

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

HEDEMORA

Fastighetsbeteckning

JÄLKARBYN 52:19

Värdetidpunkt

2026-03-01



Bostadens entré sida mot sydväst med altan och tillbyggnad (2006) till höger.

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	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritningar	20

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet 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 VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-03-01.

1.4 Särskilda förutsättningar

Bostadsbyggnaden är urflyttad, men ses till regelbundet av ägaren och var "sparvärmad" via radiatorer/bergvärmepumpen vid besiktningen.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HEDEMORA JÄLKARBYN 52:19
Adress	Hyttvägen 9 77670 Vikmanshyttan
Område	Hedemora
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2762-25-20
Nybyggnadsår	1933
Värdeår	1941
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

JÄLKARBYN 52:19 i Hedemora kommun ligger 10 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 90 m², fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 50 m².

Det finns även övriga byggnader såsom stuga och vedbod/förråd.

Markarealen uppgår till 1 969 m², vars obebyggda delar utgörs av snötäckt tomtmark, buskar, träd och naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026

660 000 KRONOR

Sexhundrasextiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 630 tkr - 680 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	7 333
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,20

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 2026-02-17 av Johan Hernblom. Vid besiktningen deltog 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 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 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 inom planlagt område.

Källa: Metria

Plan		
BYGGNADSPÅN	Datum	Akt
-	1951-03-10	20-HEJ-620
VIKMANSHYTTAN	Laga kraft: -	

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 969 m ²
Obebyggda delar	Snötäckt tomtmark, buskar, träd och naturmark
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	10 km till kommunens centralort
	Skola F-6 finns i Vikmanshyttan. Vårdcentral och ytterligare service finns i centralorten Hedemora.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät
Vatten	Kommunalt
Avlopp	Kommunalt
Bredband via fiber	Ja

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1933, om/tillbyggt 2006	Källa: Metria
Boarea	90 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rum och kök	
Biarea	50 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	Pannrum, tvättstuga, förråd/verkstad samt mindre förråd	
Entréväning	1 rum, vardagsrum, kök samt liten wc	
Våning 1 tr		

	3 sovrum (ett med balkong), wc/dusch samt vindsförråd
Grund	Källargrund. Ej källare under tillbyggnaden (tillbyggd år 2006)
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	3-glas, isolerglas, vita
Yttertak	Betongpannor
Balkong & uteplats	Altan och balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat, plastmatta och klinker
Vägg	Tapet och målad väv
Tak	Vitmålade skivor och panel
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till bergvärmepump (IVT).
Eldstad	Öppen spis med insats. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Spishäll (Ikea), ugn inbyggd (Ikea), micro inbyggd (Ikea), köksfläkt (Ikea), diskmaskin (Ikea), kyl/frys (Matsui) Kök från c:a 2012 Normal standard, visst nött skick
Hygienrum	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar målad väv WC, tvättställ Normal standard, normalt åldersskick. Liten yta. Ej renoverat i senare tid.
Hygienrum 2	WC/dusch på våning 1 trappa, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Normal standard, visst slitet skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Cylinda), torktumlare (Cylinda) I källaren Golv klinker, väggar målad väv

	Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	I stort normal standard, till viss del i slitet och nött skick. Invändigt: Renoveringsbehov av ytskikten på övervåningen och till viss del entréplanet. Utvändigt: Visst behov av underhåll av trädetaljer, t.ex. vindskivor.

5.5 Övriga byggnader

Stuga	Krypgrund, stomme av trä, fasad av liggande träpanel, taktäckning av tegelpannor, inga anslutningar, murad skorstensstock m någon form av eldstad (ref. fastighetsägare). Ej invändigt besiktad. Renoveringsprojekt. Golv delvis urrivet. Byggnadsarea: 25 m ² (uppskattad yta)
Vedbod/förråd	Grund av pallar på mark, stomme av trä, fasad av gles träpanel, plåttak, inga anslutningar Insida ej besiktad. Enkel standard, normalt åldersskick. Lätt skevad Byggnadsarea: 10 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Finns, Länsförsäkringar	Källa: Fastighetsägaren
------------	-------------------------	-------------------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet omöblerat.

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 2025-08-27, 170 045 SEK. Beslutsnr 12254530582: 2025-08-28, D-2025-00302939:1
Utmätning 2025-08-27, 120 666 SEK. Beslutsnr 12254530665: 2025-08-28, D-2025-00302940:1
Utmätning 2025-08-27, 170 045 SEK. Beslutsnr 12254530673: 2025-08-28, D-2025-00302941:1
Utmätning 2025-08-27, 120 666 SEK. Beslutsnr 12254530590: 2025-08-28, D-2025-00302942:1
Förordnande att hela fastigheten ska säljas: 2025-10-01, D-2025-00351485:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 6 inteckningar om 573 500 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	217 500 kr	1993-05-04	93/4815	
2	87 500 kr	1993-05-04	93/4817	
3	62 500 kr	1997-07-01	97/5014	
4	111 000 kr	2003-11-03	03/29096	
5	31 000 kr	2009-12-07	09/36118	
6	64 000 kr	2014-08-13	14/20994	

7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar HEDEMORA JÄLKARBYN GA:6

Ändamål: Vägar, Grönområden

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 550 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 309 000 kr

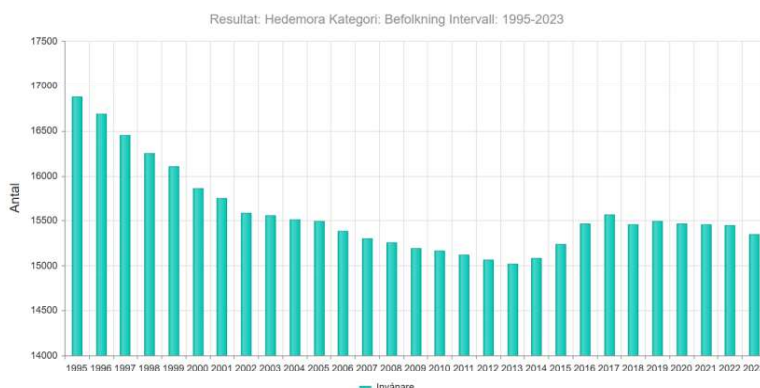
varav mark 241 000 kr

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

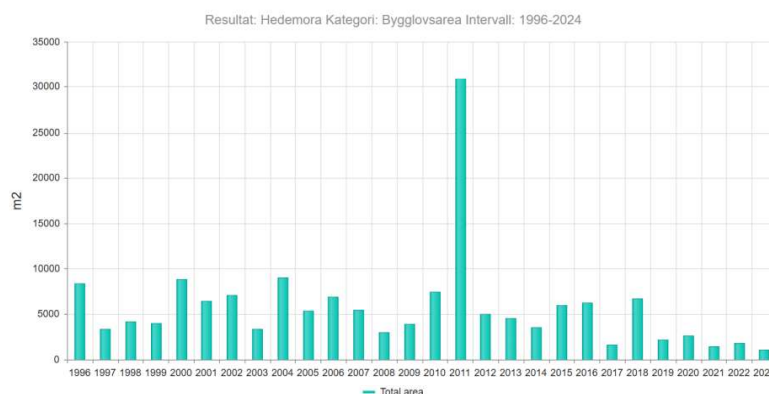
Hedemora har ett strategiskt läge längs riksväg 70, vilket ger goda vägförbindelser till bland annat Borlänge, Avesta och Uppsala. E16 passerar också genom kommunen, vilket underlättar transporter både inom regionen och vidare ut i landet. Kommunen har en järnvägsstation på Dalabanan, vilket möjliggör 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.

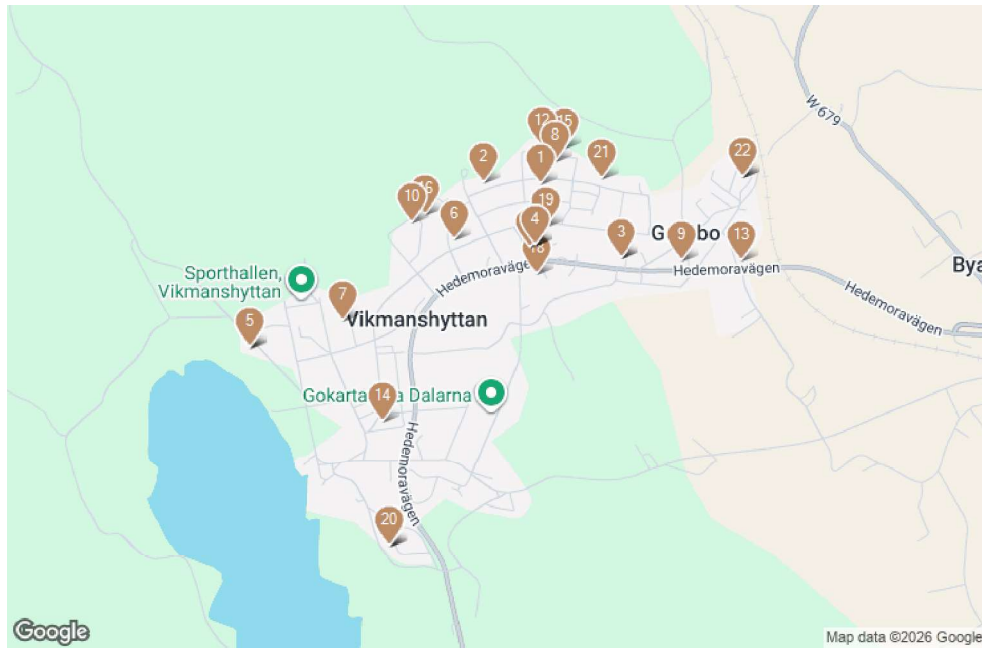
Byggande i kommunen

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

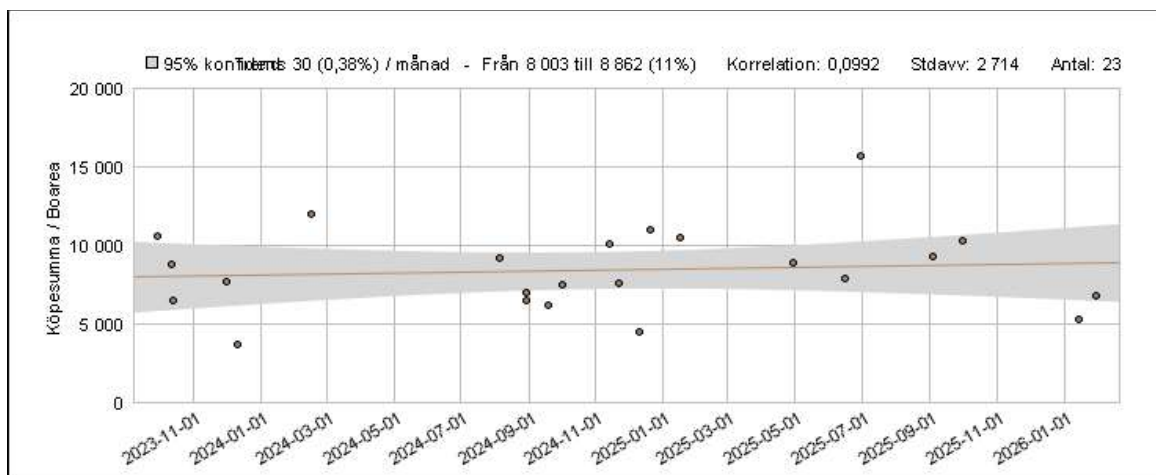


8.2 Ortsprisanalys

I vår 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 75 - 107 m², standardpoäng 21 - 37, byggår 1909 - 1967, areal tomt 932 - 2 223 m² under perioden 2024-08-06 och framåt.

Sökningen genererade 12 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 510 000 - 1 100 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 6 495 - 11 000 kr/m² med medel 8 632 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 1,5 med medel 1,2, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Byta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Hedemora	Jätkarbyn 25:34	2026-01-30	75	75	37	1957	933	E	L	0,7	6 800	510 000
Hedemora	Jätkarbyn 53:20	2025-10-01	90	88	25	1952	951	E	L	1,5	10 277	925 000
Hedemora	Jätkarbyn 25:18	2025-09-04	78		23	1933	1 470	E	L	1,5	9 294	725 000
Hedemora	Jätkarbyn 52:14	2025-06-16	92	60	33	1930	2 223	E	L	0,9	7 880	725 000
Hedemora	Jätkarbyn 132:24	2025-01-17	105	176	31	1967	995	E	L	1,2	10 476	1 100 000
Hedemora	Jätkarbyn 120:2	2024-12-20	75	75	29	1958	1 008	E	L	1,3	11 000	825 000
Hedemora	Jätkarbyn 25:17	2024-11-22	95		23	1923	1 284	E	L	1,4	7 631	725 000
Hedemora	Jätkarbyn 133:4	2024-11-13	89	85	30	1964	1 000	E	L	1,2	10 112	900 000
Hedemora	Jätkarbyn 51:15	2024-10-01	85		21	1909	932	E	L	1,3	7 470	635 000
Hedemora	Jätkarbyn 132:22	2024-08-30	103	103	31	1967	1 109	E	L	0,8	6 990	720 000
Hedemora	Jätkarbyn 52:33	2024-08-29	107	70	29	1947	1 844	E	L	0,9	6 495	695 000
Hedemora	Jätkarbyn 25:18	2024-08-06	78		23	1933	1 470	E	L	1,5	9 153	714 000
Medel										1,2	8 632	

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

Värderingsobjektets läge bedöms som likvärdigt med de valda referensobjektens lägen. Bostaden uppvisar i stort en normal standard, dock i ett i flera delar slitet och nött skick. Marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms sammantaget ligga något under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 660 000 kr, motsvarande 7 333 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

660 000 KRONOR

Sexhundrasextiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 630 tkr - 680 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	7 333
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,20

Katrineholm 2026-03-09

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Jonan Hernblom
Civilingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Bostadens fasad (äldre delen) mot nordväst.



Bostadens fasad (äldre delen) mot nordöst.



Bostadens fasader mot sydöst med
källaringång (källare endast i äldre delen).

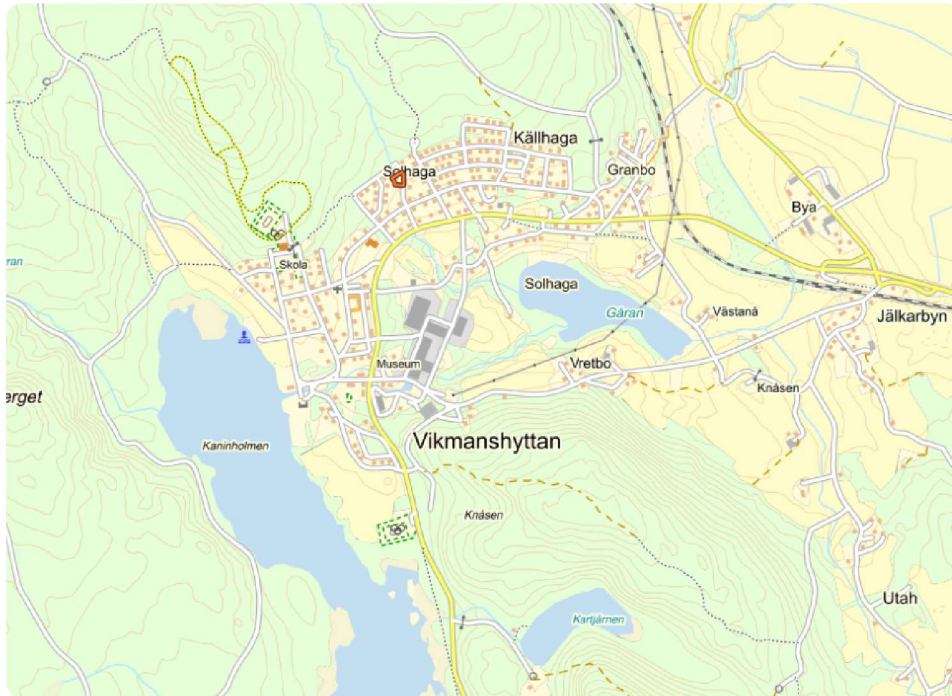


Bostadens fasader mot syd med
tillbyggnaden i förgrunden.

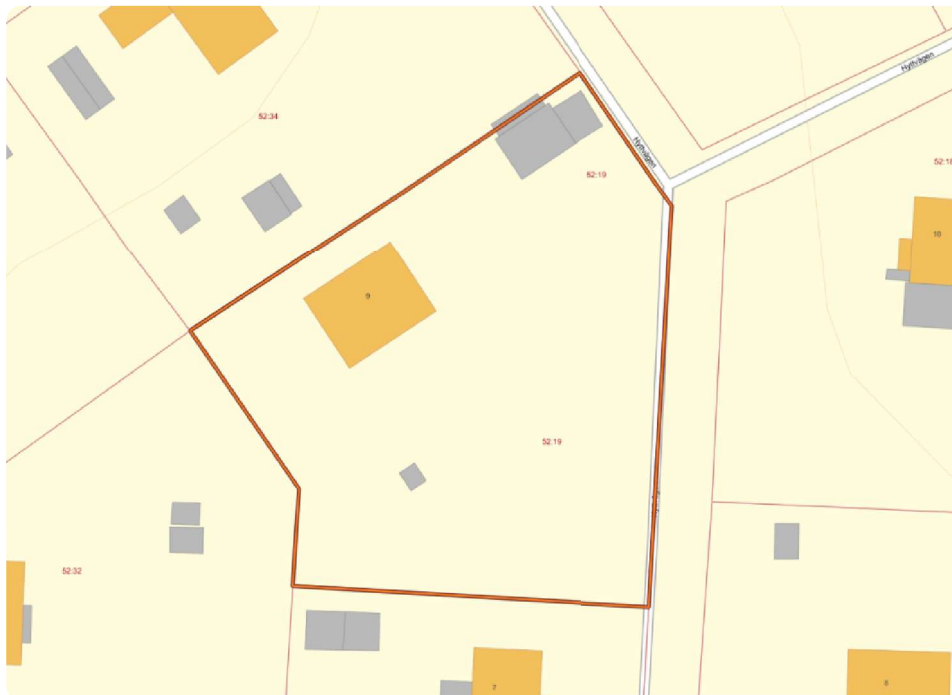


Stuga (renoveringsprojekt) och liten vedbod.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

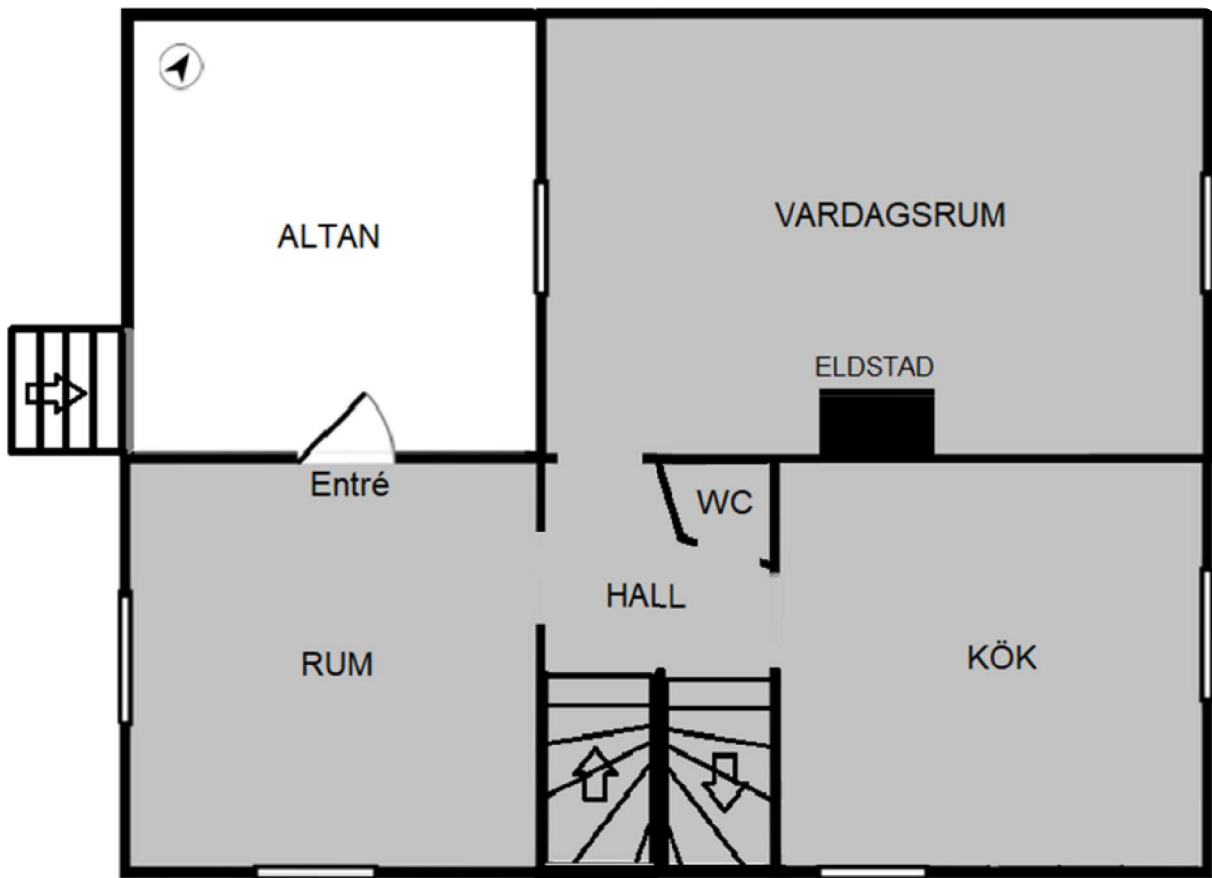


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

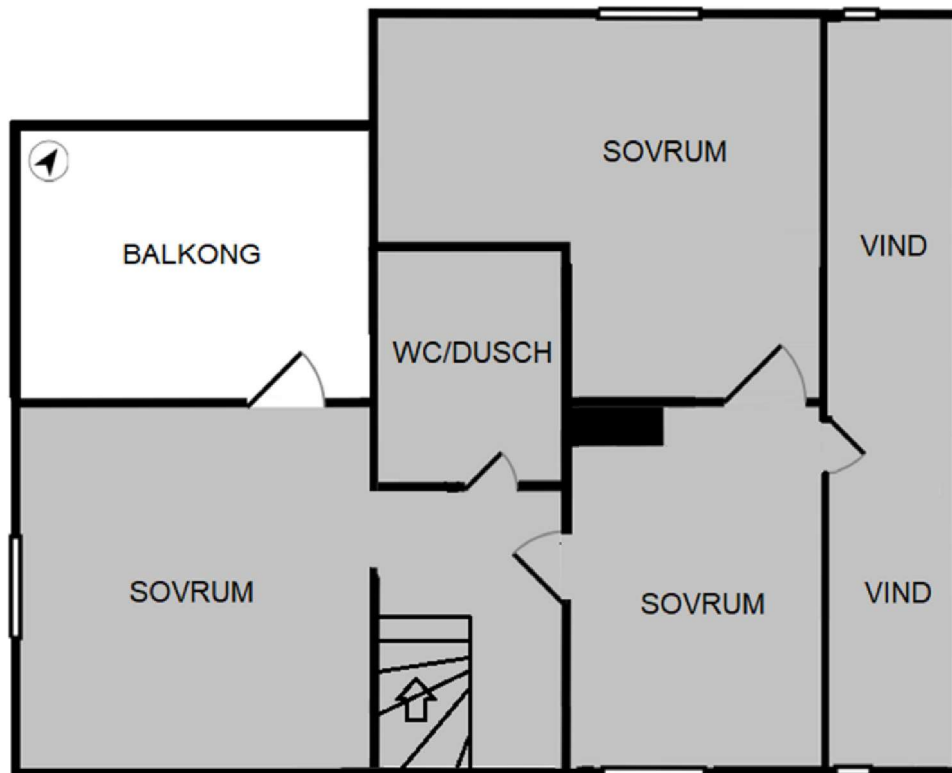


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Entrévåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.