

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Härjedalen

Fastighetsbeteckning

Hedeviken 6:19

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gulmålad träpanel med vita detaljer. Tomt med gräsmatta mm.

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	Härjedalen Hedeviken 6:19	Lagfaren ägare	F-886-25-33
Objektets adress	Hedeviken 348 846 92 Hede	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-28

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1932, tillbyggt 2006. Uppförd i 1 1/2 våning.
Boarea	144 kvm (enligt taxeringen), fördelat på ca 6 - 7 rum och kök
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	2 456 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta, buskar och träd samt grusade delar och av naturmark.
Belägenhet	Värderingsobjektet är strandnära beläget i Hedeviken ca 1 mil öster om Hede och ca 4,5 mil norr om Sveg, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse av småhus och av naturmark. Förskola, skola och hälsocentral samt livsmedelsbutik mm finns i Hede. Ytterligare utbud med service finns i Sveg.
Övrigt	Det finns även en äldre jordkällare
Särskilda förutsättningar	Det av byggnaden synes ligga utanför fastighetsgränsen. Denna värdebedömning förutsätter dock att hela byggnaden ingår, se vidare avsnitt "Ekonomiska data" och kartor i bilaga.

Marknadsvärde

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

750 000 kronor

Bedömt värdeintervall 600 000 – 900 000 kronor

Kr/kvm Boarea	5 208 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,63
---------------	--------------	------------------------------------	------

Östersund 2025-05-05

Värderingsinstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör

**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 höri 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 Malin Von Sicard i närvaro av personal från kronofogden. 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.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	2000 - bygglov avseende tillbyggnad och indelning i totalt 4 st lägenheter. 2003 - bygglov avseende ändring till endast 1 st lägenhet. Vid besiktningstillfället var dock byggnaden uppdelad i 3 st delar och renovering/ombyggnationen var ej byggd/färdigställd enligt bygglov. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät. Avstängt vid besiktningstillfället och synes provisoriskt dragen. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.
Vatten	Kommunalt vatten. Avstängt vid besiktningstillfället. Enligt Vatten & Miljöresurs är vattnet avstängt efter vattenskada. Någon vattenskada noterades ej vid besiktningstillfället, utöver läckage/fukt från tak mm. För att klargöra status av ev skada och säkerställa funktion rekommenderas vidare undersökning.
Avlopp	Enskilt avlopp. Godkänd funktion ej verifierad. Vidare undersökning och kontakt med kommunen rekommenderas för att säkerställa godkänd funktion.
Bredband (fiber)	Uppgift saknas
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 1/2 våningar
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1932, tillbyggd 2006 (enligt taxeringen)
Byggteknik	Grund	betongplatta/plintar/krypgrund. Synes, om/tillbyggt i omgångar
	Stomme	Trä
	Fasad	Träpanel. Ommålning påbörjad, men ej färdigställd (olika färger)
	Fönster	2-glasfönster i sämre skick. Kök med moderna 3-glasfönster, vita. Det finns även blyinfattade fönster.
	Yttertak	Shingel. Vindskivor saknas. Läckage noterades med vatten/fukt på övre plan samt mikrobiell påväxt samt fuktfläckar. Vidare undersökning rekommenderas
	Värme	Delvis direktverkande el, radiatorer, saknas i övrigt
	Ventilation	Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Entréplan är uppdelad i 3 st delar. Huvuddelen inrymmer hall/rum, allrum, kök, frd, hall och trappa. Mellandelen omfattar korridor, rum, frd och trappa. Den svängda delen omfattar rum och wc/dusch.
	Våning 2	Våning 1 trappa omfattar 2 rum, alkov, och kattvind och oinredd del
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Normal standard och modernt skick.
	Utrustning	Gråa skåpluckor. Spishäll (Electrolux), ugn (Electrolux), micro (Electrolux) och fläkt (AEG).
Hygienrum (svängd del)	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch. Utrustning saknad delvis/ej inkopplat, vidare undersökning rekommenderas.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/trä/plastmatta/textil/skivor
	Vägg	Träpanel/skivor/målade
	Tak	Träpanel/målade skivor
		Ytskikt saknas delvis/är under pågående renovering
Standard/skick		Byggnaden har tak i sämre skick med mikrobiell påväxt/fuktskador på övre plan. Renoverat kök. I övrigt är byggnaden under pågående renovering/ombyggnation där status för el, vatten, avlopp och värme mm ej är klarlagt. Genomgående undersökning rekommenderas för att klargöra byggnadens status och förutsättningar samt kostnad för åtgärder och färdigställande.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Jordkällare	Äldre jordkällare i sämre skick
Övriga byggnader	Äldre härbre och skärmtak vid vattnet bedöms ligga utanför fastighetsgränsen och <u>ingår ej</u> i denna värdebedömning

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 200 000 kr, varav byggnad 895 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 305 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 3 st pantbrevsinteckningar om totalt 330 000 kr. Inteckningshavare Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Avtalsservitut 23-IM2-92/459.1, Ändamål: Ledning, last Avtalsservitut 2361IM-04/357.1, Ändamål: Vattenledning mm, last Officialservitut 2361-96/12.1, Ändamål: Vattenledning, last Ledningsrätt 2361-2017/49.1, Ändamål: Elektronisk kommunikation, ledningsrätt för bredbandsnät, last
Övrigt		Enligt fastighetskartan (se bilaga) synes del av byggnaden ligga utanför fastighetsgränsen. I situationsplan för bygglov synes dock hela byggnaden ligga inom fastigheten (Hedeviken 6:19). För att klargöra gränsens läge rekommenderas att gränsutvisning eller fastighetsbestämning utförs. Denna värdebedömning förutsätter att hela byggnaden ingår, alternativt att rätt till marken kan lösas genom nyttjanderättsavtal, servitut eller genom lantmäteriförrättning.
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	Information saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaden delvis möblerad och delvis belamrade med diverse saker och byggmaterial. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande storlek, ålder, skick etc. har gjorts i området kring Hede och Hedeviken från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 50 – 200 m², tomtareal < 20 000 m², K/T > 0,5 och byggår före 2010.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 300 000 – 3 100 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 2 600 – 36 700 kr/m², se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,6 – 3,8, med en genomsnittlig nivå på 1,5 den senaste tiden (taxering 2024).

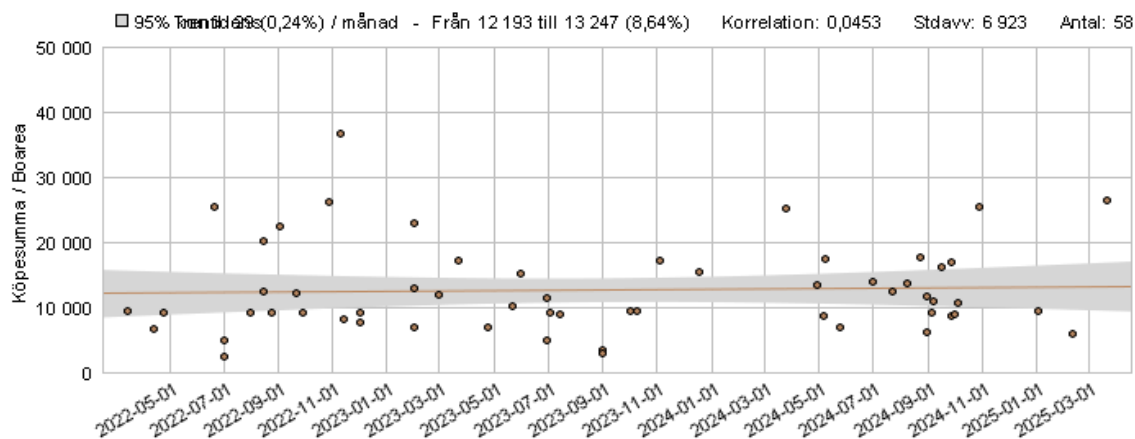


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Varav försäljningar i Hedeviken återfinns enligt nedanstående tabell. Notera att mindre objekt generellt betingar en högre köpeskillning i relation till boarean.

Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	KT	Kvmpris	Summa
HEDEVIKEN 5:20	2025-03-21	66		27	1977	2 187	E	2,6	26 515	1 750 000
HEDEVIKEN 2:9	2024-10-04	120	70	24	1950	1 907	E	1,7	10 833	1 300 000
HEDEVIKEN 1:14	2024-09-27	50		23	1929	2 350	E	1,9	17 000	850 000
HEDEVIKEN 6:47	2024-09-16	150		30	1945	15 000	E	2,3	16 333	2 450 000
HEDEVIKEN 3:31	2024-07-23	200	60	31	1991	2 600	E	1,6	12 500	2 500 000
HEDEVIKEN 13:25	2023-07-15	50		27	1972	1 603	E	1,1	9 000	450 000
HEDEVIKEN 14:5	2023-03-01	107	4	28	1962	6 518	E	1,6	11 962	1 280 000
HEDEVIKEN 7:19	2022-11-10	60		28	1968	1 795	N	3,8	36 666	2 200 000
HEDEVIKEN 2:27	2022-08-15	154	29	29	1979	903	E	3,2	20 129	3 100 000
Medel								2,2	17 882	

Tabell försäljningar Hedeviken. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra strandnära läge. Byggnaden har tak i sämre skick med mikrobiell påväxt/fuktskador. Renoverat kök. I övrigt är byggnaden under pågående renovering/ombyggnation, som ej färdigställt, samt att status för el, vatten, avlopp och värme mm ej är klarlagt. Osäkerhet gällande bygglov och fastighetsgräns. Värdet bedöms sammantaget återfinnas under den genomsnittliga nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, fasad mot vägen med gulmålad träpanel och vita detaljer. Tomt med gräsmatta och grusad infart.

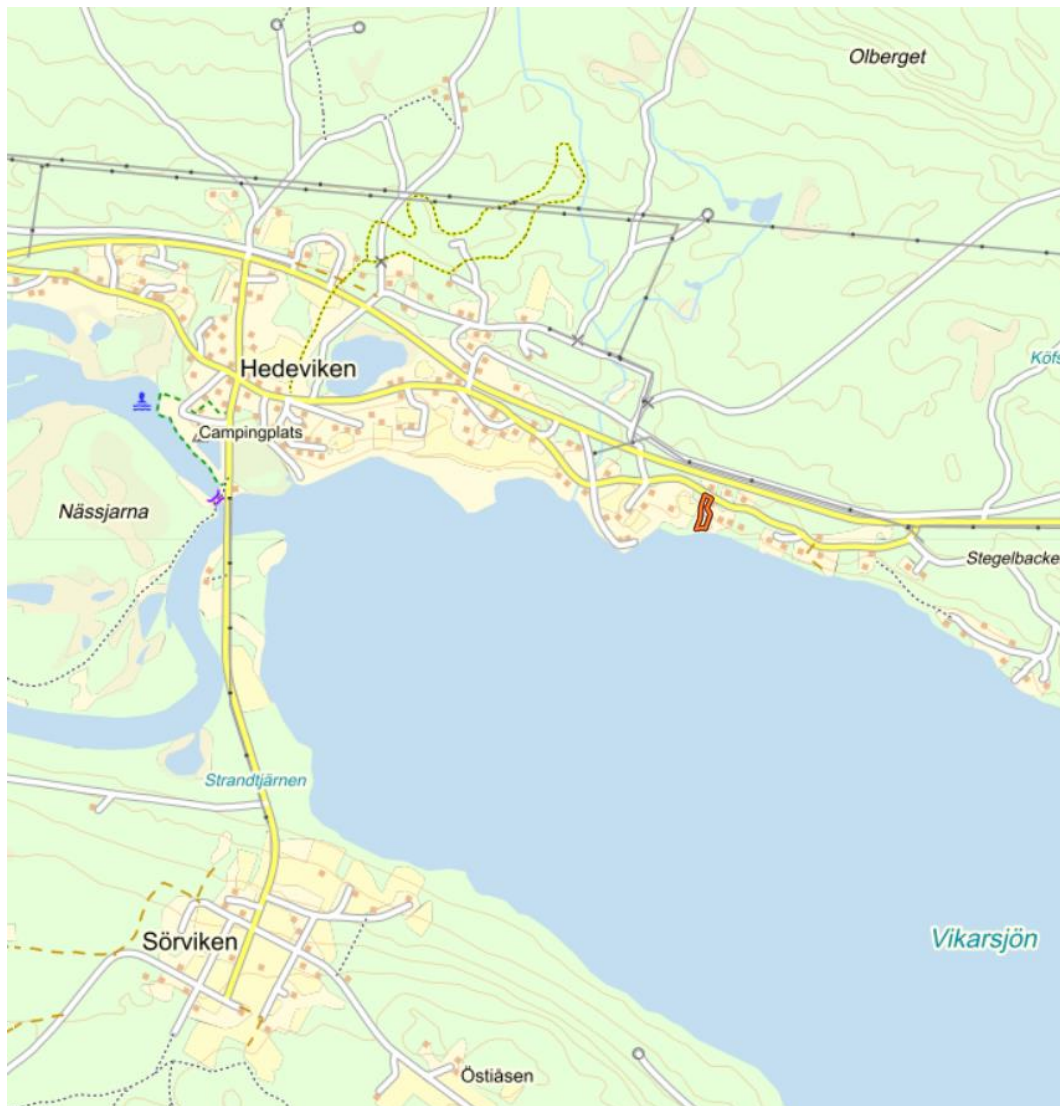


Foto, fasad med gulmålad träpanel och vita detaljer. Uteplats med tak. Sluttande tomt med grus och gräs.

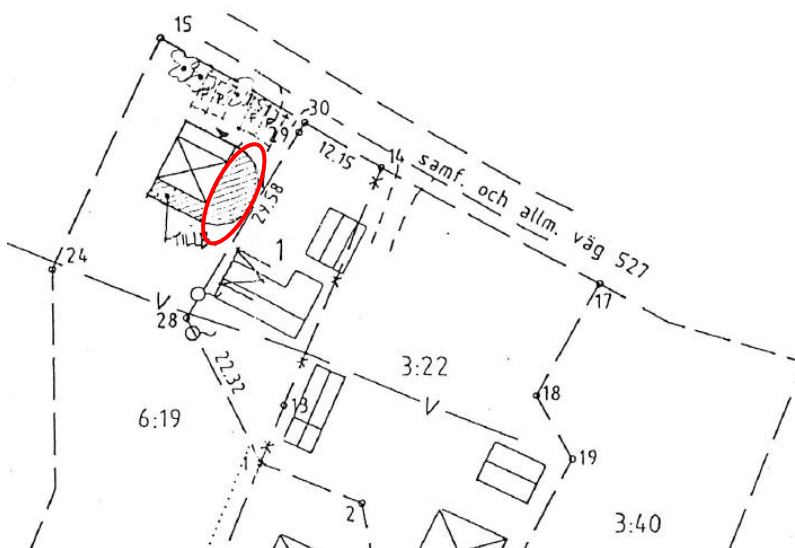


Foto, fasad med gul-, grön- och blåmålad träpanel samt vita detaljer. Tomt med gräs.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Enligt ovanstående situationsplan i bygglov (källa: kommunen) synes den "rundade" delen av byggnaden ligga inom fastighetsgränsen för Hedeviken 6:19, se röd markering.

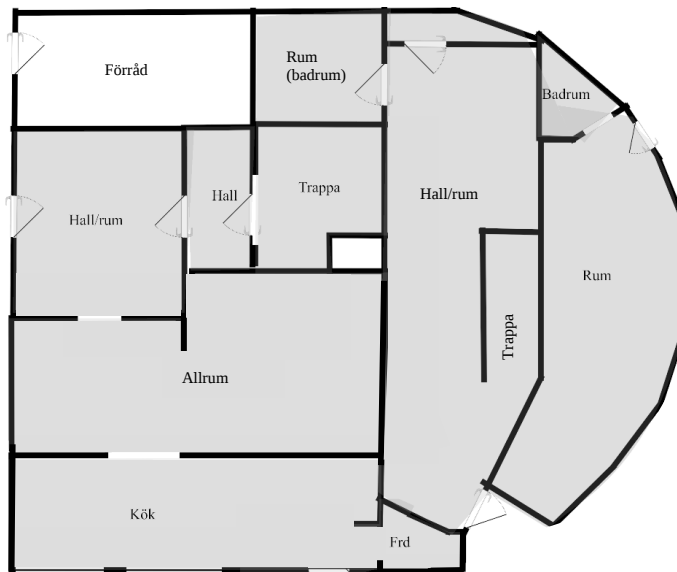


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria.
Enligt ovanstående karta synes den "rundade" delen av byggnaden ligga utanför fastighetsgränsen, se röd markering

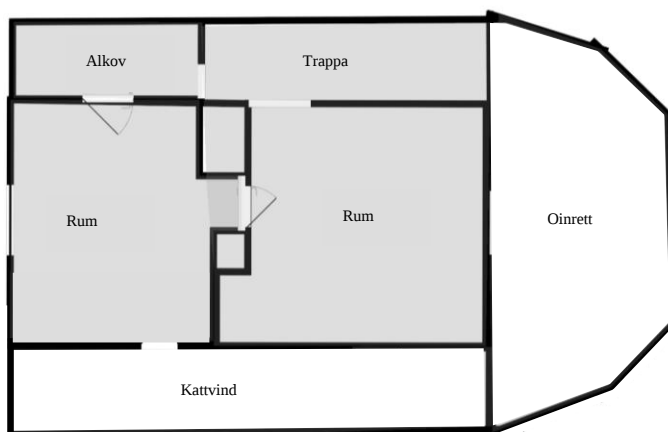


Ortofotobild. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planskiss, entréväning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planskiss, våning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-04-28

Fastighet

Beteckning Härjedalen Hedeviken 6:19	UUID: 909a6a83-2ee8-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-07-11
Nyckel: 230030286	Län- och kommunkod 2361	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-03
Distrikt Hede Socken: Hede	Distriktskod 319007	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-25

Adress

Adress	
Hedeviken 348 846 92 Hede	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6920060.9	432847.4	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	2 456 kvm	2 456 kvm		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
			89/1259
Köp (även transportköp): 1989-04-25 Ingen köpeskilling redovisad.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-26 978 881 sek, beslutsnummer 1225925088	2025-04-02	D-2025-00114910:1
Anmärkningar: Avser inteckning 89/2324 Avser inteckning 89/2326 Avser inteckning 89/2327		
Utmätning 2025-03-26, 978 881 sek, beslutsnummer 1225925005	2025-03-28	D-2025-00108751:1
Yttrande om sammanläggning yttrande över ansökan om sammanläggning av härjedalen hedeviken 3:22 och 6:19	2023-08-04	D-2023-00243852:1
Anmärkningar: Belastar härjedalen hedeviken 3:22		

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Ansökan om sammanläggning av härjedalen hedeviken 3:22, härjedalen hedeviken 3:25, härjedalen hedeviken 6:19, härjedalen hedeviken 6:20, härjedalen hedeviken 6:44	2024-02-29	D-2024-00064505:1
Anmärkningar: Belastar härjedalen hedeviken 3:22, härjedalen hedeviken 3:25, härjedalen hedeviken 6:20, härjedalen hedeviken 6:44		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 330.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	115.000 SEK	1989-05-24	89/2324
2	115.000 SEK	1989-05-24	89/2326
3	100.000 SEK	1989-05-24	89/2327

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
4	Avtalsservitut ledning	1992-02-05	92/459
Anmärkning: Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 94/6236			
5	Avtalsservitut vattenledning mm	2004-01-12	04/357

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	23-IM2-92/459.1
	Beskrivning: Ledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	2361IM-04/357.1
	Beskrivning: Vattenledning mm		
Vattenledning	Last	Officialservitut	2361-96/12.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
Elektronisk kommunikation	Last	Ledningsrätt	2361-2017/49.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Ledningsrätt för bredbandsnät		

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

326665-6

Utgör taxeringsenhet och omfattar
hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnads värde	därav markvärde
2024	1.200.000 SEK	895.000 SEK	305.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
---------------	-------	---------------	-----------

Värderingsenhet småhusmark **045060486**.

Taxeringsvärde
305.000 SEK

Riktvärdeområde
2361020

Fastighetsrättsliga förhållanden
Självständig

Tomtareal
2 456 kvm

Strand
(Strandnära) mer än 75 m men
högst 150 m

Vatten o avlopp
Kommunalt vatten året om Enskilt avlopp

Antal lika
1

Värderingsenhet småhusbyggnad **045080486**.

Bebyggelse
Friggande

Taxeringsvärde
895.000 SEK

Total standardpoäng
33

Bostadsyta
144 kvm

Biutrymmesyta
0 kvm

Värdeyta
144 kvm

Nybyggnadsår
1932

Tillbyggnadsår
2006

Värdeår
1954

Under Byggnad
Nej

Antal lika
1

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1933-02-03	23-HED- AVS186 

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Fastighetsreglering	1994-11-03	2361-94/108 
Fastighetsreglering	1996-02-06	2361-96/12 
Ledningsåtgärd	2018-02-20	2361-2017/49 
Inställd åtgärd eller förrättning	2023-10-27	2361-2023/89 
Inställd åtgärd eller förrättning	2024-07-11	2361-2024/69 
Tekniska åtgärder		
Återställande av gränsmärke	2002-09-05	2361-02/63 

Ursprung

Härjedalen Hedeviken 6:6

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Z-Hede Viken 6:19	1992-06-03	2380-92/20 

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Härnösand
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet