

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

RÄTTVIK

Fastighetsbeteckning

ÖSTANVIK 237:2

Värdetidpunkt

2026-03-11



Knuttimrad huvudbyggnad i ett plan

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	17
	Bilaga II Kartor	19
	Bilaga III Planritning	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 2026-03-02.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	RÄTTVIK ÖSTANVIK 237:2
Adress	Östanvik Nordviksgatan 10 79597 Furudal
Område	Ore
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2804-25-20
Nybyggnadsår	1985
Värdeår	1985
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

ÖSTANVIK 237:2 i Rättvik kommun ligger 40 km från centralorten. Furudal ligger c:a 3 km bort, där skola F-9, livsmedel och visst övrigt utbud finns. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse, sjöar, småhus och fritidshus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med betongplatta, fasad av timmer, fönster av 2-glas och yttertak av plåt. Boarean uppgår till 45 m², fördelat på 3 rok. Biarean uppgår till 0 m².

Det finns även övriga byggnader såsom en gäststuga, ett förrådshus och en förrådsbod. Fastigheten har gräns mot Oresjöns strand.

Markarealen uppgår till 2 870 m², vars obebyggda delar utgörs av snötäckt tomtmark med, träd och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026

1 400 000 KRONOR

Enmiljonfyrhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 275 tkr - 1 525 tkr

Nyckeltal

Kr/m ²	(marknadsvärde / boarea)	31 111
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	3,84

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 kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-02-24 av Johan Hernblom. 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.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	2 870 m ²
Obebyggda delar	Snötäckt tomtmark med, träd och buskar. Fastigheten har gräns mot Oresjöns strand.
Läge	Klass 3: Strandnära mer än 75 m men högst 150 m
Omgivning	Gles bebyggelse sjö, odlad mark, skog, småhus och fritidshus
Avstånd	40 km till kommunens centralort 3 km till skola F-9, ytterligare service och hälsocentral finns i centralorten Rättvik

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Enskilt	Källa: Fastighetsägaren
	Grävd brunn	Källa: Fastighetsägaren
	Sommarvatten. Fungerar året runt enligt fastighetsägaren.	
Avlopp	Enskilt	Källa: Fastighetsägaren
	3-kammarbrunn med infiltration	Källa: Fastighetsägaren
Bredband via fiber	Nej	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 1985	Källa: Metria
Boarea	45 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rok	
Våningar	Ett plan	
Entréplan	Kök, 1 sovrum, 1 sovrum/kontor, hygienrum och vardagsrum	
Grund	Betongplatta	

Stomme	Trä
Fasad	Timmer
Fönster	2-glas, kopplade, grå
Yttertak	Plåt
Balkong & uteplats	Altan
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta
Vägg	Väv
Tak	Panel
Uppvärmning	Direktverkande el via el-radiatorer.
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Fastighetsägaren</i> Vedspis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Electrolux), diskmaskin (Bosch), kyl/frys (Elektro Helios) Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar målad väv WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin (Electrolux) Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Electrolux) I hygienrummet Golv plastmatta, väggar målad väv Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Normal standard, gott skick

5.5 Övriga byggnader

Gäststuga	El, värme Byggnadsarea: 15 m ² (uppskattad yta)
Förrådshus	Byggnadsarea: 12 m ² (uppskattad yta)
Förrådsbod	Byggnadsarea: 8 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Saknas

Källa: Fastighetsägaren

5.7 Handräckning

Vid besiktningen 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 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-11-12, 84 917 SEK, beslutsnummer 12255533023: 2025-11-14, D-2025-00418192:1
Utmätning 2025-11-25, 84 787 SEK beslutsnummer 12255701489: 2025-11-27, D-2025-00436039:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
RÄTTVIK ÖSTANVIK GA:2
Ändamål: Vägar

7.7 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 365 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 254 000 kr

varav mark 111 000 kr

7.8 Övrigt

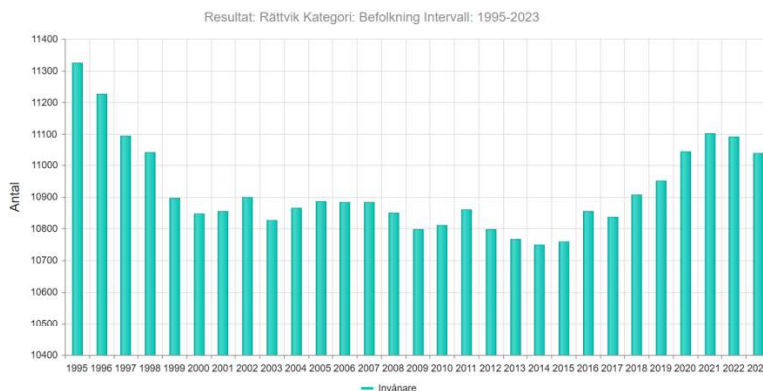
Ingen inskriven information hittades

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

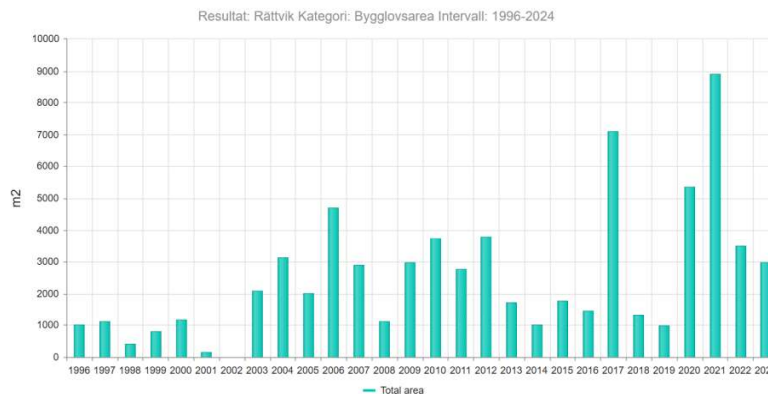
Rättvik har goda kommunikationer. Riksväg 70 går genom kommunen och skapar viktiga förbindelser till Mora, Leksand, Borlänge och vidare till Stockholm. Rättvik har en järnvägsstation längs Dalabanan, med tågförbindelser till Mora, Borlänge och Stockholm. Den närmaste flygplatsen är Mora-Siljan flygplats,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

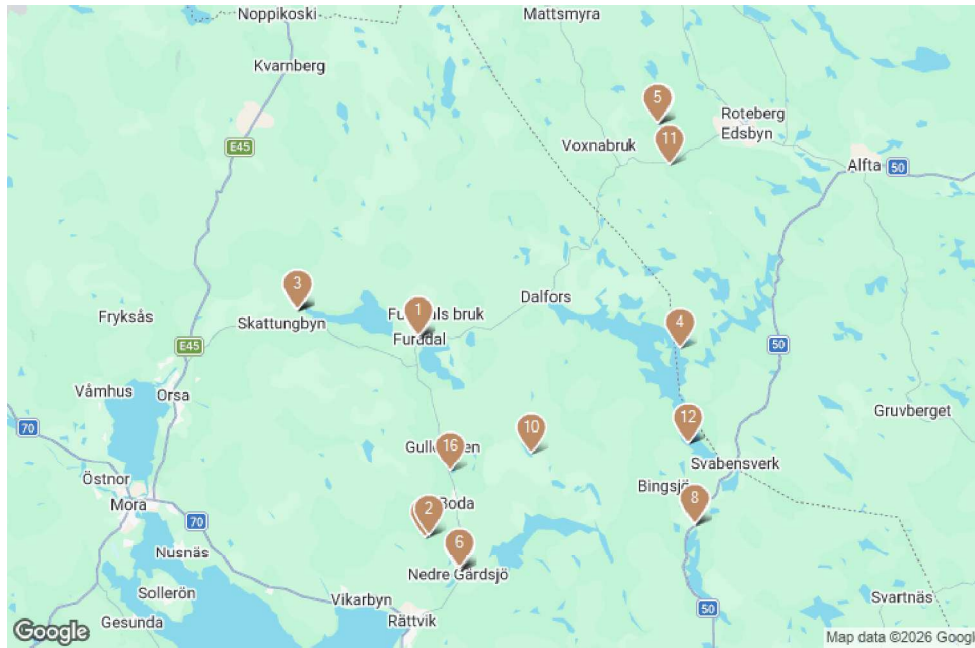
Byggande i kommunen

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

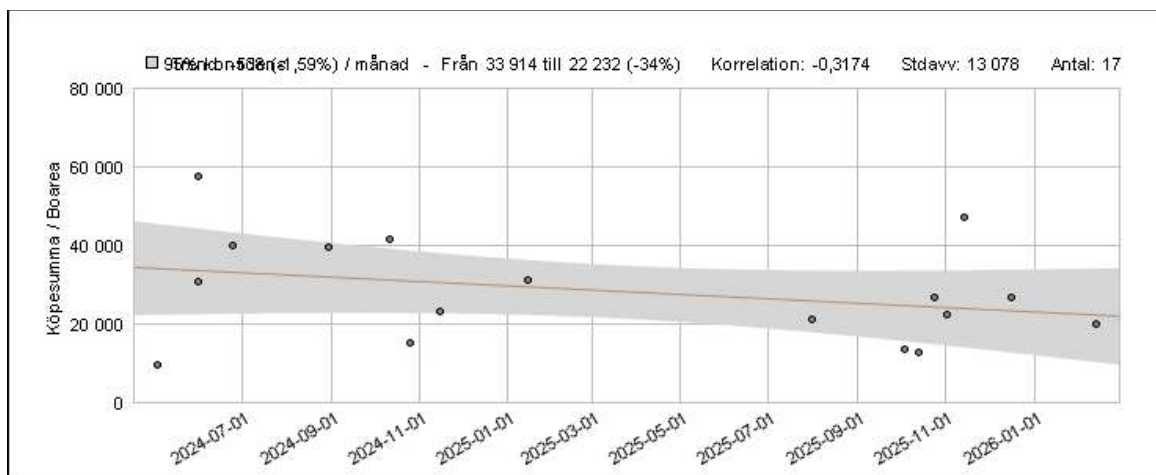


8.2 Ortsprisanalys

I vår orsprisanalys 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 19 - 95 m², standardpoäng 7 - 40, byggår 1800 - 2011, areal tomt 656 - 6 264 m² under perioden 2024-05-03 och framåt.

Sökningen genererade 17 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 650 000 - 3 605 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 9 615 - 57 692 kr/m² med medel 28 208 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,5 - 3,8 med medel 2,1, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpreis	Köpeskillig
Rättvik	Furudal 3:1	2026-02-13	75	8	33	1910	2 820	S	L	1,7	19 933	1 495 000
Rättvik	Östbjörka 24:23	2025-12-16	60		22	1980	2 602	N	L	2,0	26 666	1 600 000
Orsa	Skattungbyn 133:32	2025-11-14	19	10	22	2011	656	N	L	1,6	47 368	900 000
Ovanåker	Getryggen 1:16	2025-11-02	45		13	1995	6 264	S	L	1,7	22 222	1 000 000
Ovanåker	Södra Edsbyn 17:34	2025-10-24	62	62	28	1994	1 210	S	L	1,9	26 612	1 650 000
Rättvik	Nedre Gärdsjö 47:3	2025-10-13	72		7	1978	1 634	N	L	1,7	12 916	930 000
Rättvik	Furudal 83:54	2025-10-03	74	74	28	1954	1 000	N	L	1,7	13 513	1 000 000
Falun	Lamborn 3:2	2025-07-31	95	72	25	1909	2 380	N	L	2,7	21 315	2 025 000
Orsa	Skattungbyn 133:33	2025-01-15	24		23	1997	702	N	L	1,5	31 250	750 000
Rättvik	Kärvsåsen 67:2	2024-11-15	52		8	1973	1 995	N	L	3,8	23 076	1 200 000
Ovanåker	Sockentorpet 1:5	2024-10-25	43		20	1980	1 155	N	L	1,6	15 116	650 000
Rättvik	Dalstuga 1:23	2024-10-11	65		27	1935	2 830	S	L	1,7	41 538	2 700 000
Rättvik	Östbjörka 29:12	2024-08-30	75	25	37	1986	5 580	N	L	2,5	39 666	2 975 000
Rättvik	Dalstuga 24:1	2024-06-24	90		34	1800	1 330	S	L	3,4	40 055	3 605 000
Rättvik	Nedre Gärdsjö 26:13	2024-05-31	92		40	1916	1 320	N	L	2,6	30 978	2 850 000
Rättvik	Änderåsen 9:4	2024-05-31	26	15	27	1951	4 400	S	L	1,6	57 692	1 500 000
Rättvik	Furudal 83:34	2024-05-03	78		30	1939	1 509	N	L	1,7	9 615	750 000
Medel											2,1	28 208

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge nära Oresjön, en stor tomt, välhållna byggnader och en huvudbyggnad som uppvisar normal standard och gott skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga över medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 400 000 kr, motsvarande 31 111 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

1 400 000 KRONOR

Enmiljonfyrahundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 275 tkr - 1 525 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	31 111
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	3,84

Katrineholm 2026-03-12

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Jonan Hernblom
Civilingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Huvudbyggnadens fasader mot sydost



Huvudbyggnadens fasad mot syd, med stort altandäck.



Huvudbyggnadens fasader mot sydväst



Gäststuga med el och värme



Förrådshus

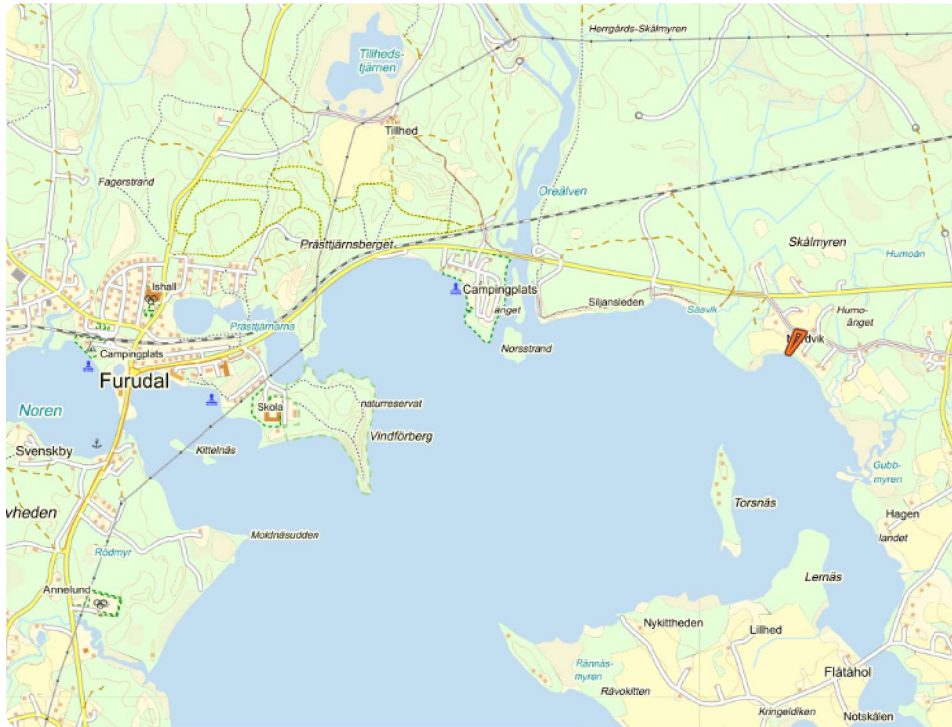


Vedbod och förråd



Tomtmark ned mot Oresjön med flaggstång.

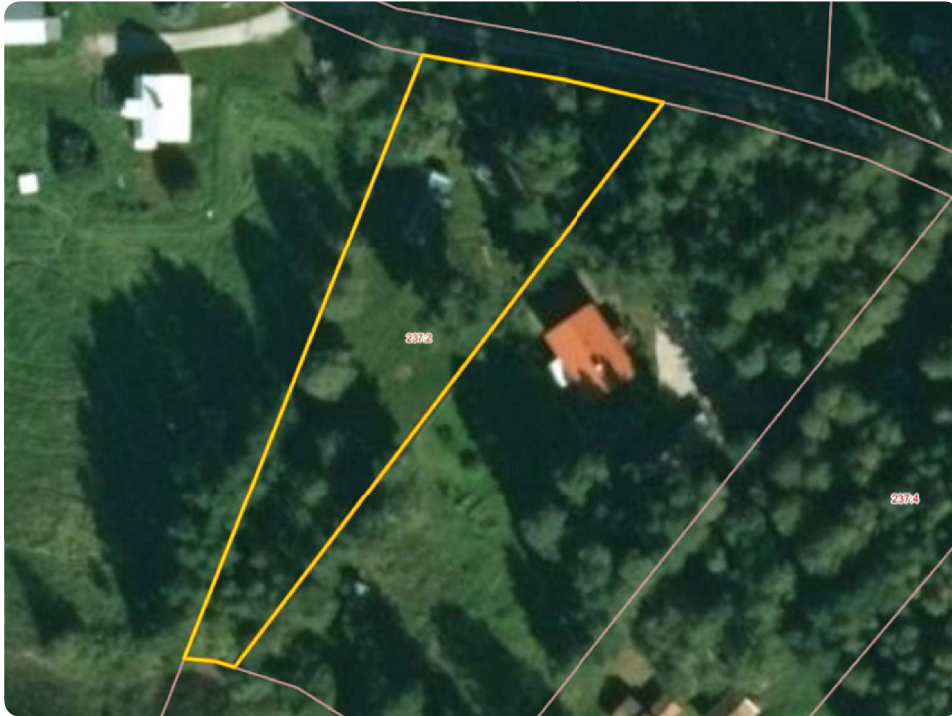
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

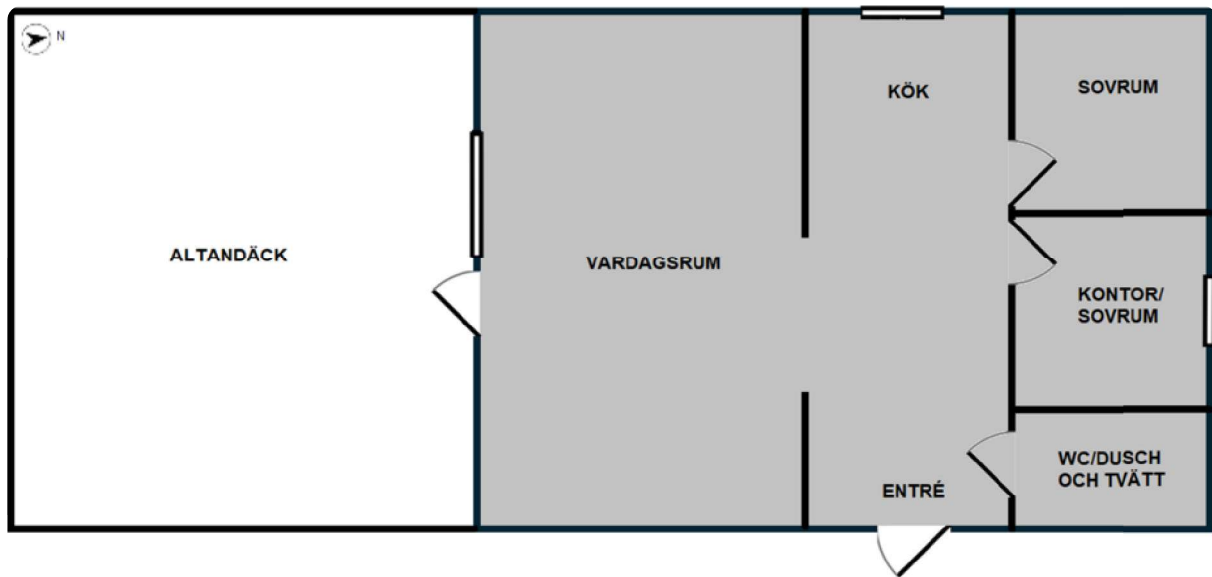


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.