

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Avesta

Fastighetsbeteckning

Ingeborgbo 63:19

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Vitmålad träpanel med bruna detaljer samt trädgård med gräsmatta, buskar och träd.

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	Avesta Ingeborgbo 63:19	Lagfaren ägare	F-1124-25-20
Objektets adress	Lundins Väg 1 774 67 Horndal	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-21

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1935. Uppförd i 2 våningar samt delvis källare.
Boarea	120 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök.
Biarea	5 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 697 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, buskar och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget centralt i Horndal, ca 2,5 mil från Avesta, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhusfastigheter och skogspartier. Förskola, skola finns i Horndal ca 400 m bort. Hälsocentral samt ytterligare utbud med service finns i Avesta.
Övrigt	Det finns även en friggebod samt en uthuslänga med garage, förråd, vedbod och matkällare.

Marknadsvärde

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

650 000 kronor

Bedömt värdeintervall 600 000 – 700 000 kronor

Kr/kvm Boarea	5 417 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,10
---------------	--------------	------------------------------------	------

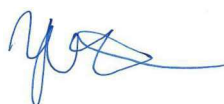
Sandviken 2025-05-30

Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom
Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Johan Hernblom
Civilingenjör och 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 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 Johan Hernblom 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, enligt lämnad uppgift från fastighetsägare.
Övrigt	Naturvårdsbestämmelser: Grundvattenskydd: Horndal.
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		1935
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund Trä Träpanel 2-glas. Äldre. Brunmålade Tegelpannor Luftvärmepumpar (varav en ur funktion enligt ägaren), direktverkande el, vedkamin, äldre vedpanna i källaren. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Liten källardel under norra kortsidan med pannrum. Entréplan med förstuga, hall, kök, vardagsrum och rum/förråd. Övervåning med hall/allrum, hygienrum och två sovrum.
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök med matplats. Äldre standard. Normalt skick. Ljusa skåpluckor. Spis (AEG), fläkt (Asea Scandia), vedspis, kyl/frys (okänt märke), liten bänkdiskmaskin (Candy).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett, duschkabin och tvättmaskin (Cylinda, trasig enl ägaren).
Tvättstuga	Utrustning	I hygienrum, se ovan.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminat/målat trä Tapet/målad träpanel/bröstpanel Vitmålade skivor/träpanel
Övrigt		För status kring brandskyddskontroll och sotning, kontakta närmaste sotningsdistrikt.
Standard/skick		Äldre byggnad med delvis äldre standard. Viss renovering utförd (t.ex. golv, innertak) som avstannat (t.ex. golvlister, innertakbeklädnad, m.m.). En luftvärmepump ur funktion och äldre vedpanna med okänd funktionsstatus.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Friggebod	Byggnad med träfasad och plåttak. Ansluten till el. Nyttjas som gäststuga. För byggnadstypen normal standard och normalt skick. Byggnadsarea ca 14 kvm.
Uthuslänga	Byggnad med träfasad och nytt betongtegeltak med garage (ej invändigt besiktat), förråd, vedbod och matkällare under jord, som nås via trappa inifrån uthuslängan. Ansluten till el. Nyttjas som förråd och vedbod. Normal standard. Normalt skick. Byggnadsarea ca 50 kvm.

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 589 000 kr, varav byggnad 430 000 kr, varav mark 159 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 3 st pantbrevsinteckningar om totalt 416 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades.
Övrigt		
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	Folksam, enligt lämnad uppgift från fastighetsägaren.
Handräckning	Vid besiktningen var huvudbyggnaden normalt möblerad. 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 tomt. 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 2021-06-18 och framåt med en boarea mellan 91 och 186 kvm samt en tomtareal mellan 922 och 3 702 kvm. Materialet har rensats från småhus med strandnära lägen och byggår under de senaste 20 åren.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 475 000 – 1 810 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan 2 688 – 13 589 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan 0,7 – 3,6, med en genomsnittlig nivå på 1,45 den senaste tiden.

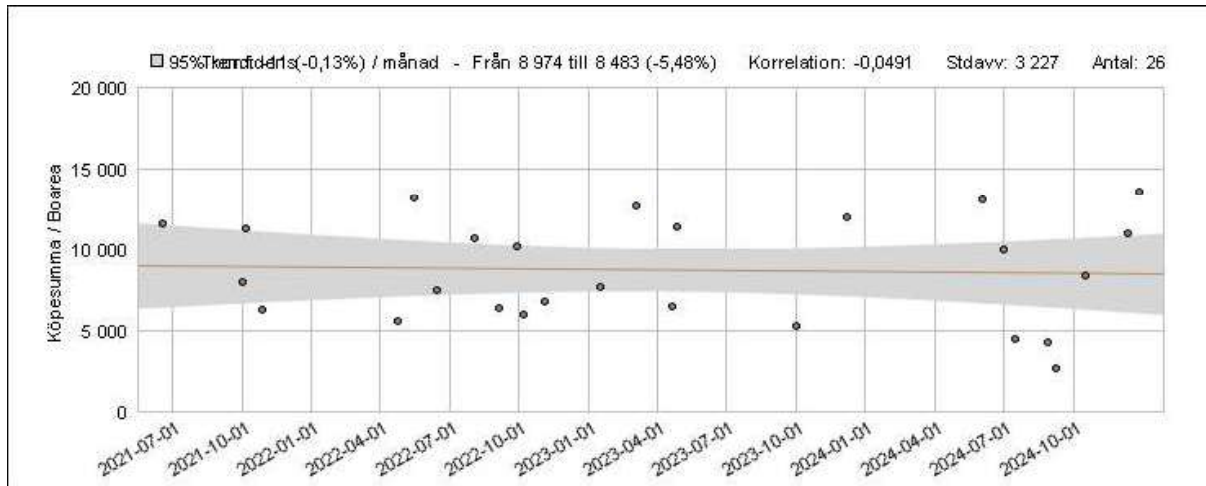


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten normalt läge. Byggnaden har en delvis äldre standard, viss avstannat renoveringsarbete och eftersatt underhåll bl a avseende värmesystem.

Sammantaget bedöms värdet därav återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, fasadhörn mot sydväst, altan.



Foto, huvudbyggnad, fasadhörn mot sydöst, altan



Foto, huvudbyggnad, fasadhörn mot nordöst



Foto, huvudbyggnad, fasadhörn motnordväst

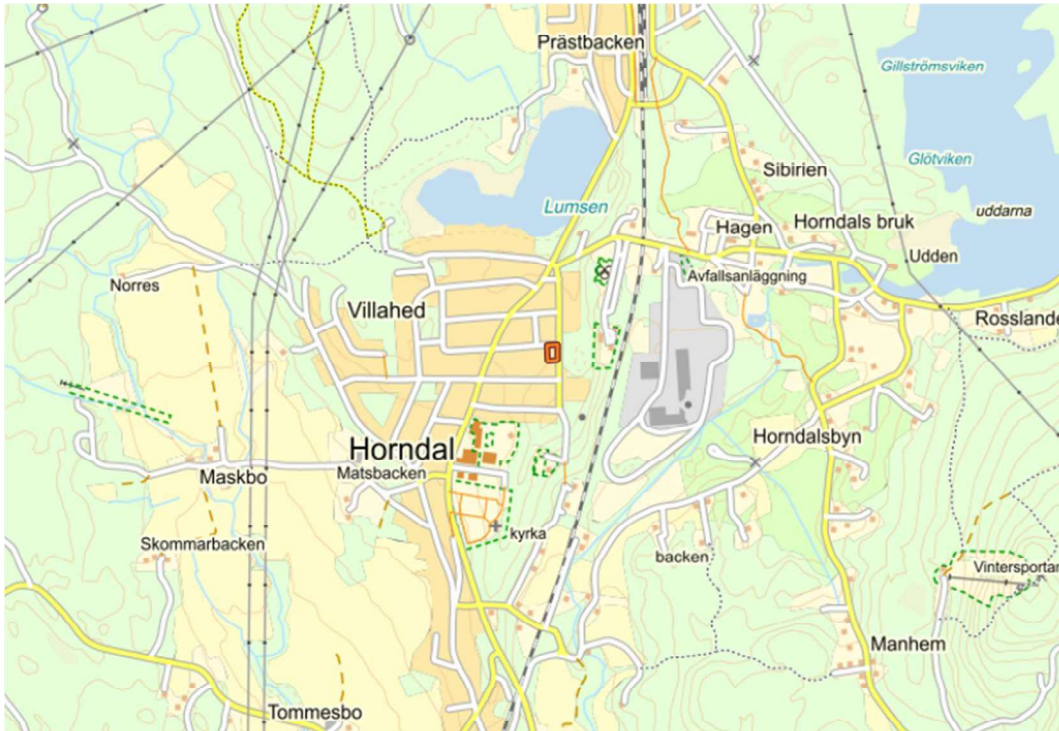


Foto, timrad friggebod,

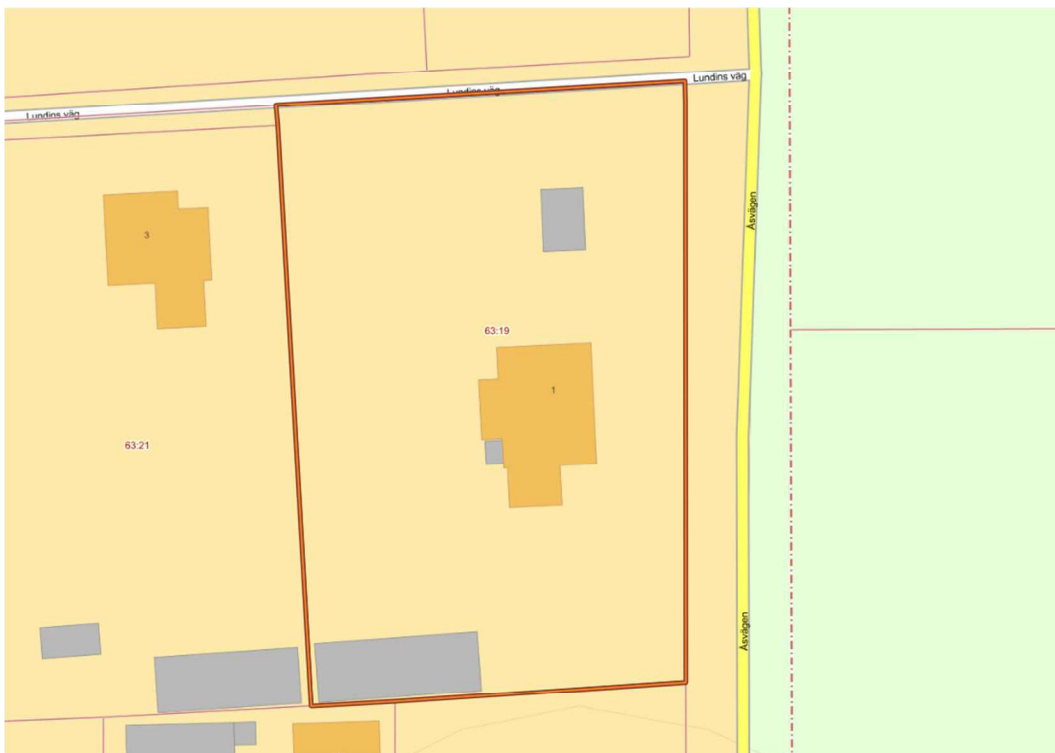


Foto, Uthuslänga med garage, förråd, vedbod och matkällare.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

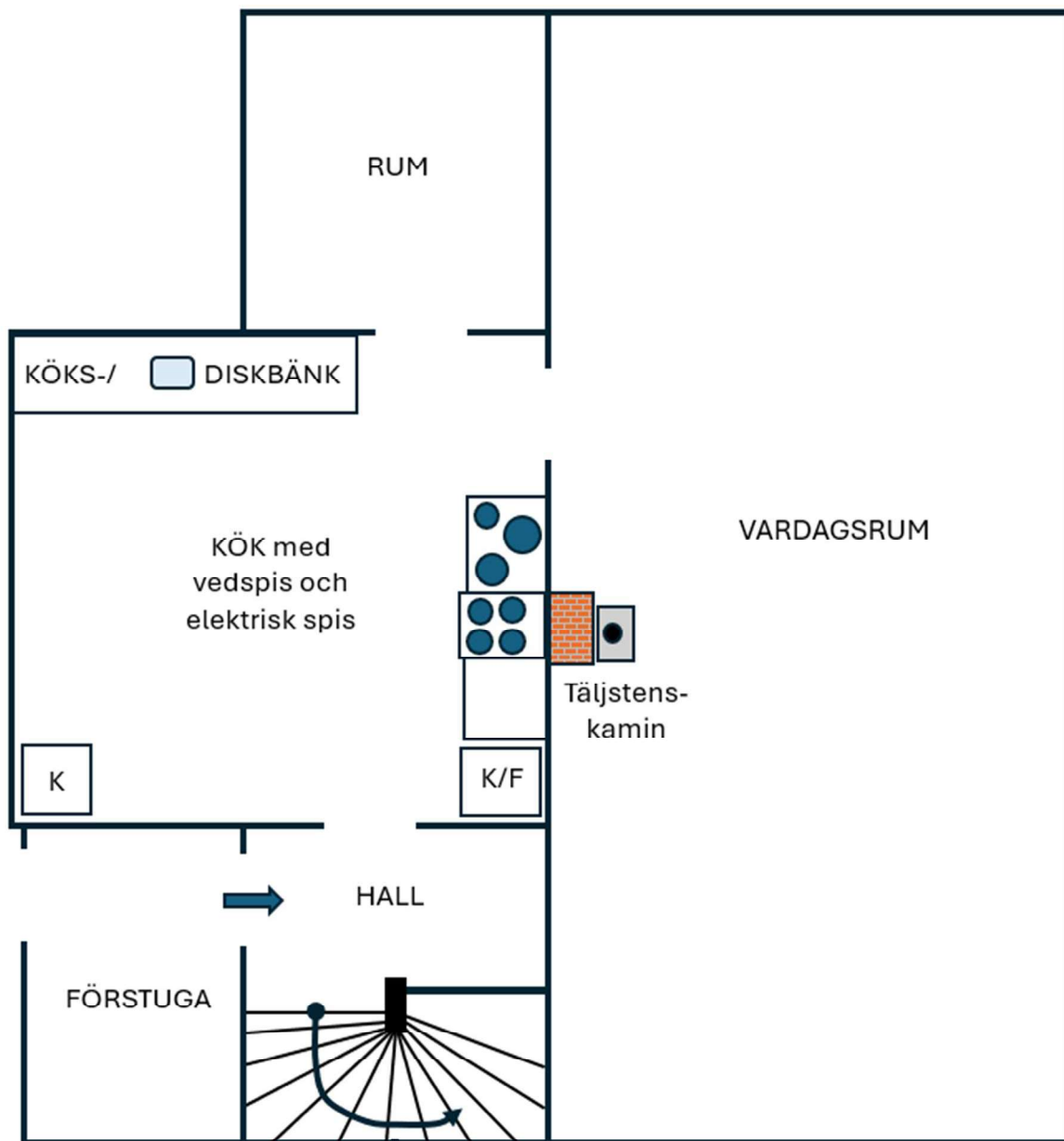


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

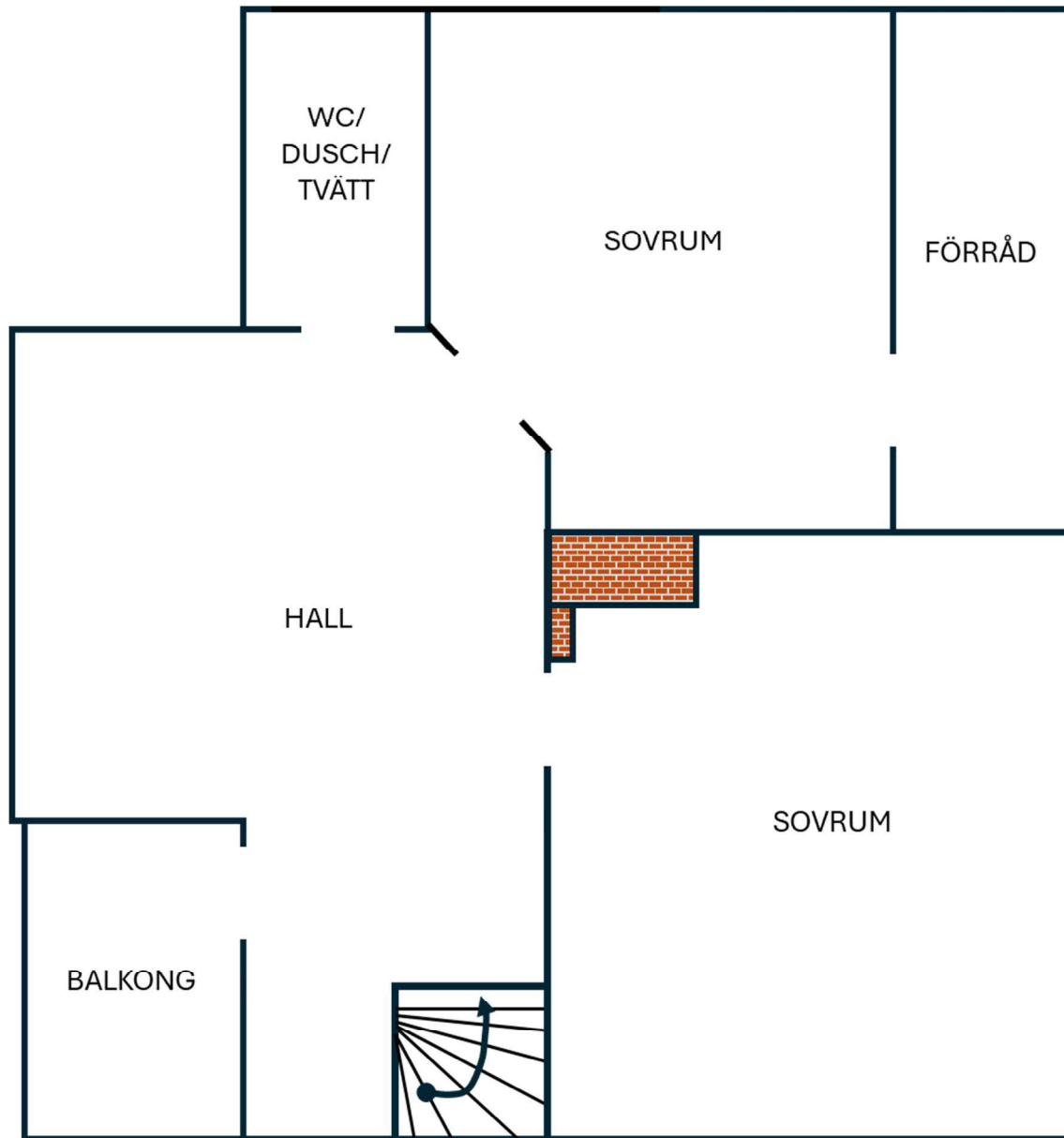


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, Entrévåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.



Planritning, Övervåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-05-20

Fastighet

Beteckning Avesta Ingeborgbo 63:19	UUID: 909a6a77-1008-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2009-01-30
Nyckel: 200006231	Län- och kommunkod 2084	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-28
Distrikt By Socken: By	Distriktskod 217013	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-20

Adress

Adress Lundins Väg 1 774 67 Horndal	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6684941.6	577843.5	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 697 kvm	1 697 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-23, 595 557 sek, 12252439885	2025-04-25	D-2025-00143819:1
Anmärkningar: Avser inteckning 84/7877 Avser inteckning d-2016-00003158:1 Avser inteckning d-2016-00235385:1		
Utmätning 2025-04-23, 595 557 sek, 12252439927	2025-04-25	D-2025-00143812:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 416.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	95.000 SEK	1984-10-10	84/7877
2	24.000 SEK	2016-01-04	D-2016-00003158:1
3	297.000 SEK	2016-05-25	D-2016-00235385:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Horndal, Del av	1952-07-26	20-BY-726 Akt
Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Grundvattenskydd: Horndal	1968-06-12	2084-P115 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
377173-3				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	589.000 SEK	430.000 SEK	159.000 SEK	
Värderingsenhet småhusmark 025898452.				
Taxeringsvärde 159.000 SEK	Riktvärdeområde 2084005	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig		
Tomtareal 1 697 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp		
	Antal lika 1			

Värderingsenhet småhusbyggnad 025899452.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 430.000 SEK	Total standardpoäng 27
Bostadsyta 120 kvm	Biutrymmesyta 5 kvm	Värdeyta 121 kvm
Nybyggnadsår 1935	Tillbyggnadsår	Värdeår 1935
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1908-11-05	20-BY-1640 Akt
Rättelse eller komplettering Ang ursprung	1937-01-23	20-JD359/1935 Akt
Registreringsbeslut	2009-01-30	2084-1229 Akt

Ursprung

Avesta Ingeborgbo 63:9

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-By Villahed 1:19	1991-02-27	2084-250 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet