

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Avesta

Fastighetsbeteckning

Högbo 2:3

Värdetidpunkt

Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets entrésida. Röd tegelfasad med vita 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	Avesta Högbo 2:3	Lagfaren ägare	F-464-25-20
Objektets adress	Kolskrivarstigen 19 774 63 Avesta	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-03

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1969. Uppförd i 1 våning samt källare och vind.
Boarea	120 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 3 rum och kök.
Biarea	113 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 235 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och högbevuxen trädgård.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 2,5 km från Avesta centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhusbebyggelse, skogspartier och industrifastigheter. Förskola, skola, hälsocentral samt ytterligare utbud med service finns i Avesta centrum.
Övrigt	Byggnad kallställd vid besiktningstillfället. Golvytor belamrade med avfall och diverse saker. Kraftigt nedsmutsat. Det finns även ett vidbyggt garage.

Marknadsvärde

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

450 000 kronor

Bedömt värdeintervall 400 000 – 500 000 kronor

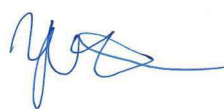
Kr/kvm Boarea	3 750 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,31
---------------	--------------	------------------------------------	------

Sandviken 2025-03-19

Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom
Civilingenjör



Johan Hernblom
Civilingenjör och
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
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 höri 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 representant för 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, avstängt vid besiktningstillfället.
Vatten	Kommunalt vatten, avstängt vid besiktningstillfället.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Information ej erhållits
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våning samt källare och vind.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1969
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund Trä Tegel 2-glas. Äldre. Betongpannor Vattenburen via radiatorer. Pelletspanna, ej i drift. Självdraagsventilation Öppen spis i vardagsrum
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med pannrum och förråd. Ej fullständigt kartlagd och besiktad p g a belamrade utrymmen. Entréplan med 2 sovrum, 2 hygienrum, vardagsrum, hall/gång, altaner samt kök
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Belamrat och nedsmutsat skick.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (okänt märke), fläkt (Elektrolux), kyl/frys (okänt märke), diskmaskin (okänt märke)
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/bad. Vägg med tapet. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett och badkar
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC. Vägg med tapet. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ och toalett.
Tvättstuga	Utrustning	Ingen funnen.
Invändiga ytskikt	Golv	Trä, laminat, plastmatta, betong (källare)
	Vägg	Tapet, målad väv, delvis brunmålade bröstpanel i vardagsrum
	Tak	Träpanel (brun- eller vitmålade), vitmålade skivor
Övrigt		Vind ej besiktad – trappa/lucka ej funnen. Del av källare ej besiktad p g a överbelamrade utrymmen.
Standard/skick		Äldre byggnad i belamrat och kraftigt nedsmutsat skick med bl a sopor, skadedjursspillning och diverse saker. Saneringsbehov föreligger. Generellt äldre och slitna ytskikt invändigt huvudsakligen från byggnadsåret. Kallställt vid besiktningstillfället. Risk för frysskador. Mosspåväxt takpannor, underhållsbehov alt. byte av fönster m.m.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Byggnad 1		Vidbyggt garage med tegelfasad och plåttak. Nyttjas som garage/förråd. Sämre skick. Byggnadsarea ca 40 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 460 000 kr, varav byggnad 1 108 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 352 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 8 st pantbrevsinteckningar om totalt 642 000 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	Information saknas.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna kraftigt belamrade med sopor, skadedjursspillning och 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 2023-07-05 och framåt med en boarea mellan 92 och 159 kvm samt en tomtareal mellan 858 och 1 594 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 850 000 – 3 350 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 7 727 – 22 980 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,7 – 2,0, med en genomsnittlig nivå på 1,36 det senaste året.

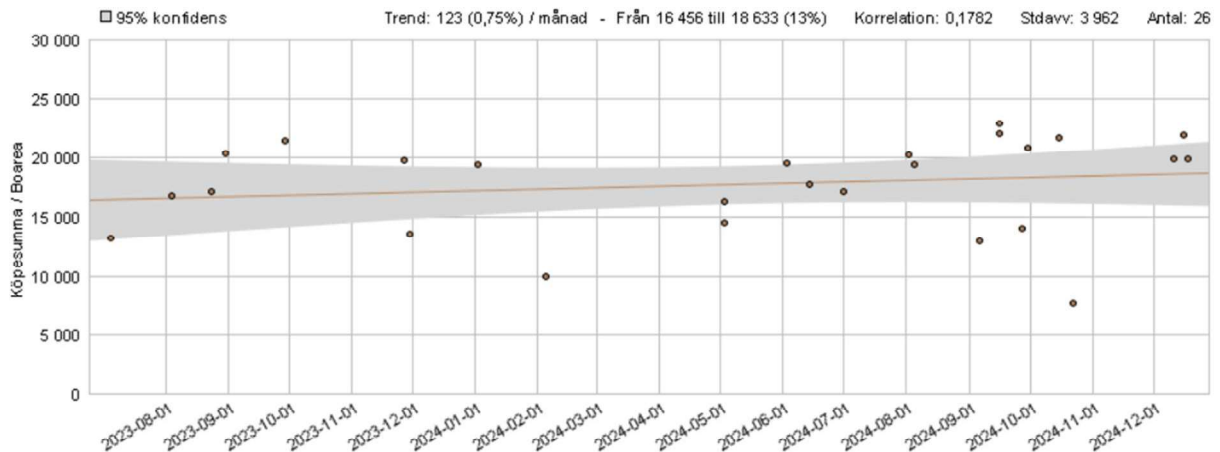


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten normalt läge. Kraftigt belamrad och nedsmutsad bostadsbyggnad med genomgripande eftersatt underhåll. Kallställd med risk för frysskador. Vildvuxen trädgård.

Sammantaget bedöms värdet därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, vidbyggt garage, snötäckt uppfart.



Foto, huvudbyggnad, framsida, högbevuxen trädgård, förfallet staket.



Foto, huvudbyggnad, baksida, högbevuxen trädgård.

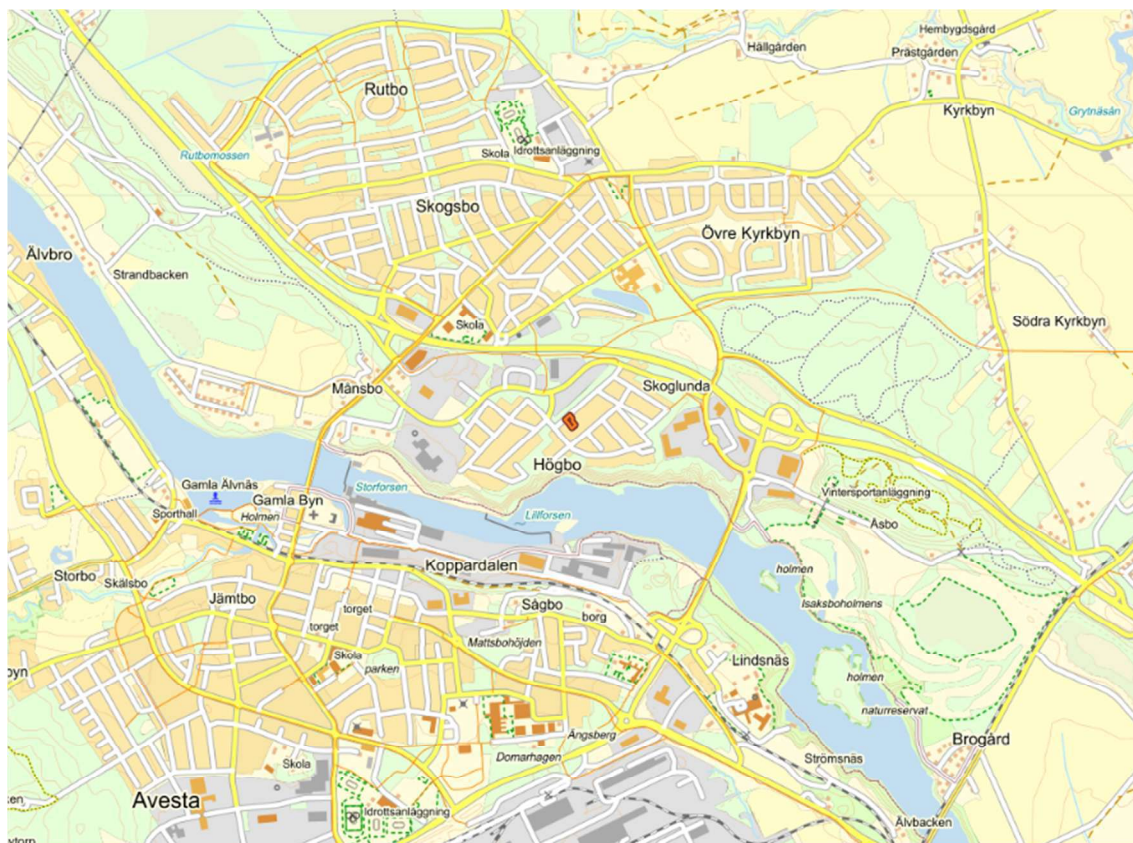


Foto, vidbyggt garage, vy från granntomt.

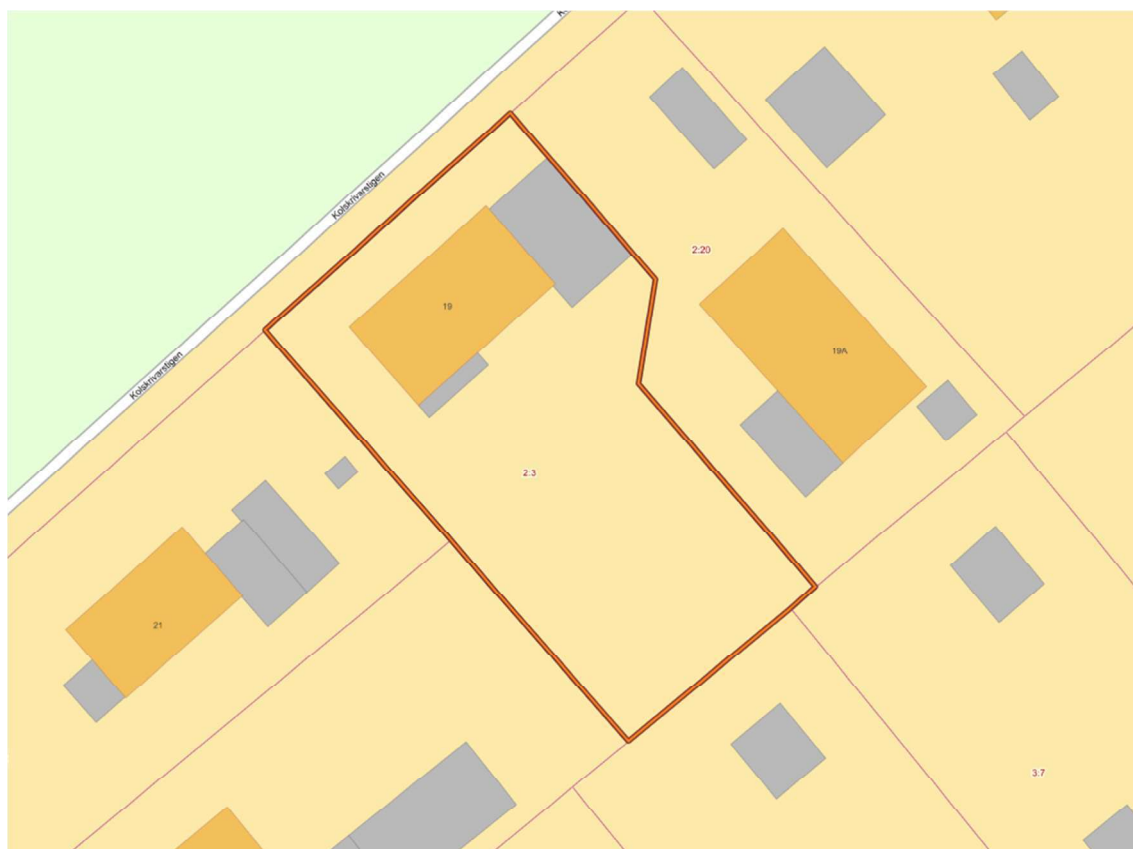


Foto, huvudbyggnad, baksida, vy mot altan utanför sovrum, högbevuxen trädgård.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

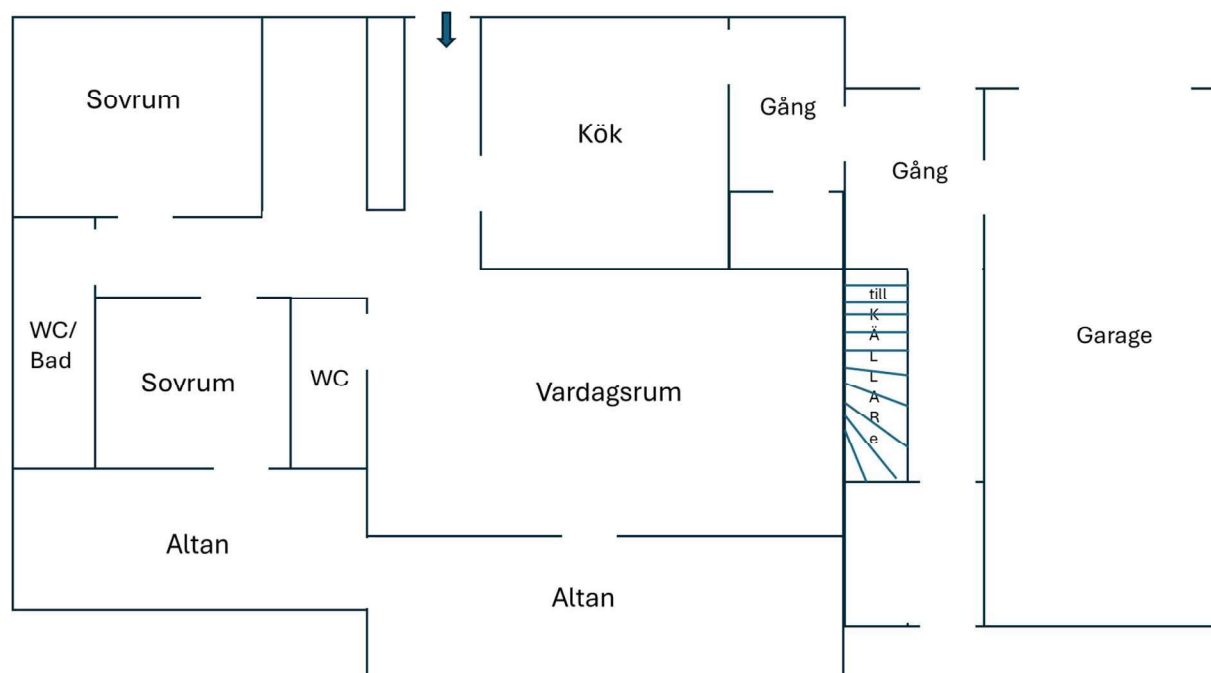


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-02

Fastighet

Beteckning Avesta Högbo 2:3	UUID: 909a6a77-0d0a-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1991-03-04
Nyckel: 200005465	Län- och kommunkod 2084	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-20
Distrikt Grytnäs Socken: Grytnäs	Distriktskod 217007	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-28

Adress

Adress	
Kolskrivarstigen 19 774 63 Avesta	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6669008.6	565943.9	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 235 kvm	1 235 kvm		

Lagfart**Anteckningar**

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-13 719 783 sek jämte kostnader, beslutsnummer 1225461779.	2025-02-19	D-2025-00059328:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 02/25316
Avser inteckning 06/7950
Avser inteckning 09/9779
Avser inteckning 12/9105
Avser inteckning 91/3918
Avser inteckning 91/3920
Avser inteckning 98/4429
Avser inteckning d-2015-00575614:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 642.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100.000 SEK	1991-04-18	91/3918
2	177.000 SEK	1991-04-18	91/3920
3	23.000 SEK	1998-10-19	98/4429
4	61.500 SEK	2002-10-15	02/25316
5	123.500 SEK	2006-03-20	06/7950
6	44.000 SEK	2009-04-20	09/9779
7	45.000 SEK	2012-04-19	12/9105
8	68.000 SEK	2015-12-09	D-2015-00575614:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Rutbo, Skogsbo, Högbo, Utvidgning	1947-12-22	20-GRY-392 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
374071-3			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.460.000 SEK	1.108.000 SEK	352.000 SEK
Värderingsenhet småhusmark 017637452.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	
352.000 SEK	2084008	Självständig	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp	
1 235 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	
	Antal lika		
	1		

Värderingsenhet småhusbyggnad 017638452.		
Bebyggelsetyp Frliggande	Taxeringsvärde 1.108.000 SEK	Total standardpoäng 29
Bostadsyta 120 kvm	Biutrymmesyta 113 kvm	Värdeyta 140 kvm
Nybyggnadsår 1969	Tillbyggnadsår	Värdeår 1969
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1914-06-26	20-GRY-1209 Akt
Gränsbestämning	1936-05-11	20-GRY-242 Akt
Fastighetsreglering Fig 1	1977-09-30	20-1977/1302 Akt

Avskild mark

Avesta Högbo 2:20

Ursprung

Avesta Grytnäs Kyrkby 19:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
W-Grytnäs Kyrkobyn 19:4	1964-02-12	20-FOL-1145	Akt
W-Grytnäs Kyrkbyn 19:4	1991-02-27	2084-250	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Mora
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet