

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

RÄTTVIK

Fastighetsbeteckning

TAMMERÅSEN 5:3

Värdetidpunkt

2026-03-31



Värderingsobjektets entrésida med ingång via farstu

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 2026-03-30.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	RÄTTVIK TAMMERÅSEN 5:3
Adress	Tammeråsens byväg 7 795 95 Vikarbyn
Område	Rättvik
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-3017-25-20
Nybyggnadsår	1909
Värdeår	1934
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

TAMMERÅSEN 5:3 i Rättvik kommun ligger 17 km från centralorten och med 10 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse och skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med torpargrund och källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 112 m², fördelat på 4 rok.

Det finns även övriga byggnader såsom gäststuga och uthus.

Markarealen uppgår till 2 488 m², vars obebyggda delar utgörs av naturmark, träd och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026

450 000 KRONOR

Fyrahundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 405 tkr - 495 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	4 018
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,67

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 2026-03-30 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 utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	2 488 m ²
Obebyggda delar	Naturmark, träd och buskar
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Gles bebyggelse och skog/natur
Avstånd	17 km till kommunens centralort 10 km till förskola. Hälsocentral, skola och ytterligare utbud finns i Rättvik ca 17 km bort.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt *	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Enskilt Avstängt * Grävd brunn	Källa: Fastighetsägaren
Avlopp	Enskilt Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas. Typ av avloppsanläggning har ej kunnat verifieras.	Källa: Fastighetsägaren
Bredband via fiber	Nej	

*) 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 1909, om/tillbyggt 1934	Källa: Metria
Boarea	112 m ² Fördelat på 4 rok	Källa: Metria
Våningar	Två plan	

<i>Entréväning</i>	Hall, kök, vardagsrum, tvättstuga och hygienrum
<i>Våning 1 tr</i>	Allrum, förråd och 2st. sovrum
<i>Grund</i>	Torpargrund Källargrund
<i>Stomme</i>	Trä
<i>Fasad</i>	Träpanel
<i>Fönster</i>	2-glas, kopplade, vita. Äldre fönster i sämre skick. Några trasiga rutor.
<i>Yttertak</i>	Tegelpannor
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Plastmatta och Trä
<i>Vägg</i>	Målade och tapet
<i>Tak</i>	Målat, väv och panel
<i>Uppvärmning</i>	Direktverkande el via radiatorer. Avstängd.
<i>Eldstad</i>	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Elspis (Husqvarna), köksfläkt (AEG), kyl/frys (AEG), kyl/frys (Electrolux), vedspis Kök i vinkel med vita skåpluckor. Låg standard, sämre skick
<i>Hygienrum</i>	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Helkaklat badrum. Duschväggar saknas. Låg standard, äldre skick
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Indesit), torktumlare (Husqvarna) Enklare tvättstuga med tvättställ, TM och TT. Arbetsbänk saknas. Golv plastmatta, väggar Tapet Låg standard, äldre skick
<i>Helhetsintryck</i>	

Låg standard, sämre skick. Byggnad i eftersatt underhåll såväl ut som invändigt. Flera trasiga fönster, värme/el avstängt (funktion okänd) och slitet ytskikt. Tecken på fukt noterades i innertak på övervåningen. Vidare undersökning rekommenderas.

5.5 Övriga byggnader

Gäststuga

Äldre byggnad uppförd på torpargrund med timmerstomme och yttertak av lertegel. 2 glas fönster. trasigt fönster och altantrappa noterades vid besiktningen.

byggnaden är genomgående i sämre skick., ansluten till el och vatten. avstängt. funktion okänd.

Rektangulär byggnad med ingång via veranda. Inrymmer 2 rum och kök samt WC. Enklare kök av låg standard.

Låg standard, sämre skick

Byggnadsarea: 50 m² (uppskattad yta)

Uthus

Äldre byggnad uppförd på torpargrund med fasad av träpanel och yttertak av plåt. oisolerad. trägol. byggnaden är genomgående i sämre skick. nyttjas som förråd., anslutningar saknas

Större uthus med rymliga förrådsytor.

Låg standard, sämre skick

Byggnadsarea: 150 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Saknas

Källa: Fastighetsägaren

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrat.

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. VärderingsInstituttet 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 2025-10-16 640 681 SEK beslutsnummer 12255122611: 2025-10-17, D-2025-00376901:1
Utmätning 2025-10-16 640 681 SEK beslutsnummer 12255122413: 2025-10-17, D-2025-00376902:1
Förordnande att hela fastigheten ska säljas: 2025-11-11, D-2025-00413034:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 1 inteckningar om 100 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	100 000 kr	1995-07-20	95/5065	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 671 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 472 000 kr

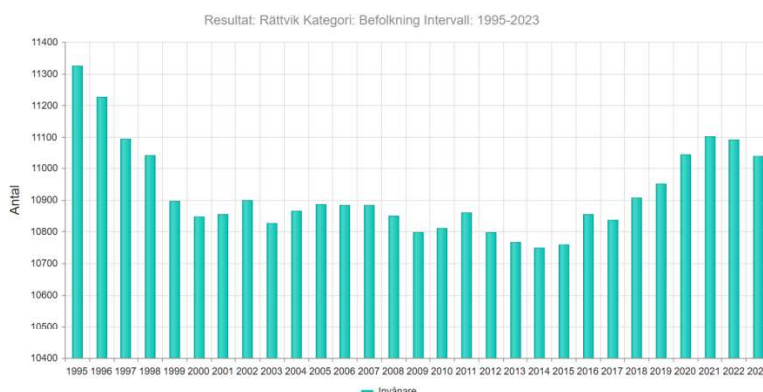
varav mark 199 000 kr

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

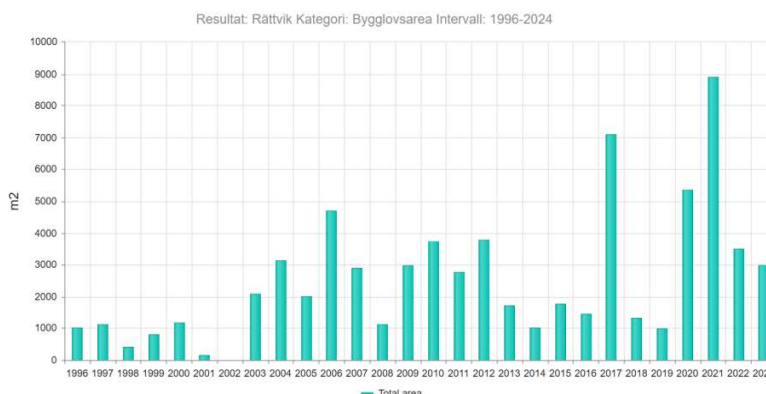
Rättvik har goda kommunikationer. Riksväg 70 går genom kommunen och skapar viktiga förbindelser till Mora, Leksand, Borlänge och vidare till Stockholm. Rättvik har en järnvägsstation längs Dalabanan, med tågförbindelser till Mora, Borlänge och Stockholm. Den närmaste flygplatsen är Mora-Siljan flygplats,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

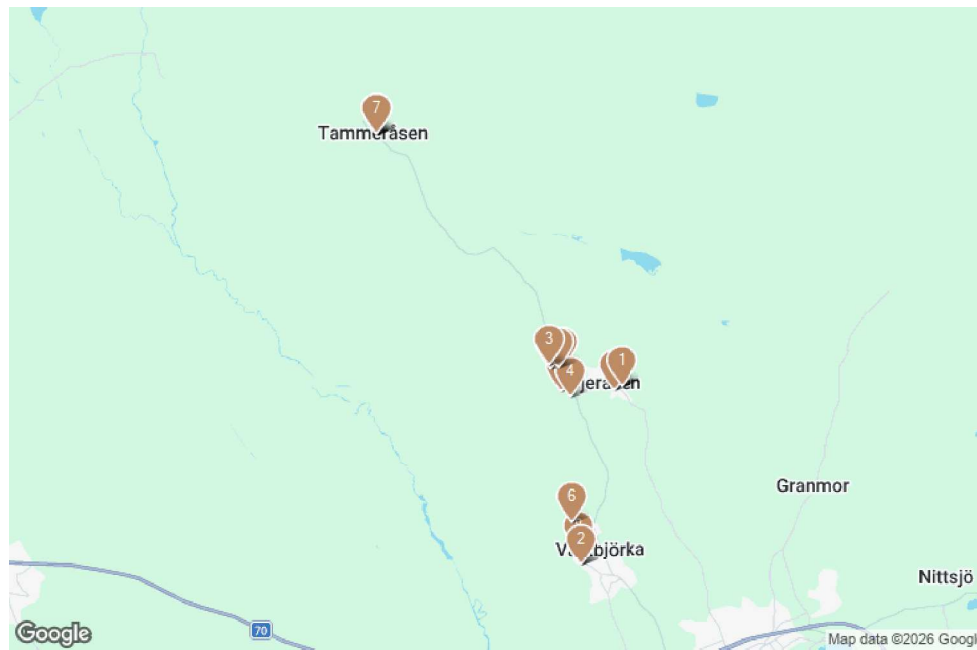
Byggande i kommunen

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

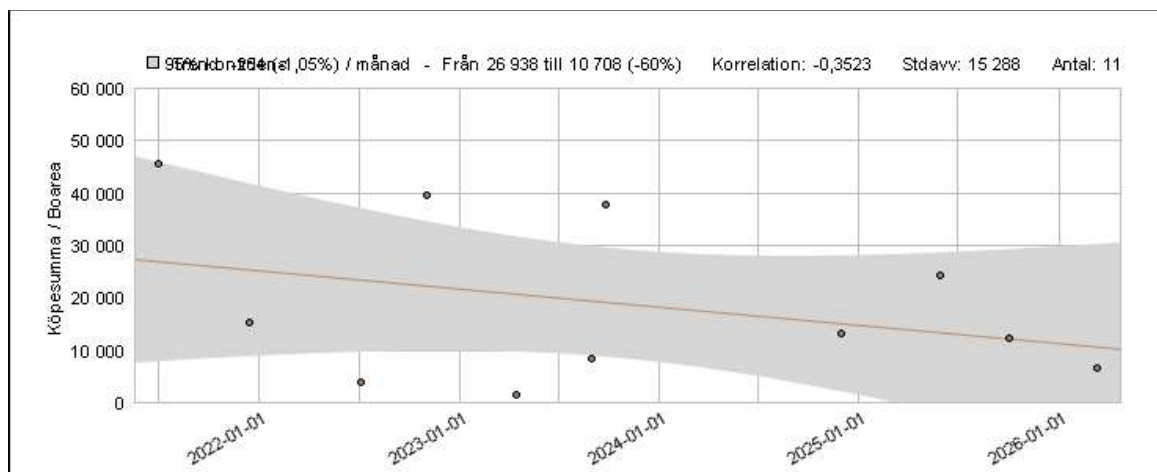


8.2 Ortsprisanalys

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.



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 85 - 177 m², standardpoäng 13 - 35, byggår 1909 - 1968, areal tomt 800 - 22 900 m² under perioden 2022-07-06 och framåt.

Sökningen genererade 8 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 138 000 - 3 400 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 623 - 37 777 kr/m² med medel 13 535 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,3 - 3,3 med medel 1,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Rättvik	Röjeråsen 73:2	2026-03-12	161	17	28	1909	1 930	E	L	0,7	6 521	1 050 000
Rättvik	Västbjörka 22:14	2025-10-03	161	60	35	1909	2 356	E	L	1,0	12 422	2 000 000
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	Röjeråsen 12:20	2023-09-25	90		34	1954	2 595	E	L	3,3	37 777	3 400 000
Rättvik	Västbjörka 7:2	2023-08-30	177		26		22 900	E	L	1,5	8 474	1 500 000
Rättvik	Tammeråsen 2:2	2023-04-15	85		27	1953	800	E	L	0,3	1 623	138 000
Rättvik	Röjeråsen 32:3	2022-07-06	154	87	13	1920	3 400	E	L	1,1	3 896	600 000
Medel											1,4	13 535

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

Värderingsobjektets läge bedöms som sämre i Rättvik. Framförallt värderingsobjektets läge samt att byggnationen är av låg standard och Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet (i den lägre nivån) för referensobjekten och bedöms uppgå till 450 000 kr, motsvarande 4 018 kr/m². Osäkerhetsintervallet bedöms större än normalt.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026
450 000 KRONOR
Fyrahundrafemtiotusen kronor

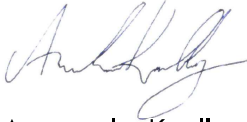
Bedömt värdeintervall 405 tkr - 495 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	4 018
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,67

Falun 2026-04-01

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Översiktsbild av värderingsobjektet och tomtmarken. Grannfastighet ses i bakgrunden



Värderingsobjektets baksida. Rödmålad träpanel med vita detaljer. Trasig uteplats ses i bild.



Tomtmark och del av avloppsanläggning



Värderingsobjektets gavel där nedgång till källare ses i bild.



Gäststuga i brunmålat timmer

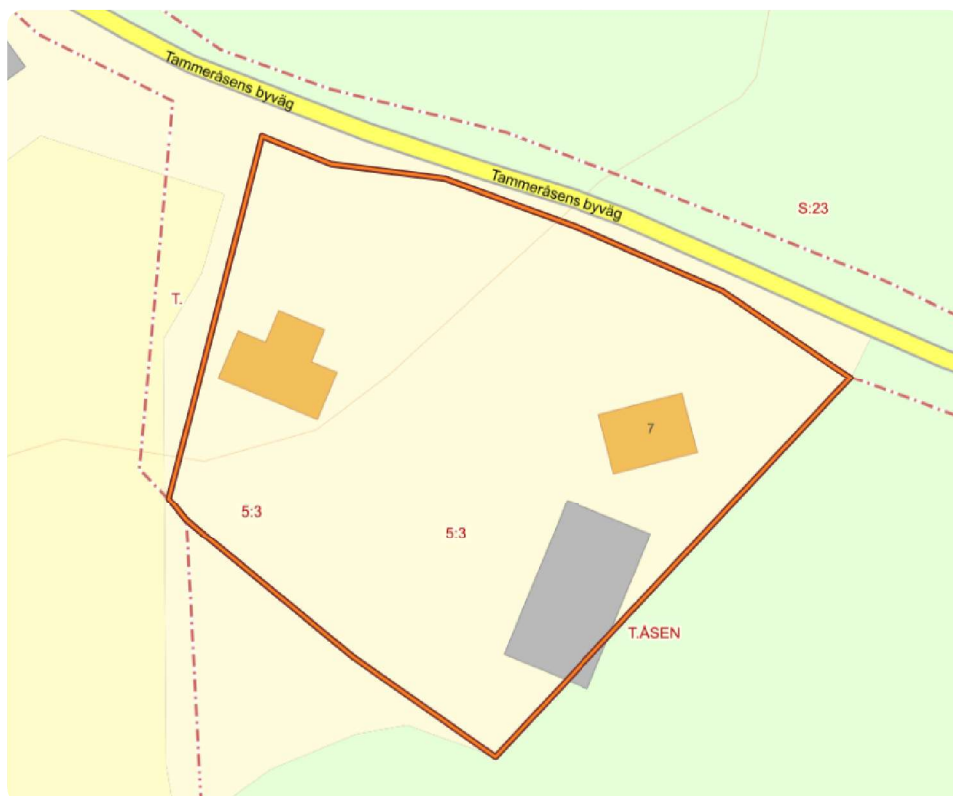


Uthus i rödmålad träpanel

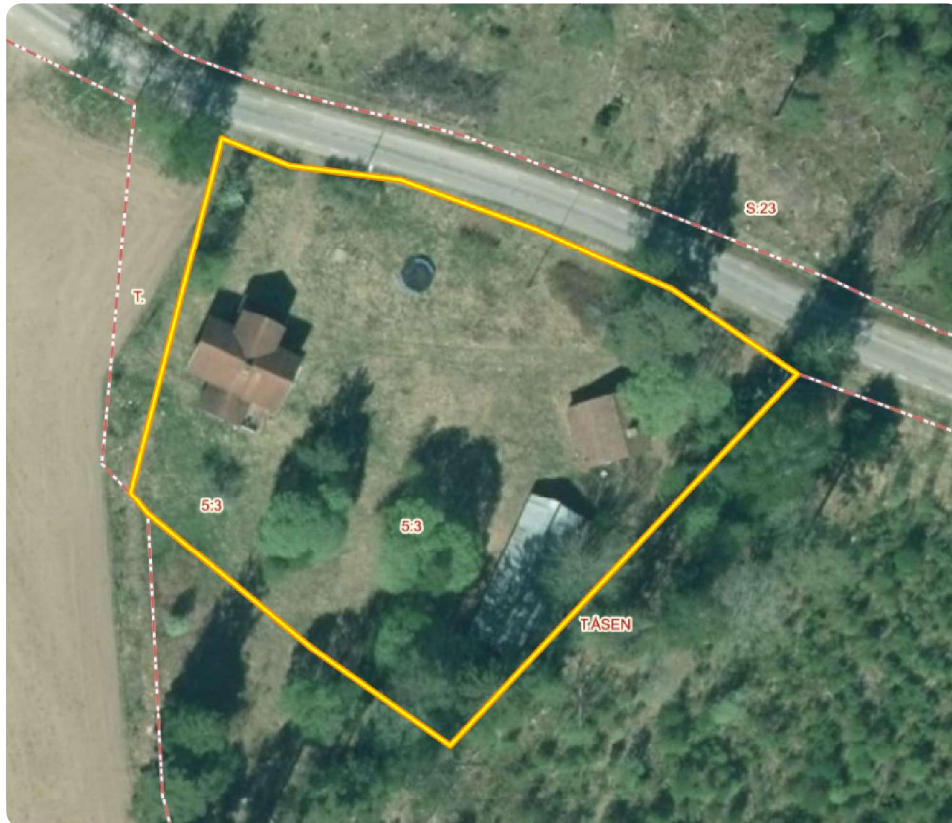
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

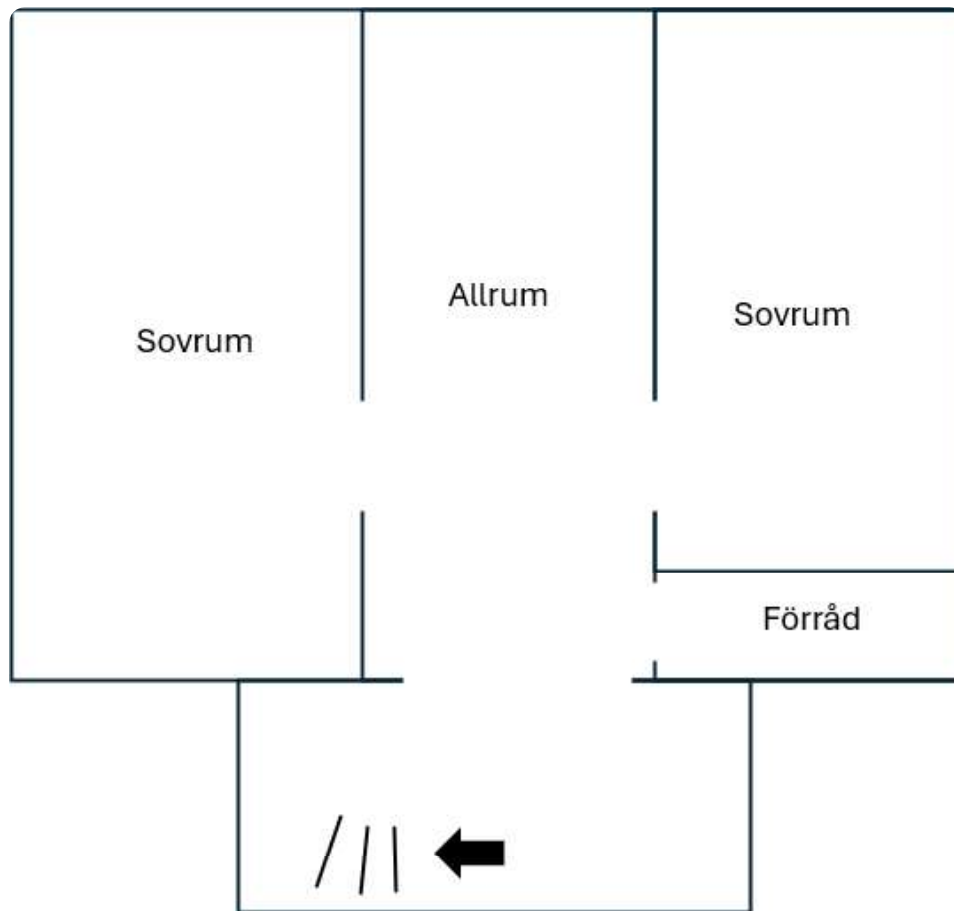


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

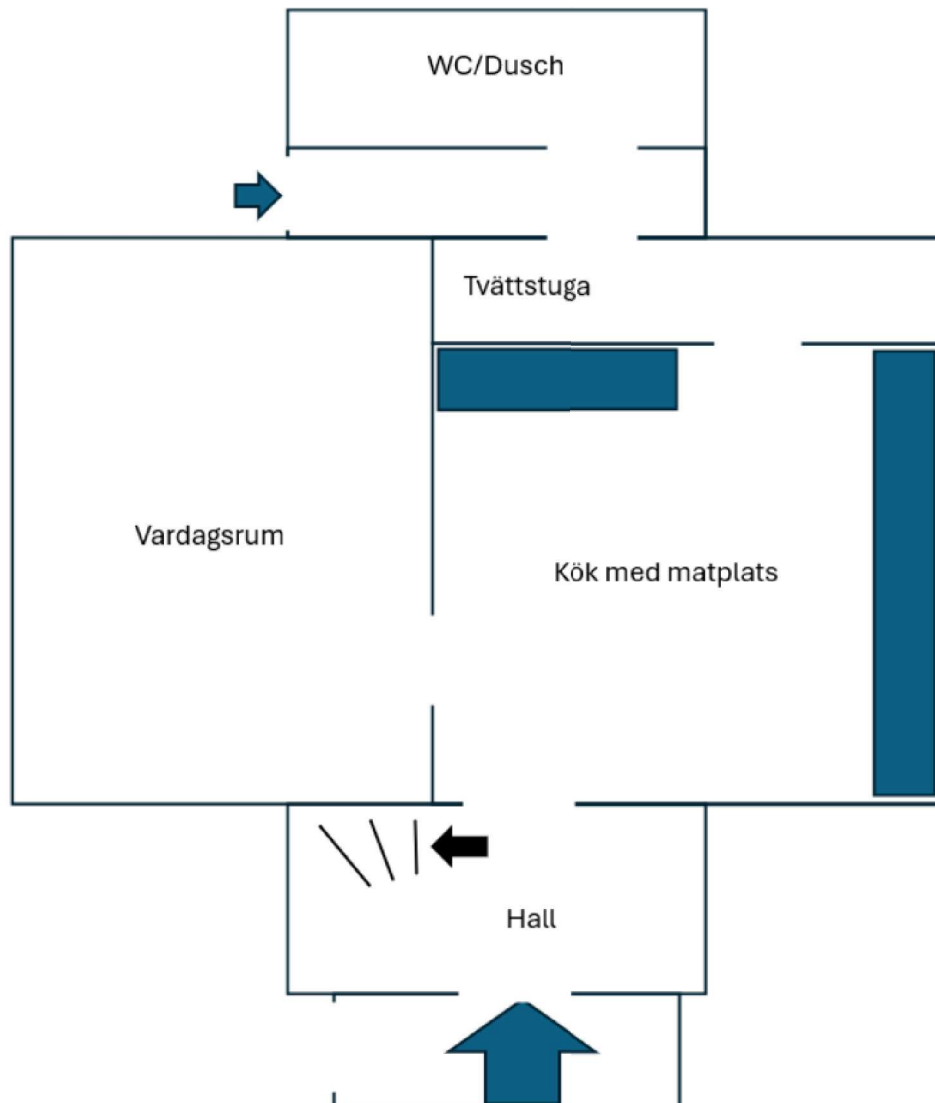


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.