

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

AVESTA

Fastighetsbeteckning

JULARBO 3:8

Värdetidpunkt

2026-02-10



Stort bostadshus i 3 plan med delvis (halv) källare

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	14
	Bilaga I Foton utvändigt	19
	Bilaga II Kartor	21
	Bilaga III Planritningar	23

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 2026-02-10.

1.4 Särskilda förutsättningar

Byggnaderna på fastigheten har enligt representant för fastighetsägaren varit kallställda sedan december 2024, vilket medför risk för skador. Vidare undersökning rekommenderas.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	AVESTA JULARBO 3:8
Adress	Jularbo 44 77595 Folkärna
Område	Folkärna
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2658-25-20
Nybyggnadsår	1927
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

JULARBO 3:8 i Avesta kommun ligger 7 km från centralorten. Omgivningen utgörs av småhus, industrifastigheter och av lantbruk.

Värderingsobjektet är bebyggt med ett friliggande hus i tre plan, delvis med källare. Uppfört på krypgrund och källargrund, fasad av träpanel, fönster av 2-glas och yttertak av betongpannor. Boarean uppgår till 282 m², fördelat på 8-10 rum och kök. Biarean uppgår till 66 m².

Det finns även ett garage på tomten.

Markarealen uppgår till 1 380 m², vars obebyggda delar utgörs av snötäckt trädgård med buskar, häckar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026

1 400 000 KRONOR

Enmiljonfyrahundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 300 tkr - 1 500 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	4 965
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,75

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 2026-01-24 av Johan Hernblom. Vid besiktningen deltog ej 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 utom planlagt område.

Bygglov	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
---------	---

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 380 m ²
Obebyggda delar	Snötäckt trädgård med buskar, häckar och träd
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Småhus, industrifastigheter och lantbruk
Avstånd	7 km till kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt *
Vatten	Kommunalt Avstängt *
Avlopp	Kommunalt Avstängt * Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband via fiber	Ja Källa: Representant för fastighetsägaren Invändig fiberdosa ej lokaliserad vid besiktningen. Vidare undersökning erkommenderas.

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningsstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1927	Källa: Metria
Boarea	282 m ²	Källa: Metria

	Fördelat på 8-10 rum och kök
Biarea	66 m ²
Våningar	Tre plan med delvis källare
Källardel	Södra hushalvan. Endast åtkomst utifrån. Två förrådsutrymmen och ett pannrum
Entréväning	Entréhall, kontor, tvättstuga, WC/dusch, vardagsrum samt kök
Våning 1 tr	Liten hall, gång, WC, fyra sovrum, rum, allrum samt förrådsutrymmen
Våning 2 tr	Hall, två sovrum samt förrådsutrymmen
Grund	Krypgrund och källargrund
Stomme	Trä
Fasad	Liggande, träpanel
Fönster	2-glas, isolerglas, vita. Äldre kopplade 2-glasfönster finns i trapphuset
Yttertak	Betongpannor. Plåtskoddade skorstenar
Balkong & uteplats	Altandäck med räcke och insynsskydd
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat, parkett, klinker (kök) och plast (hygienrum)
Vägg	Tapet, målad väv och panel (trapphus)
Tak	Vitmålade skivor och vitmålade panel
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till el-/pelletspanna. Teknisk funktion ej verifierad. Vidare undersökning rekommenderas.
	Avstängd.
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
	Vardagsrum, entréväning
	Kakelugn. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
	Allrum, vån 1 tr upp
	Kakelugn. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
	Sovrum, vån 2 tr upp
Ventilation	Självdraagsventilation

Kök	Spishäll (okänt märke), ugn inbyggd (Electrolux), köksfläkt (Bosch), diskmaskin (Beko), kyl (Samsung), frys (Samsung) Väggytskikt renoverade och nyare kyl och frys Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar målad väv WC, tvättställ, duschkabin Ytskikt renoverade Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	WC på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar målad väv och tapet WC, tvättställ Ytskikt renoverade i senare tid Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Cylinda), torktumlare (Elektro Helios), tvättbänk Ytskikt renoverade Golv plastmatta, väggar målad väv Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Ytskikten i bostadshuset är delvis renoverade. Visst utvändigt underhålls-/målningsbehov av trädetaljer finns.

5.5 Övrig byggnad

Garage	Betongplatta på mark, stomme av trä, fasad av träpanel, taktäckning av tegelpannor, vipp-port för bil, 2 dörrar till trädgården, el indragen, avstängd vid besiktningstillfället. Normal standard, normalt åldersskick. Visst utvändigt underhålls-/målningsbehov av trädetaljer finns. Byggnadsarea: 35 m² (uppskattad yta)
--------	--

5.6 Övrigt

Försäkring	Information saknas
------------	--------------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat och diverse lösöre finns i bostad och garage.

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. VärderingsInstituttet 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 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-11-03, 24 922 SEK beslutsnummer 12255410230: 2025-11-05, D-2025-00403578:1
Konkurs: 2025-12-11, D-2025-00459217:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 6 inteckningar om 1 074 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	341 000 kr	1990-09-05	90/6817	
2	91 000 kr	1990-09-05	90/6818	
3	154 000 kr	1990-09-05	90/6819	
4	24 000 kr	1990-09-05	90/6820	
5	216 000 kr	1994-12-13	94/9774	
7	248 000 kr	2018-06-29	D-2018-00327759:1	

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

6 Avtalsservitut 1995-08-18 95/4917 Övrigt ändamål: VA-LEDNING

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	20-IM2-95/4917.1
Beskrivning VA-LEDNING			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: AVESTA KRYLBO 8:21, AVESTA KRYLBO 8:7 Last: Avesta JULARBO 3:8			

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
AVESTA JULARBO GA:2

Ändamål: Vägar

7.7 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår 2024

<i>Taxeringsvärde</i>	1 856 000 kr
<i>varav byggnad</i>	1 854 000 kr
<i>varav mark</i>	2 000 kr

Källa: Metria

7.8 Övrigt

Samfälligheter

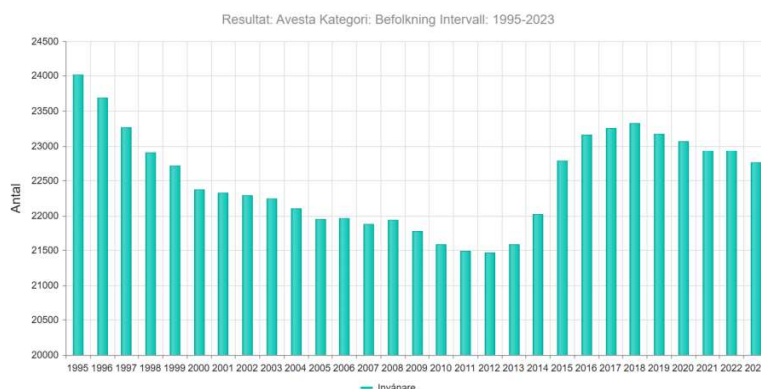
AVESTA JULARBO FS:6, S:1-2,4-5

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Avesta kommun ligger i södra Dalarna, vid Dalälvens stränder, och har ett varierat landskap med skog, sjöar och jordbruksmark. Kommunen har en stark industriell historia och har varit en viktig del av svensk järn- och stålindustri i flera århundraden. Centralorten Avesta är kommunens största tätort och fungerar som administrativt och ekonomiskt centrum. Andra större orter inkluderar Krylbo, Horndal och Skogsbo. Kommunen har en befolkning på cirka 22 700 personer (2023, MSCI), där en majoritet bor i centralorten. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

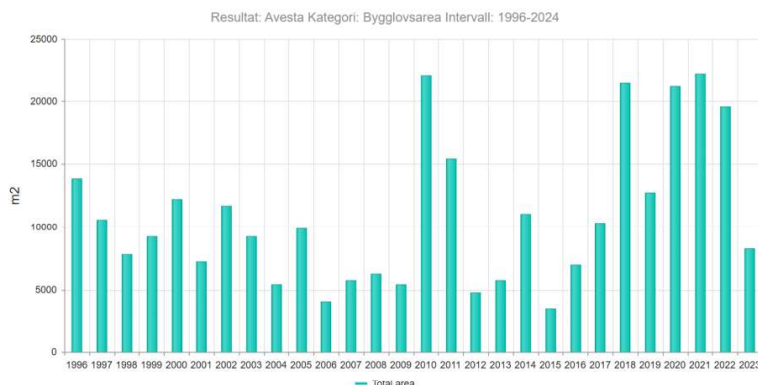
Avesta är strategiskt beläget med väg- och järnvägsförbindelser. Riksväg 70 går genom kommunen och kopplar Avesta till Uppsala och Enköping i söder samt Borlänge och Dalarna i norr. Kommunen har två järnvägsstationer: Avesta Krylbo och Avesta centrum, där tågtrafik erbjuds genom SJ och Tåg i Bergslagen med förbindelser till bland annat Stockholm, Västerås och Borlänge. Busstrafiken inom kommunen och till närliggande orter sköts av Dalatrafik. Närmaste större flygplatser är Stockholm Västerås flygplats (ca 80 km) och Arlanda flygplats (ca 150 km).

Näringsliv

Avesta har en stark industrisektor, där stål- och metallproduktion utgör en central del av näringslivet. Outokumpu Stainless, som tillverkar rostfritt stål, är en av de största arbetsgivarna i kommunen. Utöver industrin finns en växande tjänstesektor och småföretagande, där företag inom handel, vård och besöksnäring spelar en viktig roll. Kommunen arbetar aktivt för att stärka näringslivet genom olika företagsstöd. Det finns cirka 1 200 registrerade företag i kommunen. Besöksnäringen är en viktig del av kommunens ekonomi, med sevärigheter som Avesta Art, Verket och Döda Fallen. Naturen och Dalälven erbjuder också möjligheter för fiske, friluftsliv och utomhusaktiviteter, vilket gör Avesta till en attraktiv kommun att både bo och verka i.

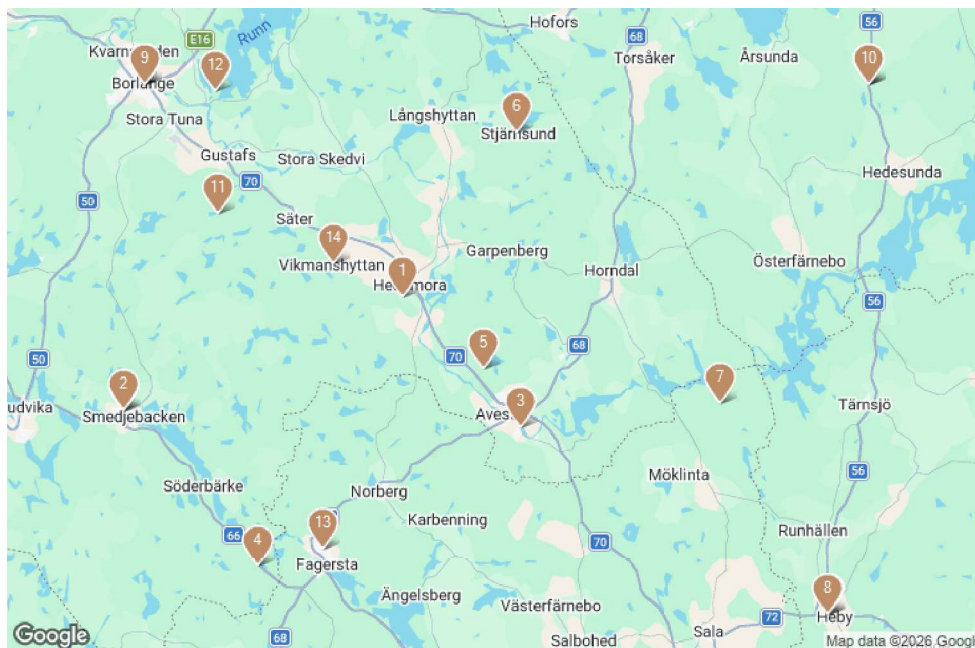
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 3 000 m² (2015) och cirka 23 000 m² (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

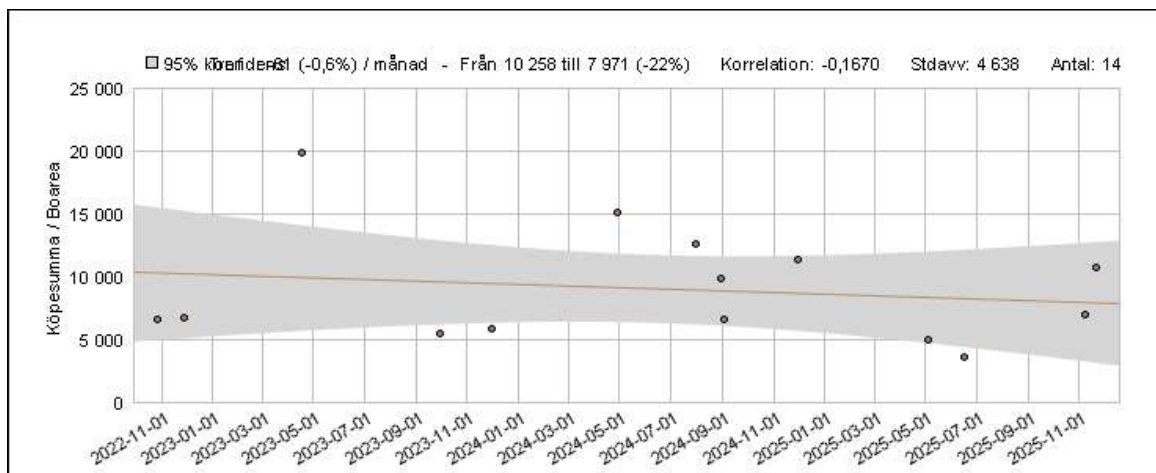


8.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara sålda objekt med liknande boarea som värderingsobjektet har sökningarna utökats till ett större område 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 250 - 328 m², standardpoäng 21 - 35, byggår 1864 - 1990, areal tomt 1 013 - 5 961 m² under perioden 2022-10-27 och framåt.

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 000 000 - 4 950 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 3 649 - 15 091 kr/m² med medel 7 283 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,8 - 2,1 med medel 1,2, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Avesta	Åvestrand 13	2025-06-16	274		28	1938	1 256	E	L	0,8	3 649	1 000 000
Borlänge	Simsåker 2	2024-04-29	328	110	35	1929	1 013	E	L	1,2	15 091	4 950 000
Fagersta	Bergsmannen 5	2022-11-28	284	124	35	1951	2 210	E	L	1,3	6 690	1 900 000
Gävle	Stav 3:3	2023-12-01	253	7	32	1912	2 610	E	L	1,1	5 928	1 500 000
Hedemora	Rädisan 1	2025-11-21	280		34	1990	1 775	E	L	1,0	10 714	3 000 000
Hedemora	Stjärnsund 1:82	2024-09-02	250		21	1909	2 235	E	L	1,0	6 600	1 650 000
Hedemora	Vikmanshyttan 4:63	2022-10-27	270	145	28	1945	1 850	E	L	2,1	6 666	1 800 000
Smedjebacken	Nyponrosen 9	2025-11-07	260	130	34	1864	1 903	E	L	1,2	7 019	1 825 000
Smedjebacken	Vik 16:1	2025-05-05	285	139	30	1946	5 620	E	L	1,0	5 000	1 425 000
Säter	Östra Silvberget 1:3	2023-09-29	320	65	24	1919	5 961	E	L	1,3	5 468	1 750 000
Medel										1,2	7 283	

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskillig/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge mycket nära landsvägen drar ner värdet. Bostadshuset uppvisar normal standard men saknar hygienrum på våningsplanet 2 tr upp. Entréväningen uppvisar i senare tid renoverade golv- och väggytskikt. Våningarna 1 och 2 tr upp uppvisar normalt åldersskick. Visst utvändigt underhållsbehov av trädetaljer finns. Äldre el-/pelletspanna i källare med åtkomst endast utifrån. Sammantaget bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 400 000 kr, motsvarande 4 965 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

1 400 000 KRONOR

Enmiljonfyrahundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 300 tkr - 1 500 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	4 965
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,75

Katrineholm 2026-02-16

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad
fastighetsvärderare



Jonan Hernblom
Civilingenjör och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Bostadshusets entré på kortsidan mot väst



Garage med vipport. Indragen el.



Altandäck med räcke och insynsskydd.
Åtkomst inifrån från kök samt från trädgård.



Snötäckt trädgård med träd och buskar



Snötäckt trädgård med träd och buskar samt
flaggstång



Insyns- och ljudskydd mot landsvägen vid
entrésidan mot väst

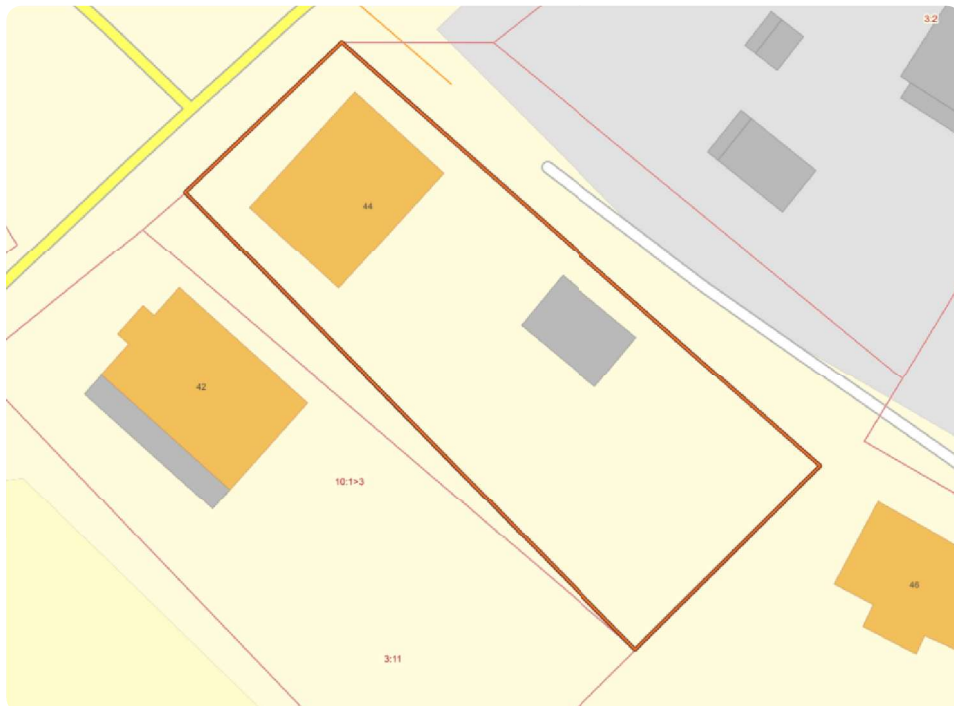


Exempel på underhålls-/målningsbehov av
trädetaljer utvändigt

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

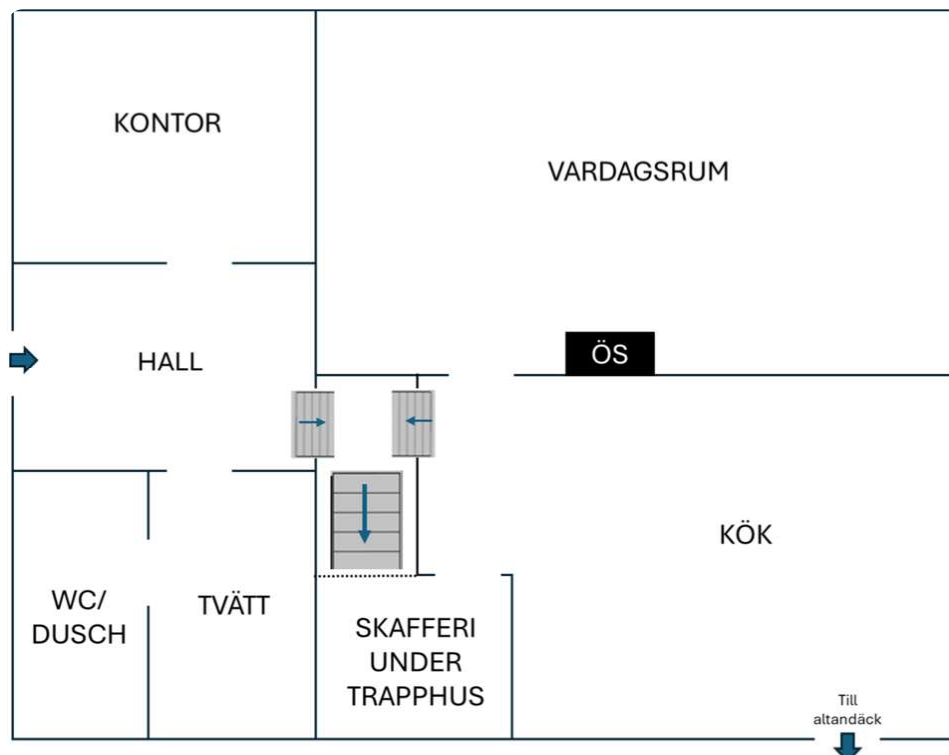


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

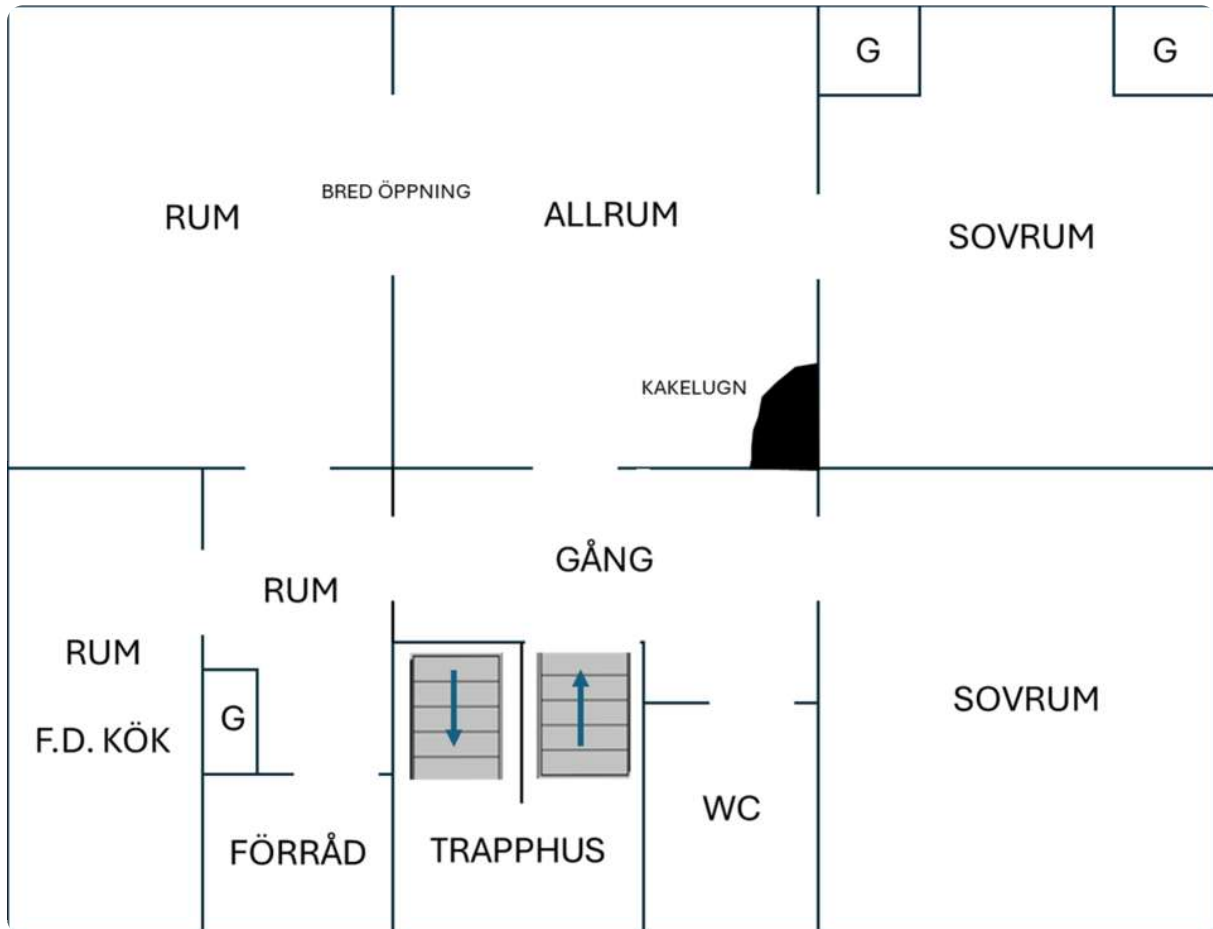


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

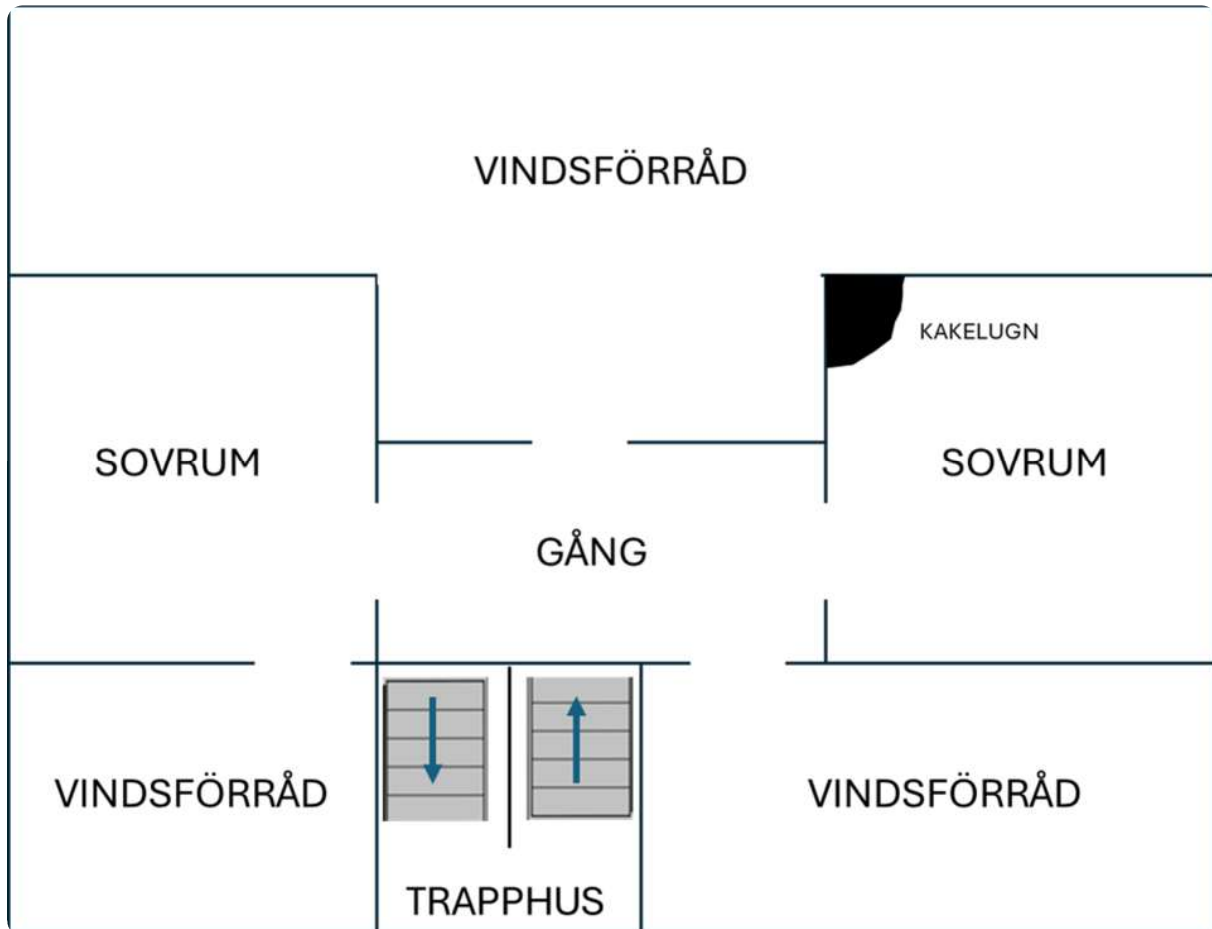
Bilaga III Planritningar



Planritning. Entrévåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Våning 1 tr upp. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Våning 2 tr upp. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.