

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	AVESTA
Bostadsrättsförening	BRF SOLSIDAN LGH 017
Lägenhet nr	017
Värdetidpunkt	2025-11-23



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tre våningar, med beigeputsad fasad och vita trädetaljer.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	5
5	Beskrivning värderingsobjekt	6
6	Värderingsteorier och -metoder	9
7	Marknadsvärdebedömning	10
	Bilaga I Foton utvändigt	14
	Bilaga II Kartor	15
	Bilaga III Planritning	17
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	18

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 2025-11-23.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	AVESTA
Bostadsrättsförening	BRF SOLSIDAN LGH 017
Lägenhet nr	017
Adress	Markusgatan 18 A 774 30 Avesta
Område	Jämtbo-Sågbo
Bostadsrättshavare	D-nr F-2193-25-20

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 017 i BRF SOLSIDAN i Avesta kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 83 m² fördelat på 4 rum och kök, på våning 3 av 3.

Månadsavgiften är 4 151 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och tv.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

900 000 KRONOR

Niohundrausen kronor

Bedömt värdeintervall 850 tkr - 950 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

10 843

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 rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-11-10 av Johan Hernblom. Vid besiktningen deltog representant för bostadsrättshavaren. 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2034-05-06, energiklass C.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 017, Skatteverkets lgh nr 1201	
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, kök, vardagsrum, 3 sovrum, hygienrum och klädkammare/förvaring	
Boarea	83 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 4 rum och kök	
Balkong & uteplats	Inglasad balkong	
Övrigt	Öppen spis. Eldningsförbud, enl. föreningens ordförande	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat	
Vägg	Tapet	
Tak	Träpanel. infällda spotlights i taken i flertalet rum	
Kök	Elspis (Cylinda), köksfläkt (Electrolux), diskmaskin (Cylinda), kyl/frys (Samsung)	
	vinkel	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch	
	Kombimaskin tvätt/torktumlare	
	Normal standard, normalt skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även ett vinds- och ett källarförråd	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Renoverat i senare tid.	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	4 151 kr. I avgiften ingår värme, vatten och tv. Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLSIDAN, orgnr 782000-0599
Fastighetsbeteckning	Solen 12
Ålder	Byggår 1945
Byggnader	Flerbostadshus Totalt 24 st lägenheter och 1 st lokaler
Ytor	Bostäder 1 446 m ² Lokaler 56 m ²
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, cykelförråd och samlingslokal
	Garage 0 st
	P-platser 10 st
Omgivning	Flerbostadshus
Avstånd	Värderingsobjektet är beläget i centrala Avesta, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av stadsbebyggelse med flerbostadshus, butiker och grönområden. Förskola, skola och vårdcentral finns inom några hundra meter och köpcentret Dalahästen finns c:a 3 km bort. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar.
Kommentar föreningen	Föreningen har egen bergvärme. Solceller monterades på taket år 2020. Kö till parkeringsplatser.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	9 849 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	5 014 921 kr, motsvarande ca 3 339 kr/m ² totalyta
Yttre fond	1 536 215 kr
Höjning av avgift	+4,36% 1 jan 2005
Kommentar ekonomi	

Avgift dec-2024 var 575 kr/kvm (källa:
årsredovisning)
Avgift nov-2025 är 600 kr/kvm (källa:
lägenhetsregister)
Beräkning avgiftshöjning: $600/575 = 1,043 = 4,36\%$

Kontaktperson BRF

Tommy Larsson, ordförande

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

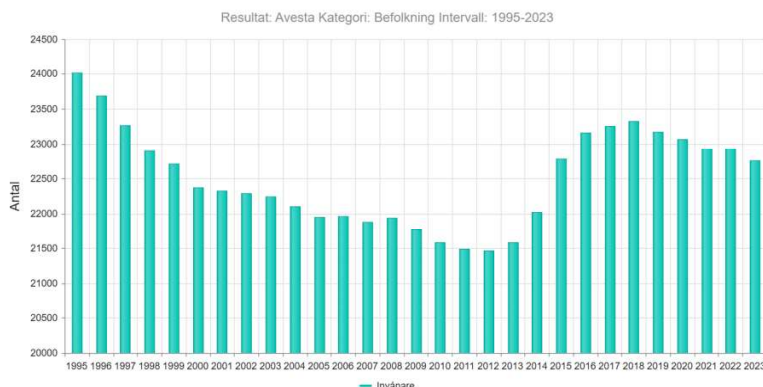
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt 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

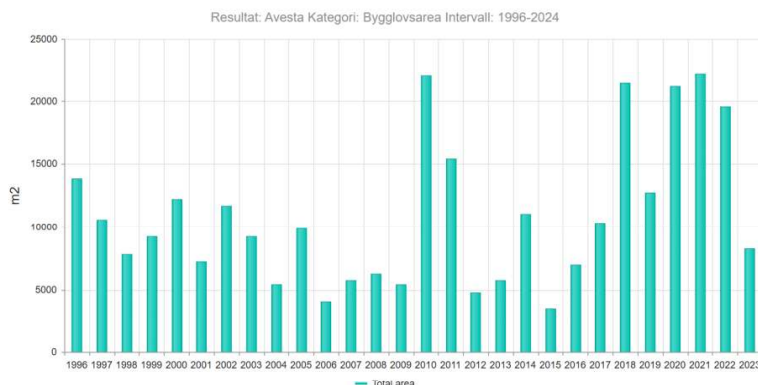
Avesta är strategiskt beläget med goda väg- och järnvägsförbindelser. Riksväg 70 går genom kommunen och kopplar Avesta till Uppsala och Enköping i söder samt Borlänge och Dalarna i norr. Kommunen har två järnvägsstationer: Avesta Krylbo och Avesta centrum, där tågtrafik erbjuds genom SJ och Tåg i Bergslagen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

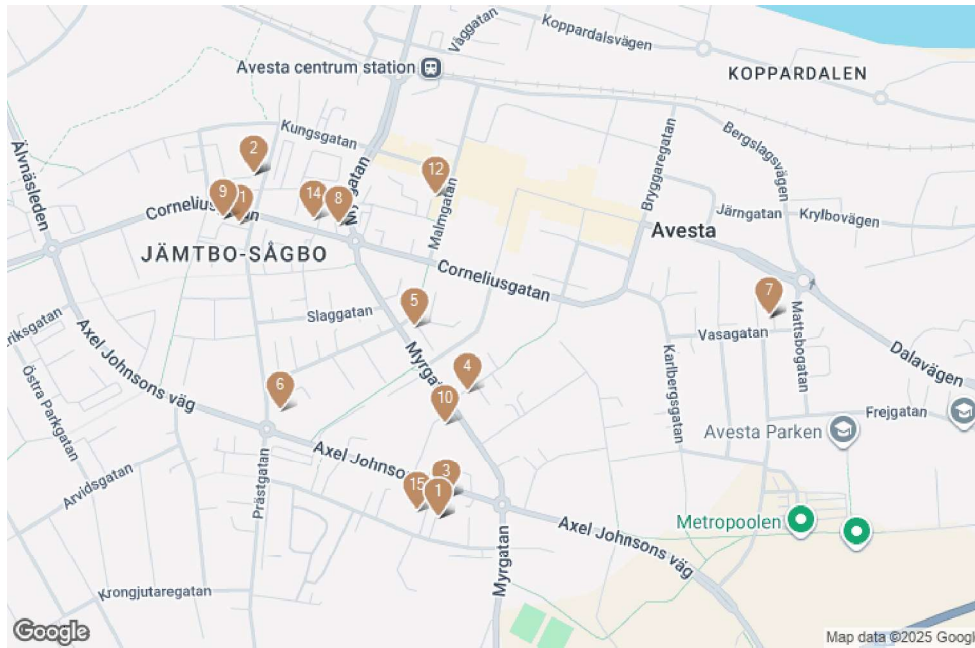
Byggnade i kommunen

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:

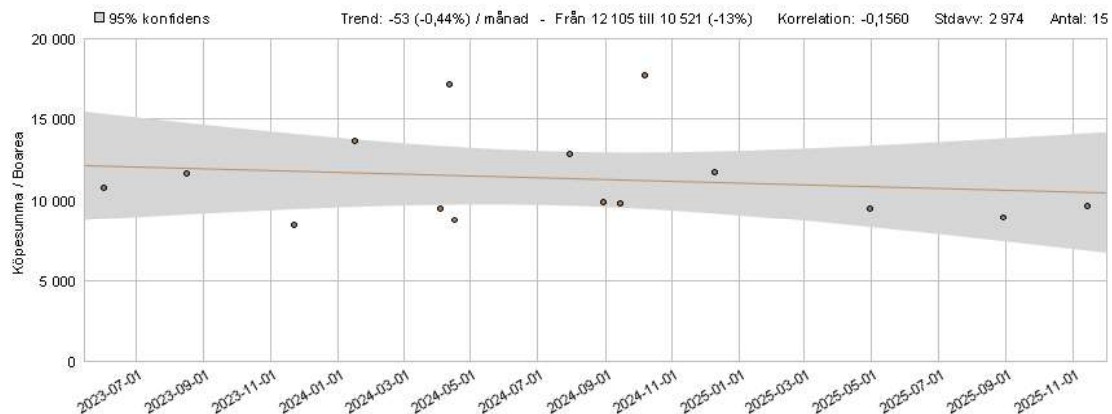


7.2 Ortsprisanalys

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 3 - 5 rum och kök och boyta 88 - 108 m².

Sökningen genererade 13 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 850 000 - 1 450 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 8 515 - 13 679 kr/m² med medel 10 428 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillning
Brf Gullvivan	Kolgillaregatan 8B	2025-11-14	88	4	3	1956	4 675	9 659	850 000
Brf Gullvivan	Kolgillaregatan 6B	2023-06-02	88	4	2	1956	4 643	10 795	950 000
Brf Planen	Prästgatan 27A	2024-09-14	91,5	4	3	1958	4 809	9 836	900 000
Brf Fågeln	Corneliusgatan 30A	2023-08-17	94	5	3	1960	6 014	11 648	1 095 000
Jansbo	Telegatan 18	2025-08-29	94,6	3	1	1953	6 862	8 985	850 000
HSB Brf Elden i Avesta	Prästgatan 10 C	2024-04-16	99	4	2	1965	6 305	8 838	875 000
HSB Brf Elden	Prästgatan 10A	2024-04-03	99,5	4	2	1965	6 416	9 547	950 000
Brf Orren	Myrgatan 12A	2024-07-31	101	4	3	1953	5 838	12 871	1 300 000
Brf Snödroppen	Axel Johnsons väg 79	2025-04-30	105,1	5	1	1957	5 318	9 514	1 000 000
Brf Snödroppen	Axel Johnsons väg 79	2023-11-22	105,1	5	1	1957	5 113	8 515	895 000
BRF Centrum	Malmgatan 14B	2024-01-17	106	4	3	1938	4 866	13 679	1 450 000
Brf Syrenen	Fredsgatan 11A	2024-12-09	107	4	1	1954	5 087	11 775	1 260 000
Brf Uven Avesta	Mattsbogatan 20E	2024-08-30	108	4	3	1947	6 236	9 907	1 070 000
Medel								10 428	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge, centralt i Avesta, bedöms likvärdigt med referensobjekten. Belägen på våning tre. Hiss saknas. Renoverad i sen tid. Håller normal standard och normalt skick. Detta medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 900 000 kr, motsvarande 10 843 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

900 000 KRONOR
Niohundrausenkronor

Bedömt värdeintervall 850 tkr - 950 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

10 843

Katrineholm 2025-12-03

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Johan Hernblom
Civilingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Föreningens lilla grönyta med fruktträd och
boulebana



Inglasad balkong i sydvästläge.



Vardagsrummets burspråk i sydostläge

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

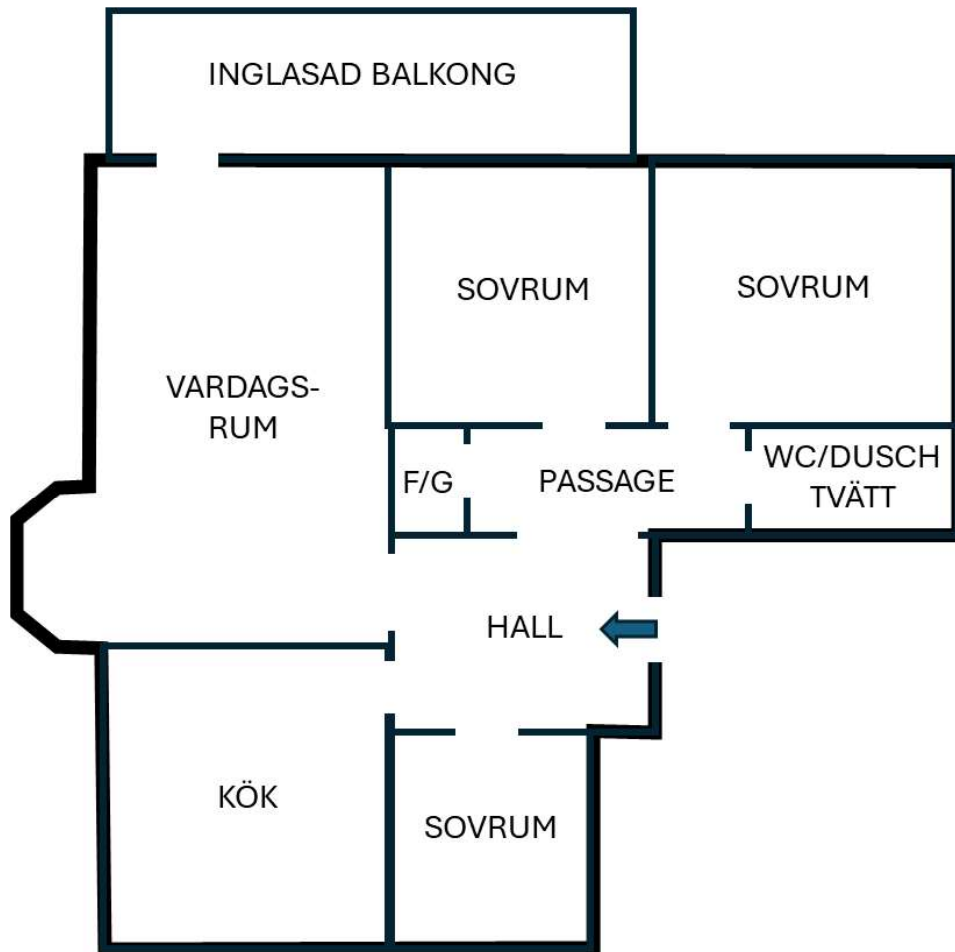


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig. Avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Avesta Solen 12	UUID 909a6a77-237e-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 200011213	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-12-03
Län- och kommunkod 2084	Distrikt Avesta	Distriktskod 217005	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-10-04
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-07

Adress

Adress
Markusgatan 18 A, 18 B, 18 C, 18 D
774 30 Avesta

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 782000-0599 Bostadsrättsföreningen Solsidan C/O E & F Ekonomikonsult Polervägen 10 774 41 Avesta Inskrivet ägarbarn: Brf Solsidan	Andel 1/1	Inskrivningsdag Akt 1945-06-06 45/205
--	---------------------	---

Berört fäng
Köp (inklusive transportköp):
1945-05-03
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Namn 00/2183
Id-nummer kompletterat 96/3023

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 6 157 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		200 000 SEK	1945-06-06	45/384
	Anmärkningar			
	Avsäg ursprungligen även: Avesta Solen 4			
2		52 600 SEK	1945-06-06	45/385
	Anmärkningar			
	Avsäg ursprungligen även: Avesta Solen 4			

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3		35 500 SEK	1945-06-06	45/386A
Anmärkningar Avsäg ursprungligen även: Avesta Solen 4 Utbyte 46/902				
4	Fastigheten har skriftligt pantbrev	12 420 SEK	1946-12-27	46/906
Anmärkningar Avsäg ursprungligen även: Avesta Solen 4				
5		1 700 000 SEK	1995-07-07	95/4122
6		50 000 SEK	1995-07-07	95/4124
7		922 000 SEK	2006-05-08	06/12553
8		1 619 480 SEK	2009-04-01	09/8190
9		1 565 000 SEK	2019-09-27	D-2019-00422196:1

Ajourföraende inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Mora
E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Solen	1948-12-29	2084K-S45
Stadsplan Myrgatan,delen corneliusgatan axel johnsons väg	1963-10-02	2084K-S80

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	2084-1466.1
Bildningsåtgärd Ledningsåtgärd			
Beskrivning Ledningsrätt för fjärrvärme			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Värmevärden AB			
Last Avesta Abborren 13 Avesta Asken 1,3 Avesta Avesta 2:2,17,72,1,16,43,59, S:8, 3:5,13,15-16,31, 4:30,36,38, 5:1, 6:1			

Avesta Axet 2
Avesta Bergsnäs 1
Avesta Boken 4-6
Avesta Brisen 1
Avesta Bruksgården 1-2,5
Avesta Bulten 1-4
Avesta Didon 2
Avesta Djäknehyttan 1:9,14
Avesta Domarhagen 2
Avesta Elden 2 3
Avesta Föraren 1-7,10-11
Avesta Förrådet 1,4,7-9,11-14,16-17,19-21,23-24
Avesta Gjutaren 4,15-17,23-24
Avesta Granen 4-6
Avesta Gullvivan 1
Avesta Göken 6
Avesta Hantverkaren 1-3
Avesta Häggen 1,6-8
Avesta Jansbo 1,3
Avesta Jämtbo 2,4,17,22-23
Avesta Kopparvågen 1
Avesta Kornet 1
Avesta Kornknarren 7,11-12
Avesta Kråkan 1
Avesta Kullen 18
Avesta Lasarettet 1
Avesta Lastaren 1-2,5-8
Avesta Laxen 1
Avesta Lejonet 1,4-6
Avesta Länsen 1
Avesta Lärkan 5-8,10
Avesta Lönnen 4-5
Avesta Majsen S:1, 3
Avesta Montören 3
Avesta Motorn 1-2
Avesta Muttern 1,3-5
Avesta Myran 2
Avesta Målaren 4
Avesta Månen 4-8
Avesta Månsbo 1:1
Avesta Nybyhagen 2-3,9
Avesta Ollarsho 14-16
Avesta Orren 6-7,9
Avesta Pilen 1-2
Avesta Planeten 3,5,11,17,25,28,32,34
Avesta Poppeln 3
Avesta Pumpen 1,3-4
Avesta Ripan 22,28
Avesta Rosen 26
Avesta Rundstycket 1,3,5-7
Avesta Råven 1
Avesta Rågen 3,5
Avesta Siken 4-5,13-14,16,20
Avesta Skillingen 5-7
Avesta Skruven 1-2
Avesta Snickaren 3,5,8,10-11
Avesta Snödroppen 1
Avesta Solen 3,5,10,12,19
Avesta Spoven 2
Avesta Stjärnan 1-3
Avesta Storken 1-3,5-7
Avesta Strået 3
Avesta Syrenen 5,7,13,15-16
Avesta Sälen 1
Avesta Såningsmannen 18

Avesta Talgoxen 1
Avesta Tallen 1
Avesta Tjädern 3
Avesta Trekanten 3
Avesta Törnet 17
Avesta Uven 4-8
Avesta Valen 1
Avesta Vattnet 1-2
Avesta Vetet 2-3
Avesta Vinden 1 2
Avesta Vitsippan 1-3,5
Avesta Älgen 3-4
Avesta Ängsberg 2-3
Avesta Åkaren 1
Avesta Örnen 4-10

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	371177-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	9 849 000 SEK	7 825 000 SEK	2 024 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
782000-0599 Bostadsrättsföreningen Solsidan C/O E & F Ekonomikonsult Polervägen 10 77441 Avesta	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 9820452 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
2 024 000 SEK	2084069	1 446 kvm	1 400 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 9827452 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
25 000 SEK	2084069	56 kvm	10 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1945		1945
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 9826452 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
7 800 000 SEK	2084069	1 446 kvm	1 590 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1945		1945
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Datum	Akt
Tomtmätning	1964-11-30 2084K-T525
Införd i tomtboken	1971-03-23
Ledningsrättsåtgärd	2019-12-03 2084-1466

Ursprung

Avesta Solen 4

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6667939.3	564756.2

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 856 m ²	1 856 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-Avesta Solen:12	1991-02-27	2084-250

Källa: Lantmäteriet

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