PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**RÄTTVIK**
Fastighetsbeteckning	**FURUDAL 3:30**
Värdetidpunkt	**2026-04-29**



Värderingsobjektets framsida med garageuppfart. Huvudbyggnad och garage ses i bild. Rödmålade byggnader med vita, svarta och blå detaljer

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 10
7 Ekonomiska data 11
8 Marknadsvärdebedömning 12
Bilaga I Foton utvändigt 16
Bilaga II Kartor 17
Bilaga III Planritning 19

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

ValueInstitutet 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 ValueInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-04-29.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	RÄTTVIK FURUDAL 3:30
Adress	Furudal Tillhedsvägen 12 795 71 Furudal
Område	Ore
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-365-26-20
Nybyggnadsår	1976
Värdeår	1976
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

RÄTTVIK FURUDAL 3:30 i Rättvik kommun ligger 37 km från centralorten och med 1,8 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med betongplatta, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 120 m², fördelat på 4 rok. Biarean uppgår till 18 m².

Det finns även ett garage och en trädgårdsbrunn på tomten.

Markarealen uppgår till 1 002 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta och buskar. Asfalterad garageuppfart.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026

750 000 KRONOR

Sjuhundrafemtiotusenkronor

Bedömt värdeintervall 713 tkr - 788 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**6 250**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**0,77**

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 2026-04-24 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 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 inom planlagt område.

Källa: Metria

Plan		
BYGGNADSPLAN	Datum	Akt
-	1974-03-21	20-ORE-1208
TILLHED 1:6,DEL AV,INOM FURUDALS SAMHÄLLE	Laga kraft: -	

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 002 m²
Obebyggda delar	Trädgård, gräsmatta och buskar
Läge	Klass 3: Strandnära mer än 75 m men högst 150 m
Omgivning	Villor
Avstånd	37 km till kommunens centralort
	Förskola och skola finns i Furudal ca 1,8 km bort. Hälsocentral och ytterligare utbud med service finns i Rättvik.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	*Källa: Fastighetsägaren*
	Avstängt *	
Vatten	Kommunalt	*Källa: Fastighetsägaren*
	Avstängt *	
Avlopp	Kommunalt	*Källa: Fastighetsägaren*
Bredband via fiber	Ja	

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1976	*Källa: Metria*
Boarea	120 m²	*Källa: Metria*
	Fördelat på 4 rok	
Biarea	18 m²	

Våningar	Ett plan
Entrévåning	Hall, pannrum med tvättstuga , groventre, förråd, kök, vardagsrum och 3 st sovrum
Grund	Betongplatta
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	3-glas, isolerglas, vita
Yttertak	Betongpannor
Balkong & uteplats	Altan, söderläge
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett och plastmatta
Vägg	Väv, målade och tapet
Tak	Panel och målat
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till pelletspanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. (Märke ej känt). *Källa: Fastighetsägaren*
	Avstängd.
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
Ventilation	Självdragsventilation
Kök	Elspis (Elektro Helios), köksfläkt (Electrolux), diskmaskin (Elektro Helios), frys (Electrolux), kyl/frys (Selectro)
	Parallellt kök med bruna skåpluckor och utrymme för matplats
	Normal standard, sämre skick
Hygienrum	WC/dusch på entrévåning, golv plastmatta, väggar våtrumstapet
	WC, tvättställ, dusch
	Hygienuteymme med grå plastmatta och grå våtrumstapet. Skåp med vita skåpluckor
	Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Electrolux), tvättbänk
	Pannrum och tvättstuga med tvättmaskin, tvättställ och arbetsbänk med bruna skåpluckor.

	Golv plastmatta, väggar målade
	Låg standard, sämre skick
Helhetsintryck	Normal standard, Äldre skick. Viss svikt i golvet vid groventré och slitet ytskikt på divserse ställen. Vindskivor i äldre skick. I övrigt bedöms byggnaden huvudsakligen vara i normalt skick.

5.5 Övrig byggnad

Garage	Garagebyggnad uppförd på betongplatta med trästomme och 2 glas fönster. fasad av rödmålad träpanel. yttertak av plåt och äldre takskjutport., ansluten till el
	Rektangulär byggnad med förvaringsutrymme på baksidan.
	Normal till låg standard, Äldre skick
	Byggnadsarea: 25 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Saknas	*Källa: Fastighetsägaren*

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat. På tomten fanns delvis 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 del-marknad, 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: Metria

```
Ingen inskriven information hittades
```

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

```
Utmätning 2026-02-27, 505 216 SEK, beslutsnummer: 1226596995: 2026-03-03, D-2026-00073473:1
```

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 507 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	237 700 kr	1996-04-24	96/3470
2	79 300 kr	1996-04-24	96/3472
3	60 000 kr	2007-08-10	07/21705
4	130 000 kr	2017-02-08	D-2017-00047066:2

Källa: Metria

7.4 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

```
Gemensamhetsanläggningar
RÄTTVIK FURUDAL GA:2, ändamål: väg
```

7.5 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	978 000 kr
varav byggnad	793 000 kr
varav mark	185 000 kr

Källa: Metria

7.6 Övrigt

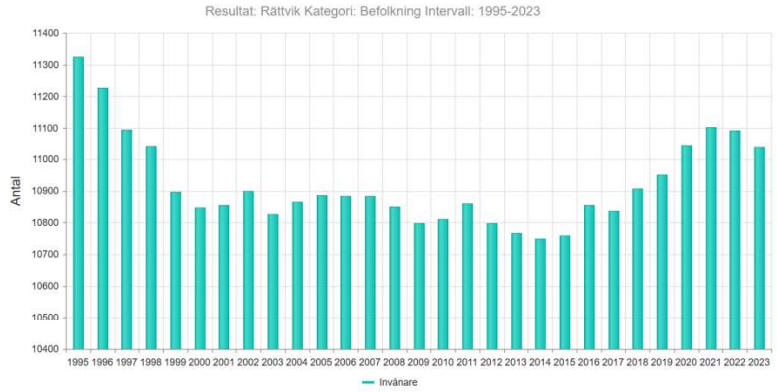
Ingen inskriven information hittades

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

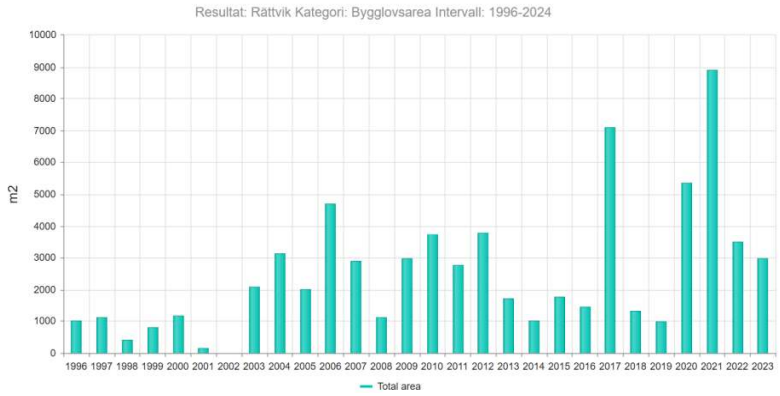
Rättvik har goda kommunikationer. Riksväg 70 går genom kommunen och skapar viktiga förbindelser till Mora, Leksand, Borlänge och vidare till Stockholm. Rättvik har en järnvägsstation längs Dalabanan, med tågförbindelser till Mora, Borlänge och Stockholm. Den närmaste flygplatsen är Mora-Siljan flygplats,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

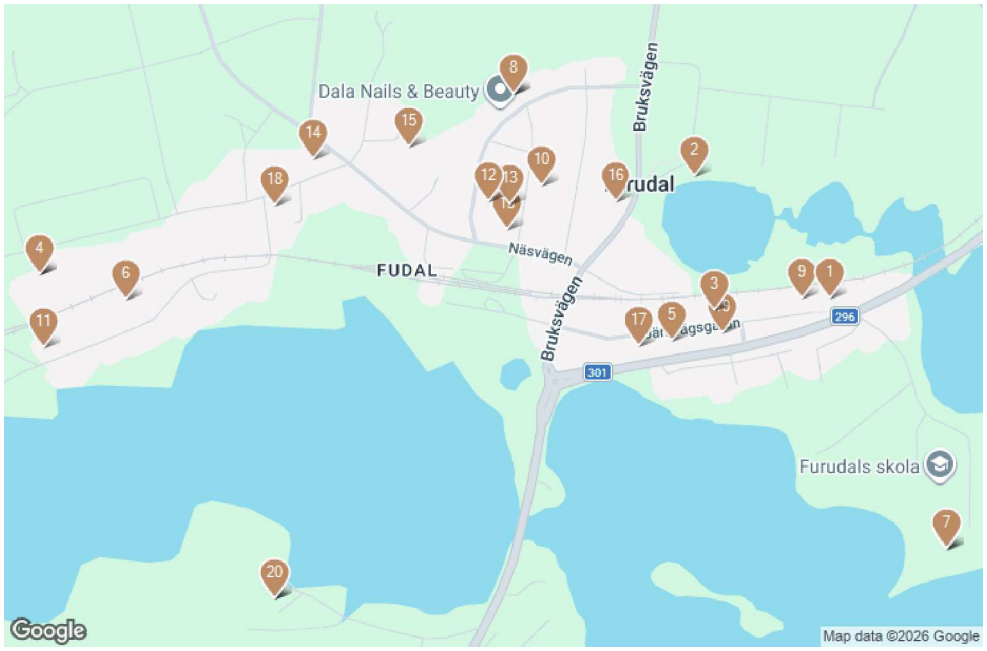
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat ungefär 1 000 m 2 (2014) och nästan 9 000 m² (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

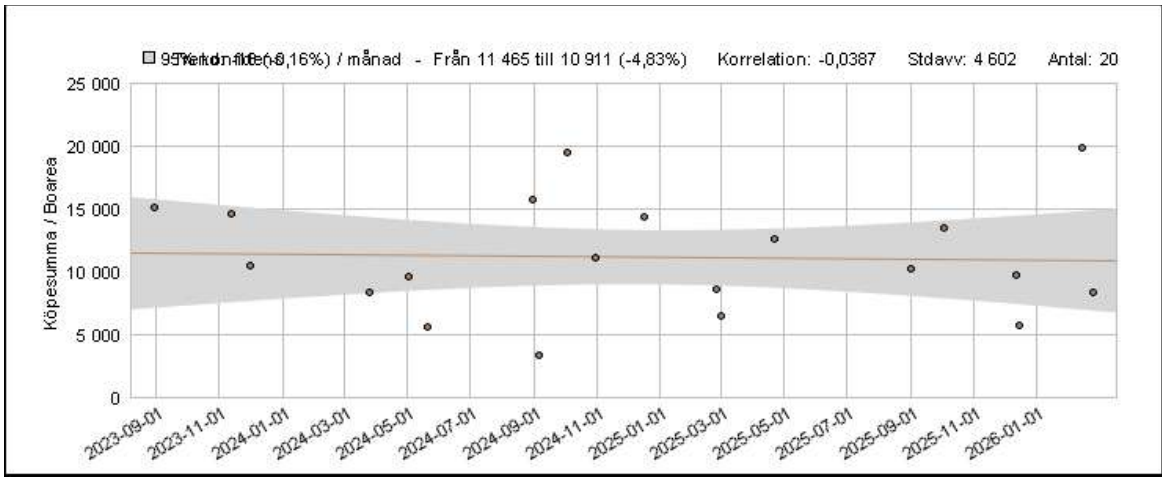


8.2 Ortsprisanalys

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/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 97 - 140 m², standardpoäng 26 - 39, byggår 1930 - 1977, areal tomt 1 180 - 3 820 m² under perioden 2024-03-25 och framåt.

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 550 000 - 2 200 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 5 670 - 15 714 kr/m² med medel 9 742 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 1,9 med medel 1,3, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Rättvik	Furudal 83:53	2026-02-24	134	70	35	1959	1 611	E	L	1,2	8 432	1 130 000
Rättvik	Furudal 34:1	2025-09-01	136	8	36	1930	1 750	N	L	1,5	10 294	1 400 000
Rättvik	Furudal 83:52	2025-02-24	108	77	39	1961	1 648	E	L	1,0	8 564	925 000
Rättvik	Furudal 53:5	2024-10-30	108	24	31	1977	1 325	N	L	1,4	11 111	1 200 000
Rättvik	Furudal 77:2	2024-08-30	140	81	35	1975	2 310	E	L	1,9	15 714	2 200 000
Rättvik	Furudal 45:1	2024-05-20	97	97	26	1956	3 820	E	L	1,1	5 670	550 000
Rättvik	Furudal 83:79	2024-03-25	107	107	34	1969	1 180	N	L	1,3	8 411	900 000
Medel										1,3	9 742	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets medelbra läge samt normal standard ochÄldre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 750 000 kr, motsvarande 6 250 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

750 000 KRONOR

Sjuhundrafemtiotusenkronor

Bedömt värdeintervall 713 tkr - 788 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**6 250**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**0,77**

Falun 2026-04-30

VärderingsInstitutet Norra AB

Amanda Karlborg
Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt



Huvudbyggnadens baksida och gavel samt tillhörande tomtmark.



Huvudbyggnadens baksida. Altan och trädgårdsbrunn ses i bild.



Garagebyggnad



Garageuppfart

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

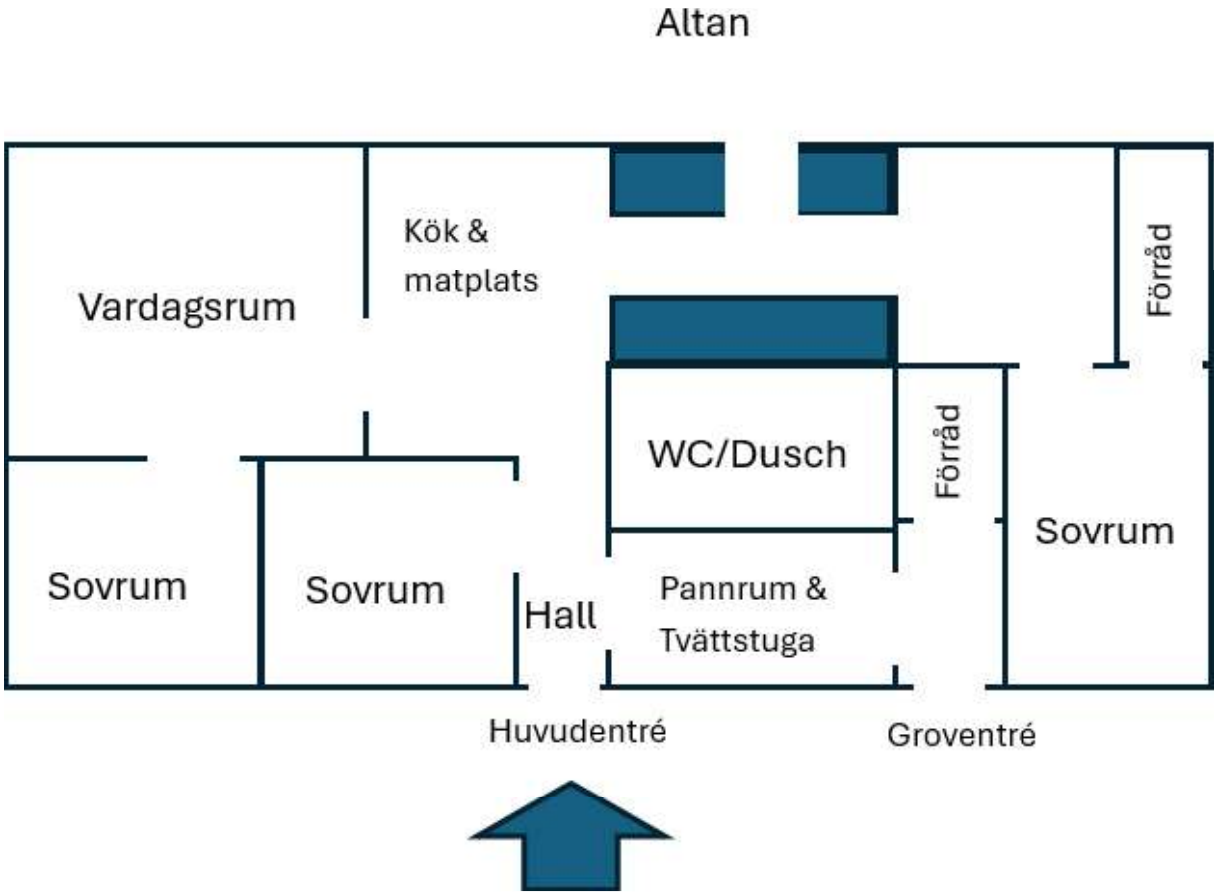


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.