

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

OVANÅKER

Fastighetsbeteckning

LÅNGHED 9:6

Värdetidpunkt

2025-12-02



Huvudbyggnad, entrésida, rödmålad träfasad och snötäckt trädgård.

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 Planritning	22

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 2025-12-02.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	OVANÅKER LÅNGHED 9:6
Adress	Långhed 462 82292 Alfta
Område	Alfta
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1659-25-21
Nybyggnadsår	1929
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

LÅNGHED 9:6 i Ovanåker kommun ligger 15 km från centralorten Edsbyn och med 6 km till annan service i Alfta. Omgivningen utgörs av gles villa- och gårdsbebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i 1-plan med oinredd vind. Uppförd med krypgrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 56 m², fördelat på 2 rum och kök. Biarean uppgår till 0 m².

Markarealen uppgår till 1 661 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, buskar och träd. Äldre förrådsbyggnad samt lekstuga på tomten.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

245 000 KRONOR

Tvåhundrafyrtiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 233 tkr - 257 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	4 375
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,62

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 2025-11-19 av Peder Lindblom. Vid besiktningen deltog personal från kronofogden utan närvaro av 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 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

<i>Areal totalt</i>	1 661 m ²
<i>Obebyggda delar</i>	Trädgård med gräsmatta, buskar och träd.
<i>Läge</i>	Klass 4: Inte strand eller strandnära
<i>Omgivning</i>	Gles bebyggelse
<i>Avstånd</i>	15 km till kommunens centralort 6 km till Alfta

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

<i>El</i>	El anslutet till allmänt nät Till synes ofärdiga elinstallationer, äldre elcentral på vind samt elcentral i förrådsutrymme vid entréhall.
<i>Vatten</i>	Enskilt Avstängt * Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas. Information om vattenkälla saknas.
<i>Avlopp</i>	Enskilt Avstängt * Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas. Information om typ av avloppsanläggning saknas.
<i>Bredband via fiber</i>	Information saknas.

*) 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 1929	Källa: Metria
Boarea	56 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 2 rum och kök	
Biarea	0 m ²	
Våningar	1-plan med oinredd vind	
Entréväning	Entré till hall, wc/dusch, förråd, kök, rum och vardagsrum med utgång till altan.	
Vindsvåning	Oinrett, access endast via taklucka i hall.	
Grund	Krypgrund. Delvis utgrävd som jordkällare.	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas, vita. Delvis utbytta relativt nyligen	
Yttertak	Plåt	
Balkong & uteplats	Altan med tak	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta och laminat	
Vägg	Målade och tapet	
Tak	Målade släta & målade skivor. Vita	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer.	
	I ett utrymme mellan de två rummen på entréplan finns en varmvattenberedare samt värmeslangar som sticker upp från golvet vilket kan tyda på förberedelser för vattenburen golvvärme med framtida värmepump alternativt kopplat till vedspisen som "spispanna", teknisk undersökning rekommenderas. Vid besiktningsstillfället fanns ett fåtal portabla elradiatorer påslagna.	
Eldstad	Kakelugn. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
	Vedspis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (okänt märke), köksfläkt (Cylinda)	

	Tidigare renoveringsprojekt som till synes avstannat. Skåpsinredning med diskbänk m.m. Elspis finns men ej monterad. Äldre vedspis. Ofärdigt skick & standard.
Hygienrum	WC, tvättställ, dusch Till synes relativt nyligen renoverat hygienrum avseende inredning och ytskikt, dock ofärdigt skick och standard.
Helhetsintryck	Äldre byggnad med pågående renoveringsprojekt som avstannat, bl a invändigt moderna ytskikt och inredning i hygienrum och kök samt golv, väggar och tak i övriga utrymmen. En del fönster bytta. Undehållsbehov fasadmålning, främst knutar och vindskivor m.m. Ett fåtal påslagna värmekällor fanns vid besiktningstillfället. Teknisk undersökning rekommenderas avseende byggnadens vitala installationer såsom vatten & avlopp, el, värmesystem m.m.

5.5 Övriga byggnader

Förråd	Träkonstruktion på plintgrund med träfasad och pulpettak i plåt. Äldre byggnad med rödmålad träfasad och slagport. Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 20 m ² (uppskattad yta)
Lekstuga	Träkonstruktion på plintgrund med träfasad och tegeltak. Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 5 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Information saknas
------------	--------------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet sparsamt möblerad. På tomten fanns bl a äldre traktor och diverse 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 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 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-06-27 92 592 SEK beslutsnummer 12253853068: 2025-07-01, D-2025-00233115:1
Utmätning 2025-06-27 92 592 SEK beslutsnummer 12253853191: 2025-07-01, D-2025-00233276:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 1 inteckningar om 100 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
3	100 000 kr	2018-02-02	D-2018-00054123:1	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	21-IM2-48/774.1
Beskrivning KRAFTLEDNING			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: ÄLVKARLEBY VÄSTANÅN 6:19, ÄLVKARLEBY VÄSTANÅN 6:6, ÄLVKARLEBY SÖDERFORS 1:2 Last: Ovanåker LÅNGHED 9:6			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	21-IM2-44/619.1
Beskrivning KRAFTLEDNING			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: ÄLVKARLEBY VÄSTANÅN 6:19, ÄLVKARLEBY VÄSTANÅN 6:6, ÄLVKARLEBY SÖDERFORS 1:2 Last: Ovanåker LÅNGHED 9:6			

7.4 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
OVANÅKER LÅNGHED GA:12
Ändamål: Vägar

7.5 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	393 000 kr
varav byggnad	220 000 kr
varav mark	173 000 kr

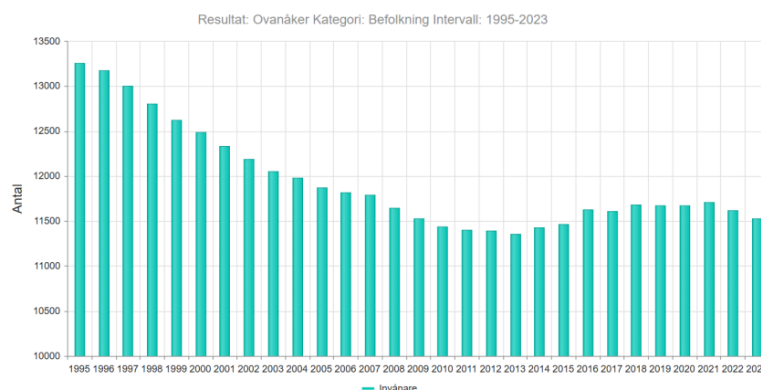
Källa: Metria

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Ovanåkers kommun ligger i västra Hälsingland, i Gävleborgs län, och präglas av skog, sjöar och älvdalar. Ljusnan, som rinner genom kommunen, är en viktig del av landskapet och har historiskt haft stor betydelse för både industri och friluftsliv. Centralorten är Edsbyn, där en stor del av kommunens invånare bor. Den näst största orten är Alfta, och utöver dessa finns flera mindre byar och samhällen spridda i landskapet. Kommunen har en befolkning på cirka 11 500 personer (2023, MSCI), med en stadig fördelning mellan tätorter och landsbygd. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

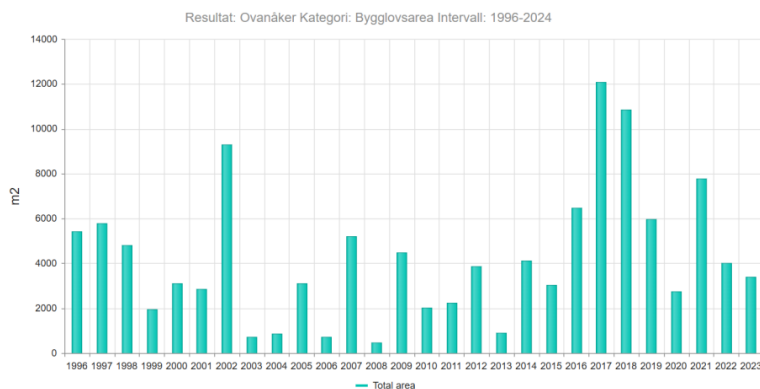
Ovanåkers kommun är ansluten till det regionala vägnätet via Riksväg 50, som förbinder kommunen med Bollnäs i öster och Dalarna i väster. Länsväg 301 löper genom kommunen och knyter samman Edsbyn och Alfta med närliggande orter i Hälsingland och Dalarna. Bussförbindelser inom kommunen och till närliggande städer som Bollnäs och Gävle tillhandahålls av X-trafik, vilket gör det möjligt att pendla för arbete och studier. Närmaste järnvägsstation finns i Bollnäs, cirka 30 km från Edsbyn, där tåg går vidare till Gävle, Stockholm och norra Sverige.

Näringsliv

Näringslivet i Ovanåkers kommun har sina rötter i skogsindustrin, träförädling och tillverkningsindustrin. Stora arbetsgivare inkluderar Svenska Fönster AB och Ovanåkers kommun, där många arbetar inom vård, skola och omsorg. Småföretagande är viktigt för kommunen, och det finns flera företag inom hantverk, service och turism. Det finns ungefär 750 registrerade företag i kommunen. Besöksnäringen är också betydande, med sevärdheter som Hälsingegårdarna, Voxnan älvdal och Edsbyns skidstadion, vilket lockar både kultur- och friluftintresserade besökare.

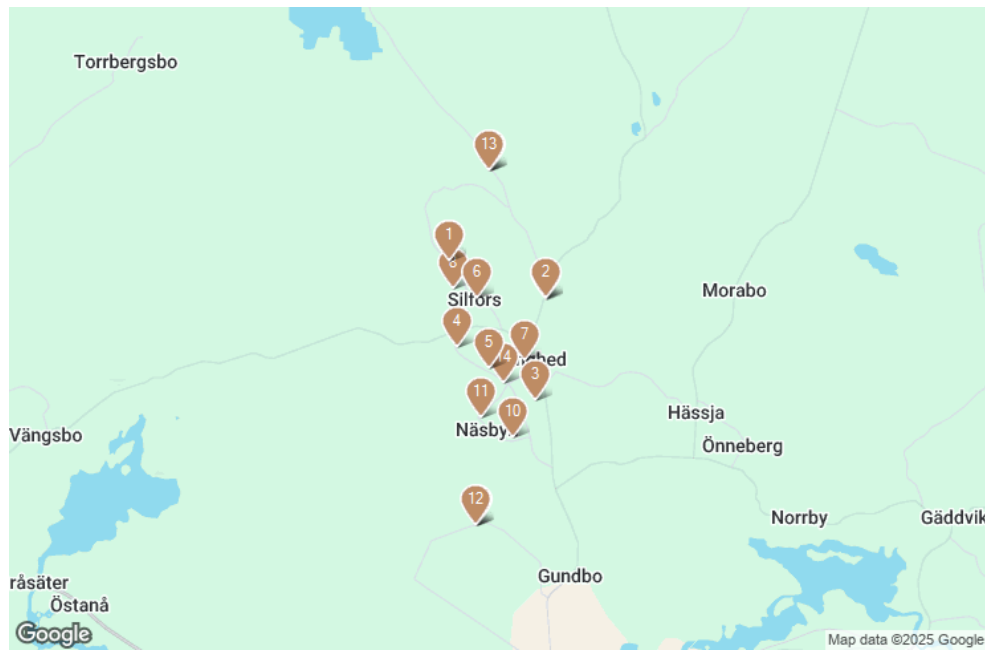
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan knappt 3 000 m² (2020) och cirka 12 000 m² (år 2017) (MSCI). Se diagram nedan:

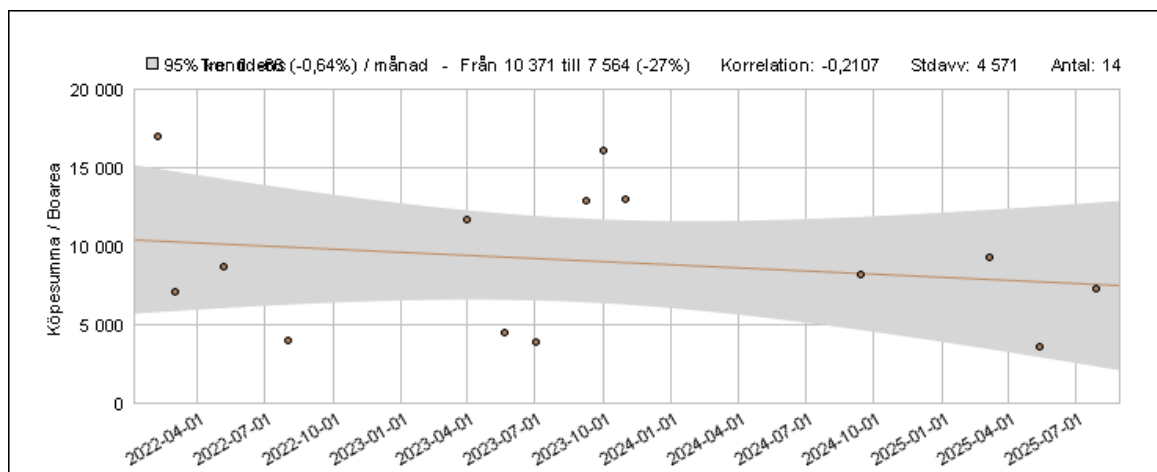


8.2 Ortsprisanalys

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 50 - 154 m², standardpoäng 21 - 36, byggår 1909 - 1981, areal tomt 1 076 - 3 770 m² under perioden 2022-03-02 och framåt.

Sökningen genererade 8 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 200 000 - 900 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 3 571 - 8 653 kr/m² med medel 5 910 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 1,5 med medel 1,1, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Ovanåker	Långhed 16:4	2025-05-14	154	120	27	1953	1 700	E	L	0,7	3 571	550 000
Ovanåker	Näsbyn 6:33	2022-08-01	50		21	1930	1 076	E	L	0,8	4 000	200 000
Ovanåker	Långhed 10:11	2023-07-03	90		23	1909	2 790	E	L	1,0	3 888	350 000
Ovanåker	Långhed 6:15	2024-09-13	99	8	36	1939	1 200	E	L	1,1	8 232	815 000
Ovanåker	Långhed 26:2	2023-05-20	89	43	21	1929	2 383	E	L	1,1	4 494	400 000
Ovanåker	Långhed 26:2	2025-07-29	89	43	21	1929	2 383	E	L	1,4	7 303	650 000
Ovanåker	Nordanå 7:22	2022-05-06	104		28	1981	1 356	E	L	1,5	8 653	900 000
Ovanåker	Långhed 3:16	2022-03-02	112	9	29	1909	3 770	E	L	1,5	7 142	800 000
Medel											1,1	5 910

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

Värderingsobjektet bedöms ha ett lantligt läge med närhet Alfva och Edsbyn. Byggnaden har ett pågående moderniseringsprojekt som avstannat, relativt nyligen bytta ytskikt invändigt m.m. Osäkerhet avseende installationernas funktion såsom va, el, värme m.m. Sammantaget medför detta att marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 245 000 kr, motsvarande 4 375 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

245 000 KRONOR

Tvåhundrafyrtiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 233 tkr - 257 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	4 375
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,62

Uppsala 2025-12-03

VärderingsInstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Huvudbyggnad



Huvudbyggnad



Huvudbyggnad



Förrådsbyggnad med rödmålad träfasad.

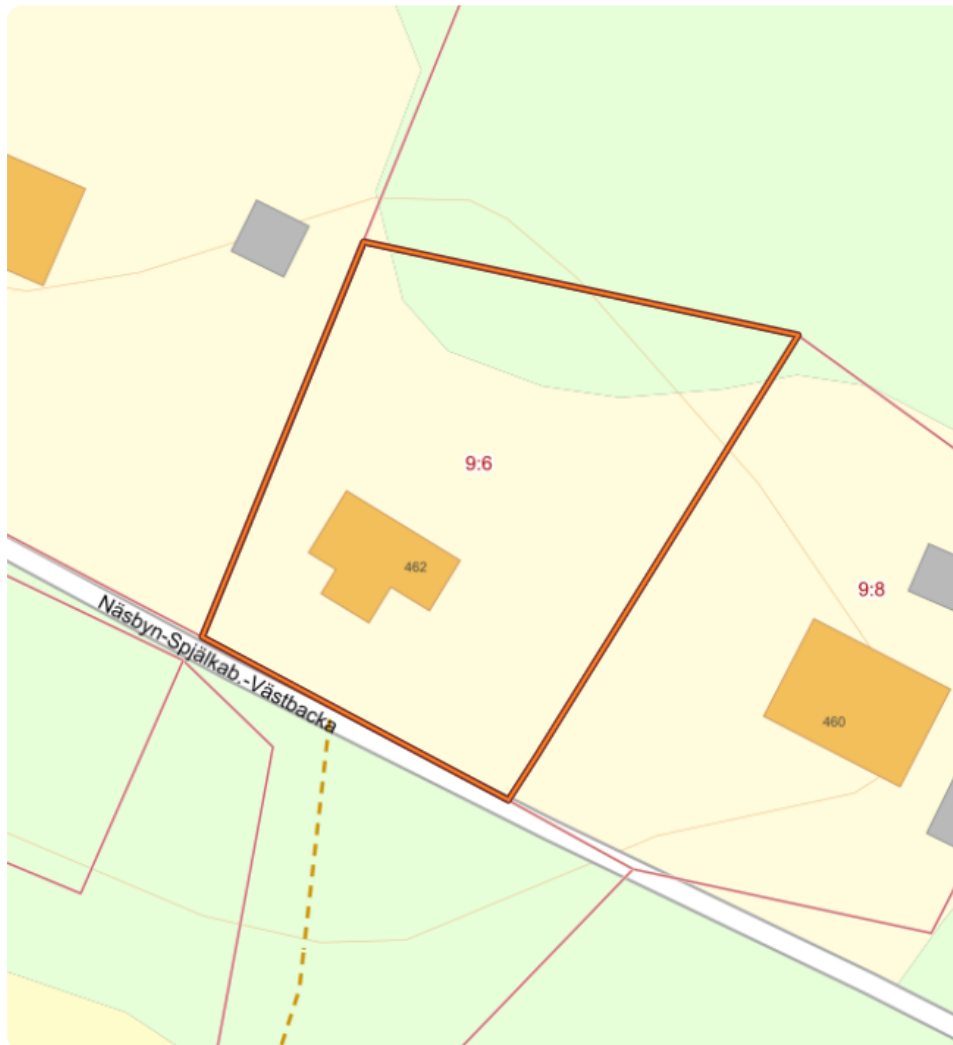


Lekstuga

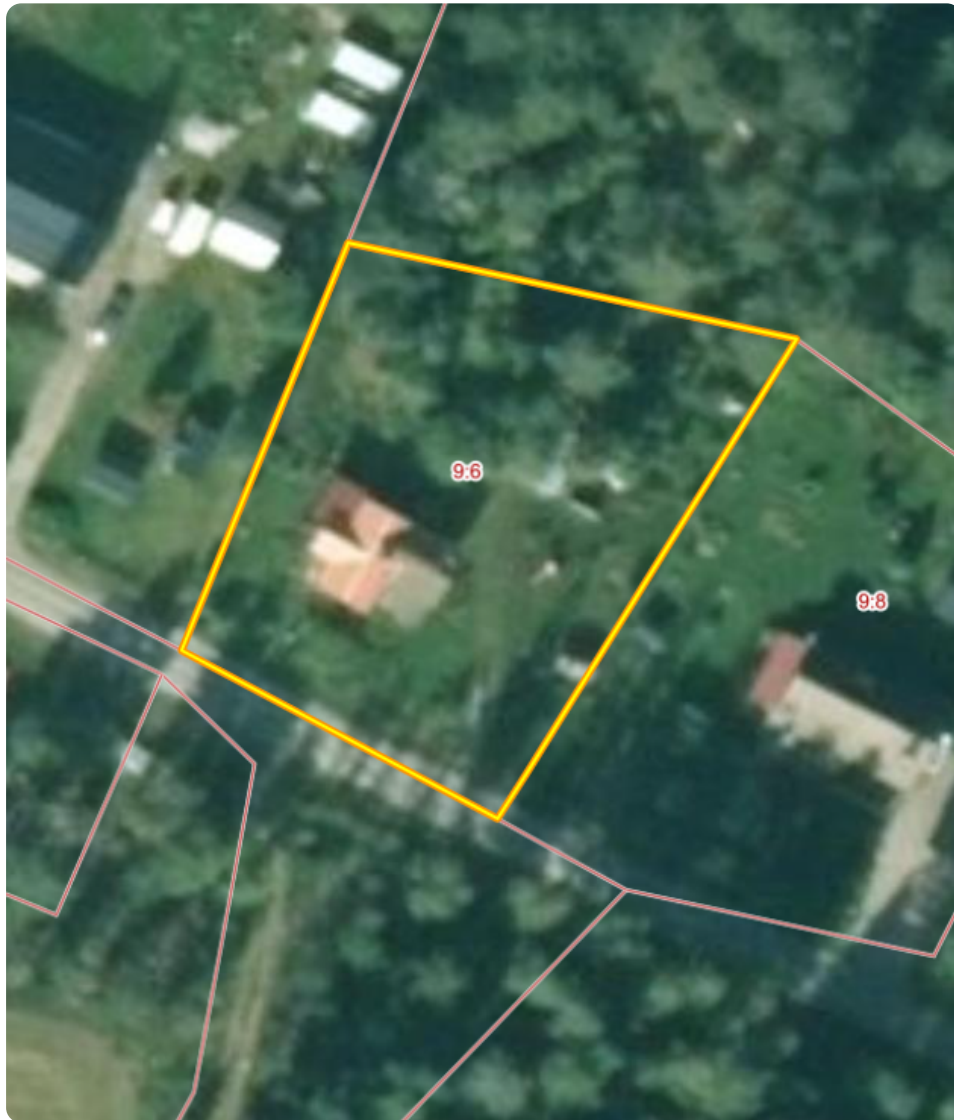
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

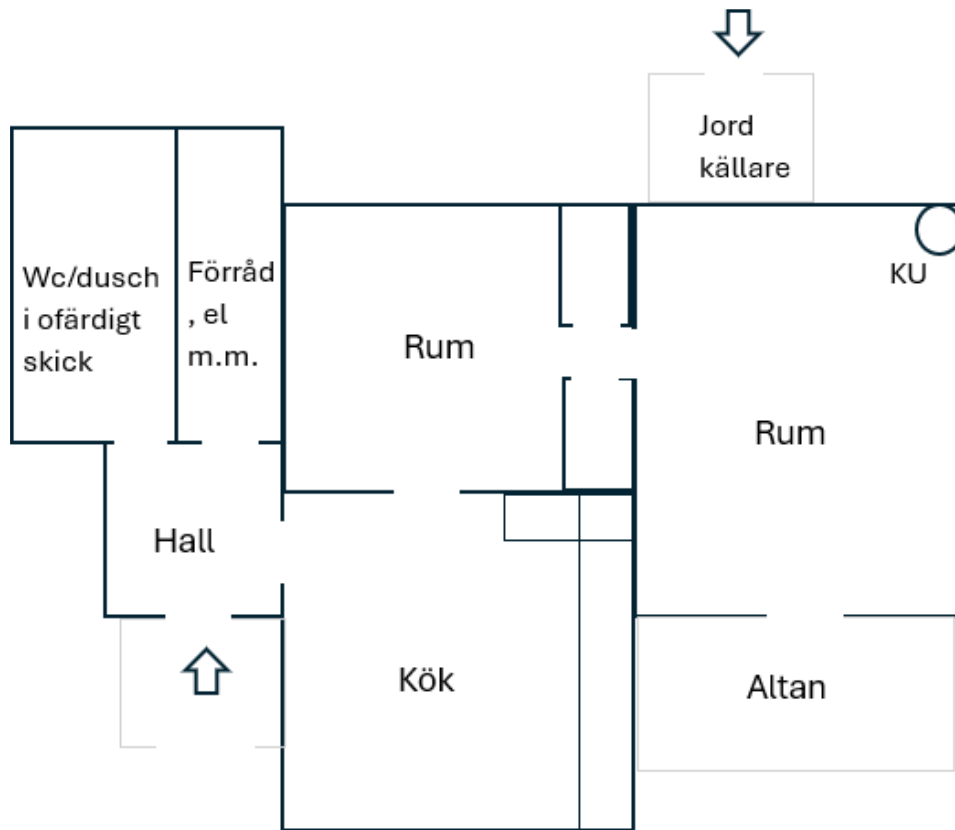


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.