

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Hedemora

Fastighetsbeteckning

Långshyttan 14:19

Värdetidpunkt

Oktober 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Ljust putsad fasad med vita och gröna detaljer 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	Hedemora Långshyttan 14:19	Lagfaren ägare	F-1905-24-20
Objektets adress	Kapten Aréens Väg 17 776 71 Långshyttan	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Oktober 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-10-25

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1937. Uppförd i 1 1/2 våning samt källare.
Boarea	71 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	39 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1620 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av bevuxen naturmark med diverse lösöre.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Långshyttan ca 4 mil från Borlänge och 2,5 mil från Hofors, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostadsbebyggelse. Förskola, skola och hälsocentral finns ca 500 m till 2 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Borlänge.
Övrigt	Det finns även 2st. övriga byggnader.

Marknadsvärde

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

130 000 kronor

Bedömt värdeintervall 100 000 – 160 000 kronor

Kr/kvm Boarea	1 831 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,47
---------------	--------------	------------------------------------	------

Gävle 2024-10-25

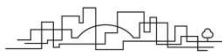
Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

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	<p>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.</p> <p>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.</p>
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	<p>Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se).</p> <p>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.</p> <p>Denna rapportens 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.</p>

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	<p>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.</p> <p>Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.</p>
Besiktning	<p>Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Amanda Karlborg utan närvaro av fastighetsägaren.</p> <p>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.</p> <p>Bostadshuset var så belamrat med lösöre vid besiktningen att delar av utrymmen var svåråtkomliga och skicket var svårbedömt.</p>
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El var avstängt vid besiktningstillfället.
Vatten	Kommunalt vatten, enligt taxeringsuppgifter.
Avlopp	Kommunalt avlopp, enligt taxeringsuppgifter.
Bredband (fiber)	Nej
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		1937
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Källargrund Trä Puts. Fasad bevuxen av växtlighet. 2-glas. Äldre. Vita Tegelpannor Vattenburen via radiatorer. Pelletspanna. Värme var avstängt vid besiktningstillfället. Funktion fungerande, enligt fastighetsägaren. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med teknikrum, förråd, tvättstuga, badrum. Entréplan med hall, 2st. rum, kök. Våning 1 trappa med hall, balkong, 2st. sovrum och kattvind.
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök. Med matplats. Låg standard, eftersatt underhåll Ljusa skåpluckor. Spis (Elektro Helios), fläkt (märke ej känt. Äldre modell), kyl/frys (Whirlpool).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre. Tvättställ, toalett och dusch
Tvättstuga	Utrustning	TM och TT (Husqvarna och Bosch)
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminat/plastmatta/betong/delar av ytor saknar golv. Tapet/målade/bröstpanel Målat/ träpanel/ betong
Standard/skick		Äldre byggnad med låg standard. Genomgående i mycket eftersatt underhåll. Stark lukt av djuravföring. Saneringsbehov föreligger. Fuktig lukt i källare. Trasiga tegelpannor noterades vid besiktningstillfället.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Uthus	Byggnad med träfasad och plåttak. Ansluten till el. Normal standard, eftersatt underhåll. Byggnadsarea ca 60 kvm.
Friggebod	Byggnad med träfasad och plåttak. Ansluten till el. Nyttjas som förvaring av lösöre. Normal standard, äldre skick. Byggnadsarea ca 15 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 277 000 kr, varav byggnad 175 000 kr, varav mark 102 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 148 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Hedemora Långshyttan GA:1. Ändamål: Vägar och parkmark
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
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 byggnaderna och tomten 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 tomten. 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 värderingsobjektet från 2019-10-01 och framåt med en boarea upp till 100 kvm och standardpoäng upp till 25.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 200 000 – 1 200 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 3 000 – 20 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,6 – 3,4, med en genomsnittlig nivå på 1,9 den senaste tiden.

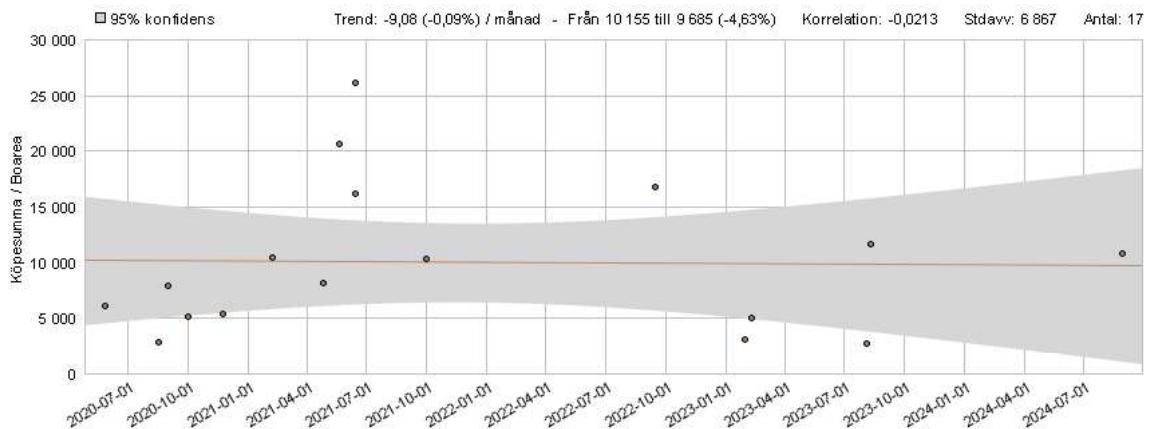


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Flera objekt som sålts i lägre nivå (200 000 kr- 500 000 kr) har varit äldre byggnationer i jämförbar storlek, men i avståndat och normalt skick med hänsyn till åldern.

Värderingsobjektet bedöms ha ett medelbra läge. Byggnaden är äldre med låg standard och i mycket eftersatt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnadens framsida. Putsad fasad bevuxen med växtlighet. Balkong.



Foto, huvudbyggnadens baksida. Frukträd ses i bild.



Foto, uthus.



Foto, friggebod.



Foto, bevuxen tomtmark.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Hedemora Långshyttan 14:19	UUID: 909a6a78-5a81-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-03-06
Nyckel: 200090832	Län- och kommunkod 2083	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-10-10
Distrikt Husby Socken: Husby	Distriktskod 217025	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-10-23

Adress

Adress

Kapten Aréens Väg 17
776 71 Långshyttan

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6702439.5	556421.3	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 620 kvm	1 620 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-10-08, 692.307 sek beslutsnummer 12245099523	2024-10-09	D-2024-00332192:1
Utmätning 2024-10-08, 692.307 sek beslutsnummer 12245099622	2024-10-09	D-2024-00332191:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 10/15259
Avser inteckning 12/4634
Avser inteckning 12/4635
Avser inteckning 12/4636

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 148.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	135.000 SEK	2010-06-11	10/15259
2	5.600 SEK	2012-02-27	12/4634
3	2.000 SEK	2012-02-27	12/4635
4	5.400 SEK	2012-02-27	12/4636

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Uppgift saknas: Långshyttan 1:2, 2:11, 5:1, 12:1, 14:1	1934-12-31	20-HUS-595 Akt
Byggnadsplan: Långshyttansby, Del av(möller)	1950-11-30	20-HUS-954 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
381633-3			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	277.000 SEK	175.000 SEK	102.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 038179452.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
102.000 SEK	2083005	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
1 620 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 038180452.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 175.000 SEK	Total standardpoäng 22
----------------------------------	--------------------------------------	----------------------------------

Bostadsyta 71 kvm	Biutrymmesyta 39 kvm	Värdeyta 79 kvm
-----------------------------	--------------------------------	---------------------------

Nybyggnadsår 1937	Tillbyggnadsår	Värdeår 1937
-----------------------------	-----------------------	------------------------

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

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Hedemora Långshyttan GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1937-06-25	20-HUS-673 Akt

Ursprung

Hedemora Långshyttan 14:18

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-Husby Långshyttan 14:19	1991-02-27	2084-250 Akt

Ajourföraende inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet