

Värdeutlåtande

Kommun	Avesta
Objekt	Telegrafan 31
Värdetidpunkt	2026-03-10



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets huvudbyggnad.
Fasad av gul puts och ljusst målad träpanel med ljusa detaljer.

Innehållsförteckning

1	UPPDRAGET	1
1.1	<i>Uppdragsgivare</i>	1
1.2	<i>Syfte och ändamål</i>	1
1.3	<i>Värdetidpunkt</i>	1
1.4	<i>Särskilda förutsättningar</i>	1
2	VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING	2
2.1	<i>Värderingsobjekt</i>	2
2.2	<i>Allmän beskrivning</i>	2
2.3	<i>Ekonomiska förhållanden</i>	2
2.4	<i>Marknadsvärde</i>	3
3	VÄRDERINGSUNDERLAG	4
3.1	<i>Sakuppgifter</i>	4
3.2	<i>Besiktning</i>	4
4	HÅLLBARHET	5
4.1	<i>Energideklaration</i>	5
4.2	<i>Miljöcertifiering</i>	5
4.3	<i>Miljöbelastningar</i>	5
5	BESKRIVNING FASTIGHET	6
5.1	<i>Planförhållanden</i>	6
5.2	<i>Tomt</i>	6
5.3	<i>Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar</i>	6
5.4	<i>Försäkring</i>	6
5.5	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	6
5.6	<i>Areor, beskrivning och alternativanvändning</i>	8
5.7	<i>Underhållsbehov och investeringar</i>	8
5.8	<i>Servitut, inskrivningar</i>	9
6	VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	10
6.1	<i>Begreppet marknadsvärde</i>	10
6.2	<i>Värderingsmetod</i>	10
6.3	<i>Värderingsstandard</i>	11
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	12
7.1	<i>Kontraktssammanställning</i>	12
7.2	<i>Areor och hyror</i>	12
7.3	<i>Vakanser och hyresförluster</i>	13
7.4	<i>Drift- och underhåll, hyresgästanpassning</i>	13
7.5	<i>Taxeringsvärde</i>	14
7.6	<i>Fastighetsskatt</i>	14
8	MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING	15
8.1	<i>Marknadsanalys</i>	15
8.2	<i>Områdesbeskrivning</i>	16
8.3	<i>Fastighets- och hyresmarknad</i>	18
9	ORTSPRISMETOD	19
9.1	<i>Ortsprisanalys</i>	19
9.2	<i>Areametod</i>	19
9.3	<i>Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning</i>	20
9.4	<i>Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod</i>	20
10	AVKASTNINGSMETOD	21
10.1	<i>Förutsättningar och antaganden</i>	21
10.2	<i>Driftnettoprognos</i>	21

10.3	<i>Kalkylränta</i>	21
10.4	<i>Avkastningsbaserat marknadsvärde</i>	22
11	SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING.....	23
11.1	<i>Bruttokapitaliseringsmetod</i>	23
11.2	<i>Sammanfattande värdebedömning</i>	23
12	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING.....	24

Bilagor

Bilaga I	<i>Känslighetsanalys</i>
Bilaga II	<i>Karta</i>
Bilaga III	<i>Fotografier</i>
Bilaga IV	<i>Fastighetsdatautdrag</i>

1 UPPDRAGET

1.1 Uppdragsgivare

Värderingsinstitutet 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 undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför externt bruk inför exekutiv försäljning.

Denna rapportens 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.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-03-10.

1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från uppdragsgivare.

Faktiska hyra för restauranglokal och bedömd hyra för vakanta lokaler förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmässiga.

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Telegrafen 31
<i>Adress</i>	Järnvägsgatan 22
<i>Kommun</i>	Avesta
<i>Område</i>	Krylbo
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	F-2719-25-20
<i>Nybyggnadsår</i>	1929
<i>Värdeår</i>	1949
<i>Användning</i>	Hyreshusenhet, lokaler (325)

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i Krylbo och ca 3,7 km söder om Avesta centrum. Omgivande bebyggelse utgörs av hyreshus och järnvägsstation. Byggnaden är uppförd 1929 i 2 plan med källare. Källargrund av betong. Fasad av puts och träpanel. Yttertak av tegel. Fönster, 2-glas. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till ca 497 kvm. Lokalerna bedöms ha en medelgod alternativanvändningsförmåga där gällande planbestämmelser medger flertal verksamhetstyper. Uppvärmning med fjärrvärme. Tomtarealen uppgår till 2 017 kvm. Asfalterad innergård med rymliga parkeringsplatser.

2.3 Ekonomiska förhållanden

Hysesintäkter vid full uthyrning bedöms uppgå till 513 Tkr/år, motsvarande 1 032 kr/kvm LOA. Hyran bedöms marknadsmässig vid varmhyra inkl. fastighetsskatt. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 232 Tkr/år, motsvarande ca 467 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 9 Tkr. Aktuell vakans uppgår till ca 40 % och vakansrisken bedöms långsiktigt till 15,0% (se avsnitt 7.3), vilket beaktas i driftnettoprognosen (11.2). Direktavkastningen bedöms till 14,3% inklusive justeringar.

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026 1 900 000 KRONOR Enmiljonhundrausen kronor
Bedömt värdeintervall 1 710 tkr - 2 090 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	3 823
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	2,22
<u>Direktavkastning 2026 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	3,3%
Mot bedömt driftnetto:	14,3%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2026</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	3,70

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 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 nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev mm har inhämtats och redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. Värderingsinstitutet ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register. Land samt vattenarealer, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Fastigheten besiktigades 2026-03-04 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog hyresgästen. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas 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.

Källare, plan 1 och halva plan 2 besiktigades.

4 HÅLLBARHET

4.1 Energideklaration

Fastigheten saknar giltig energideklaration.

4.2 Miljöcertifiering

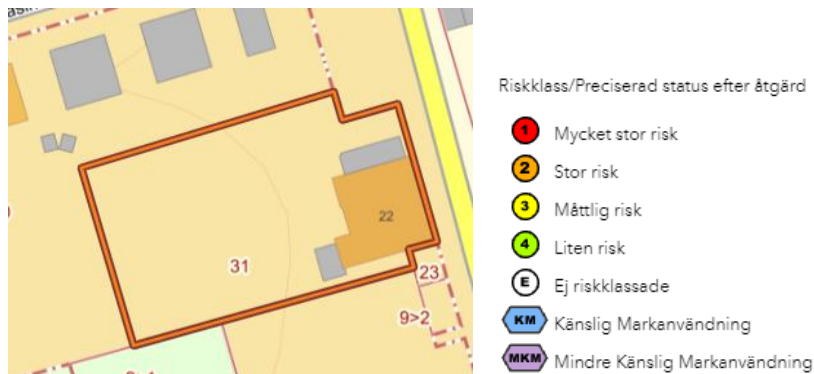
I Sverige används olika kommersiella system för att miljöcertifiera byggnader. Certifieringar säkerställer att hållbarhetsfrågorna blir belysta. Miljöcertifiering av en byggnad innebär att miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda granskas av tredje part.

Fastigheten saknar giltig byggnadscertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet 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

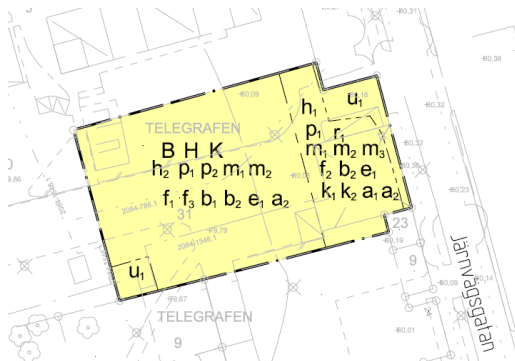


5 BESKRIVNING FASTIGHET

5.1 Planförhållanden

Detaljplan: Detaljplan för telegrafan 31, krylbo 2023-12-07

Byggnation medges för ändamålet bostäder, kontor och handel. Största bruttoarea är 40% av fastighetsarean inom användningsområdet. Gällande detaljplan medger ytterligare byggnation av värderingsobjektet. Ytterligare byggrätt har inte beaktats i värdebedömningen.



Information avseende bygglov har ej erhållits.

Nuvarande användningsområde överensstämmer med värderingsobjektet gällande bestämmelser.

5.2 Tomt

Tomtarealen uppgår till 2 017 kvm. Asfalterad innergård med rymliga parkeringsplatser. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

5.3 Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar

Ingen inskriven information hittades.

5.4 Försäkring

Information saknas

5.5 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår 1929, enligt taxering

Undergrund Silt

Grundläggnings- förfarande	Källargrund av betong
Grundmur	Gjuten betong
Bärande stomme	Betong
Fasader	Puts & Träpanel
Fönster	2-glas, äldre.
Dörrar	Trä & Glas/trä
Yttertak	Lertegel
Invändiga golvbeläggningar	Plastmatta, Laminat , Klinker
Invändiga takbeklädnader	Målat
Invändiga väggbeklädnader	Målat , bröstpanel
Köksstandard	Restaurangkök. Utrustning förutsätts tillhöra hyresgästen, då det framgår av hyresavtalet att lokalerna hyrs ut utan särskild för verksamheten avsedd inredning.
Uppvärmning	Via Fjärrvärme, Vattenburen,radiator. Äldre radiatorer.
Hygienutrymmen	WC och WC/Dusch. Golv: Klinker, Plastmatta Vägg: Kakel, Målat

Ventilation	Mekanisk till och frånluft. OVK saknas.
Anslutning	Allmänna nät. Belysning fungerade inte överallt i byggnaden. Vidare undersökning rekommenderas.
Övrigt	Byggnaden är genomgående i eftersatt underhåll såväl ut som invändigt.

5.6 Areor, beskrivning och alternativ användning

OBS! Nedanstående areauppgifter baseras på hyresavtal och registrerade uppgifter (källa: MSCI). Ytor har ej kontrollmätts och ev. avvikelser tas inget ansvar för. Vid ev. försäljning rekommenderas en mätning som uppfyller svensk standard. Nedan redovisade ytor bör därför ej ligga till grund för försäljning av fastigheten.

Plan 2: Kontor med övernattningsrum	247 kvm
Plan 1: Restaurang	250 kvm
Summa uthyrningsbar LOA:	497 kvm

Rymliga P-Platser

5.7 Underhållsbehov och investeringar

Byggnationen bedöms vara i eftersatt skick såväl ut- som invändigt. Ett förhöjt periodiskt underhåll har därför beaktats i kalkylen. Några kostnader utöver avsättning för sedvanligt periodiskt underhåll bedöms inte som nödvändigt de närmaste åren.

Vid besiktningen noterades vatten och avloppslukt i källaren. Vidare teknisk undersökning av funktionen och kostnadsuppskattning för eventuell åtgärd rekommenderas (har ej beaktats i värdebedömningen).

5.8 Servitut, inskrivningar

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.			

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	2084-786.1
Bildningsåtgärd Ledningsåtgärd			

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 7 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 4 800 000 kr.

Någon särskild pantbrevs utredning har inte utförts.

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 kunigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingen genomförs med ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av transaktioner för likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering skett dels till area, dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.

Marknadsvärdet har även bedömts med en framåtriktad avkastningsmetod. Till grund för avkastningsmetoden ligger en kassaflödesanalys med ett fem- eller ett tioårigt kassaflöde över framtida in- och utbetalningar med beaktande av bedömd utveckling av hyror, drift- och underhållskostnader (vilka normalt bedöms följa inflationen) och den aktuella samt långsiktiga vakans- och hyresrisken. För avkastningsmetoden bedöms även kalkylräntan motsvarande marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta med kompensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativ användning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflationsanpassat direktavkastningskrav. Värderingsmetoden är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

6.3 Värderingsstandard

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Värderingsutlåtandet uppfyller kraven i punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

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 anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen. Värderingsuppdraget har utförts i enlighet med God värderarsed fastställd av Samhällsbyggarna och SFF. Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se).

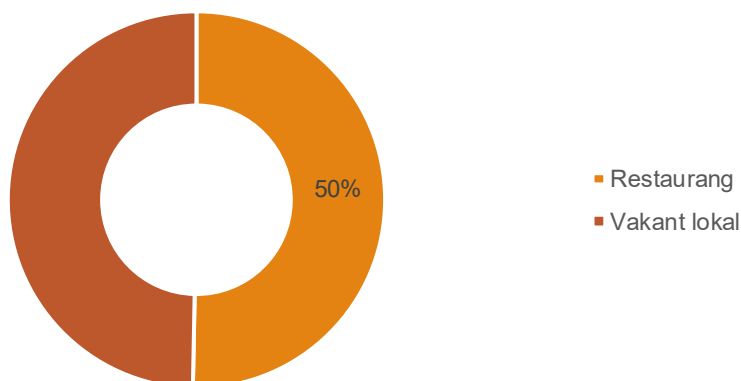
7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Kontraktssammansättning

Nedan redovisas en sammansättning på gällande och antagna hyresavtal. Beträffande hyresintäkter och övriga kontraktsvillkor, se 7.2 nedan.

Hyresgäst	Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Hyra [kr/m ²]	Kontrakterat/vakant t.o.m [mmm-åå]	Uppsägningstid [mån]	Förlängning [år]	Index [%]	Tillägg för moms utgår [ja/nej]
Hyresgäst	Restaurang	250	1311	maj-28	9 mån	1 år	100	ja
Vakant	Vakant lokal	247	750				100	ja

Uthyrbara areatyper



7.2 Areor och hyror

Nedan visas en sammansättning av areorna, kontrakterade och bedömda marknadsmässiga hyror. Hyrorna har beaktats som varmhya inkl. fastighetsskatt i kalkylen, då det bedöms mest marknadsmässigt utifrån hyresnivån. Moms tillkommer för verksamheter som är momspliktiga. Inre och yttre samt tekniskt löpande underhåll bekostas av fastighetsägaren.

Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Utgående hyra 2026 [tkr] [kr/m ²]		Marknadsmässig hyra [tkr] [kr/m ²]	
Restaurang	250	328	1311	328	1311
Vakant lokal	247	185	750	185	750
Summa/snitt	497	513	1 032	513	1 032

7.3 Vakanser och hyresförluster

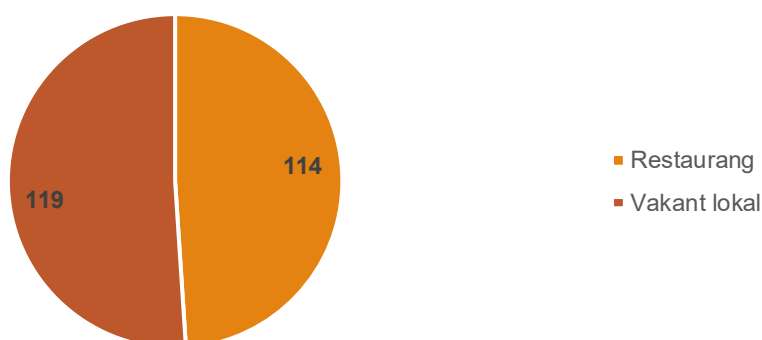
Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som högre än normalt. Vakansen bedöms långsiktigt till 15,0% och beaktas i driftnettoprognosen (10.2).

7.4 Drift- och underhåll, hyresgästpassning

Nedan redovisas bedömda drift- och underhållskostnader som belastar fastighetsägarna. Underhållskostnader avser såväl löpande som avsättning för periodiskt underhåll utjämnade över tiden. Driftkostnaderna är redovisade inklusive moms för bostäder. Drift- och underhållskostnaderna kan på årsbasis skifta relativt kraftigt, orsakat av en rad olika faktorer såsom väderlek, omflyttningstakt, underhållsinsatser och användning. Med beaktande av fastighetens skick, standard, installationstäthet och användningsområde antas D&U kostnaderna initialt ligga på ca 232 tkr/år och bedöms följa inflationstakten.

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk [tkr]	Faktiskt [kr/m ²]	Bedömd [tkr]	Bedömd [kr/m ²]	Varav löpande DoU (kr/m ²)	Varav periodisk underhåll (kr/m ²)
Restaurang	250	0	0	114	455	290	165
Vakant lokal	247		0	119	480	290	190
Summa/snitt	497	0	0	232	467		

Fördelning bedömd DoU [tkr]



7.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod	325
Värdeår	1949

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	0	637	0	637
Mark	0	217	0	217
Taxeringsvärde	0	854	0	854

Hyreshusenhet, lokaler

-

-

7.6 Fastighetsskatt

Den totala fastighetsskatten som bedöms komma att belasta fastigheten redovisas i nedanstående tabell.

Areatyp	2026	2027	2028	2029	2030
<u>Lokaler</u>					
Fastighetsskattesats [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	854	863	871	880	889
Fastighetsskatt [tkr]	9	9	9	9	9
Summa fastighetsskatt [tkr]	9	9	9	9	9

8 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

8.1 Marknadsanalys

Omvärld och svensk marknad

Internationella krig och konflikter, framför allt i Ukraina och mellanöstern, har medfört ett försämrat säkerhetsläge med ökade priser på råvaror och energi mm. Den senaste tiden har dock råvarupriserna fallit tillbaka något. Guldet har varit bland de starkaste råvarorna och nådde rekordnivåer under hösten 2024.

Kombinationen av stora internationella kostnadsökningar och sjunkande svensk konjunktur har inneburit att inflationen varit historiskt hög, vilket nu börjat att avta. Aktiebörserna har haft en positiv utveckling med en uppgång på ca 8% hittills i år (OMX 30).

Svenska hushåll är mer räntekänsliga än hushåll i andra länder till följd av hög belåningsgrad och korta räntebindningstider. Hushållen pressas från flera håll och deras reala disponibla inkomster har minskat. Den minskade konsumtionen och de ökande kostnaderna har satt press på lönsamheten hos många företag.

Svensk ekonomi

Den svenska exportmarknaden växer långsamt och förväntas göra så även nästa år. Svensk BNP fortsatte att sjunka under det andra kvartalet 2024 och lågkonjunkturer består, även om räntesänkningarna har bidragit till att viss optimism förväntas under hösten 2024. Konjunkturinstitutet bedömer att arbetslösheten kommer att vara något lägre under nästa år och uppgå till 8,2 %. Antalet konkurser fortsätter att vara hög under 2024, men i augusti hade antalet konkurser minskat med 5% sedan 2023. Detta är första gången som antalet konkurser har minskat under de senaste två åren.

Inflationsmålet om 2 % har uppnåtts under året. Nuvarande prognos från Konjunkturinstitutet och Riksbanken visar på att inflationen kommer att ligga under inflationsmålet i slutet av året. Låg inflation och stabila inflationsförväntningar bidrar till att Riksbanken väntas sänka styrräntan successivt till ca 3 procent i december i år och vidare ner mot 2,25 procent tills nästa sommar.

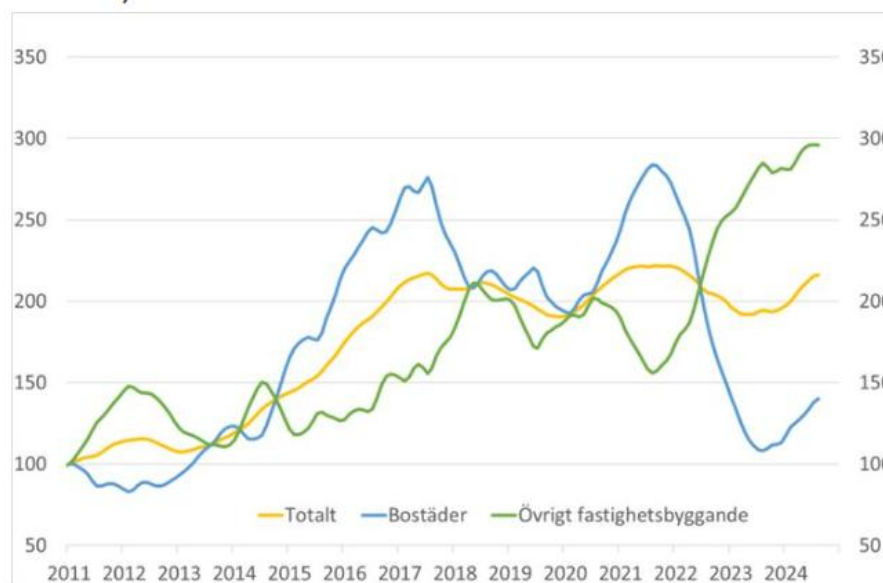
Fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden påverkas fortsatt av flera osäkerhetsfaktorer. Höga byggkostnader, energipriserna är volatila och kostnaderna för finansiering har ökat på grund av fortsatt höga räntor och en fortsatt svag krona. Dessa faktorer har medfört att investerare i högre grad riktar sig mot fastigheter som kan erbjuda högre avkastning för att kompensera för riskerna. Trots detta har det skett en viss återhämtning i marknaden under inledningen av 2024, vilket kan tolkas som ett tecken på att marknaden börjar stabiliseras efter en turbulent tid.

Hållbarhetsfrågor fortsätter att spela en alltmer central roll inom fastighetssektorn. Investerare och utvecklare prioriterar nu energieffektivitet, användning av miljövänliga material och gröna byggnadsstandarder som kan bidra till minskad klimatpåverkan. Denna trend drivs både av skärpta regleringar och en växande efterfrågan från hyresgäster och köpare som värderar miljövänliga lösningar.

Vad gäller byggstartar för nyproduktionsprojekt (exklusive anläggningar och infrastruktur) har de visat på en uppåtgående trend under 2024. Jämfört med samma månad i fjol var årstakten 11,2 % i augusti.

Byggstartsindikatorer, Totalt, bostäder och övrigt fastighetsbyggande (jan 2011=100)

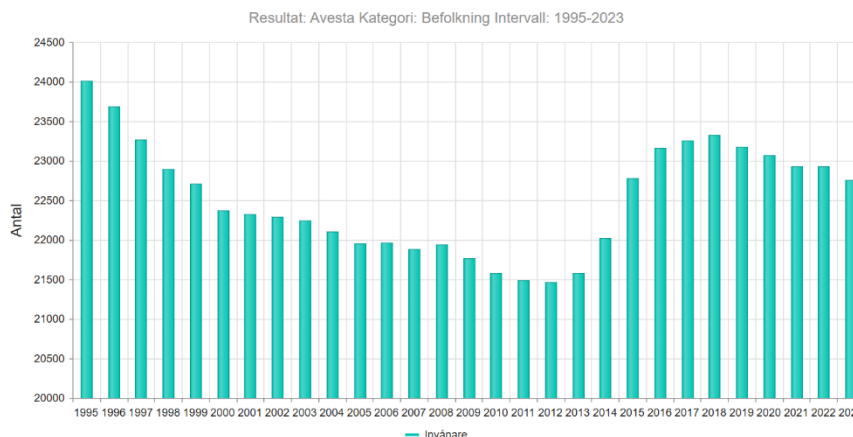


Källa: Byggfakta

8.2 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:

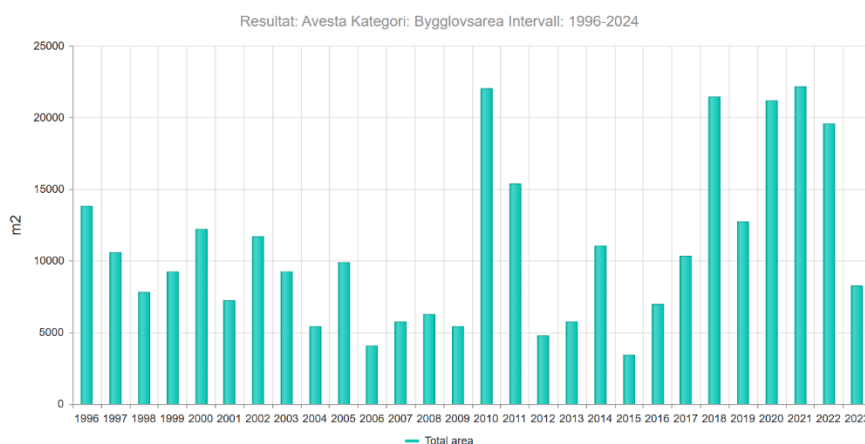
Avesta har en stark industrisektor, där stål- och metallproduktion utgör en central del av näringslivet. Outokumpu Stainless, som tillverkar rostfritt stål, är en av de största arbetsgivarna i kommunen.

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 1200 registrerade företag i kommunen.

Besöksnäringen är en viktig del av kommunens ekonomi, med sevärdheter 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:



8.3 Fastighets- och hyresmarknad

Fastighetsmarknaden för lokalfastigheter i Avesta kommun bedöms avtagande. Det har skett ett fåtal försäljningar och efterfrågan bedöms god under senare år med ett begränsat utbud.

Hyran för lokaler belägna likt värderingsobjektet bedöms ligga i intervallet 750 till 1400 kr per kvm, medel på 1000 kr per kvm och utgör varmhya inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen för lokaler bedöms ligga i intervallet 8,0 till 9,0 % och medel på 8,5 % med en långsiktig vakansnivå på 11 %.

9 ORTSPRISMETOD

Ortsprismetoden baseras på försäljningar av likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Normering kan ske dels till area och dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nedan nettokapitaliseringsmetod.

9.1 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 Avesta Kommun under perioden 2023-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 325, 321 och 320 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 11 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 4 882 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 1,1.

Datum	Fastighetsbeteckning	Kommun	Distrikt	Total area (m ²)	Boa (m ²)	Loa (m ²)	Areal (m ²)	Värdeår	SEK/m ²	K/T	Typkod
2025-12-01	POSTEN 16	Avesta	Folkärna	740	740		980	1952	4 054	1,19	320
2025-11-01	ÄLGEN 3 (+)	Avesta	Avesta	2 226	1 336	890	1 364	1970	3 566	0,97	321
2025-09-01	HORNDALS BRUK 2:45	Avesta	By	1 122	1 122		31 913	1930	2 852	1,02	320
2025-05-26	SIKEN 2	Avesta	Avesta	250		250	380	1970	5 000	1,16	325
2024-12-30	LAXEN 1	Avesta	Avesta	368	74	294	8 498	1929	5 434	1,38	321
2024-09-20	STRÖMSTAREN 2	Avesta	Folkärna	202	202		2 031	1952	11 138	4,27	320
2023-12-05	SKOGSBO 20:1 (+)	Avesta	Grytnäs	2 240	1 900	340	10 691	2004	5 368	1,15	321
2023-12-01	LEJONET 5	Avesta	Avesta	1 380		1 380	1 728	1992	3 985	0,93	325
2023-05-01	JANSBO 5	Avesta	Avesta	300		300	4 234	1929	5 383	2,00	325
2023-02-09	LEJONET 4	Avesta	Avesta	600		600	1 665	1991	4 166	1,19	325
2023-01-18	STRÖMSTAREN 1	Avesta	Folkärna	326	326		2 657	1929	2 760	0,71	320
Medel								4 882	1,45		

Källa: MSCI

9.2 Areametod

Med viss ledning av ortsprismaterialet, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets förutsättningar och egenskaper bedöms objektet ha en värdenivå enligt nedan uppdelat på nedanstående areor.

Areotyp	Area[m ²]	Delvärde	
		[kr/m ²]	[tkr]
Restaurang	250	4 500	1 125
Vakant lokal	247	3 000	741
Summa/snitt	497	3 755	1 866
Areametoden		1 866	

9.3 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning

Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader.

Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav i möjligaste mån baserat på direktavkastning vid genomförda försäljningar (ortsprisanalys). I det fall antal försäljningar är otillräckliga uppskattas ett marknadsmässigt direktavkastningskrav baserat på fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m.

Metoden motsvarar den översiktliga bedömning som en potentiell köpare skulle göra med hänsyn till risk och potential.

Areatyp	Bedömd marknadshyra		Bedömd DoUh [tkr]	Fgh-skatt [tkr]	Bedömt driftnetto		Nettokap. [%]	Delvärde [tkr]
	[tkr]	[kr/m ²]			[tkr]	[tkr]		
Restaurang	328	1311	114	5	209	834	9,25	2 255
Vakant lokal	185	750	119	3	64	258	9,0	707
Summa/snitt	513	1 032	232	9	272	548	9,2	2 961
Nettokapitaliseringsmetoden								2 961

9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod

Mot bakgrund av värderingsobjektets driftnetto och standard bedöms flera av referensobjekten som likvärdiga.

Värderingsobjektets driftnetto samt geografiska läge medför att värderingsobjektet bedöms ligga något under medel för ortsprismaterialet med motsvarande 9,2 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 4 856 kr/kvm LOA och 2,83 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (9.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	1 866
Nettokapitaliseringsmetod	2 961
Sammanvägt värde ortsprismetoden	2 414

10 AVKASTNINGSMETOD

Nedan visas en konsekvensanalys av framtida bedömda driftsnetton samt därefter en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning.

10.1 Förutsättningar och antaganden

Till grund för analysen ligger en bedömd prognos över framtida in- och utbetalningar. Tabellen visar in- och utbetalningar före skatt, (hyror, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt) som förväntas infalla under en 5-årsperiod. Prognosen avser att ge en bild av kommande betalningsflöden och likviditet. Hyresutvecklingen bedöms enligt nedan. Inflationen bedöms långsiktigt till 2,0 % under kalkylperioden. Utvecklingen för drift- och underhållskostnader bedöms följa inflationen.

10.2 Driftnettoprognos

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Utveckling [%]	<i>12 mån</i>				
Drift- och underhållsutveckling	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling	0,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning)	40,0	30,0	20,0	15,0	15,0
Intäkter och kostnader [tkr]					
Hyra	513	523	534	544	555
Vakans- och hyresförlust	205	157	107	82	83
Drift och underhåll	237	237	242	247	251
Fastighetsskatt	9	9	9	9	9
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0
Akut underhåll	0	0	0	0	0
Tillägg övriga intäkter (P-platser, förråd m.m.)	0	0	0	0	0
Driftnetto	62	121	177	207	212

10.3 Kalkylränta

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta, kompensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflations anpassat direktavkastningskrav. För detta objekt har kalkylräntan bedömts år 1 till 11,2 %, år 5 till 11,2 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 9,2 %.

10.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Inflation [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Kalkylränta					
Nominellt [%]	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2
Nettokapitalisering för restvärberäkn [%]					9,2
Driftnetto [tkr]	62	121	177	207	212

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	
Nuvärde av driftnetton	543
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut	1 383
Avkastningsbaserat marknadsvärde	1 926

11 SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING

11.1 Bruttokapitaliseringsmetod

Metoden beräknar fastighetens pris per hyreskrona och erhålls genom att dividera jämförelseobjektets köpeskilling med objektens bruttointäkter. Bruttokapitaliseringsfaktorn är ett sätt att göra priser jämförbara. Denna metod används med fördel vid tillägg och avdrag för exempelvis vakanser och övriga hyresintäkter samt vid svårigheter att bedöma drifts- och underhållskostnader.

11.2 Sammanfattande värdebedömning

Nedan redovisas en sammanfattande bedömning av värderingsobjektets värdeintervall mellan ortsprismetoden och avkastningsmetoden.

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	1 866
Nettokapitaliseringsmetod	2 961
Sammanvägt värde ortsprismetoden	2 414
<u>Justeringar</u>	
Tillägg hyra p-plats, förråd m.m.:	0
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakans: -127 TKR x 3,9 BKF	-470
Omreglering av tomträtsavgäld	0
Renovering	0
Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar	1 943
Bedömt värde avkastningsmetoden	1 926

Värderingsobjektets geografiska läge och standard avspeglas i jämförelse med ortsprismaterialet.

I det avkastningsbaserade marknadsvärdet för fastigheten med hänsyn tagen till bedömd utveckling av inflation, drift & underhåll, hyra samt vakans kan vi konstatera att bedömt marknadsvärde för den kommande femårsperioden ligger inom bedömt värdeintervall motsvarande 10 %.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, aktuell vakansgrad, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten uppgår till motsvarande 1 900 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 1 710 000 Kr och 2 090 000 Kr.

12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

Värdebedömningen gäller under de förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande.

Marknadsvärde per mars 2026 1 900 000 KRONOR Enmiljonhundrausen kronor
Bedömt värdeintervall 1 710 tkr - 2 090 tkr

Observera att marknadsvärdet avser motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av fastigheten på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	3 823
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	2,22
<u>Direktavkastning 2026 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	3,3%
Mot bedömt driftnetto:	14,3%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2026</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	3,70

Falun 2026-03-12

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Masterekonom

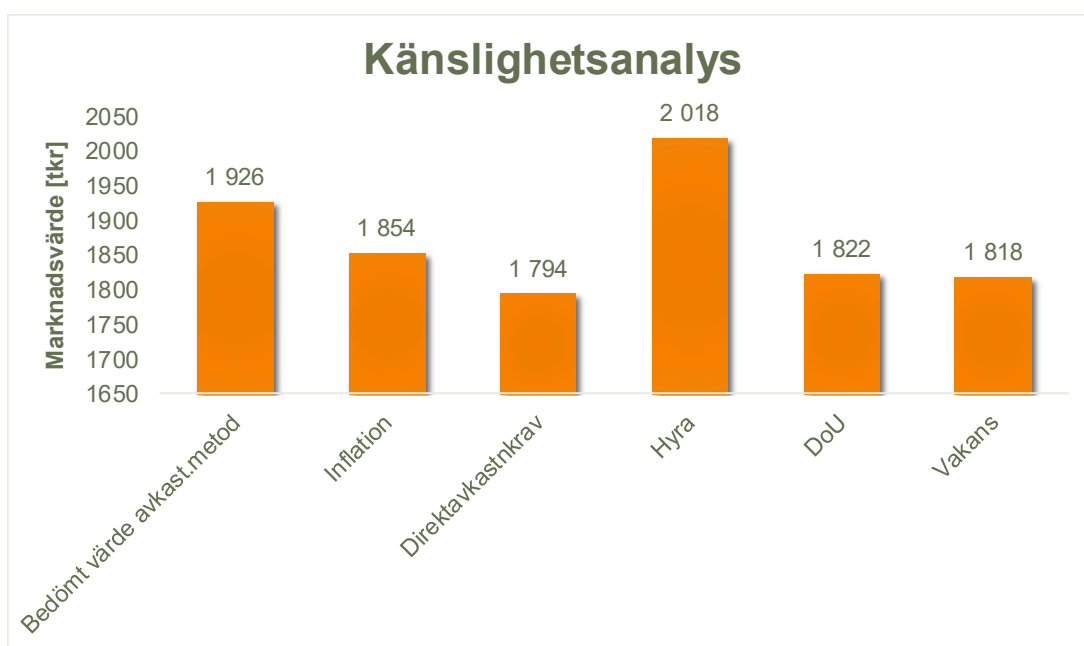
**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



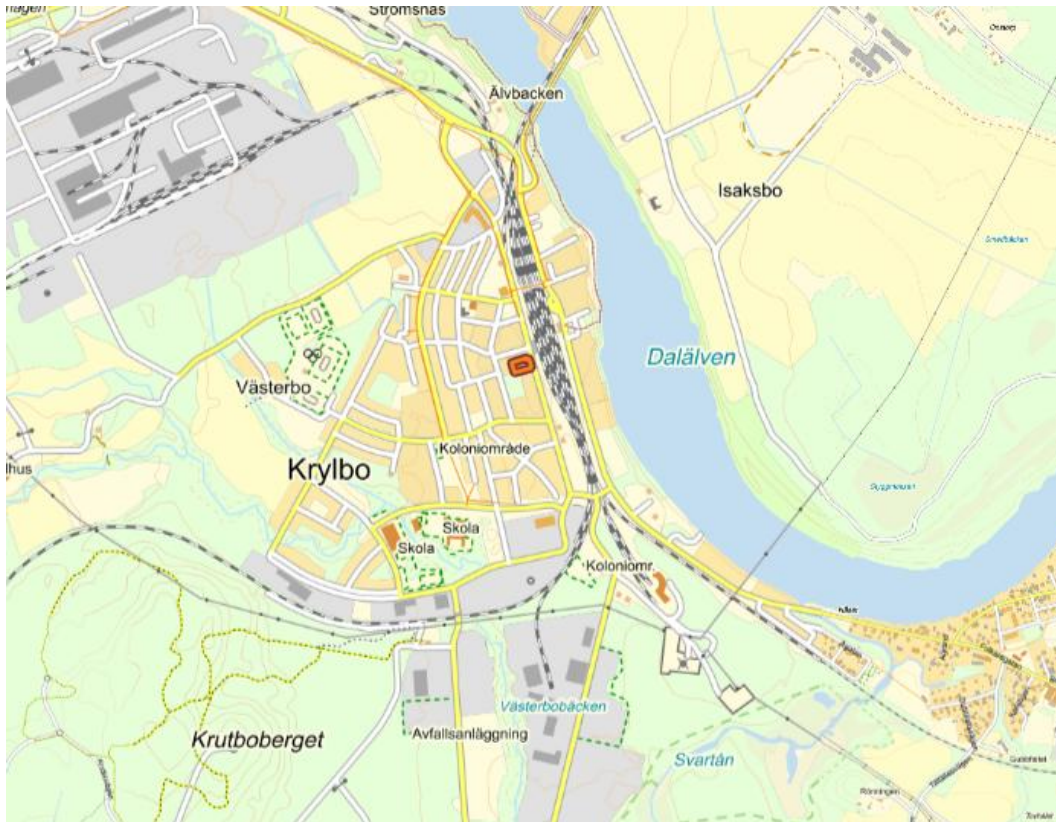
BILAGA I KÄNSLIGHETSANALYS

Det avkastningsbaserade marknadsvärdet har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell och diagram. Det bör betonas att avkastningskalkylen endast utgör en av bedömningsmetoderna i utlåtandet. Känslighetstestet visar bland annat att om direktavkastningskravet ökar med 1 % kommer det avkastningsbaserade värdet att förändras med -132 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -5,4%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -107 Tkr vilket motsvarar -5,6%.

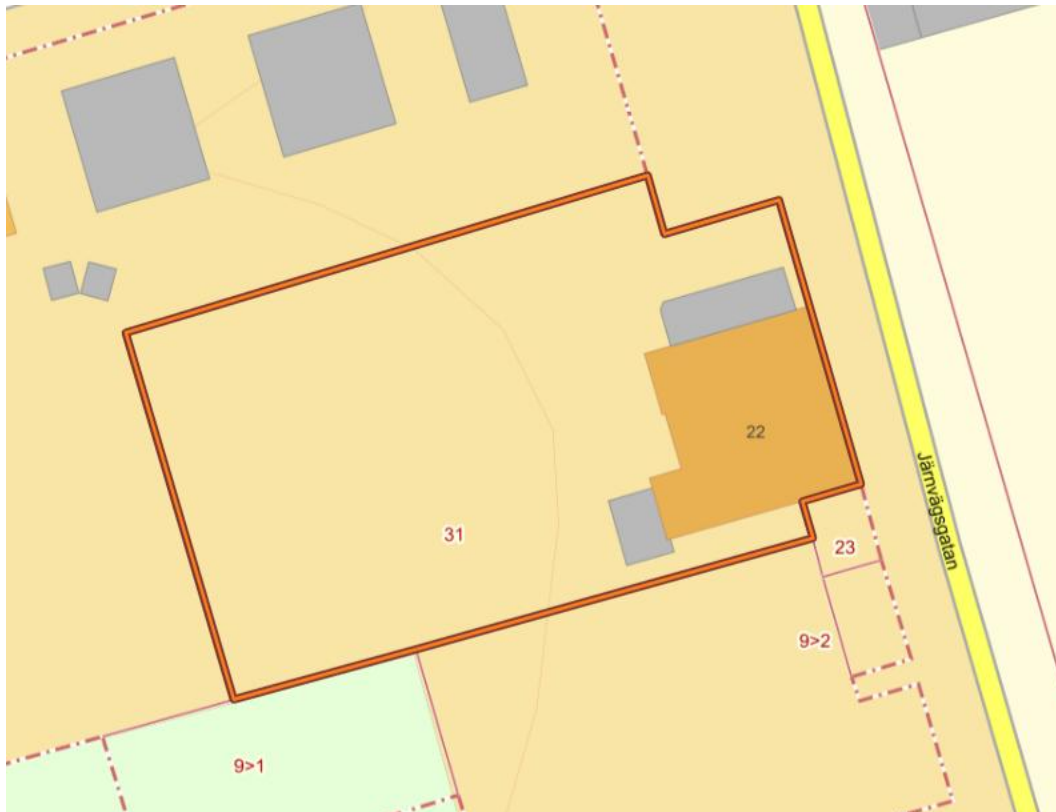
5 AR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	1 854	-72	-3,8%
Direktavkastningskrav [%]	1	1 794	-132	-6,8%
Hyra [kr/m ²]	20	2 018	92	4,8%
DoU [kr/m ²]	20	1 822	-104	-5,4%
Vakans [%]	2	1 818	-107	-5,6%



BILAGA II KARTA



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofot. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

BILAGA III FOTOGRAFIER



Foto utvändigt



Foto tomtmark

Beteckningar

Beteckning Avesta Telegrafan 31	UUID 909a6a77-2967-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 200012726	Senaste ändringen i allmänna delen 2020-05-27
Län- och kommunkod 2084	Distrikt Folkärna	Distriktskod 217008	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-10-21
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-16

Adress

Adress

Järnvägsgatan 22
775 51 Krylbo

Inskrivningsinformation

Lagfart

Typ	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning	100	2025-10-25	D-2025-00380878:1
Inteckning			D-2022-00069508:1

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-10-16, 932 315 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 01-532508-25	2025-10-20	D-2025-00380878:1

Anmärkningar

Avser inteckning D-2022-00069508:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 4 800 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	225 000 SEK	1998-03-31	98/1423
2	100 000 SEK	1998-03-31	98/1424
3	575 000 SEK	2019-03-25	D-2019-00152749:2

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	1 500 000 SEK	2020-05-26	D-2020-00207619:1
5	1 000 000 SEK	2022-02-18	D-2022-00069508:1
6	1 000 000 SEK	2022-02-18	D-2022-00069508:2
7	400 000 SEK	2022-02-18	D-2022-00069508:3

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Mora

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Detaljplan för telegrafan 31, krylbo	2023-11-13 Genomf. start: 2023-12-08 Genomf. slut: 2033-12-07 Laga kraft: 2023-12-07	2084-P2023/3

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 Oppgården 9,15
Avesta Pannan 1
Avesta Posten 9,12-14,16,19
Avesta Rällaren 10
Avesta Saxen 1-3,6-9
Avesta Skarpvreten 1
Avesta Smeden 6,11
Avesta Städet 1-2
Avesta Stålet 8
Avesta Sveden 1
Avesta Tackjärnet 1-9
Avesta Telegrafan 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

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	2084-786.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

AB Avesta Elnät

Last

Avesta Karlbo 1:45,96, 16:1

Avesta Krylbo 6:10

Avesta Luxvreten 2

Avesta Sveden 1

Avesta Telegrafan 30-31

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, lokaler (325)	368039-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	854 000 SEK	637 000 SEK	217 000 SEK

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 1277452 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
217 000 SEK	2084066	621 kvm	349 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 1276452 (2025)

Taxeringsvärde 637 000 SEK	Riktvärdeområde 2084066	Lokalyta 250 kvm	Hyra 347 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår	Värdeår 1949

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Tomtmätning	1966-08-17	2084K-5/66KRB
Sammanläggning	1971-09-21	20-KRS-349
Ledningsrättsåtgärd	1999-03-23	2084-786
Ledningsrättsåtgärd	2020-05-27	2084-1546

Ursprung

Avesta Telegrafan 9,21,23

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6666339.9	567474.1



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 017 m ²	2 017 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-Krylbo Telegrafan:31	1991-02-27	2084-250

Källa: Lantmäteriet

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