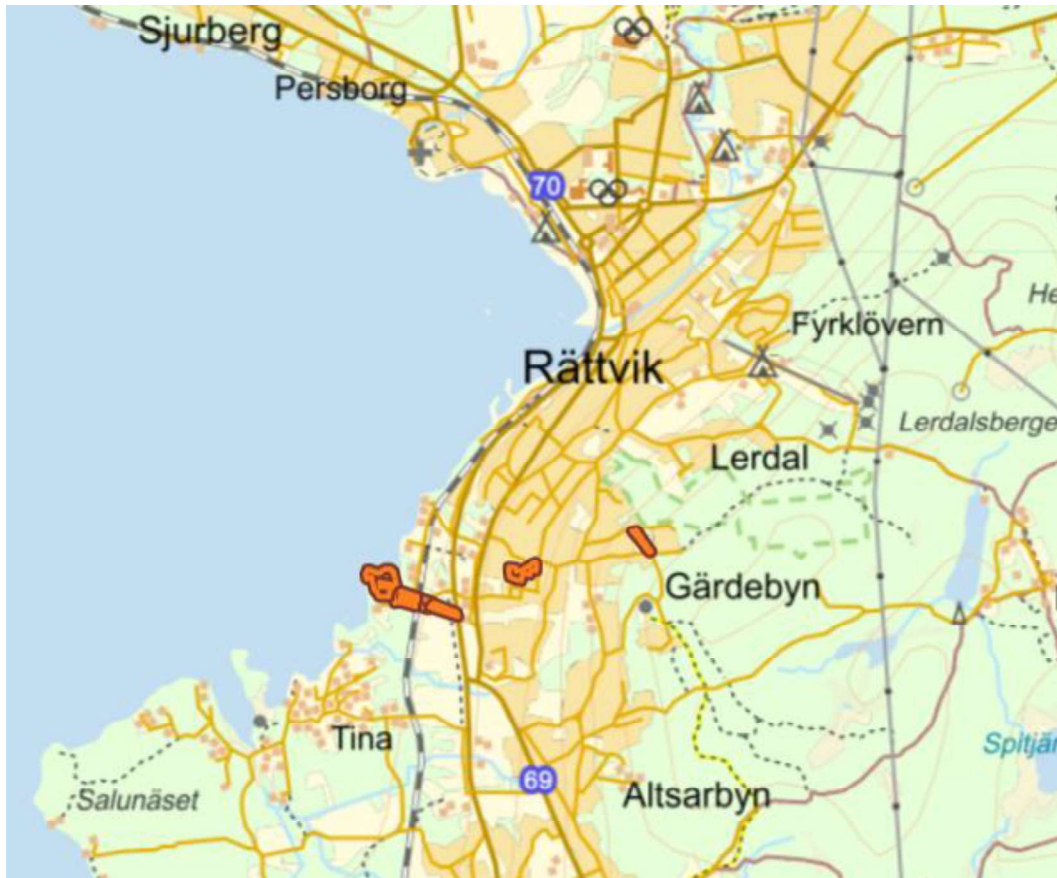


Planritning, våning 1. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

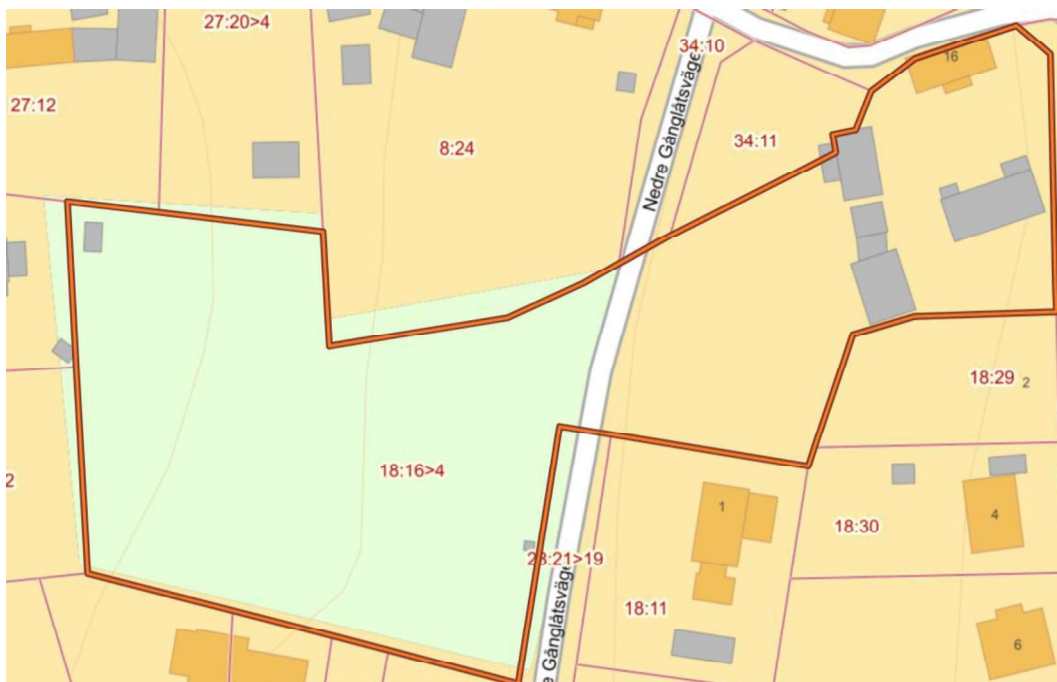


Planritning, våning 2. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

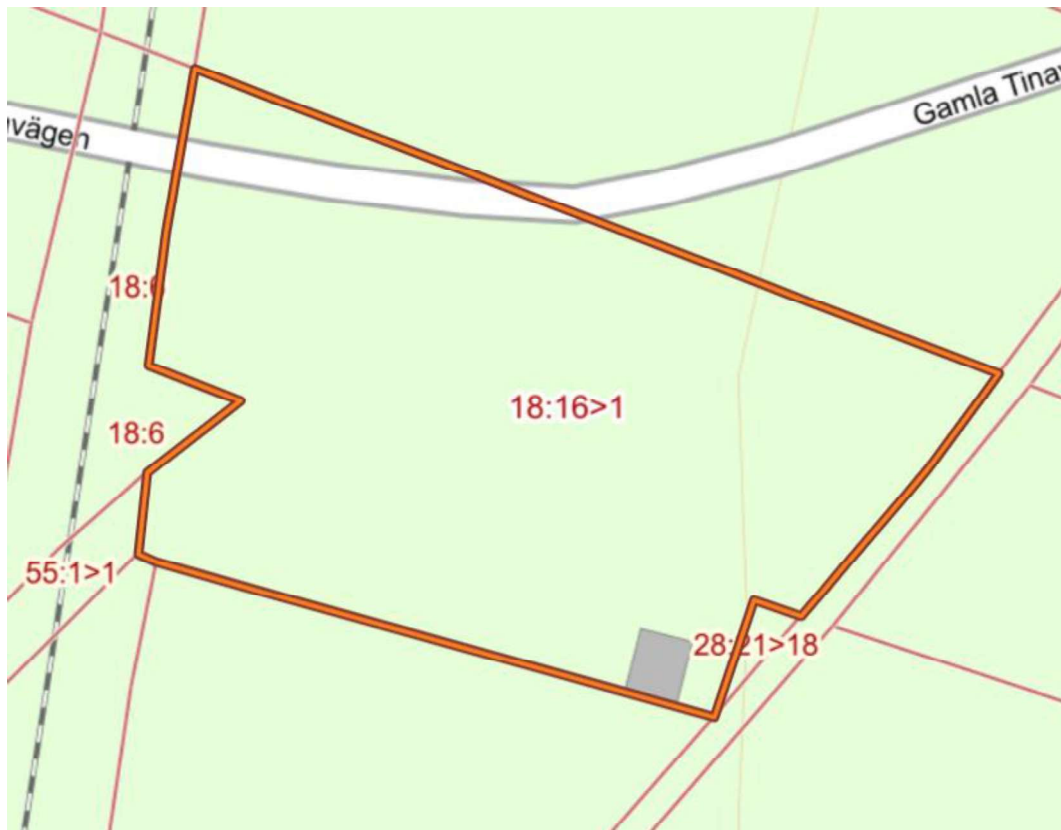
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



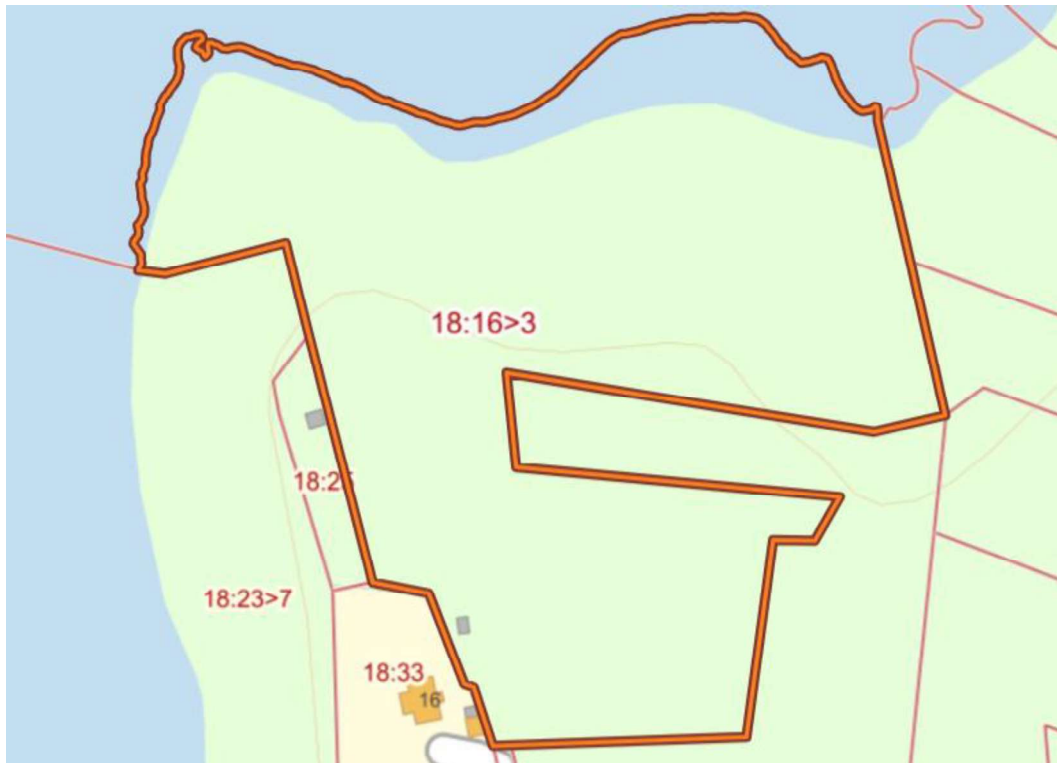
Fastighetskarta, skifte 4. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Fastighetskarta, skifte 1. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Fastighetskarta, skifte 2. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



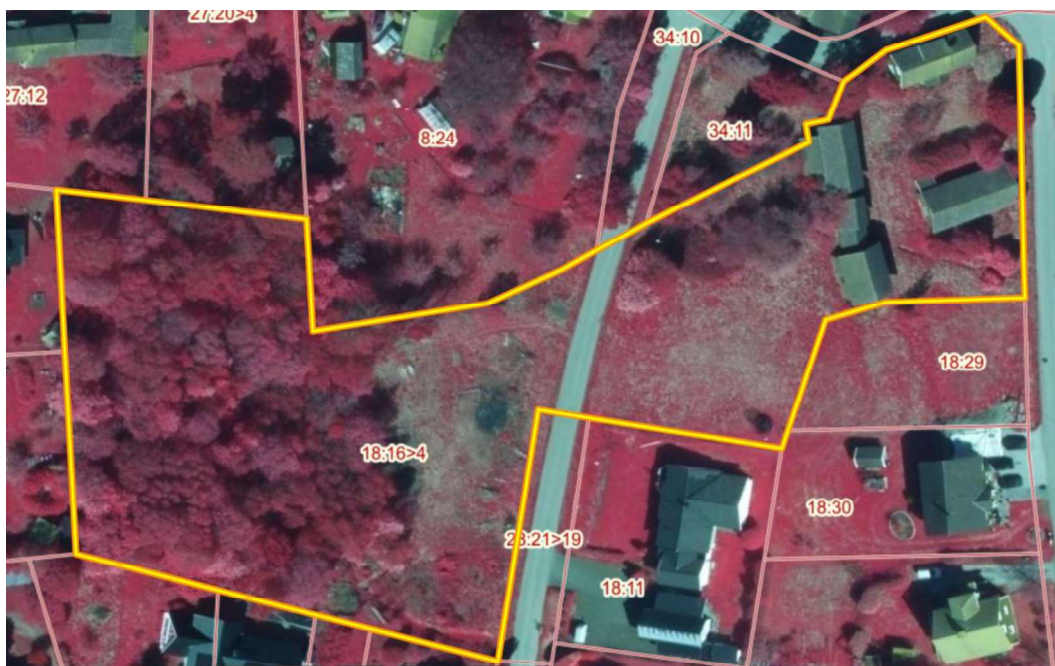
Fastighetskarta, skifte 3. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Fastighetskarta, skifte 5. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Fastighetskarta, skifte 6. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto IR, skifte 4. Visar värderingsobjektets skogs och åkerskiften. Källa: Metria



Ortofoto IR, skifte 1. Visar värderingsobjektets skogs och åkerskiften. Källa: Metria



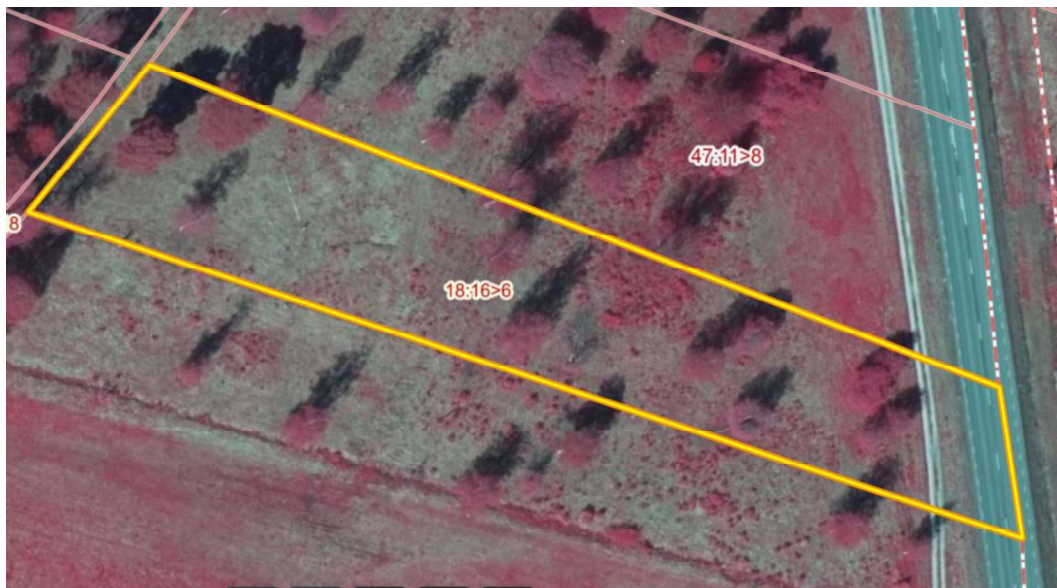
Ortofoto IR, skifte 2. Visar värderingsobjektets skogs och åkerskiften. Källa: Metria



Ortofoto IR, skifte 3. Visar värderingsobjektets skogs och åkerskiften. Källa: Metria



Ortofoto IR, skifte 5. Visar värderingsobjektets skogs och åkerskiften. Källa: Metria



Ortofoto IR, skifte 6. Visar värderingsobjektets skogs och åkerskiften. Källa: Metria

Bilaga 2

Övriga sakuppgifter

Skogsanalys

2025-10-19

Berörda fastigheter

RÄTTVIK GÄRDEBYN 18:16>1,2,3,4,5,6
(Fastighet)

Skogliga grunddata

Beräkning av skattade skogliga nyckeltal utifrån Skogsstyrelsens skogliga grunddata. Värderna under överskriften "Original" redovisar ursprungsvärden från skattningarna. För siffror under "Efter avverkning" har slutavverkad skog redovisad av Skogsstyrelsen tagits bort från beräkningarna. Observera att tillväxtberäkningar på skogen ej har applicerats på siffrorna utan siffrorna är aktuella för det givna referensåret.

Total areal:	5,1 ha
Total skogsareal:	3,6 ha
Produktiv skogsareal:	3,6 ha
Lövad säsong:	Nej
Laserskanning utförd:	2020-11

	Original	Efter avverkning
Total volym:	924 m ³ sk	
Produktiv volym:	924 m ³ sk	
Total volym/ha:	258 m ³ sk	
Produktiv volym/ha:	258 m ³ sk	
Total medelhöjd:	22 m	
Produktiv medelhöjd:	22 m	
Total medeldiameter:	0,28 m	
Produktiv medeldiameter:	0,28 m	

Ange kommun trakt block/enhet

RÄTTVIK GÄRDEBYN 18:16

☐ Adress
 ☒ Fastighet

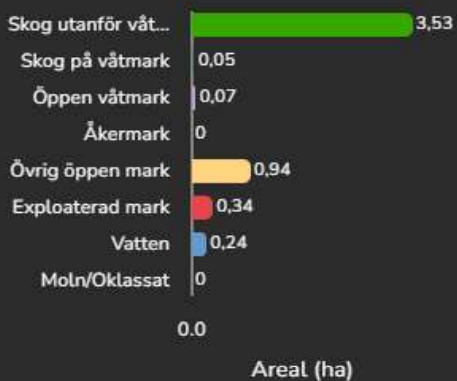
Rensa sökning

Nyckelbiotoper (SKS)

Beteckning: N 1101-2010
 Namn: N Kattholmsviken
 Area: 1.6 ha



Arealfördelning



Trädslagsfördelning

☐ Stapel ☒ Cirkel



Sammanställning avverkningsanmälningar

Inga aktiva avverkningsanmälningar finns för detta område.

Sammanställning utförda avverkningar

Ingen avverkning har skett på den här fastigheten de senaste åren.

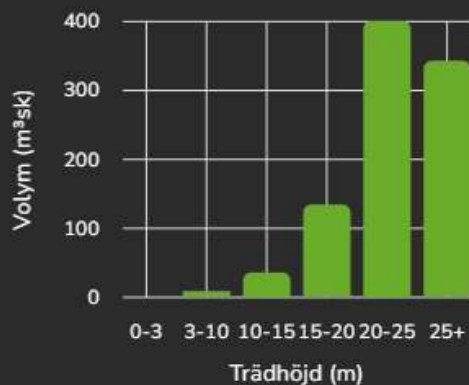
Huggningsklasser

Medelhöjd 22,2 m

Referensdatum 2020-11

Lövad säsong Nej

☒ Volym ☐ Areal



Bilaga 3

Fastighetsutdrag

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Län- och kommunkod
Rättvik Gärdebyn 18:16	909a6a79-f81c-90ec-e040-ed8f66444c3f	200196722	2031
Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
Rättvik Socken: rättvik	217045	2019-10-07	2025-05-09
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen			
2025-09-17			

Anmärkningar

Kan ingå i glesbyggsområde enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230)

Adress

Adress

Gärdebygatan 16
795 36 Rättvik

Inskrivningsinformation

Lagfart

j
c
l
t

E
j
l

Id-nummer kompletterat 0 / 115

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-05-07, 65 579 sek beslutsnummer 12252597526	2025-05-08	D-2025-00160452:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Mora
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfälligheter	Gemensamhetsanläggningar
Rättvik Altsarbyn S:76 Rättvik Flysåsen S:1 Rättvik Gärdebyn FS:78-79, S:19,24,62-63,77,80-85 Rättvik Hedsåsen S:3 Rättvik Lerdal FS:5, S:1-4 Rättvik Lisskog S:14-17	Rättvik Lerdal GA:7

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan		
Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Del av gärdebyn	1964-01-27	20-RÄJ-2791

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	20-1977/907.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Rättvik Gärdebyn 26:12			
Last			
Rättvik Altsarbyn 18:12, 20:19, 21:9-10,12,35, 22:14, 26:2-3, 38:1, 41:6, 53:6			
Rättvik Gärdebyn 3:1, 6:18, 7:19-21, 14:6,8, 18:16,23, 20:2, 22:13, 23:30-32, 24:16-17, 25:14, 26:9, 27:20, 28:19,21, 29:7,10, 33:22, 47:11, 48:1, 49:3-4,15,17, S:24,84, 46:14			
Rättvik Lerdal 4:88			
Rättvik Tina 2:21,23, 3:22,25, 8:21-22, 11:1, 12:4, 19:16, 23:12, S:3			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vägar	Last	Officialservitut	2031-624.1
Bildningsåtgärd			
Fastighetsreglering			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Rättvik Gärdebyn S:84			
Last			
Rättvik Gärdebyn 13:13, 18:16,23, 20:2, 24:16-17, 28:21, 29:10, 46:14, 47:11, 48:1, 49:4,15,17			

Taxeringsenheter

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Lantbruksenhet, bebyggd (120)	101691-7	Ja	Fastighet
Samtaxering för registerenhet			
Rättvik Gärdebyn 18:15-16, 34:11			
Rättvik Lisskog 1:3			

Taxeringsår	Taxeringsvärde	Areal
2023	3 070 000 SEK	5 ha
Ingående värden		
Tomtmark	750 000 SEK	
Bostadsbyggnad	1 321 000 SEK	
Skogsmark	955 000 SEK	17 ha
Skog med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha
Åkermark	26 000 SEK	1 ha
Betesmark	18 000 SEK	2 ha
Ekonomibyggnad	0 SEK	0 ha
Övrig mark		1 ha

Värderingsenhet åkermark 14160454 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Beskaffenhet
26 000 SEK	20014	1 ha	Normal produktionsförmåga
Dränering			
Tillfredsställande (1)			

Värderingsenhet betesmark 14161454 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Samfällid	Beskaffenhet
18 000 SEK	20014	Nej	30 % lägre avkastning och kvalitet än normalt i värdeområdet

Värderingsenhet skog 14158454 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Virkesförråd barr
55 000 SEK	2008	1 ha	
Virkesförråd löv	Virkesförråd totalt	Bonitetsklass	
	340 kbm/ha		

Värderingsenhet skog 14159454 (2023)

Taxeringsvärde 900 000 SEK	Riktvärdeområde 2008	Areal 16 ha	Virkesförråd barr
Virkesförråd löv	Virkesförråd totalt 285 kbm/ha	Bonitetsklass	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 14163454 (2023)

Taxeringsvärde 1 321 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 28	Bostadsyta 125 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 125 kvm	Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus tomtmark 14162454 (2023)

Taxeringsvärde 750 000 SEK	Riktvärdeområde 2031014	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 2000 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Äganderättsutredning 18:D	1972-07-28	20-RÄJ-3329
Fastighetsbestämning	1974-12-06	20-RÄJ-3460
Fastighetsbestämning	1975-10-24	20-RÄJ-3531
Ledningsrättsåtgärd	1977-10-28	20-1977/907
Fastighetsreglering	1979-07-27	20-1979/1084
Fastighetsreglering	1995-02-28	2031-624
Anläggningsåtgärd	2004-11-26	2031-2060
Fastighetsreglering	2009-02-25	2031-2481
Anläggningsåtgärd	2013-05-22	2031-2969
Tekniska åtgärder	Datum	Akt
Säkerställande av gränsmärke	1982-00-00	20-1983/112

Ursprung

Rättvik Gärdebyn 18:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6747720.0	505267.8
2	Markområde	6747777.1	505102.1
3	Markområde	6747863.4	504967.3
4	Markområde	6747906.0	505874.6
5	Markområde	6748128.3	506667.3
6	Markområde	6747682.9	505390.4



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	45 200 m ²	45 200 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-Rättvik Gärdebyn 18:16	1992-11-25	2029-824

Källa: Lantmäteriet