

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Avesta

Fastighetsbeteckning

Björkhagen 6

Värdetidpunkt

Augusti 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Svartmålad tegelfasad med ljusa detaljer samt grusad infart.

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 Björkhagen 6	Lagfaren ägare	F-2192-24-20
Objektets adress	Egnahemsvägen 3 775 54 Krylbo	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Augusti 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-08-12

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1960. Uppförd i 1 våning samt källare.
Boarea	94 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	120 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	891 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av grusad infart och bevuxen trädgård.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 0,5 mil från Avesta, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhusbebyggelse. Förskola och skola finns ca 1 km bort. Avesta Lasarett finns 1,2 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Avesta centrum.
Övrigt	Det finns även ett garage sammanbyggt med bostadshuset.

Marknadsvärde

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

950 000 kronor

Bedömt värdeintervall 850 000 – 1 050 000 kronor

Kr/kvm Boarea	10 106 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,1
---------------	---------------	------------------------------------	-----

Gävle 2025-08-25

Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Masterekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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	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	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 2. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.
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. Vind kunde ej beträdas.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Tillbyggnad har gjorts (del utav altanen har byggts in och inretts som del av bostad). Inget bygglov kunde hittas hos kommunen. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät. El avstängd vid besiktningsstillfället.
Vatten	Kommunalt vatten. Vatten avstängd vid besiktningsstillfället.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Ja
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våning samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1960
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Källargrund Trä/murat Tegel/Trä 2-glas. Äldre. Vita Betongpannor. Äldre tegelpannor samt plåt över garage. Vattenburen via radiatorer, fjärrvärme. Rökkanaler ej verifierade, vidare teknisk undersökning rekommenderas. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med rum, badrum, förråd, matkällare, tvättstuga, trappa till garage Entréplan med hall, kök, vardagsrum, 3st. sovrum, badrum
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök med matplats. Normal standard/skick. Ljusa. Induktionshäll (Whirlpool), ugn (Whirlpool) fläkt (Franke), kyl/frys (Bosch), diskmaskin (Elektro Helios).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel/målade. Golv med klinker. Tvättställ, toalett och dusch
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Normal standard/skick. Vägg med kakel/målade. Golv med klinker. Tvättställ, toalett och dusch
Tvättstuga	Utrustning	Tvättställ, TM, TT
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/laminat/klinker/betong Tapet/målade Målat/träpanel
Övrigt		Enbilsgarage finns sammanbyggt med bostadshuset. Altan, delvis inbyggd.
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Renoverat under senare år. I badrummet saknas diverse klinkerplattor och lister. Tecken på fukt kring yttervägg i källare mot garaget. Fastighetsägaren informerade om att dränkpump finns. Nuvarande fastighetsägare köpte värderingsobjektet 2008 och har informerat om att följande renoveringar skett därefter: Badrum på övervåningen El Kök renoverat ca 2008 Dränering utförd Nytt yttertak ca 2012

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 869 000 kr, varav byggnad 650 000 kr, varav mark 219 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 620 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
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	Försäkring saknas, enligt lämnad uppgift från fastighetsägare.	
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna utan möbler. 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 i Krylbo från 2023-08-01 och framåt.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 880 000 – 1 710 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 5 800 – 15 800 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Medel uppgår till 10 182 kr/kvm. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan 0,8 – 2,1, med en genomsnittlig nivå på 1,5 den senaste tiden.

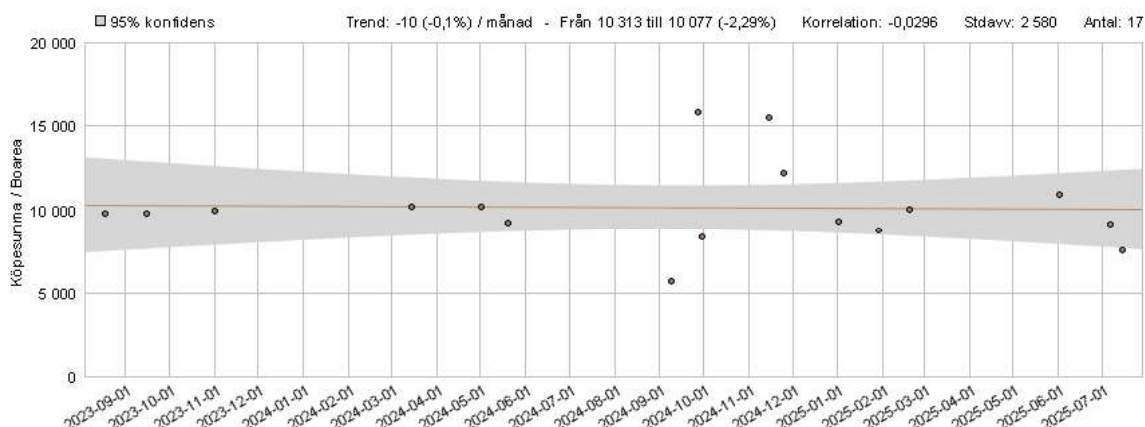


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge i Krylbo. Byggnaden är äldre med normal standard. Flera renoveringar har gjorts under senare år. Värdet bedöms sammantaget återfinnas omkring medelnivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad med garage.

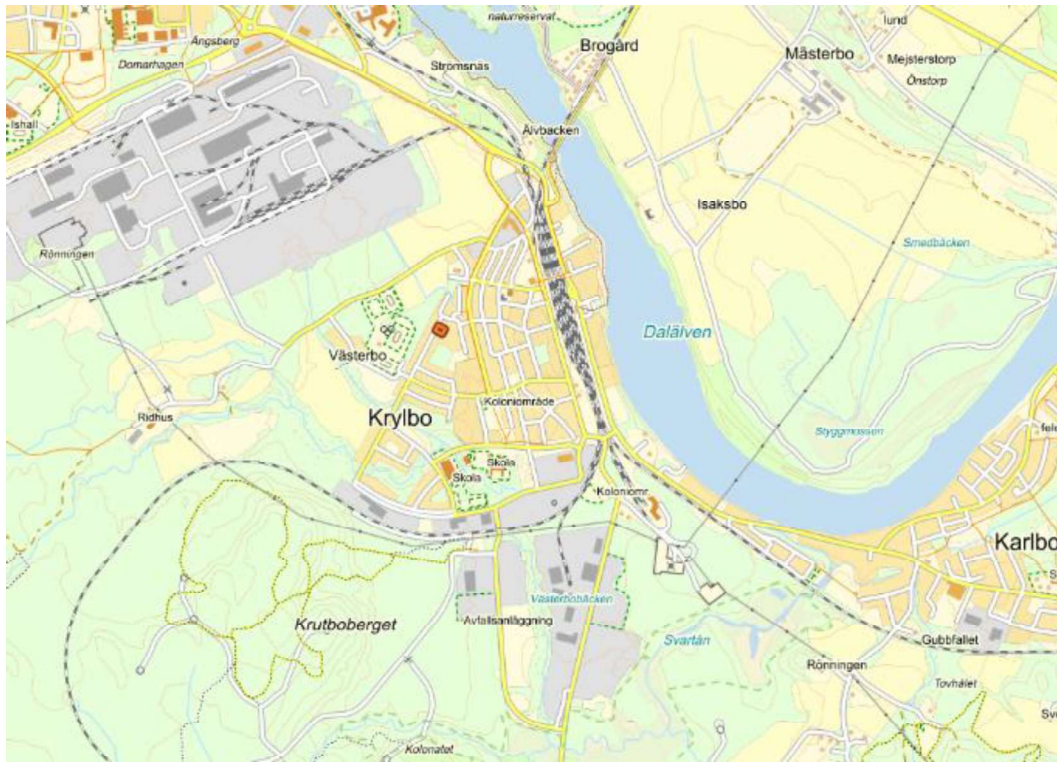


Foto, huvudbyggnadens baksida.



Foto, bevuxen tomtmark.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

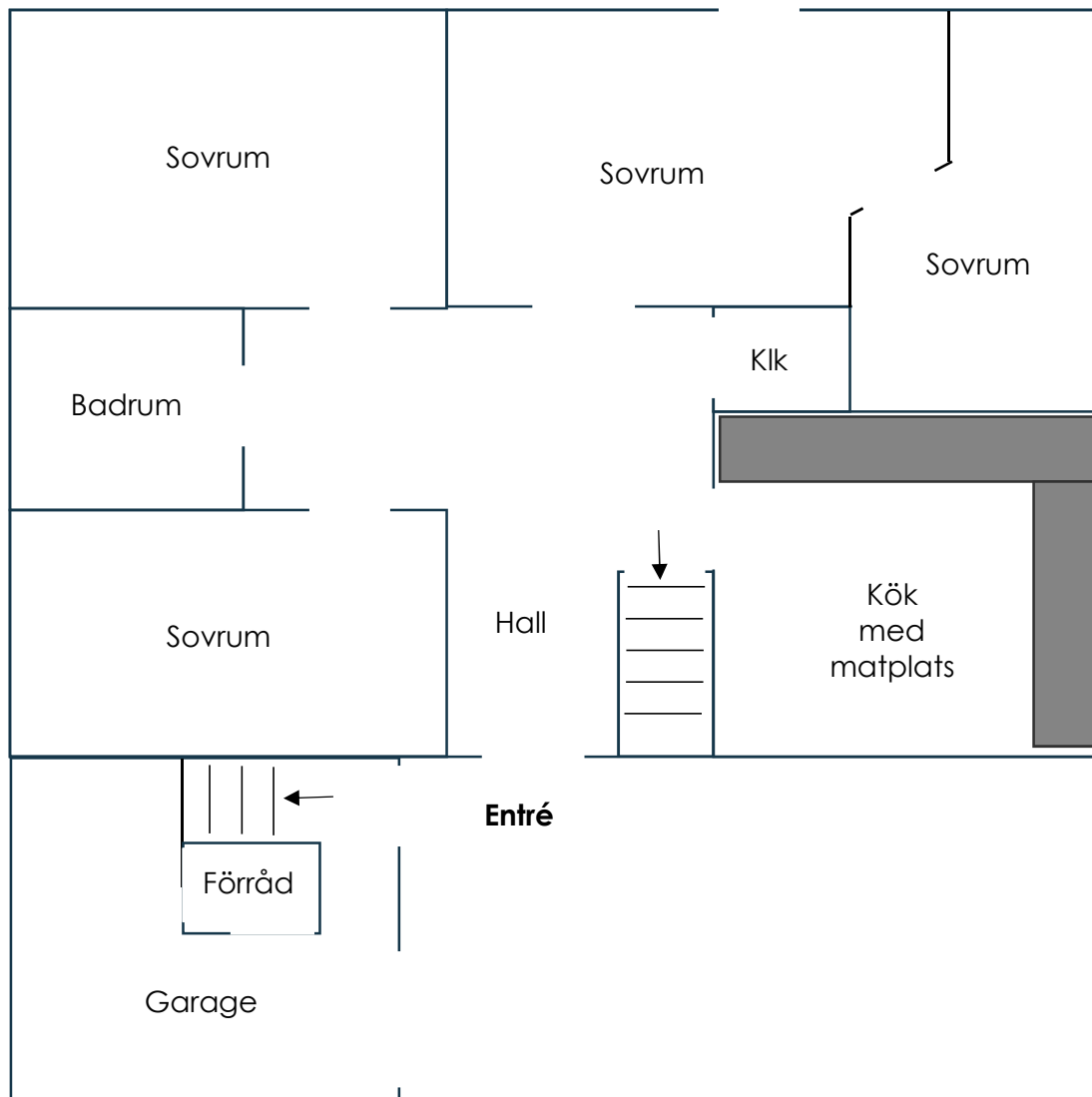


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Avesta Björkhagen 6	UUID: 909a6a76-fd8a-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2020-05-27
Nyckel: 200001497	Län- och kommunkod 2084	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-12-27
Distrikt Folkärna	Distriktskod 217008	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-08-22
Adress Egnahemsvägen 3 775 54 Krylbo		

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6666376.3	567015.8	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	891 kvm	891 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 2008-02-11 Köpeskilling: 500.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-12-18, 278 786 sek, beslutsnummer 12246075787	2024-12-23	D-2024-00437963:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 41c3953c-a280-4B41-B3F4-EFFAB7618606		
Utmätning 2024-11-05, 115 250 sek (beslutsnummer 12245536466)	2024-11-07	D-2024-00373983:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 620.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Skriftligt pantbrev	170.000 SEK	1993-03-18	93/3025
Innehavare: D-2023-00285340:3 Alm.brand Pia A/s Midtermolen 7 Dk-2100 Köpenhamn Ö 0 Danmark				
2	Skriftligt pantbrev	105.000 SEK	1993-03-18	93/3027
Innehavare: D-2023-00285340:2 Alm.brand Pia A/s Midtermolen 7 Dk-2100 Köpenhamn Ö 0 Danmark				
3	Skriftligt pantbrev	25.000 SEK	2003-05-15	03/12229
Innehavare: D-2023-00285340:1 Alm.brand Pia A/s Midtermolen 7 Dk-2100 Köpenhamn Ö 0 Danmark				
4	Skriftligt pantbrev	63.000 SEK	2005-02-18	05/4316
Innehavare: D-2023-00285658:3 Alm. Brand Pia A/s Midtermolen 7 Dk-2100 Köpenhamn Ö 0 Danmark				
5	Skriftligt pantbrev	37.000 SEK	2008-02-21	08/5385
Innehavare: D-2023-00285658:2 Alm. Brand Pia A/s Midtermolen 7 Dk-2100 Köpenhamn Ö 0 Danmark				
6	Skriftligt pantbrev	220.000 SEK	2008-05-23	08/14117
Innehavare: D-2023-00285658:1 Alm. Brand Pia A/s Midtermolen 7 Dk-2100 Köpenhamn Ö 0 Danmark				

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Ringvägen, Område nordväst om(bimer)	1953-10-30	2084K- 1011KRB Akt

Planer	Datum	Akt
Ändring av detaljplan: Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser	2013-03-11 Laga kraft: 2013-04-02	2084-P315 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
376749-3			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	869.000 SEK	650.000 SEK	219.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 024776452.

Taxeringsvärde 219.000 SEK	Riktvärdeområde 2084004	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 891 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 024777452.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 650.000 SEK	Total standardpoäng 29
Bostadsyta 94 kvm	Biutrymmesyta 120 kvm	Värdeyta 114 kvm
Nybyggnadsår 1960	Tillbyggnadsår	Värdeår 1960

Under Byggnad	Antal lika	
Nej	1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1958-04-25	2084K-6/58KRB Akt
Införd i tomtboken	1958-05-31	20-KRS-241 Akt

Ursprung

Avesta Krylbo 6:10

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
W-Krylbo Björkhagen 6	1991-02-27	2084-250	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet