

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Malung-Sälen

Fastighetsbeteckning

**Transtrands
Kronopark 1:477**

Värdetidpunkt

December 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Snötäckt naturmark med ett fåtal träd.

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

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Malung-Sälen Transtrands Kronopark 1:477	Lagfaren ägare	F-1971-25-20
		Uppdragsgivare	Kronofogden
Objektets adress	Nedre Ranchen Lodge 408 780 91 Sälen	Värdetidpunkt	December 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-12-02

Allmän beskrivning

Tomtmark	Totalt 457 kvm areal varav 457 kvm landareal (enligt Metria). Utgöres av snötäckt naturmark med ett fåtal träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1 km norr om Stöten och 4 mil från Sälen, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av natur och fritidshusbebyggelse med ca 600 m till närmaste nedfart. Förskola, skola och hälsocentral finns i Sälen ca 4 mil bort.

Marknadsvärde

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

1 000 000 kronor

Bedömt värdeintervall 900 000 – 1 100 000 kronor

Kr/kvm Tomtareal	2 188 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,91
------------------	--------------	------------------------------------	------

Gävle 2025-12-03

Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Masterekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

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	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 främst skett till tomtareal samt taxeringsuppgifter. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
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. Denna rapports 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.

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 bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. 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 utan närvaro av fastighetsägaren. 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.
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	Saknas
Vatten	Saknas
Avlopp	Saknas
Bredband (fiber)	Saknas
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	210 Småhusenhet, tomtmark 1 097 000 kr, varav mark 1 097 000 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 gemensamhetsanläggningarna: Malung-Sälen Transtrands Kronopark GA:1,8-9. Ändamål: Gångvägar samt belysning,längd-och motionsspår, skoterleder, Vägar, Parkering
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades.
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
Energideklaration	Ej aktuellt
Försäkring	Saknas
Handräckning	Vid besiktningen var markområden utan möbler. 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 2018-01-01 och framåt med en tomtareal upp till 1500 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 600 000 – 3 800 000 kr. I relation till ytan varierar köpeskillingarna mellan ca 700 – 3 500 kr/kvm med en genomsnittlig nivå på 2 185 kr den senaste tiden, se punkter i nedanstående diagram.

Datum	Kommun	Beteckning	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
2025-04-01	MALUNG-SÄLEN	TRANSTRANDS KRONOPARK 1:387	1 014	1 825 000 kr	1 800	1,2
2024-12-18	MALUNG-SÄLEN	TRANSTRANDS KRONOPARK 1:204	1 131	2 650 000 kr	2 343	1,6
2024-11-29	MALUNG-SÄLEN	TRANSTRANDS KRONOPARK 1:390	1 014	3 000 000 kr	2 959	1,9
2024-11-28	MALUNG-SÄLEN	TRANSTRANDS KRONOPARK 1:375	1 071	2 350 000 kr	2 194	1,5
2024-07-01	MALUNG-SÄLEN	TRANSTRANDS KRONOPARK 1:324	1 165	2 800 000 kr	2 403	2,5
2024-06-25	MALUNG-SÄLEN	TRANSTRANDS KRONOPARK 1:371	1 100	3 000 000 kr	2 727	2,7
2023-06-28	MALUNG-SÄLEN	TRANSTRANDS KRONOPARK 1:128	1 011	1 130 000 kr	1 118	2,0
2023-02-22	MALUNG-SÄLEN	TRANSTRANDS KRONOPARK 1:174	1 046	2 595 000 kr	2 481	2,2
2023-01-19	MALUNG-SÄLEN	TRANSTRANDS KRONOPARK 1:483	478	600 000 kr	1 255	1,2
2022-03-15	MALUNG-SÄLEN	TRANSTRANDS KRONOPARK 1:128	1 011	750 000 kr	742	1,3
2022-01-31	MALUNG-SÄLEN	TRANSTRANDS KRONOPARK 1:307	1 066	2 600 000 kr	2 439	2,1
2022-01-28	MALUNG-SÄLEN	TRANSTRANDS KRONOPARK 1:308	1 101	3 800 000 kr	3 451	3,4
2022-01-28	MALUNG-SÄLEN	TRANSTRANDS KRONOPARK 1:313	1 001	3 500 000 kr	3 497	3,2
2022-01-28	MALUNG-SÄLEN	TRANSTRANDS KRONOPARK 1:315	1 540	1 826 000 kr	1 186	1,5
Medel					2 185	2,0

Tabell över köpesumma/tomtareal. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms vara av liten storlek och ha ett medelbra läge med närhet till skidbackarna (ej ski in-ski out). Hörntomt. Värdet bedöms sammantaget återfinnas omkring medel för jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton

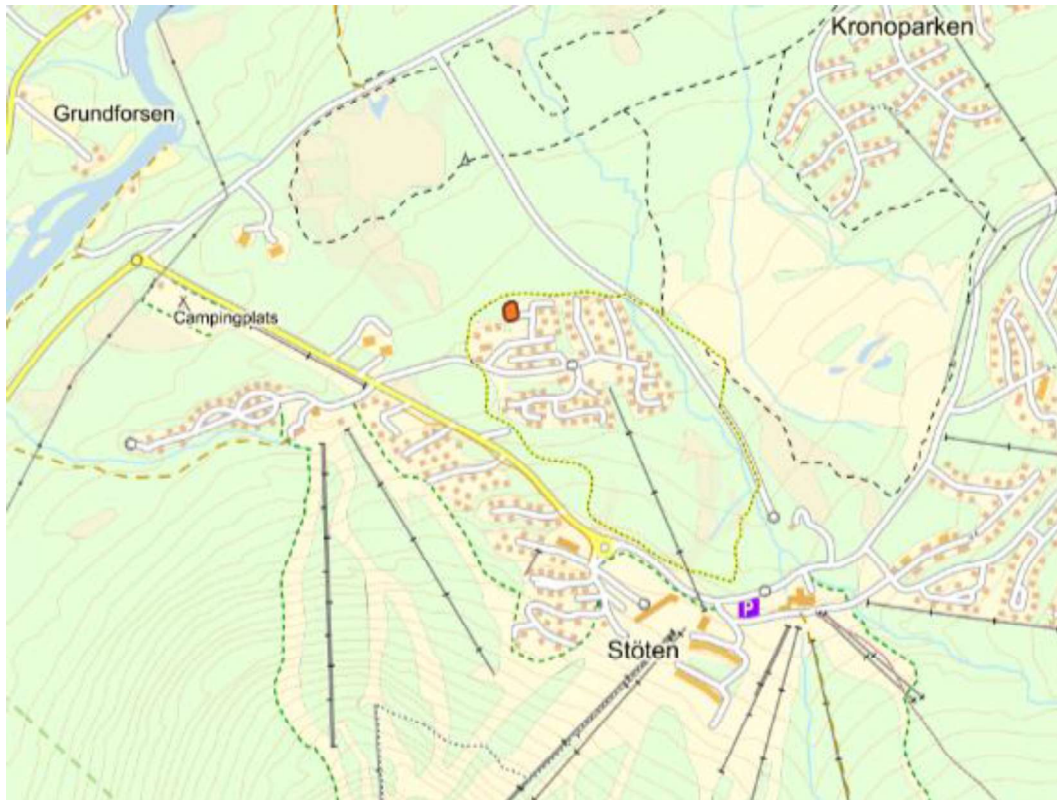


Foto, infart till fastigheten.



Foto, tomtmark.

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

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Malung-Sälen Transtrands Kronopark 1:477	0c7d5182-40d4-4f21-889b-3b52667623f4	200388538	2022-09-29
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2023	Transtrand Socken: transtrand	217047	2025-08-25
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-11-28

Adress

Adress

Nedre Ranchen Lodge 408
780 91 Sälen

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
559338-0578	1/1	2022-05-04	D-2022-00187408:1
Fastighetsbolaget Johansson/Lindström M Transtrand Kronpark 1:479 AB C/O Raju Johansson Främlingsvägen 22 126 48 Hägersten Inskrivet ägarann: Fastighetsbolaget Johansson/Lindström M Transtrand Kronpark 1:479 AB			
Berört fång D-2022-00187408:1, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 2022-04-07 Köpeskilling: 1 500 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-08-20, 39 430 sek, beslutsnummer 12254448900	2025-08-22	D-2025-00296766:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Detaljplan	2016-02-15	2023-P2022/7
Detaljplan för stöten ranch,norra	Genomf. start: 2016-03-15	
	Genomf. slut: 2025-12-31	
	Laga kraft: 2016-03-14	
Anmärkningar		
Original plan 2023-p636		

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, tomtmark (210)	758060-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 097 000 SEK		1 097 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
559338-0578	1 / 1	Aktiebolag
Fastighetsbolaget Johansson/Undströ M Transtrand Kronopark 1:479 AB		
C/O Raju Johansson		
Främlingsvägen 22		
12648 Hägersten		

Värderingsenhet småhus tomtmark 301740346 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
1 097 000 SEK	2023008	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	457 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	Trädgårdsanläggning saknas helt

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Anslutning enligt anläggningslagen	2021-10-19	2023-2021/50

Ursprung
Malung-Sälen Transtrands Kronopark 1:467

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6795116.1	386357.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Total

457 m²

457 m²

0 m²

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige