

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	ÄLVDALEN
Fastighetsbeteckning	SÖRBERGET 2:9
Värdetidpunkt	2026-04-14



Översiktsbild av värderingsobjektet. Bild tagen från fastighetens infart.

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	14
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	19
	Bilaga III Planritning	21

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-04-14.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ÄLVDALEN SÖRBERGET 2:9
Adress	Byggevallen 2 797 91 Särna
Område	Särna
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-93-26-20
Nybyggnadsår	1925
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

SÖRBERGET 2:9 i Älvdalen kommun ligger 80 km från centralorten och med 8 km till annan service. Omgivningen utgörs av skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare och vind. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 74 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 107 m². Carport finns sammanbyggd med bostadshuset.

Det finns även ett förråd.

Markarealen uppgår till 3 042 m², vars obebyggda delar utgörs av snötäckt tomtmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026
675 000 KRONOR
Sexhundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 608 tkr - 743 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	9 122
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,40

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 2026-04-07 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 3 042 m²

Obebyggda delar Snötäckt tomtmark

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Skog/natur

Avstånd 80 km till kommunens centralort

Värderingsobjektet är beläget i Byggevallen ca 8 km från Särna, 8 mil från Älvdalen och 4 mil från Idre, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av natur med direkt anslutning till scoterleder. Förskola, skola och hälsocentral finns i Särna ca 8 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Älvdalen.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät *Källa: Fastighetsägaren*
Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

Vatten Enskilt
Grävd brunn *Källa: Fastighetsägaren*
Funktionskontroll ej genomförd.

Avlopp Enskilt *Källa: Fastighetsägaren*
Sluten tank *Källa: Fastighetsägaren*
Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Nej

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp Friliggande

Ålder Byggår 1925, om/tillbyggt 1929

Källa: Metria

Boarea	74 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	107 m ²	
Våningar	Ett plan med källare och vind	
Källarvåning	Förråd och teknikutrymmen	
Entréväning	Hall, allrum, kök, vardagsrum, sovrum och hygienrum	
Vindsvåning	Allrum och kallvind	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas, kopplade, vita. Flera trasiga fönster vid besiktningen	
Yttertak	Tegelpannor. Modernt yttertak	
Balkong & uteplats	Altan ca 40 kvm, söderläge	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett, trägolv, betong	
Vägg	Tapet, målade och bröstpanel	
Tak	Målat	
Uppvärmning	Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft) (Mitsubishi).	
	Avstängd.	
	Direktverkande el via radiatorer.	
	Avstängt.	
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Vinkelkök med diskho och skåpluckor. Vitvaror saknas	
	Låg standard, sämre skick	
Hygienrum	WC på entréväning, golv klinker, väggar Målade och panel	
	WC, tvättställ	
	Normal standard, normalt skick. Funktionskontroll ej genomförd.	
Helhetsintryck		

Låg standard, sämre skick. Byggnaden har varit utsatt för skadegörelse

Av fastighetsägare lämnade uppgifter om renoveringar mellan 2016-2023:

- Nya tak på bostadshus och uthus. Nya hängrännor + vindskivor.
- Skorstenarna (2st) renoverades i samband med takbytet.
- Farstukvisten byggdes i samband med takbytet.
- Ny ytterdörr med kodlås.
- WC, nybyggd. Elektrisk golvvärme. Endast toastol är ansluten till den slutna (avloppstanken på 3000 liter). Gråvatten leds ut till befintlig stenkista.
- Nytt vattenrör nedgrävt från brunn till källare i bostadshus i samband med verandabygge.
- Veranda på baksidan yta 40kvm, förstärkt på ena sidan för att klara av belastning för bubbelbad.
- Carport byggd 2023.
- Montering av 2st luftvärmepumpar från Mitsubishi, (Hero 25).

5.5 Övrig byggnad

Förråd

Äldre byggnad uppförd på krypgrund med trästomme, träpanel och yttertak av tegelpannor., ansluten till el. avstängt vid besiktningen.

Byggnaden inrymmer förrådsutrymmen

Normal standard, normalt till sämre skick

Byggnadsarea: 50 m²

5.6 Övrigt

Försäkring

Information saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrat med skräp invändigt efter skadegörelse. huvudsakligen tomställt.

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 2024-12-19 187 700 kr jämte ränta och kostnader (T-dom 1524-24): 2025-02-03, D-2025-00036737:1
Utmätning 2024-12-19, 243 525 kr jämte ränta och kostnader, målnummer T 1525-24: 2025-02-11, D-2025-00048806:1
Utmätning 2025-03-10, 292 500 SEK jämte ränta och kostnader, målnummer T 1837-24: 2025-04-10, D-2025-00125580:1
Utmätning 2024-12-19, 167 700 SEK, mål nr T 1536-24: 2025-04-17, D-2025-00135427:1
Utmätning 2026-01-16, 688 830 kronor, beslutsnummer 1226127650: 2026-01-20, D-2026-00020110:1
Utmätning 2026-03-05, 332 171 SEK, 1226658027: 2026-03-09, D-2026-00081459:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 8 inteckningar om 917 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	10 000 kr	1971-11-24	71/1920	
2	10 000 kr	1971-11-24	71/1921	
3	10 000 kr	1971-11-24	71/1922	
4	10 000 kr	1971-11-24	71/1923	
5	46 250 kr	1999-11-25	99/7839	
6	194 250 kr	2016-10-26	D-2016-00489423:2	
7	362 500 kr	2020-02-14	D-2020-00061473:1	
8	274 000 kr	2022-07-01	D-2022-00279289:1	

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.7 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 483 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 248 000 kr

varav mark

235 000 kr

7.8 Övrigt

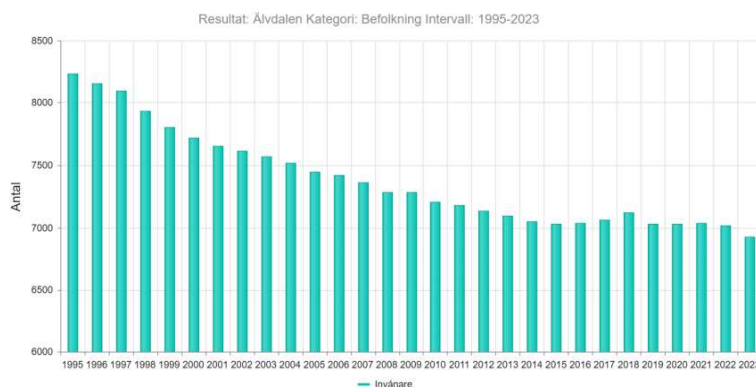
Ingen inskriven information hittades

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Älvdalens kommun ligger i norra Dalarna och är en av Sveriges största kommuner till ytan. Kommunen präglas av vidsträckta skogslandskap, fjällterräng, älvdalar och sjöar, med Österdalälven som en viktig naturresurs. Centralorten Älvdalen är kommunens största tätort och administrativa centrum. Andra viktiga orter och byar inkluderar Idre, Särna och Evertsberg. Kommunen har en befolkning på cirka 6 900 personer (2023, MSCI), varav många bor i Älvdalen och Idre, medan resten är fördelade på landsbygden och mindre samhällen. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

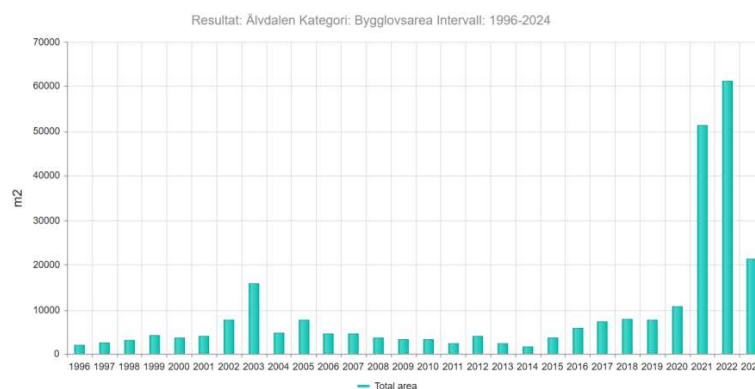
Älvdalen har goda vägförbindelser genom Riksväg 70 och Riksväg 311, vilket skapar viktiga transportleder till Mora, Sälen, Trysil (Norge) och Östersund. Kommunen saknar reguljär tågtrafik, men Mora station (ca 40 km från Älvdalen) erbjuder järnvägsförbindelser till Stockholm och övriga Sverige. Bussförbindelser inom kommunen och till grannkommunerna sköts av Dalatrafik, vilket gör det möjligt att pendla till Mora och andra delar av Dalarna. Närmaste flygplats är Scandinavian Mountains Airport (Sälen-Trysil), ca 100 km från Älvdalen, som erbjuder flygförbindelser till flera svenska och internationella destinationer.

Näringsliv

Näringslivet i Älvdalen domineras av turism, småföretagande och hantverkstradition. Kommunen har en stark identitet kopplad till jakt, fiske och friluftsliv, vilket lockar både boende och besökare. Idre Fjäll, en av Sveriges största fjällanläggningar, är en viktig ekonomisk motor i kommunen och skapar många arbetstillfällen inom turism, hotell och restaurang. Stiftelsen Idre Fjäll är kommunens största privata arbetsgivare. Även Särna och Grövelsjön är populära destinationer för fjällturism och skidåkning. Kommunen har också en tradition av hantverk och musik, där bland annat Älvdalsmusiken och tillverkning av älvdalskvarts är välkända. Skogsindustrin är en annan viktig sektor, och många småföretag är verksamma inom träförädling och lokal produktion. Det finns ungefär 600 registrerade företag i kommunen.

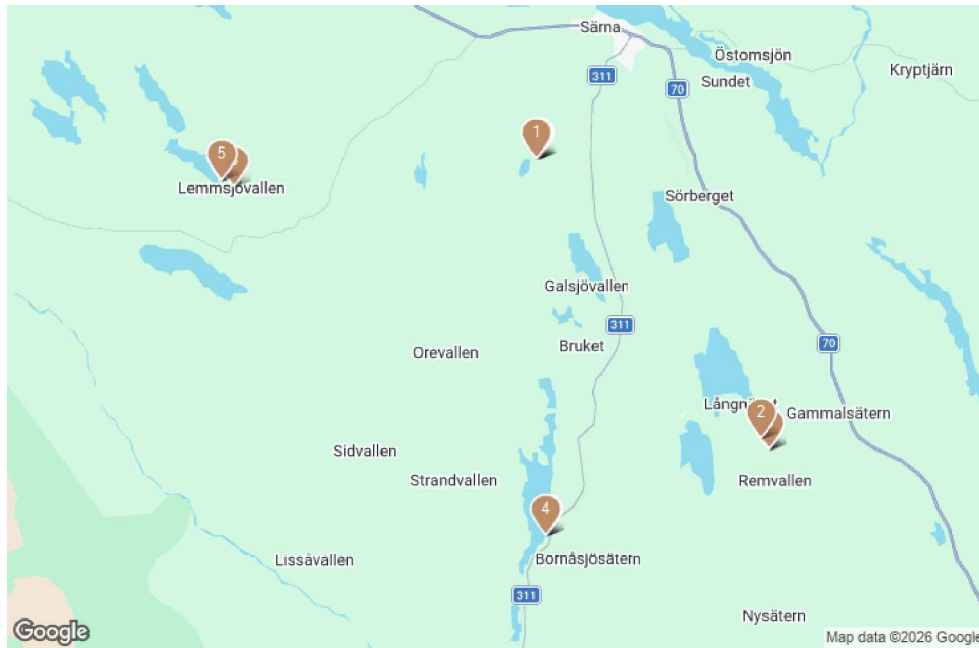
Byggnad i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat cirka 200 m² (2014) och över 60 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

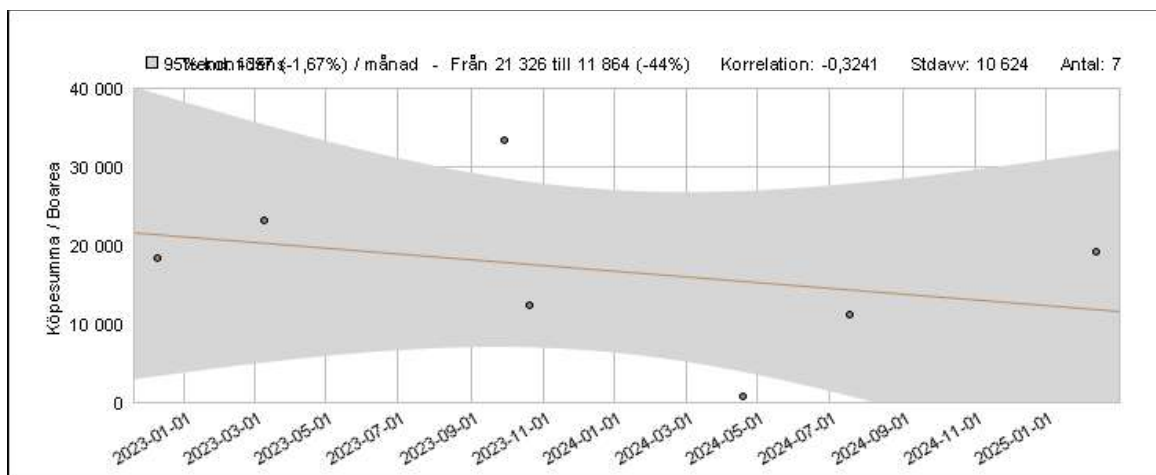


8.2 Ortsprisanalys

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 40 - 140 m², standardpoäng 16 - 28, byggår 1080 - 1987, areal tomt 1 266 - 3 378 m² under perioden 2022-12-09 och framåt.

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 100 000 - 2 000 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 714 - 33 333 kr/m² med medel 16 947 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,2 - 3,4 med medel 2,0, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Byta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskill
Älvdalen	Särnaby 49:5	2025-02-12	70		28	1080	1 393	E	L	1,8	19 285	1 350 000
Älvdalen	Sörberget 21:9	2024-07-18	40		18	1980	2 830	E	L	1,6	11 250	450 000
Älvdalen	Sörberget 23:3	2024-04-19	140		18	1860	2 816	E	L	0,2	714	100 000
Älvdalen	Särna-Idre Besparingskog 1:13	2023-10-20	78		16	1973	1 266	N	L	1,9	12 500	975 000
Älvdalen	Heden 28:14	2023-09-29	60		22	1987	3 378	N	L	3,4	33 333	2 000 000
Älvdalen	Heden 28:22	2023-03-09	55		25	1985	1 689	E	L	2,9	23 181	1 275 000
Älvdalen	Särnaby 49:7	2022-12-09	55		24	1982	1 916	E	L	2,5	18 363	1 010 000
Medel											2,0	16 947

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets lantliga läge samt låg standard och delvis Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 675 000 kr, motsvarande 9 122 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

675 000 KRONOR

Sexhundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 608 tkr - 743 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	9 122
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,40

Falun 2026-04-15

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Bilaga I Foton utvändigt



Översiktsbild av värderingsobjektets
huvudbyggnad och tomtmark



Värderingsobjektets entrésida och carport



Värderingsobjektets huvudbyggnad, altan
och snötäckt mark.



Carport

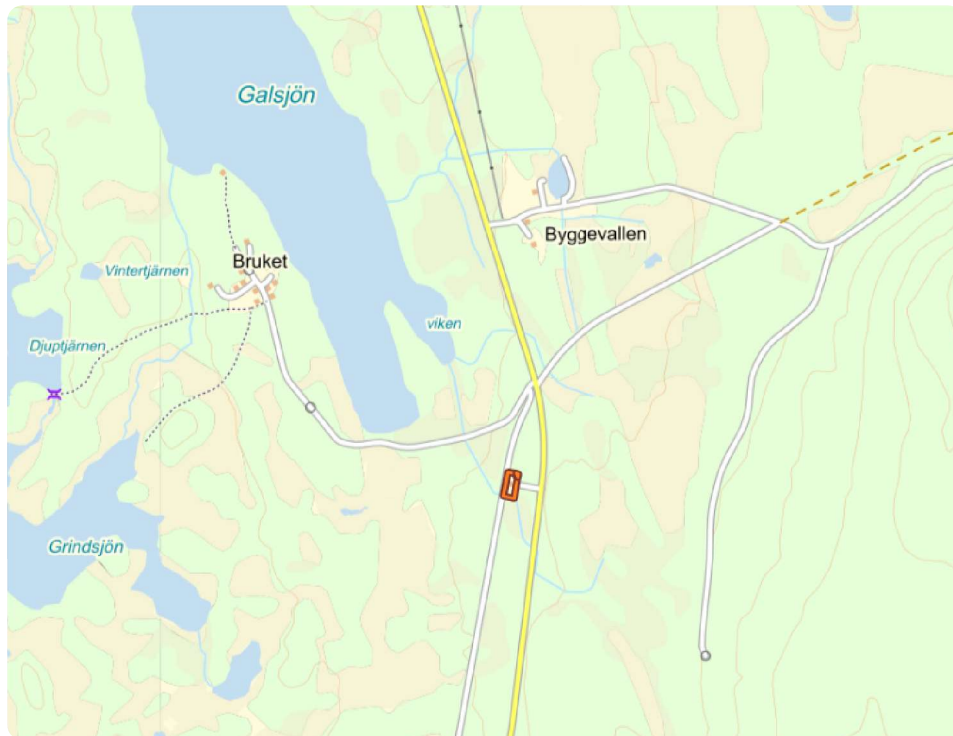


Förrådsbyggnad



Förrådsbyggnadens gavel

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

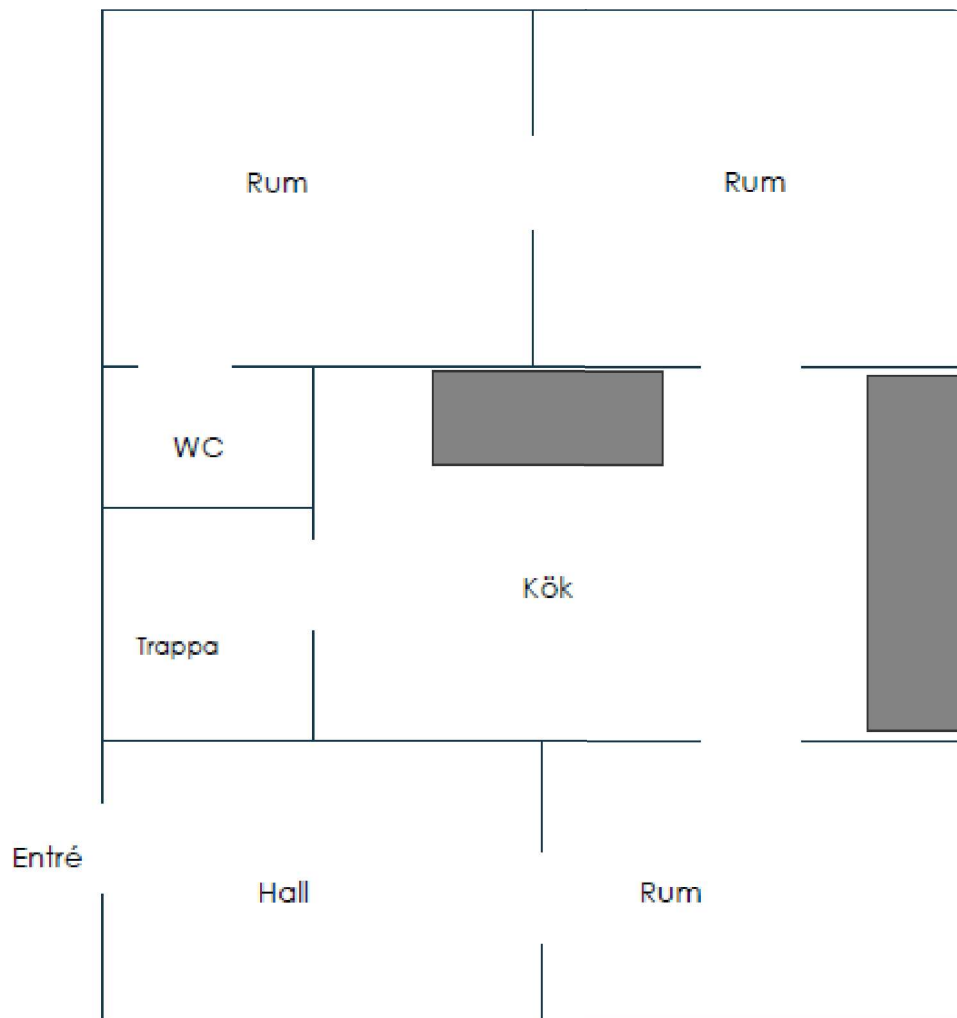


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning över entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.