

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

HEDEMORA

Fastighetsbeteckning

KLÄMSHYTTAN 10:2

Värdetidpunkt

2025-12-15



Husets entrésida mot söder, med tak över veranda

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	20
	Bilaga III Planritningar	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 2025-12-15.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HEDEMORA KLÄMSHYTTAN 10:2
Adress	Klämshyttan 109 77692 Hedemora
Område	Hedemora
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2202-25-20
Nybyggnadsår	1909
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

HEDEMORA KLÄMSHYTTAN 10:2 i Hedemora kommun ligger 8 km från centralorten. Omgivningen utgörs av småhus, lantbruk, odlingsmark och skog.

Värderingsobjektet är ett avstannat renoveringsobjekt som var kallställt vid besiktning. Fastigheten är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 92 m², fördelat på tre rum och kök. Biarean uppgår till 67 m².

Markarealen uppgår till 1 905 m², vars obebyggda delar utgörs av högvuxen tomtmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025
475 000 KRONOR
Fyrahundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 375 tkr - 650 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	5 163
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,70

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 2025-12-03 av Johan Hernblom. 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 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	1 905 m ²
Obebyggda delar	Högvuxen tomtmark
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	småhus, lantbruk, odlingsmark och skog
Avstånd	8 km till kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt *	
Vatten	Enskilt Avstängt * Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	Källa: Metria
Avlopp	Enskilt Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	Källa: Metria
Bredband via fiber	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 1909	Källa: Metria
Boarea	92 m ² Fördelat på Tre rum och kök	Källa: Metria
Biarea	67 m ²	
Våningar	Två plan med källare	

Våning 1 tr	Hall, 2 sovrum, hygienrum och sidogarderob/förråd
Entréväning	Hall, kök och vardagsrum
Källarväning	Vedrum, tvättstuga, hygienrum och bastu
Grund	Källargrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas, kopplade, vita
Yttertak	Plåt
Balkong & uteplats	Altan under tak
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett, laminat och vinyl
Vägg	Tapet, målad panel och oklätt
Tak	Vitmålade skivor och träpanel
Uppvärmning	Direktverkande el via el-radiatorer. Avstängd. Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft) (Panasonic). Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft) (Zibro).
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. i kök
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Spishäll (okänt märke), ugn inbyggd (okänt märke), köksfläkt (Selectro), kyl/frys (Whirlpool) Avstannad, långt gången renovering
Hygienrum	WC på våning 1 trappa WC, tvättställ Påbörjad och avstannad renovering
Hygienrum 2	Dusch på källarväning, golv klinker, väggar kakel Dusch, bastu Påbörjad och avstannad renovering
Tvättstuga	Tvättmaskin (Zanussi), torktumlare (Husqvarna), dusch/duschkabin

	Golv betong, väggar målade
	Påbörjad och avstannad renovering
Helhetsintryck	Påbörjad genomgående renovering som avstannat. Övervåning: Hygienrum och ett sovrum just påbörjat. Entréplan: Kök långt gången renovering med köksvitvaror och inredning monterade. Källare: Hygienrum bastu/dusch och tvättstuga påbörjat. Utvändigt behov av underhållsmålning och reparationsbehov av altan, veranda och trappa.

5.5 Övrig byggnad

Förrådsbyggnad	Plintgrund, trästomme, fasad träpanel, plåttak, inga anslutningar
	Enkel standard, Något sämre skick
	Byggnadsarea: 12 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Uppgift saknas
------------	----------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet .

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 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-09-17, 876 049 SEK, beslutsnummer: 12254748275: 2025-09-22, D-2025-00337830:1
Utmätning 2025-09-17, 876 049 SEK, beslutsnummer: 12254748192: 2025-09-22, D-2025-00337836:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 6 inteckningar om 330 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	10 000 kr	1974-02-13	74/983	
2	50 000 kr	1975-10-29	75/7394	
3	40 000 kr	1978-07-26	78/5628	
4	170 000 kr	1983-06-22	83/4575	
5	30 000 kr	1991-08-27	91/9639	
6	30 000 kr	1991-11-07	91/12570	

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄG I SAMFÄLLD VÄGMARKFÖRMÅN		OFFICIALSERVITUT	20-HEJ-1350.3
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: Hedemora KLÄMSHYTTAN 10:2 Last: HEDEMORA KLÄMSHYTTAN 10:1			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
AVLOPPSLEDNING	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	20-HEJ-1350.1
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: Hedemora KLÄMSHYTTAN 10:2 Last: HEDEMORA KLÄMSHYTTAN 5:1, HEDEMORA KLÄMSHYTTAN 10:1			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VATTENTÄKT VATTENLEDNINGFÖRMÅN		OFFICIALSERVITUT	20-HEJ-1350.2
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: Hedemora KLÄMSHYTTAN 10:2 Last: HEDEMORA KLÄMSHYTTAN 10:1			

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.7 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 683 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 486 000 kr

varav mark 197 000 kr

7.8 Övrigt

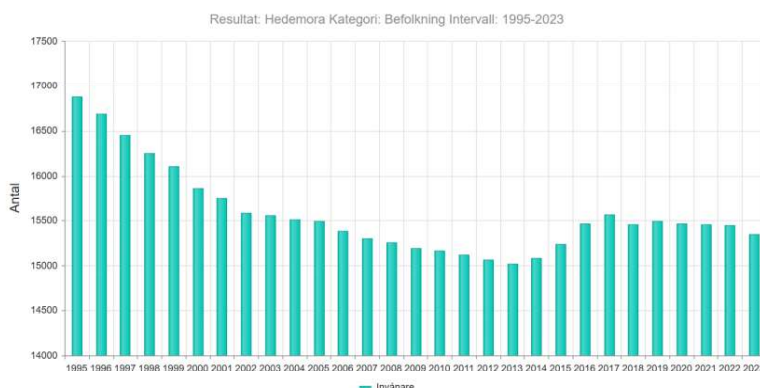
Ingen inskriven information hittades

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Hedemora kommun ligger i södra Dalarna och är länets äldsta stad, med en rik historia och välbevarade kulturmiljöer. Kommunen präglas av ett varierat landskap med sjöar, skogar och jordbruksmarker, där Dalälven utgör en viktig naturresurs. Centralorten Hedemora är den största tätorten och fungerar som administrativt och kommersiellt centrum. Andra viktiga orter i kommunen är Garpenberg, Vikmanshyttan, Långshyttan och Stjärnsund. Hedemora kommun har en befolkning på cirka 15 300 personer (2023, MSCI), där en betydande del bor i centralorten medan resten är fördelad över landsbygden och mindre orter. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

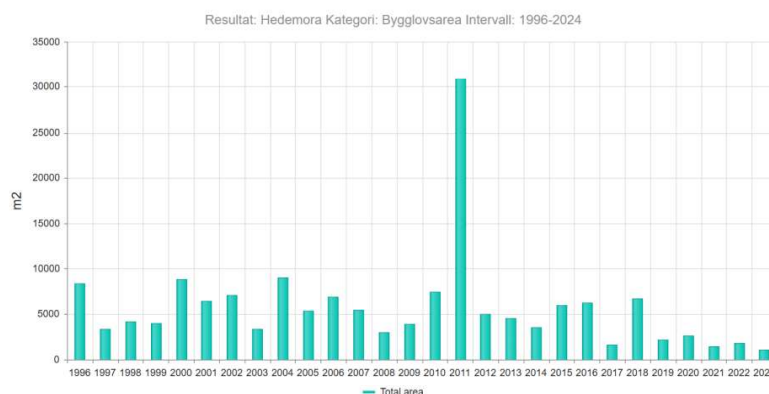
Hedemora har ett strategiskt läge längs riksväg 70, vilket ger goda vägförbindelser till bland annat Borlänge, Avesta och Uppsala. E16 passerar också genom kommunen, vilket underlättar transporter både inom regionen och vidare ut i landet. Kommunen har en järnvägsstation på Dalabanan, vilket möjliggör tågresor till bland annat Stockholm, Uppsala, Borlänge och Mora. Hedemora har även bussförbindelser via Dalatrafik, vilket gör pendling smidig både inom kommunen och till grannkommuner. Närmaste flygplats är Dala Airport i Borlänge, som ligger cirka 30 minuters bilresa från Hedemora. Stockholm Arlanda kan nås på drygt två timmar med bil eller tåg.

Näringsliv

Hedemora kommun har en blandad näringslivsstruktur, där industri, handel och offentlig sektor är viktiga arbetsgivare. Kommunen har en stark tradition inom verkstadsindustri och tillverkningsindustri. De största arbetsgivarna i kommunen är Hedemora kommun, Region Dalarna och Boliden Mineral AB. Även skogs- och jordbruksnäringen spelar en viktig roll i den lokala ekonomin. Det finns cirka 1 000 företag registrerade i kommunen. Turismen har också vuxit i betydelse, där besöksmål som Stjärnsund, Garpenbergs slott och Husbyringen lockar många besökare. Natur- och friluftsliv, såsom vandring, fiske och skidåkning, är populära aktiviteter i området.

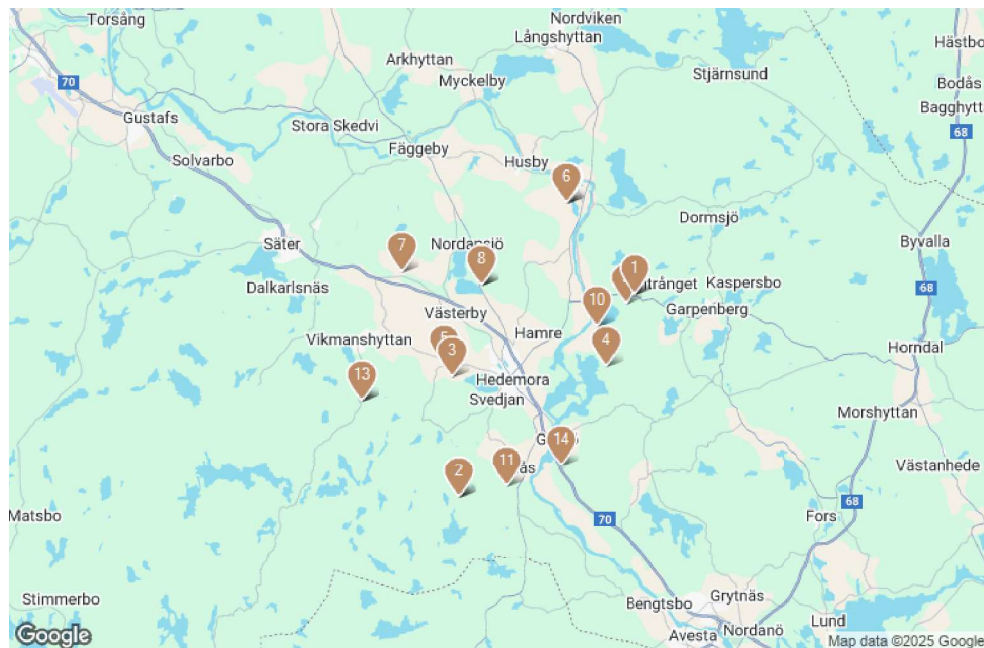
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan 1 000 m² (2023) och över 5 000 m² (år 2018) (MSCI). Se diagram nedan:

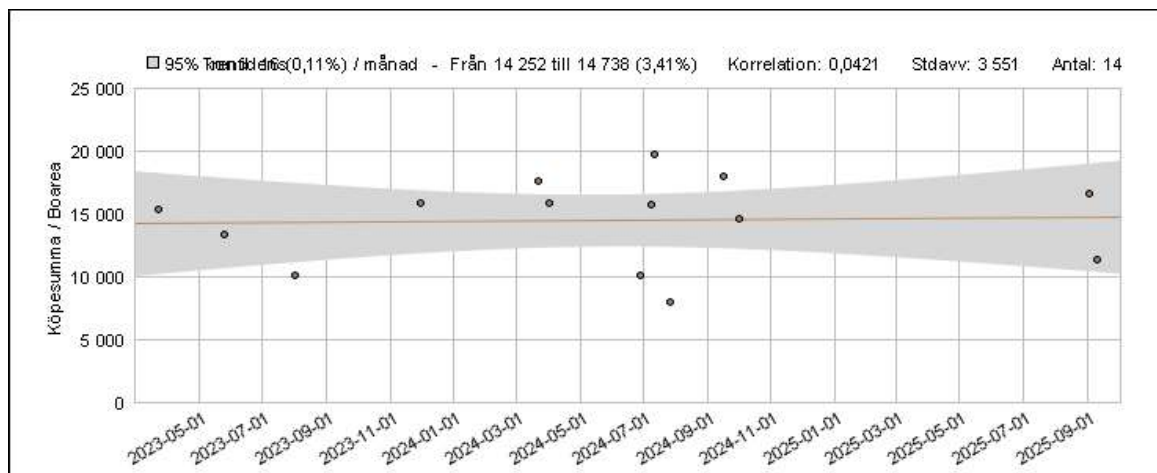


8.2 Ortsprisanalys

I vår orsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara sålda objekt har sökningar på fastigheter i liknande lantliga lägen 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 75 - 130 m², standardpoäng 23 - 36, byggår 1909 - 1992, areal tomt 1 472 - 7 036 m² under perioden 2023-03-23 och framåt.

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 600 000 - 2 295 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 8 000 - 19 753 kr/m² med medel 13 948 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,8 - 2,6 med medel 1,7, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskill
Hedemora	Olshyttan 19:1	2025-09-10	79	35	23	1937	3 410	E	L	1,3	11 392	900 000
Hedemora	Norby 23:4	2024-07-26	75	65	24	1940	7 036	E	L	0,8	8 000	600 000
Hedemora	Övernora 70:5	2024-07-11	81		25	1992	3 201	E	L	2,1	19 753	1 600 000
Hedemora	Königshyttan 1:46	2024-07-09	108		31	1978	1 740	E	L	1,9	15 740	1 700 000
Hedemora	Mälby 48:1	2024-06-28	118		29	1985	6 000	E	L	1,0	10 169	1 200 000
Hedemora	Vibberbo 2:5	2024-04-02	126		25	1909	3 330	E	L	2,6	15 873	2 000 000
Hedemora	Trollbo 1:8	2024-03-22	130	8	36	1909	5 756	E	L	2,3	17 653	2 295 000
Hedemora	Klämshyttan 8:2	2023-11-30	85	10	28	1909	1 472	E	L	2,3	15 882	1 350 000
Hedemora	Mälby 48:1	2023-08-01	118		29	1985	6 000	E	L	1,0	10 169	1 200 000
Hedemora	Nyhyttan 8:4	2023-05-25	104	89	27	1946	4 540	E	L	1,9	13 413	1 395 000
Hedemora	Grådö-Svedjan 1:4	2023-03-23	117		31	1975	2 868	E	L	1,5	15 384	1 800 000
Medel										1,7	13 948	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Den avstannade invändiga renoveringen och behovet av utvändigt underhåll och reparationer, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms ligga något under lägsta nivån för referensobjekten och bedöms uppgå till 475 000 kr, motsvarande 5 163 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

475 000 KRONOR

Fyrahundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 375 tkr - 650 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	5 163
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,70

Katrineholm 2025-12-17

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Jonan Hernblom
Civilingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Huset sett från sydväst



Huset sett från norr



Huset sett från sydöst



Veranda i behov av reparation



Värmepump Panasonic (funktion ej verifierad)



Värmepump Zibro (funktion ej verifierad)



Förrådsbyggnad

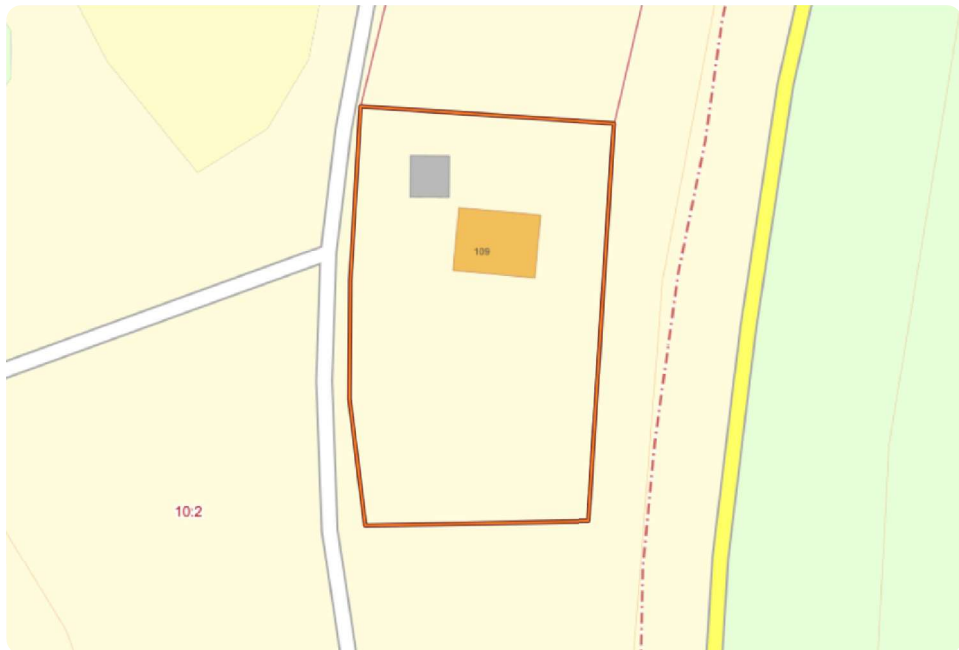


Högvuxen trädgård med buskar och träd

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

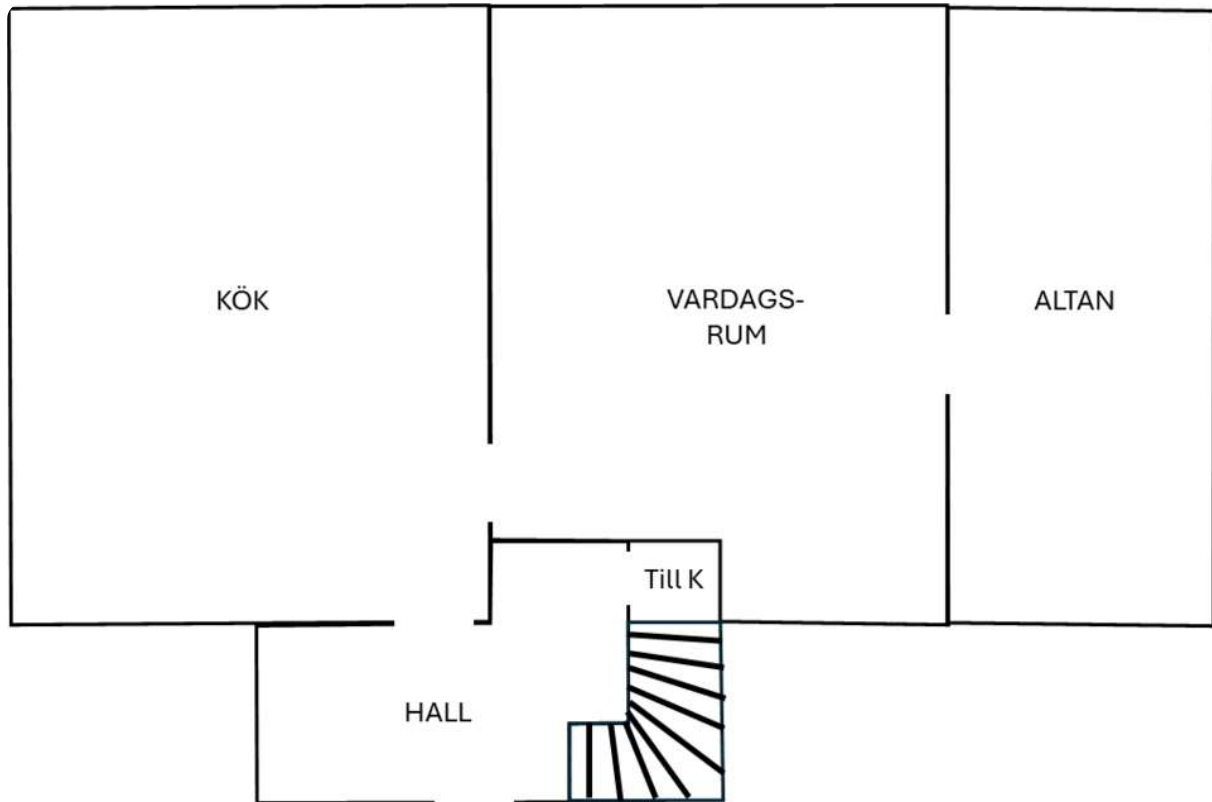


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

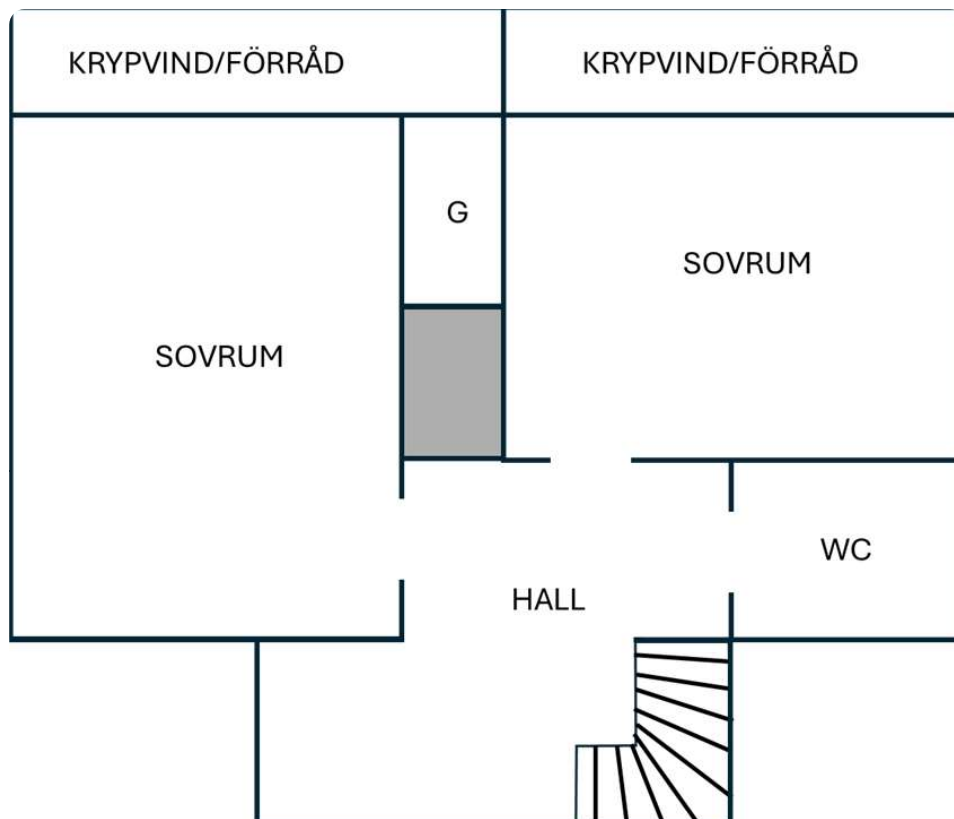


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.