

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Östhammar

Fastighetsbeteckning

Långsunda 1:22

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Vit plåtfasad med bruna detaljer, asfalterad parkering samt högbevuxen trädgård.

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	Östhammar Långsunda 1:22	Lagfaren ägare	F-1136-25-03
		Uppdragsgivare	Kronofogden
Objektets adress	Korsbron 8 747 95 Gimo	Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-28

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1929. Uppförd i 1 1/2 våning samt källare
Boarea	105 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	63 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 553 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av asfalterad infart/parkering och bevuxen trädgård.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Gimo, ca 5 mil från Uppsala och 5 mil från Tierp, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhusbebyggelse. Förskola, skola, hälsocentral och viss service finns i Gimo inom 3 km avstånd. Ytterligare utbud med service finns i Uppsala.
Övrigt	Det finns även ett uthus och ett förråd.

Marknadsvärde

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

900 000 kronor

Bedömt värdeintervall 750 000 – 1 050 000 kronor

Kr/kvm Boarea	8 571 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,93
---------------	--------------	------------------------------------	------

Gävle 2025-05-30

Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg
Masterekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. 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 bostadsarea, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Amanda Karlborg i 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. Källaren var belamrad med lösöre, enbart del av källaren kunde besiktigas. Vind kunde ej besiktigas.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät (avstängt vid besiktningstillfället)
Vatten	Enskilt vatten. Troligen grävd (alternativt grunt borrarad). Vatten avstängt vid besiktningstillfället. Vattenpump ej fungerande, enligt fastighetsägaren.
Avlopp	Kommunalt avlopp. Total årskostnad 7 828 kr, enligt faktura från Gästrike Vatten.
Bredband (fiber)	Ja
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 1/2 våningar samt källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1929
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Källargrund Trä Plåt 2-glas. Äldre. Bruna Plåt (Plegel) Vattenburen via radiatorer. Elpanna. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med förråd och teknikrum. Entréplan med hall, kök, 2st. rum och badrum. Våning 1 trappa med hall, wc, balkong och 2st. rum.
Kök	Utformning	Rakt kök. Med matplats. Äldre skick, normal standard.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Elektro Helios), fläkt (Bosch), kyl/frys (Gorenje), diskmaskin (Candy)
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett.
Tvättstuga	Utrustning	TM, TT i källare. Funktion okänd, enligt fastighetsägaren.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/betong
	Vägg	Tapet/målade/bröstpanel
	Tak	Målat/innertakslattor
Övrigt		Balkong på övervåningen.
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Genomgående eftersatt underhåll. Trasigt ytskikt (golv, väggar, innerdörrar). Röklukt i huset (saneringsbehov). 2st. spisplattor ej fungerande, enligt fastighetsägaren. Trasig plastmatta i badrum och fuktfläckar i parkett utanför badrum.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Uthus	Byggnad med träfasad och plåttak. Anslutningar saknas. Nyttjas som gästrum och förråd. Kallvind. Låg standard, eftersatt underhåll. Byggnadsarea ca 70 kvm, enligt okulärbesiktning.
Förråd	Byggnad med träfasad och plåttak. Anslutningar saknas. Nyttjas som förvaring av diverse lösöre. Låg standard, eftersatt underhåll. Byggnadsarea ca 15 kvm, enligt okulärbesiktning.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 968 000 kr, varav byggnad 706 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 262 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 7 st pantbrevsinteckningar om totalt 900 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Östhammar Risinge GA:3. Ändamål: Väg
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officialservitut. Akt: 03-72:647.1, Ändamål: Vattentäkt vattenledn, last
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
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).
Försäkring	Försäkring saknas, enligt lämnad uppgift från fastighetsägare.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna belamrade med diverse saker. 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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring Gimo från 2022-05-01 och framåt med en boarea mellan 70 och 130 kvm. Objekt med standardpoäng över 28 har exkluderats.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 100 00 – 2 600 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 13 000 – 24 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 2,7, med en genomsnittlig nivå på 1,6.

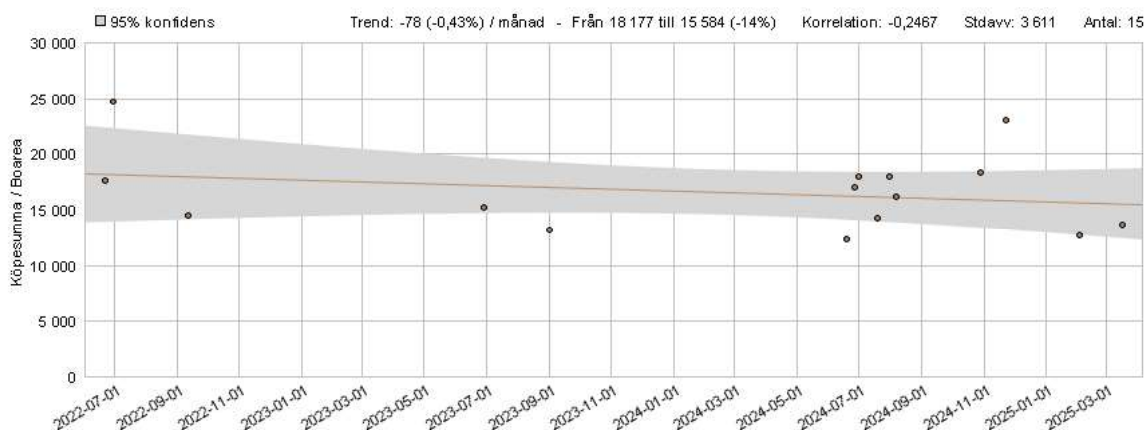


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

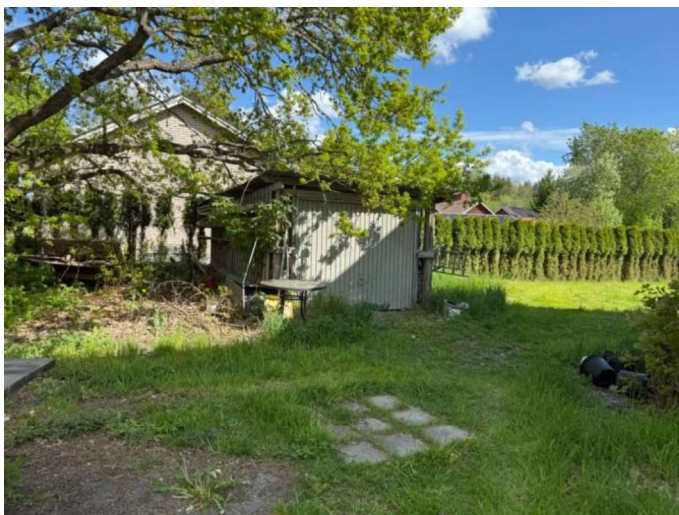
Värderingsobjektet bedöms ha ett medelbra läge. Byggnaden är äldre och i eftersatt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas under nivån för sålda jämförelseobjekt. Med tanke på värderingsobjektets skick bedöms osäkerhetsintervallet större än normalt.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnadens framsida.

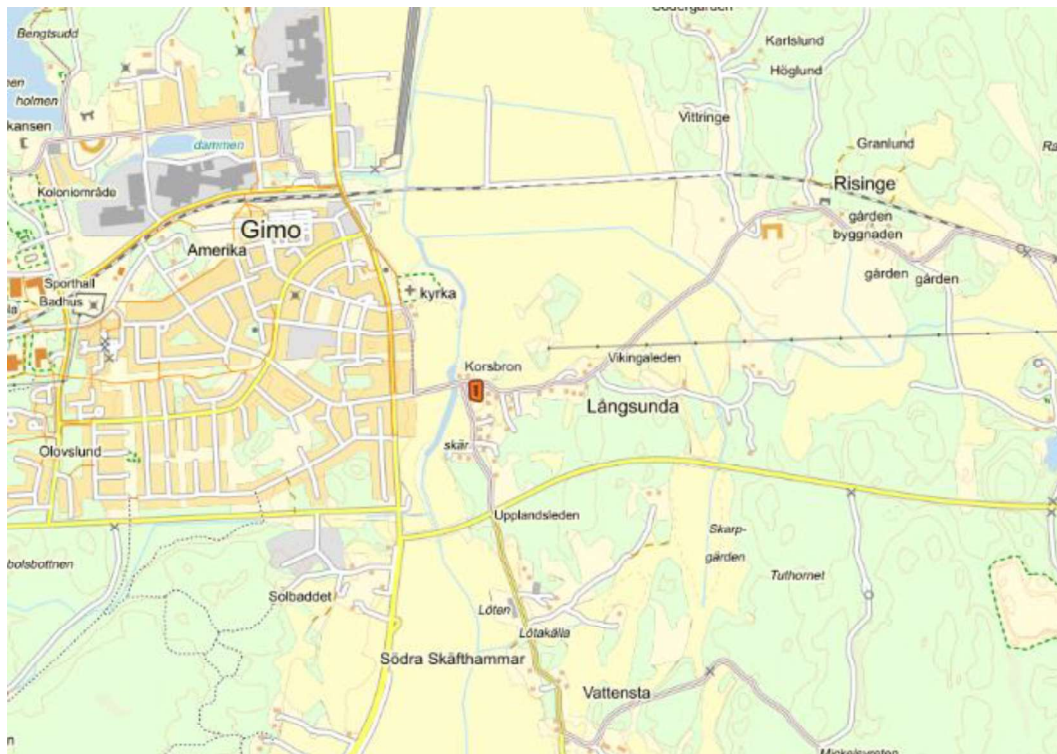


Foto, trädgård och förråd.



Foto, uthus.

Kartor



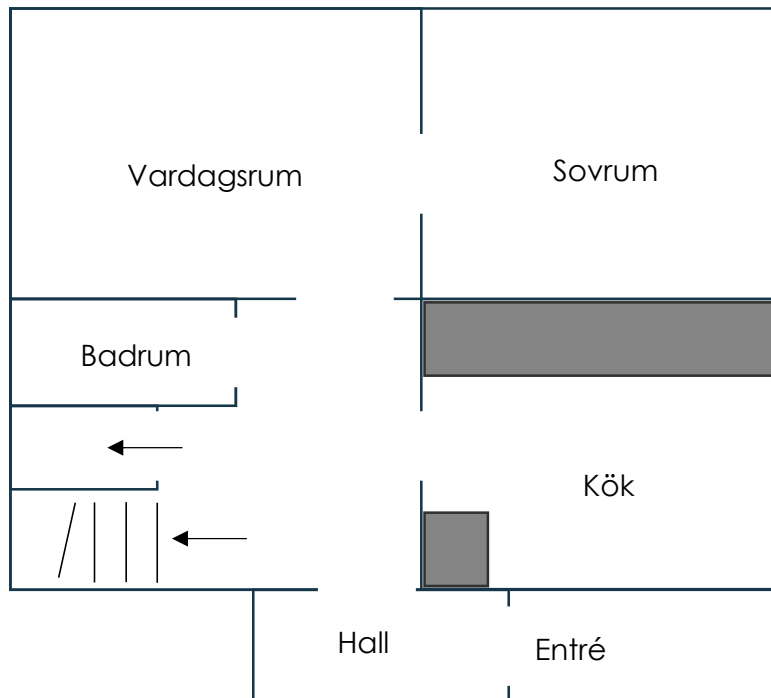
Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



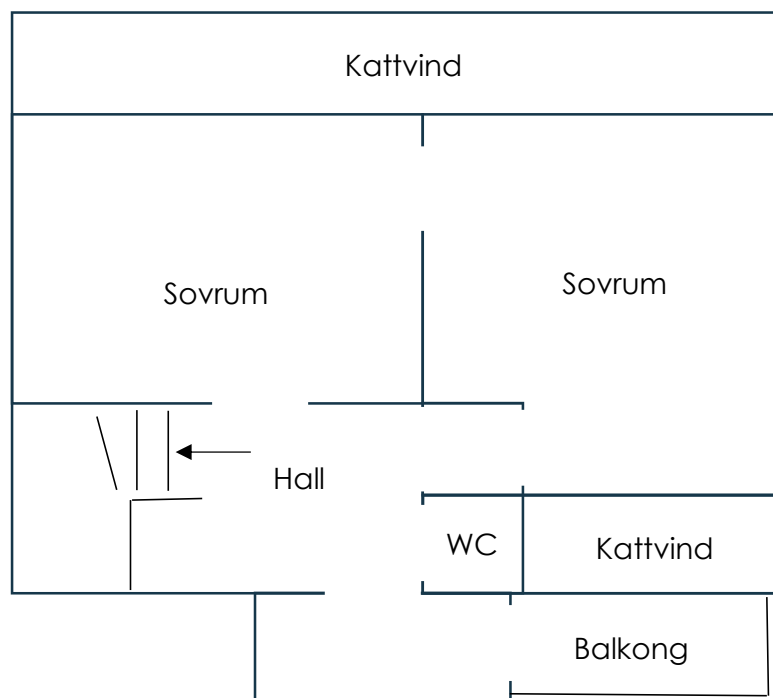
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria



Planritning, våning 1. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, våning 2. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Östhammar Långsunda 1:22	UUID: 909a6a49-50ae-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1998-08-26
Nyckel: 030091743	Län- och kommunkod 0382	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-07
Distrikt Hökhuvud Socken: Hökhuvud	Distriktskod 215188	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-26

Adress

Korsbron 8
747 95 Gimo

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6674523.3	677497.6	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 553 kvm		

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-17 615 410 sek beslutsnummer 1225154861	2025-01-21	D-2025-00022457:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande b576d324-501E-41C8-ADB0-DE3D2023A677		
Utmätning 2025-01-17 615 410 sek beslutsnummer 1225154226	2025-01-21	D-2025-00022458:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande b576d324-501E-41C8-ADB0-DE3D2023A677 Avser inteckning 03/7046 Avser inteckning 07/17293		

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Avser inteckning 08/3764 Avser inteckning 72/6031 Avser inteckning 72/6032 Avser inteckning 92/17499 Avser inteckning 92/17500		
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-03-06	D-2025- 00079116:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 900.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	10.000 SEK	1972-10-18	72/6031
2	13.000 SEK	1972-10-18	72/6032
3	220.000 SEK	1992-05-07	92/17499
4	47.000 SEK	1992-05-07	92/17500
5	40.000 SEK	2003-03-26	03/7046
6	420.000 SEK	2007-07-24	07/17293
7	150.000 SEK	2008-02-14	08/3764

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vattentäkt vattenledn	Last	Officialservitut	03-72:647.1 Akt

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
201889-8			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav	därav
Taxeringsår	Taxeringsvärde	byggnadsvärde	markvärde

2024	968.000 SEK	706.000 SEK	262.000 SEK
------	-------------	-------------	-------------

Värderingsenhet småhusmark 024890421.

Taxeringsvärde 262.000 SEK	Riktvärdeområde 0382101	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
--------------------------------------	-----------------------------------	---

Tomtareal 1 553 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Kommunalt avlopp
-------------------------------	--	---

Antal lika 1

Värderingsenhet småhusbyggnad 024891421.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 706.000 SEK	Total standardpoäng 25
----------------------------------	--------------------------------------	----------------------------------

Bostadsyta 105 kvm	Biutrymmesyta 63 kvm	Värdeyta 118 kvm
------------------------------	--------------------------------	----------------------------

Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
-----------------------------	-----------------------	------------------------

Under Byggnad Nej	Antal lika 1
-----------------------------	------------------------

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Östhammar Risinge GA:3

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning Avstyckning	1954-05-29	03-HÖK-251 Akt

Avskild mark

Östhammar Långsunda 1:24

Ursprung

Östhammar Långsunda 1:2, 1:19

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
C-Hökhuvud Långsunda 1:22	1975-06-02	03-75:432	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet