

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	AVESTA
Bostadsrättsförening	BRF LUXVRETEN
Lägenhet nr	32
Värdetidpunkt	2025-11-20



Huvudentré. Värderingsobjektets belägenhet i huset markerat.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	5
5	Beskrivning värderingsobjekt	6
6	Värderingsteorier och -metoder	8
7	Marknadsvärdebedömning	9
	Bilaga I Foton utvändigt	13
	Bilaga II Kartor	14
	Bilaga III Planritning	16
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	17

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-11-20.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

<i>Kommun</i>	AVESTA
<i>Bostadsrättsförening</i>	BRF LUXVREten
<i>Lägenhet nr</i>	32
<i>Adress</i>	Ponsbachs väg 16B 775 53 Krylbo
<i>Område</i>	Folkärna
<i>Bostadsrättshavare</i>	D-nr F-2045-25-20

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 32 i BRF LUXVREten i Avesta kommun ligger 4 km från centralorten och med 250-900 m till annan förskola och livsmedelsbutik. 4 km till vårdcentral. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 57,8 m² fördelat på 2 rok, på våning 3 av 3.

Månadsavgiften är 3 021 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften. Elen är gemensamt upphandlad genom föreningen (solcellsanläggning finns). Garageplats finns att hyra (kö).

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

160 000 KRONOR

Etthundrasextiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 144 tkr - 176 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

2 768

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 bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall.

Lägenhetens bo- och biarea har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-11-10 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog representant för bostadsrättsföreningen. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2032-08-24, energiklass C.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 32, Skatteverkets lgh nr 1201
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, sovrum, kök, hygienrum och vardagsrum
Boarea	58 m ² Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 2 rok
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat
Vägg	Målade
Tak	Målat
Kök	Elspis (Elektro Helios), köksfläkt (Märke ej känt), kyl (Siemens), frys (Siemens) Vita skåpluckor Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin (ej känt om tvättmaskinen medföljer lägenheten eller tillhör bostadsrättshavaren) Normal standard, normalt/äldre skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd och matkällare
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 021 kr. I avgiften ingår värme och vatten. Källa: Bostadsrättsföreningen
	Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.
Inre underhållsfond	997 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>		BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUXVRETEN, orgnr 782000-0318
<i>Fastighetsbeteckning</i>		LUXVRETEN 1
<i>Ålder</i>		Byggår 1954
<i>Byggnader</i>		2st Flerbostadshus Totalt 69 st lägenheter och st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	3 813 m ²
	<i>Lokaler</i>	0 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>		Tvättstuga, gemensam uteplats
	<i>Garage</i>	12 st
	<i>P-platser</i>	32 platser med motorvärmare och 4 laddplatser
<i>Omgivning</i>		Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>		4 km till kommunens centralort 250-900 m avstånd till förskola och livsmedelsbutik. 4 km till vårdcentral.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	12 922 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	6 543 063 kr, motsvarande ca 1 823 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	1 134 700 kr
<i>Underhåll</i>	Relining i den ena byggnaden utfördes 2025. Arbetet kommer att fortsätta under kommande år för den s
<i>Höjning av avgift</i>	Höjning ca 5 % planeras från årsskiftet
<i>Kommentar ekonomi</i>	Negativt resultat efter finansiella poster beaktat avskrivningar.
<i>Kontaktperson BRF</i>	Calle Svensson, 070693 78 22

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

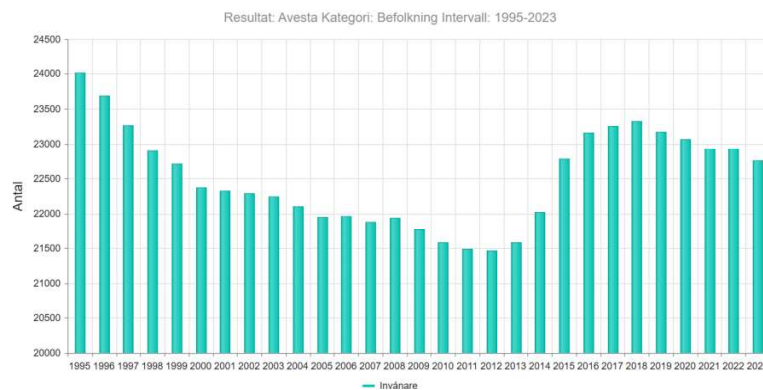
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 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

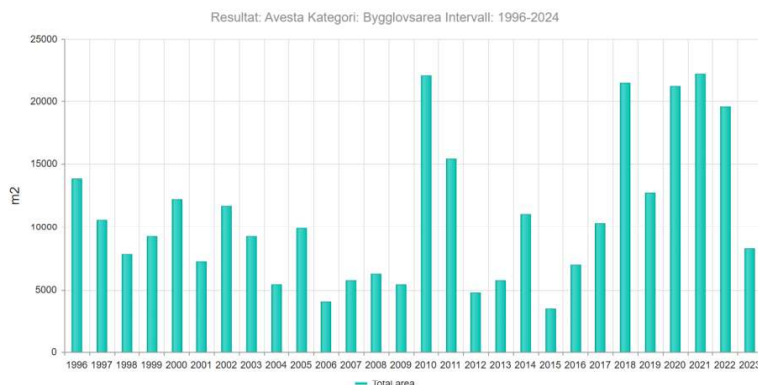
Avesta är strategiskt beläget med goda väg- och järnvägsförbindelser. Riksväg 70 går genom kommunen och kopplar Avesta till Uppsala och Enköping i söder samt Borlänge och Dalarna i norr. Kommunen har två järnvägsstationer: Avesta Krylbo och Avesta centrum, där tågtrafik erbjuds genom SJ och Tåg i Bergslagen 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.

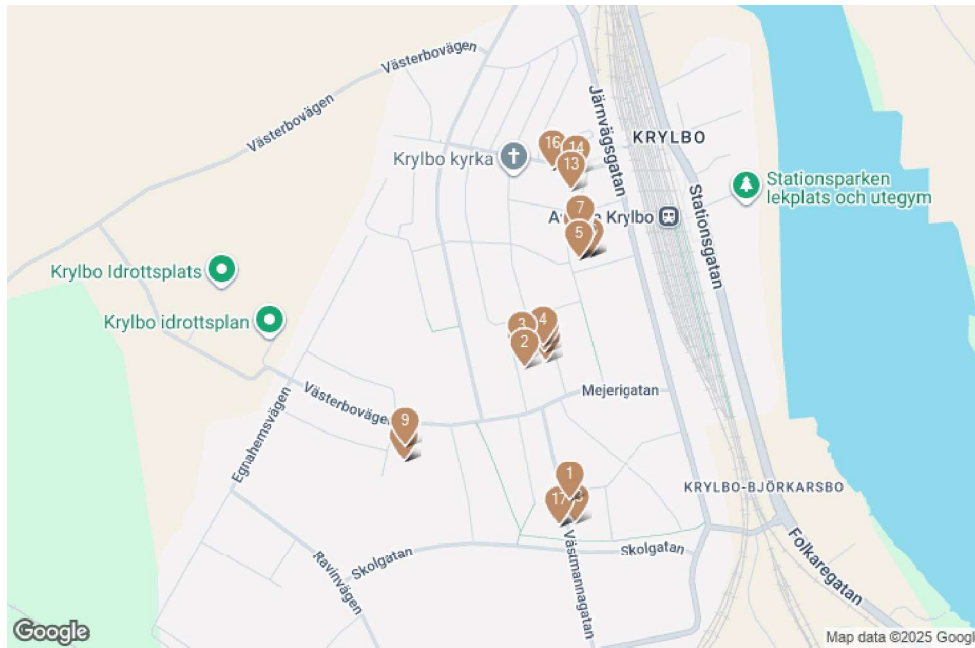
Byggnad i kommunen

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:

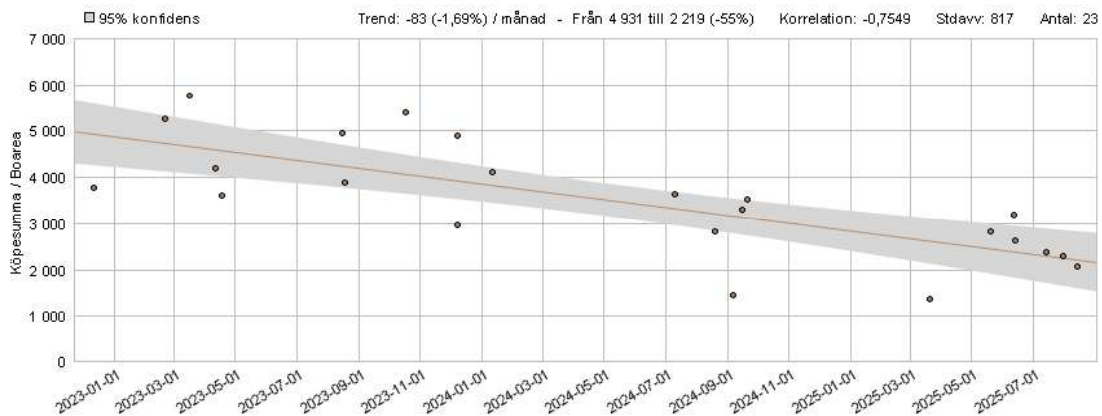


7.2 Ortsprisanalys

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 om fattar bostadsrättslägenheter på 2 rum och kök och boyta 57 - 60 m².

Sökningen genererade 6 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 80 000 - 240 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 379 - 4 109 kr/m² med medel 2 820 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Bostadsrättsföreningen Samarbetet u p o	Västmannagatan 7B	2025-08-14	58	2	2		3 657	2 068	120 000
BRF Härden nr 2	Kärrgatan 4A	2025-06-13	57	2	2	1945	3 800	2 631	150 000
Brf Vide	Magasinsgatan 4 B	2025-06-12	59,5	2	2	1953	3 189	3 193	190 000
Brf Tunnbindaren	Tunnbindaregatan 3A	2025-03-20	58	2	2	1956	3 465	1 379	80 000
Tunnbindaren	Tunnbindaregatan 3a	2024-09-21	58,5	2	3		3 457	3 538	207 000
Brf Stationen	Tunnbindaregatan 4 B	2024-01-12	58,4	2	2	1961	3 266	4 109	240 000
Medel								2 820	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets medelgoda läge samt normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 60 000 kr, motsvarande 2 768 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

1 60 000 KRONOR

Etthundrasextiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 144 tkr - 176 tkr

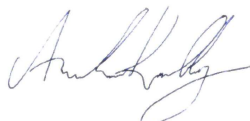
Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

2 768

Falun 2025-11-24

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Huvudentré. Värderingsobjektets belägenhet i huset markerat.



Utsikt från balkong

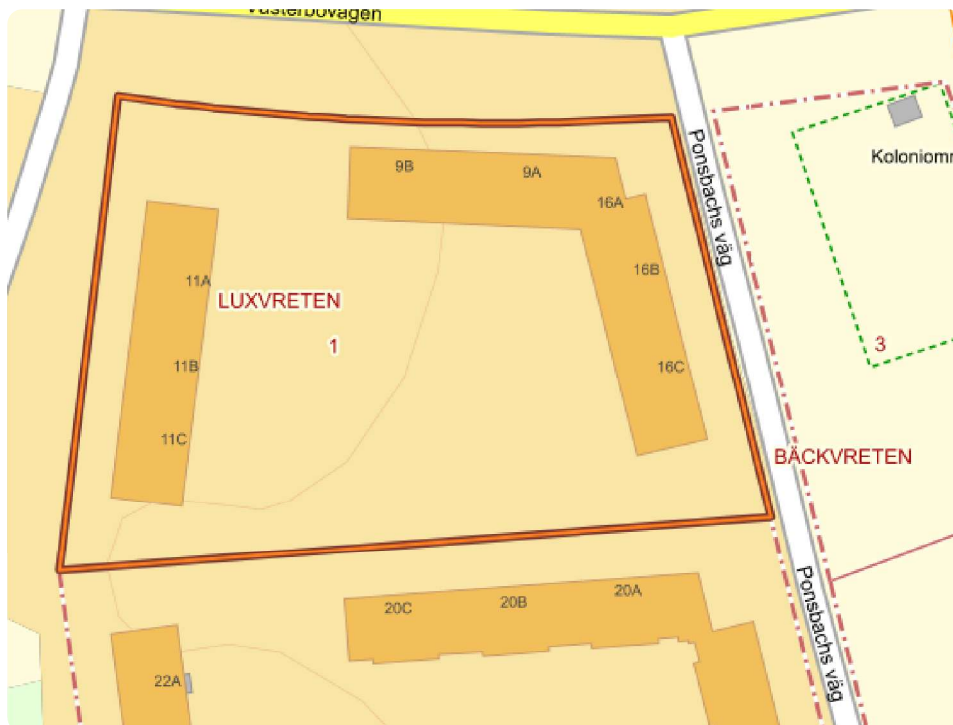


Gemensam uteplats

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

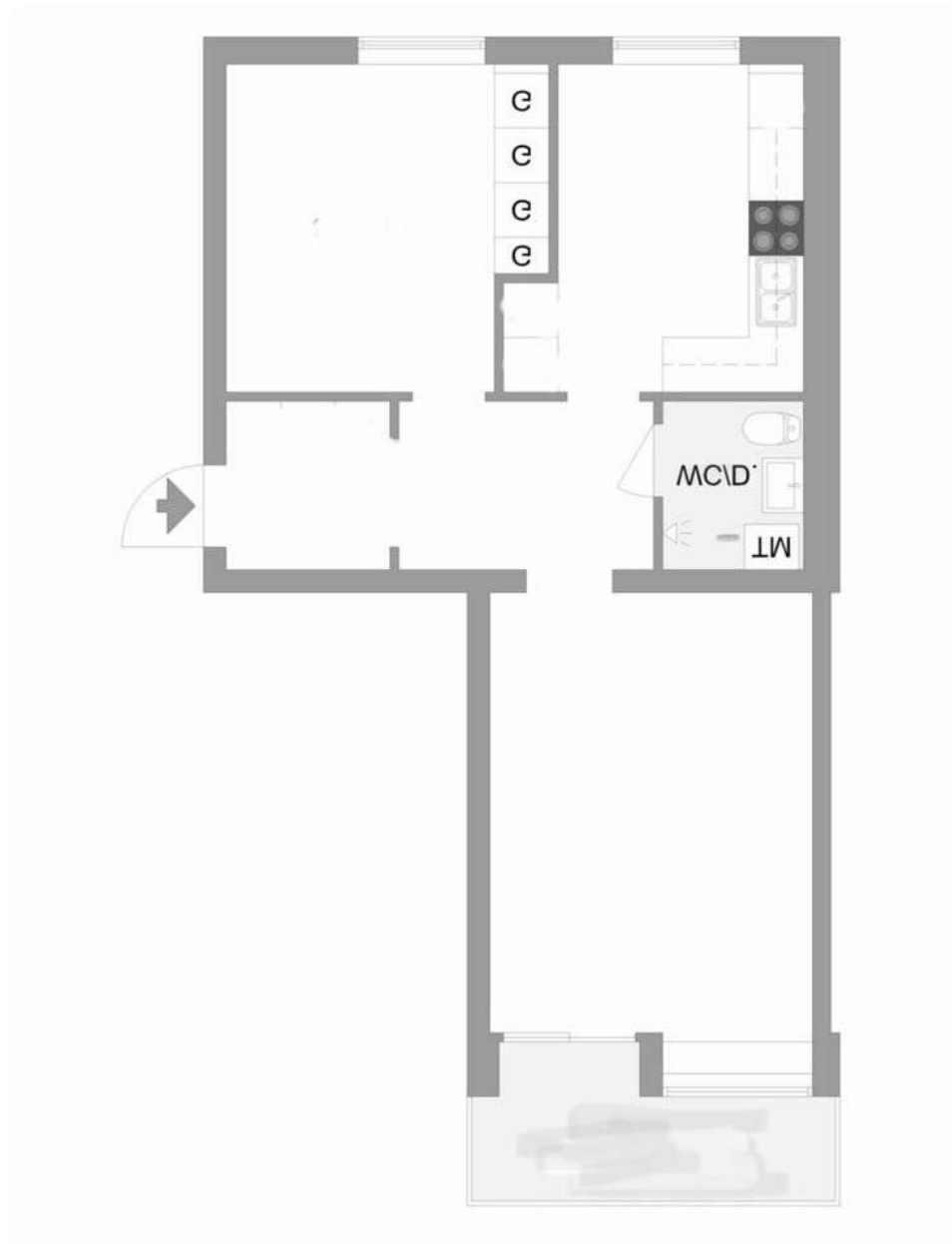


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag



FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Avesta Luxvreten 1	909a6a77-1813-90ec-e040-ed8f66444c3f	200008290	2023-02-10
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2084	Folkärna	217008	2023-02-10
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-11-18

Adress

Adress

Ponsbachs Väg 16 A, 16 B, 16 C
775 53 Krylbo

Västerbovägen 9 A, 9 B, 11 A, 11 B, 11 C
775 53 Krylbo

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
782000-0318	1/1	1997-12-11	97/8436

Bostadsrättsföreningen Luxvreten
C/O E&F Ekonomikonsult
Polervägen 10
774 41 Avesta

Inskrivet ägarhamn:
Bostadsrättsföreningen
Luxvreten

Berört fång

97/8436, andel 1/1

Köp (inklusive transportköp):
1997-05-27

Köpeskilling: 37 000 SEK (avser
hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 9 815 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	325 000 SEK	1997-12-11	97/8437
2	790 000 SEK	1997-12-11	97/8439
3	2 400 000 SEK	1997-12-11	97/8441
4	500 000 SEK	1997-12-11	97/8443
5	4 800 000 SEK	1998-11-11	98/4872
6	1 000 000 SEK	2005-03-17	05/7273

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
7	Avtalsservitut kraftledning	2023-02-02	D-2023-00036422:1

Ajourföraende inskrivningsmyndighet

Myndighet	Kontorbeteckning
Lantmäteriet	Mora
Telefonnummer	E-mail
0771-63 63 63	fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Ringvägen, område nordväst om(bimer)	1953-10-30	2084K-1011KRB
Ändring av detaljplan Upphävande av fastighetsindelingsbestämmelser	2013-03-11 Laga kraft: 2013-04-02	2084-P315

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	2084-1546.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Beskrivning

Fjärrvärmeledning (diameter max 580 mm) med pumpstationer, brunnar, ventiler, visare, kommunikationskablar och övriga anordningar som behövs för dess ändamål.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Värmevärden AB

Last

Avesta Avesta 2:51,53,59, 5:1, 6:1-2
Avesta Björken 14
Avesta Bofinken 1,4
Avesta Brinkbacken 1
Avesta Drinken 2
Avesta Bäckén 9
Avesta Bäckvreten 1-3
Avesta Fridhem 10-11,14
Avesta Gripvreten 2
Avesta Gruvan 1-10
Avesta Götet 16-17
Avesta Hagen 14-21
Avesta Hammaren 2
Avesta Härden 10-12,14
Avesta Höken 15,17,19
Avesta Kolaren 1-5

Avesta Krylbo 5:10, 6:7,10-12,20-21, 8:6,9,21, 9:1
Avesta Laven 1-12
Avesta Liljan 8,10,15
Avesta Loket 1,3,5
Avesta Luxvreten 1-2
Avesta Malmen 9
Avesta Milan 1
Avesta Oppgården 9,15
Avesta Pannan 1
Avesta Posten 9,12 14,16,19
Avesta Rallaren 10
Avesta Saxen 1-3,6-9
Avesta Skarpvreten 1
Avesta Smeden 6,11
Avesta Stådet 1-2
Avesta Stålet 8
Avesta Sveden 1
Avesta Tackjärnet 1-9
Avesta Telegrafan 9,29-31
Avesta Tornsvan 8
Avesta Trasten 12-16
Avesta Tunnbindaren 4,8
Avesta Videt 7-10,12-13
Avesta Yxan 4,6,9
Avesta Åssjan 4-5
Avesta Ävestrand 4-13

Ändamål Kraftledning	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning D202300036422:1.1
--------------------------------	---------------------------------	--	--

Beskrivning
Kraftledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Avesta Myran 1

Last
Avesta Luxvreten 1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	374628-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	12 922 000 SEK	9 600 000 SEK	3 322 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
782000-0318 Bostadsrättsföreningen Luxvreten C/O E&F Ekonomikonsult Polervägen 10 77441 Avesta	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 19089452 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
3 322 000 SEK	2084066	4 746 kvm	700 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 19087452 (2025)

Taxeringsvärde 9 600 000 SEK	Riktvärdeområde 2084066	Bostadsyta 3 813 kvm	Hyra 3 622 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1954	Tillbyggnadsår 2005	Värdeår 1954
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1954-04-23	2084K-19/54KRB
Införd i tomtboken	1954-05-24	20-KRS-200
Ledningsrättsåtgärd	2020-05-27	2084-1546

Ursprung

Avesta Krylbo 6:10

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6666040.6	567116.8

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	7 389 m ²	7 389 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-Krylbo Luxvreten:1	1991-02-27	2084-250

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige