

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Hedemora

Fastighetsbeteckning

Långshyttan 14:5

Värdetidpunkt

Februari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer samt snötäckt mark. Solceller på taket.

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 14:5	Lagfaren ägare	F-87-25-20
Objektets adress	Granhultsvägen 8 776 71 Långshyttan	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Februari 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-02-21

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1917. Uppförd i 2 våningar samt delvis källare.
Boarea	275 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 9 rum och kök
Biarea	135 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	5 420 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av asfalterat infart och snötäckt trädgård med diverse fruktträd och buskar. Delvis inhägnad med trästaket.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 2 mil från Hedemora, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus och förskola. Förskola och skola finns inom ca 300 m avstånd. Hälsocentral finns i Långshyttan ca 1,5 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Hedemora.
Övrigt	Det finns även en grusad uteplats, ett växthus, ett uthus samt ett inhägnat poolområde.

Marknadsvärde

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

2 100 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 900 000 – 2 300 000 kronor

Kr/kvm Boarea	7 636 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,96
---------------	--------------	------------------------------------	------

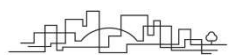
Gävle 2025-02-24

Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg
Masterekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

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.
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 ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten
Avlopp	Kommunalt avlopp
Bredband (fiber)	Ja
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar samt delvis källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1917
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Delvis källargrund/ delvis torpargrund Trä Träpanel Äldre 2-glas på nedervåning, nyare 3-glas på övervåning. Vita Tegelpannor Solceller från 2020/2021 (Installerad kapacitet 12 500 kwh) Vattenburen via radiatorer. Bergvärmepump. Självdagsventilation (Mekanisk ventilation under uppvärmt källargolv) Kamin ur funktion
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med förråd, tvättstuga, teknikrum, matkällare. Entréplan med hall, 2st. sovrum, vardagsrum, matsal med veranda, serveringsgång och kök. Våning 1 trappa med allrum, 4st. sovrum, 2st. badrum, balkong och vind.
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök utan matplats. Modernt skick. Ca 7 år gammalt, enligt fastighetsägaren. Ljusa skåpluckor. Induktionshäll (IKEA), fläkt (Electrolux), vedspis, hel kyl/frys (IKEA), diskmaskin (Siemens), ugn (IKEA), inbyggd mikro (IKEA).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Modern WC. Vägg med målad väv. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Modernt. Vägg med målade ytor/tapet. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett, handdukstork, dusch och bad
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Modernt. Vägg med tapet. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett och dusch
Tvättstuga	Utrustning	TM (Bosch), TT (Bosch), tvättställ
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/laminat/klinker Tapet/målade/bröstpanel Målat/träpanel/vävspänt
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Huvudsakligen i bra skick med stora delar av ytskikt renoverat under senare år.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Uthus	Byggnad med träfasad och plasttak. Betongplatta. Ansluten till el. Nyttjas som växthus. Normal standard/skick. Byggnadsarea ca 35 kvm, enligt okulärbesiktning.
Uthus	Byggnad med träfasad och tegeltak. Gjutet golv. Ansluten till el. Nyttjas som förråd. Normal standard, äldre skick och delvis eftersatt underhåll. Byggnadsarea ca 50 kvm, enligt försäkringsbrev.
Poolområde	Inhägnat poolområde. Pool ca 2,5 x 8 m (uppvärmning LVVP) samt spabad, enligt uppgift från fastighetsägaren.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 1 072 000 kr, varav byggnad 942 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 130 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 5 st pantbrevsinteckningar om totalt 700 000 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		Energideklaration utförd: 2016-05-09. Energiklass B. Källa: Boverket
Försäkring		Försäkringbolag Länsförsäkringar, enligt lämnad uppgift från fastighetsägare
Handräckning		Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerade. 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 2022-01 och framåt med en boarea över 150 kvm, ej strandnära lägen.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 900 000 – 1 900 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 2 800 – 12 500 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,4 – 4,2, med en genomsnittlig nivå på 2,2.

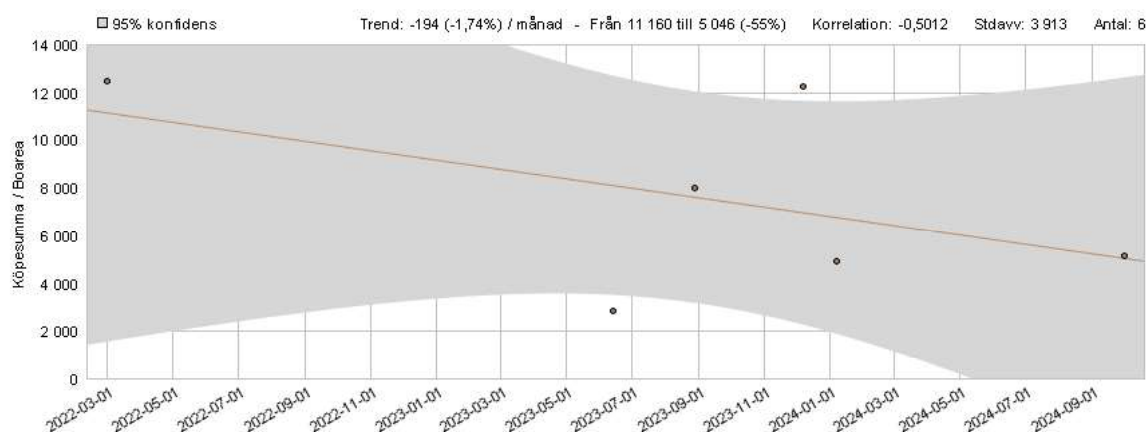


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Huvudsakligen en attraktiv fastighet med stor tomt, rymlig bostad i bra skick med tilltalande arkitektur, övriga byggnader, pool mm. Renoverat under senare år. Värdet bedöms därav återfinnas i den övre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnadens framsida.



Foto, värderingsobjektet. Båda huvudbostad och övriga byggnader ses i bild.



Foto, vy över baksidan.



Foto, växthus.



Foto, uthus.

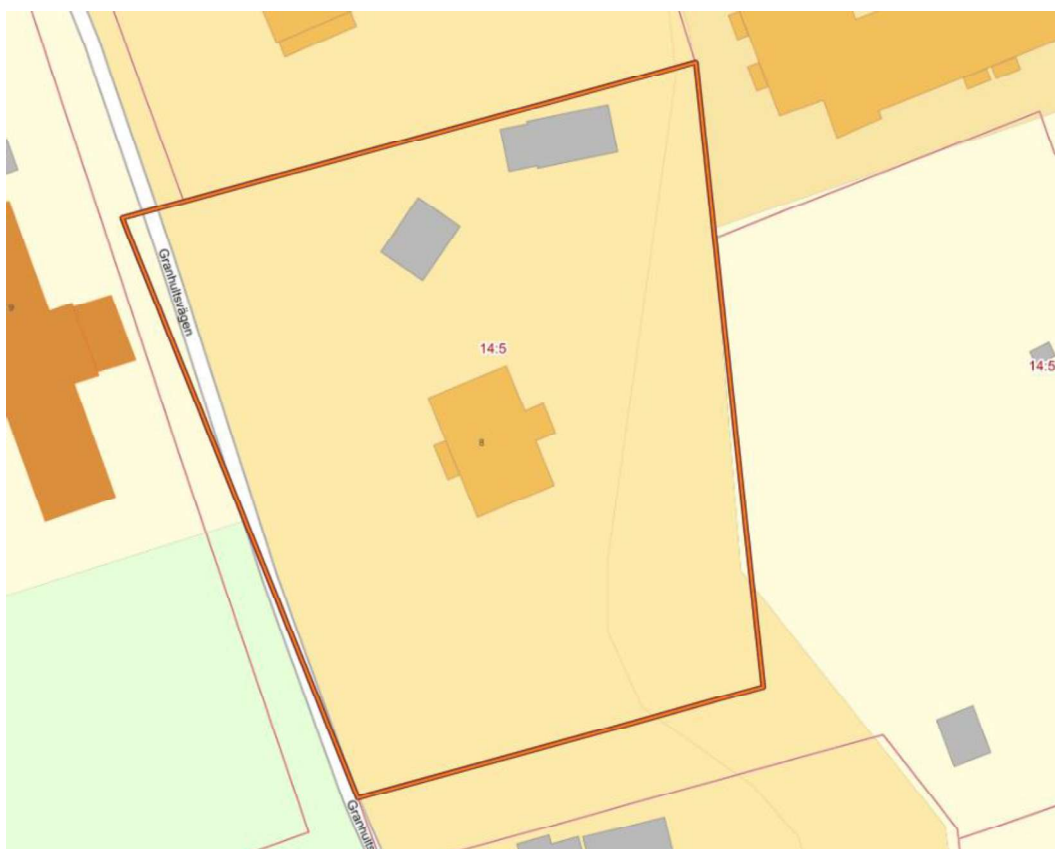


Foto, tomtens baksida med snötäckt köksträdgård.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

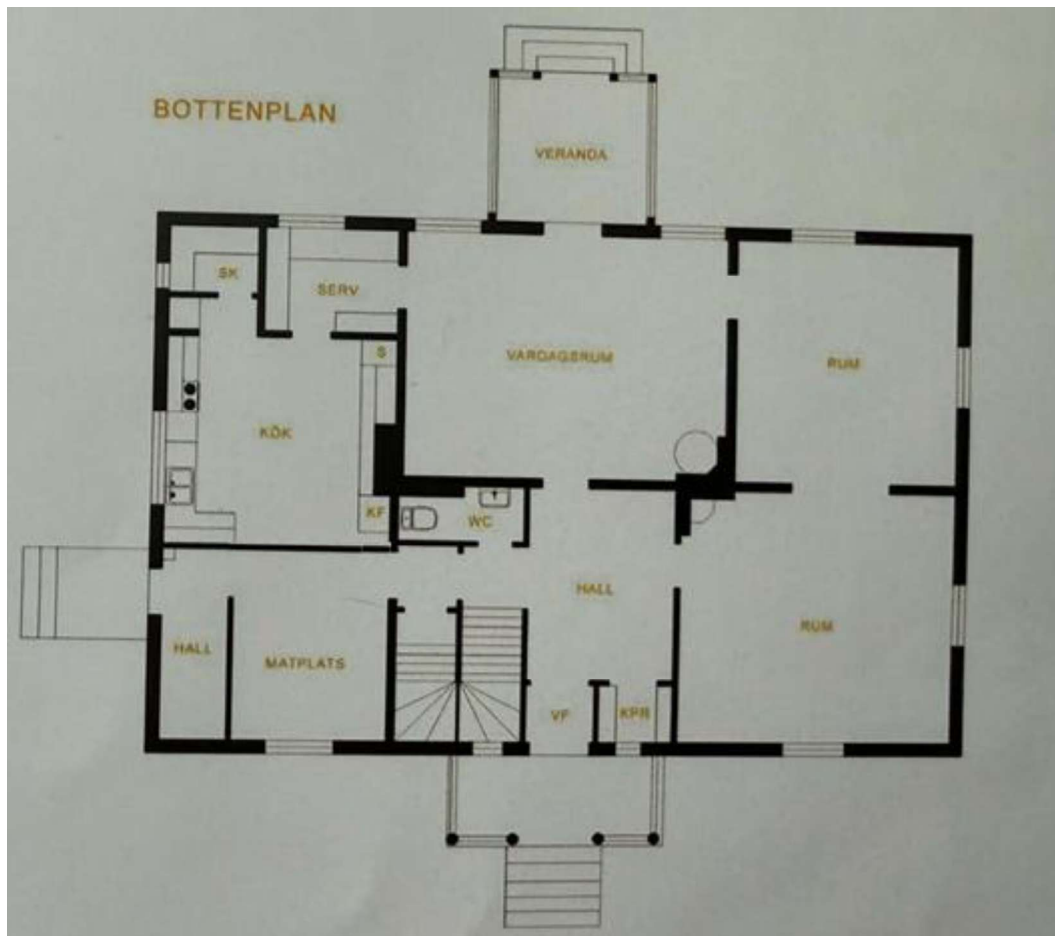


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Hedemora Långshyttan 14:5	UUID: 909a6a78-5a73-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1997-06-03
Nyckel: 200090818	Län- och kommunkod 2083	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-11-27
Distrikt Husby Socken: Husby	Distriktskod 217025	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-04

Adress

Granhultsvägen 8
776 71 Långshyttan

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6702516.8	556700.3	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	5 420 kvm	5 420 kvm	

Lagfart

Köp (även transportköp): 2016-07-15
Köpeskilling: 1.350.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-10-04, 1 750 986 sek (12245059949)	2024-10-08	D-2024-00330765:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 1d3ae65b-3dc9-45E2-99E3-4CD7DD08EE29		
Utmätning 2024-10-04, 1 750 986 sek (12245057240)	2024-10-08	D-2024-00330766:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 1d3ae65b-3dc9-45E2-99E3-4CD7DD08EE29 Avser inteckning 74/7890 Avser inteckning 80/1018A Avser inteckning 80/1018B Avser inteckning 99/4914 Avser inteckning d-2021-00226593:1		
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2024-11-26	D-2024-00398589:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 700.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	180.000 SEK	1974-11-20	74/7890
2	100.000 SEK	1980-02-13	80/1018A
Anmärkning: Utbyte 80/2022			
3	120.000 SEK	1980-02-13	80/1018B
Anmärkning: Utbyte 80/2023			
4	100.000 SEK	1999-12-01	99/4914
5	200.000 SEK	2021-05-28	D-2021-00226593:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Långshyttans by, Del av	1946-11-25	20-HUS-878 Akt
Detaljplan: Långshyttan 42:1 mfl fastigheter	1994-09-15 Laga kraft: 1994-10-11 Genomf. start: 1994-10-12 Genomf. slut: 2008-12-31	2083-P74 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet	
Småhusenhet, bebyggd (220)	
373489-3	

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.072.000 SEK	942.000 SEK	130.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 016086452.

Taxeringsvärde 130.000 SEK	Riktvärdeområde 2083005	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 5 420 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

Värderingsenhet småhusbyggnad 016087452.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 942.000 SEK	Total standardpoäng 39
Bostadsyta 275 kvm	Biutrymmesyta 135 kvm	Värdeyta 295 kvm
Nybyggnadsår 1917	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

Hedemora Långshyttan GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1918-06-08	20-HUS-1786 Akt

Ursprung

Hedemora Långshyttan 14:1
Anmärkning: Ursprunget sämjelott om 5 skillingar 7 3/16 runstycken

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
W-Husby Långshyttan 14:5	1991-02-27	2084-250	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet