

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Avesta

Bostadsrättsförening

BRF Samarbetet Upa

Lägenhet nr

18

Värdetidpunkt

September 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i två våningar, med tegelfasad och vita detaljer.

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

Kommun	Avesta	Bostadsrättshavare	F-1929-25-20
Bostadsrättsförening	BRF Samarbetet Upa	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lgh 18	Värdetidpunkt	September 2025
Objektets adress	Västmannagatan 7 C, 775 54 Krylbo	Besiktningstidpunkt	2025-09-16

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök, på våning 2 av 2. Inglasad balkong.
Boarea	58 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centrala Krylbo, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus. Förskola och skola finns ca 4 00 m bort. Hälsocentral och ytterligare utbud med service finns i Avesta ca 4 km bort. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar.
Månadsavgift	3 657 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten (enligt representant för bostadsrättsföreningen). Därtill obligatoriskt tillägg fastighetsskötsel 350 kr/månad. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

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

200 000 kronor

Bedömt värdeintervall 175 000 – 225 000 kronor

Kr/kvm Boarea	3 448 kr/kvm
---------------	--------------

Gävle, 2025-09-28

Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Masterekonom

**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	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. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av bostadsrätts transaktioner för likartade bostadsrätter 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, skick samt föreningens ekonomi. 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 rapporters 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 bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. Lägenhetens bo- och bi area har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av objektet har skett av Amanda Karlborg i närvaro av representant för bostadsrättsföreningen.

	Värdebedömningen grundar sig på lägenhetens standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av bostadsrätten och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt enligt 19 § 1 st. 2 p köplagen eller köparens undersökningsplikt enligt 20§ köplagen.
--	--

Bostadsrättslägenhet		
Objekt		Lägenhet nr 18
Läge i byggnaden		Våning 2 av 2. Hiss finns ej
Byggår		1943
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum med utgång till rymlig balkong, kök och sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong i östläge
Kök	Utformning	Parallellt kök. Med matplats. Äldre.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (EFV), kyl/frys (Electrolux).
Hygienrum	Ytskikt	Äldre. Vägg med tapet. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns källar- och vindsförråd
Standard/skick		Äldre lägenhet med normal standard. Nyligen renoverat ytskikt (diverse lister saknas). Äldre kök och badrum.

Inre underhållsfond	2 321,92 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening	
Bostadsrättsförening	BRF Samarbetet Upa
Fastighetsbeteckning	Avesta Ässjan 4, 5, 6
Byggnader	1 flerbostadshus i 2 våningar samt källare
	Totalt 14 st lägenheter
Ytor Bostäder	900 kvm
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, cykelförråd, torkrum, mangelrum, gym, föreningslokal, hobbyrum
Garage	2 st
P-platser	18 st, varav 10 st. med motorvärmare

Taxeringsvärde	2 479 000 kr
Långfristiga skulder	1 077 786 kr, motsvarande ca 1278 kr/kvm totalyta
Yttre fond	542 373 kr (2023-12-31)
Underhåll	Senaste renoveringarna omfattar nya portar och underhåll utav yttertak.
Höjning av avgift	Ingen avgiftshöjning planeras inom den närmaste tiden.
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2019-06-03. Energiklass E. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten 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 bostadsrätter om 2 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet/föreningen från 2023-09-01 och framåt.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 80 000 – 295 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 1 379 – 5 394 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm. Medel uppgår till 3 057 kr/kvm. Prisutvecklingen har varit negativ under perioden.

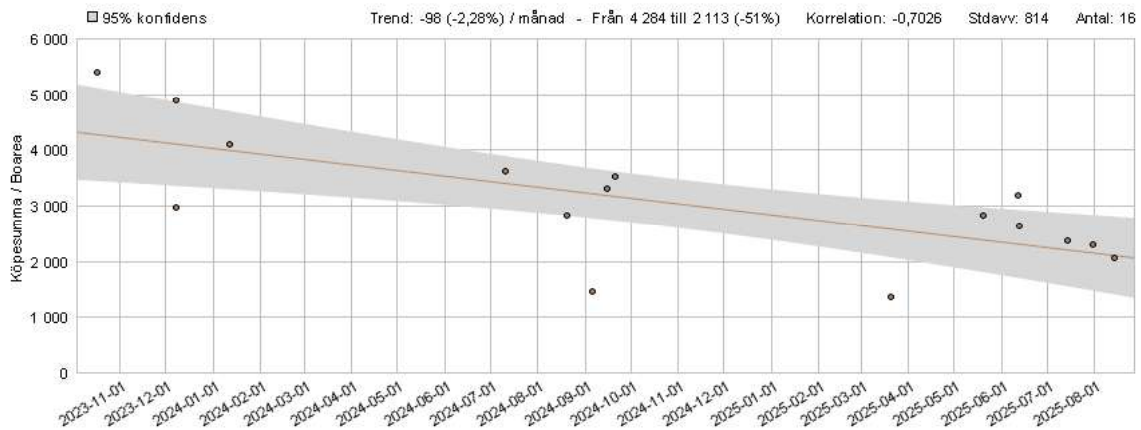


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under det senaste året har 2st. lägenheter i föreningen på 2 RoK och en boarea på 58 respektive 55 m² sålts för 120 000 kr respektive 295 000 kr med en genomsnittlig köpeskillning på ca 200 000 kr.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra mikroläge. Lägenheten är äldre med normal standard. Renoverat ytskikt, äldre kök/badrum. Värdet bedöms därav återfinnas omkring medel.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnadens entrésida.



Foto, vy från balkong.

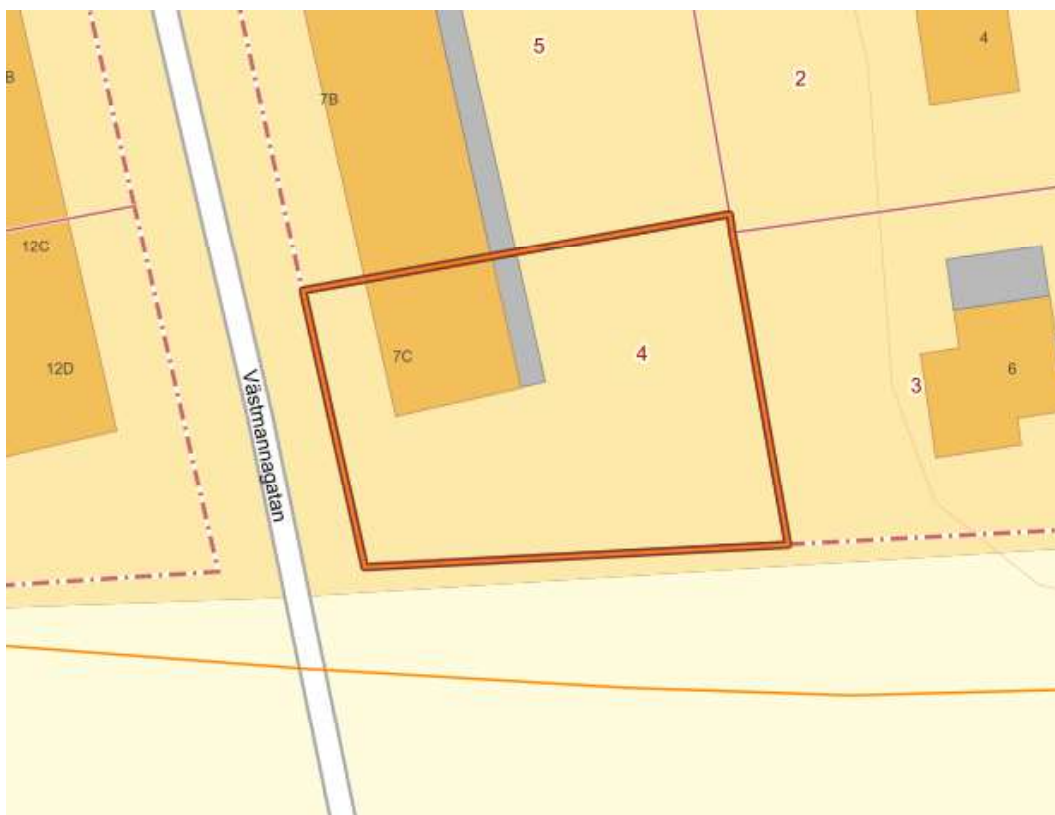


Foto, gemensam gård.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Beteckningar

Beteckning Avesta Ässjan 4	UUID 909a6a77-2f32-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 200014209	Län- och kommunkod 2084
Distrikt Folkärna	Distriktskod 217008	Senaste ändringen i allmänna delen 2020-05-27	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2011-12-02
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-25			

Adress

Adress Västmannagatan 7 C 775 54 Krylbo
--

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 782000-0268 Bostadsrättsföreningen Samarbetet Upa Västmannagatan 7 775 54 Krylbo Inskrivet ägarnamn: Brf Samarbetet	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1944-02-23	Akt 44/39
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 1943-05-07 Ingen köpeskillning redovisad			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9 Totalt belopp: 2 010 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	50 000 SEK	1944-03-01	44/100
Anmärkningar Belastar även: Avesta Ässjan 5-6 Avsåg ursprungligen även: Avesta Ässjan 5-6			
2	50 000 SEK	1944-03-01	44/101

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	Anmärkningar		
	Belastar även: Avesta Ässjan 5-6		
	Avsåg ursprungligen även: Avesta Ässjan 5-6		
3	50 000 SEK	1944-03-01	44/102
4	Anmärkningar		
	Belastar även: Avesta Ässjan 5-6		
	Avsåg ursprungligen även: Avesta Ässjan 5-6		
4	20 000 SEK	1944-03-01	44/103
5	Anmärkningar		
	Belastar även: Avesta Ässjan 5-6		
	Avsåg ursprungligen även: Avesta Ässjan 5-6		
5	1 167 000 SEK	1997-04-23	97/3258
6	Anmärkningar		
	Belastar även: Avesta Ässjan 5-6		
	Avsåg ursprungligen även: Avesta Ässjan 5-6		
6	83 000 SEK	1997-04-23	97/3260
7	Anmärkningar		
	Belastar även: Avesta Ässjan 5-6		
	Avsåg ursprungligen även: Avesta Ässjan 5-6		
7	100 000 SEK	1998-01-02	98/11
8	Anmärkningar		
	Belastar även: Avesta Ässjan 5-6		
	Avsåg ursprungligen även: Avesta Ässjan 5-6		
8	55 000 SEK	2002-02-22	02/4981
9	Anmärkningar		
	Belastar även: Avesta Ässjan 5-6		
	Avsåg ursprungligen även: Avesta Ässjan 5-6		
9	435 000 SEK	2011-12-02	11/30922
	Anmärkningar		
	Belastar även: Avesta Ässjan 5-6		
	Avsåg ursprungligen även: Avesta Ässjan 5-6		

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Mora

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Köpingen,del av(bimer)	1947-03-28 Laga kraft: 1948-02-20	2084K-1009KRB
Ändring av detaljplan Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser	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 Brinken 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 Oppgårdén 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 Telegrafén 9,29-31
Avesta Tornsvälan 8
Avesta Trasten 12-16
Avesta Tunnbindaren 4,8
Avesta Videt 7-10,12-13
Avesta Yxan 4,6,9
Avesta Ässjan 4-5
Avesta Åvestrand 4-13

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder (320)	Taxeringsenhetsnummer 367685-3	Samtaxerad Ja	Typ av fastighet Fastighet
Samtaxering för registerenhet Avesta Ässjan 4-6			
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 3 046 000 SEK	därav byggnadsvärde 2 281 000 SEK	därav markvärde 765 000 SEK
Taxerade ägare 782000-0268 Bostadsrättsföreningen Samarbetet Upa Västmannagatan 7 77554 Krylbo	Andel 1 / 1		Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 26981452 (2025)

Taxeringsvärde 765 000 SEK	Riktvärdeområde 2084066	Byggrätt ovan mark 1 094 kvm	Riktvärde byggrätt 699 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 26980452 (2025)

Taxeringsvärde 2 281 000 SEK	Riktvärdeområde 2084066	Bostadsyta 900 kvm	Hyra 855 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1944	Tillbyggnadsår 2012	Värdeår 1944

Tillhör byggnad1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1939-10-12	2084K-264KRB
Sammanläggning	1941-03-15	20-KRS-104
Ledningsrättsåtgärd	2020-05-27	2084-1546

Ursprung

Avesta Krylbo 4:118,121, S:9

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6665911.2	567408.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	893 m ²	893 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-Krylbo Elden:4	1991-02-27	2084-250

Källa: Lantmäteriet