



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	FAGERSTA
Bostadsrättsförening	BRF SAXEN
Lägenhet nr	2311
Värdetidpunkt	2026-06-11



Flerbostadshus med tegelfasad och balkonger, värderingsobjektets läge markerat

Företag	VärderingsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm	Hemsida	www.properate.se

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	14
	Bilaga II Kartor	15
	Bilaga III Planritning	17
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	18

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-06-11.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	FAGERSTA
Bostadsrättsförening	BRF SAXEN
Lägenhet nr	2311
Adress	Forsbackavägen 16 C, 737 46 Fagersta.
Område	Fagersta
D-nr	F-2521-25-19

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 2311 i BRF SAXEN i Fagersta kommun ligger ca 1 km från centrum. Skola, förskola och service finns inom ca 1 km. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och villor.

Boarean uppgår till 97 m² fördelat på 4 rum & kök, på våning 1 av 3. Balkong

Månadsavgiften är 5 240 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, tv och el.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026
235 000 KRONOR
Tvåhundrafemtiofemtusenkronor

Bedömt värdeintervall 175 tkr - 280 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

2 423

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 2026-06-03 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. 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 2029-12-02, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 2311, Skatteverkets lgh nr 1001
Läge i byggnaden	Våning 1 av 3. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, wc, kök, 3 rum, dusch/wc och vardagsrum
Boarea	97 m ² Fördelat på 4 rum & kök
Balkong & uteplats	Balkong
Övrigt	Öppen spis (okänd funktion) Lägenhetsnummer i mäklarbild (9/1212) avviker från lägenhetsnummer enligt uppgift från föreningen (2311)
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta, parkett och plastmatta
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målat
Kök	Elspis (Husqvarna), köksfläkt (Cylinda), kyl (Electrolux) Äldre standard
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar tapet WC, tvättställ Normal standard
Hygienrum 2	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Ytskikt från senare år Normal standard
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard. Varierande skick. Ytor i dusch/wc är till synes från senare tid. I övrigt huvudsakligen äldre och slitna med varierande renoveringsbehov.

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	5 240 kr. I avgiften ingår värme, vatten, tv och el. Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	9 644 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet i huvudsak 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.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>	BRF SAXEN, orgnr 779000-0124
<i>Fastighetsbeteckning</i>	Saxen 1
<i>Ålder</i>	Byggår 1954
<i>Byggnader</i>	2 flerbostadshus
	Totalt 47 st lägenheter och 1 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i> 2 722 m ²
	<i>Lokaler</i> 200 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Tvättstuga, bastu och hobbyrum
	<i>Garage</i> uppgift om antal hittades ej
	<i>P-platser</i> uppgift om antal hittades ej
<i>Omgivning</i>	Flerbostadshus och villor
<i>Avstånd</i>	1 km till kommunens centralort
	Skola, förskola och service finns inom ca 1 km

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	11 901 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	1 323 886 kr, motsvarande ca 453 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	2 276 519 kr
<i>Underhåll</i>	Relining nyligen utfört enligt ordförande i föreningen

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

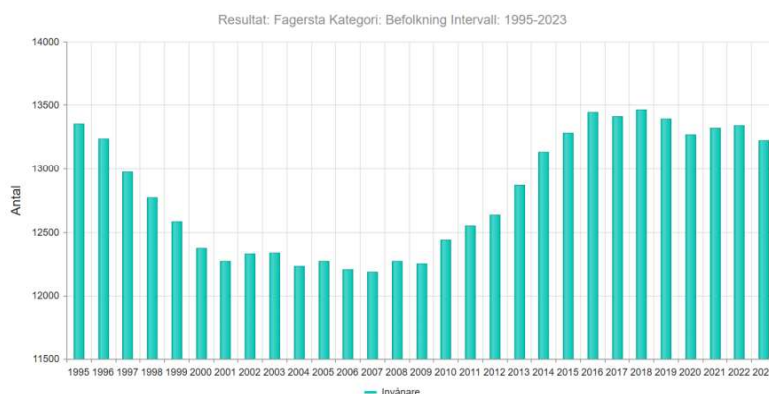
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Fagersta kommun ligger i Västmanlands län och gränsar till Norberg, Skinnskatteberg, Smedjebacken och Avesta. Kommunen präglas av skogsrika landskap, sjöar och vattendrag, vilket ger goda möjligheter till friluftsliv och rekreation. Centralorten Fagersta är kommunens största tätort och den enda större befolkningskoncentrationen. Kommunen har en befolkning på cirka 13 200 personer (2023, MSCI), varav merparten bor i Fagersta tätort. Resten av befolkningen är fördelad på mindre orter och byar såsom Virsbo och Ängelsberg. Fagersta har haft en stabil befolkningsutveckling och är en viktig industrikommun i Bergslagen. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen från år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

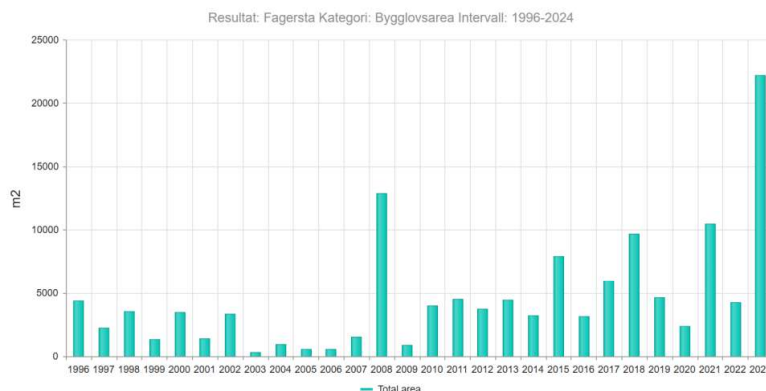
Fagersta har goda transportmöjligheter via både väg och järnväg. Riksväg 66 och riksväg 68 går genom kommunen och förbinder Fagersta med Västerås, Ludvika, Avesta och Örebro. Bilresan till Västerås tar cirka en timme, och till Stockholm cirka två timmar. Fagersta har en järnvägsstation där Bergslagspendeln erbjuder tågförbindelser till Västerås och Ludvika. Busstrafiken inom kommunen och till närliggande orter hanteras av VL (Västmanlands Lokaltrafik). Närmaste flygplatser är Stockholm Västerås flygplats (ca 75 km) och Borlänge flygplats (ca 80 km).

Näringsliv

Fagersta har en stark industrisektor och en lång tradition inom stål- och verkstadsindustrin. En av de största arbetsgivarna är Seco Tools, som är en världsledande tillverkare av skärverktyg för metallbearbetning. Andra viktiga industrier inkluderar företag inom tillverknings-, teknik- och servicebranschen. Kommunen är också en viktig arbetsgivare. Kommunen har även en växande småföretagssektor, med företag inom handel, turism och service. Det finns ungefär 500 registrerade företag i kommunen. Ängelsberg, med världsarvet Engelsbergs bruk, är en viktig besöksdestination som lockar turister och bidrar till näringslivet. Kommunen har också ett rikt föreningsliv och ett aktivt kulturliv, med möjligheter till idrott, friluftsliv och evenemang.

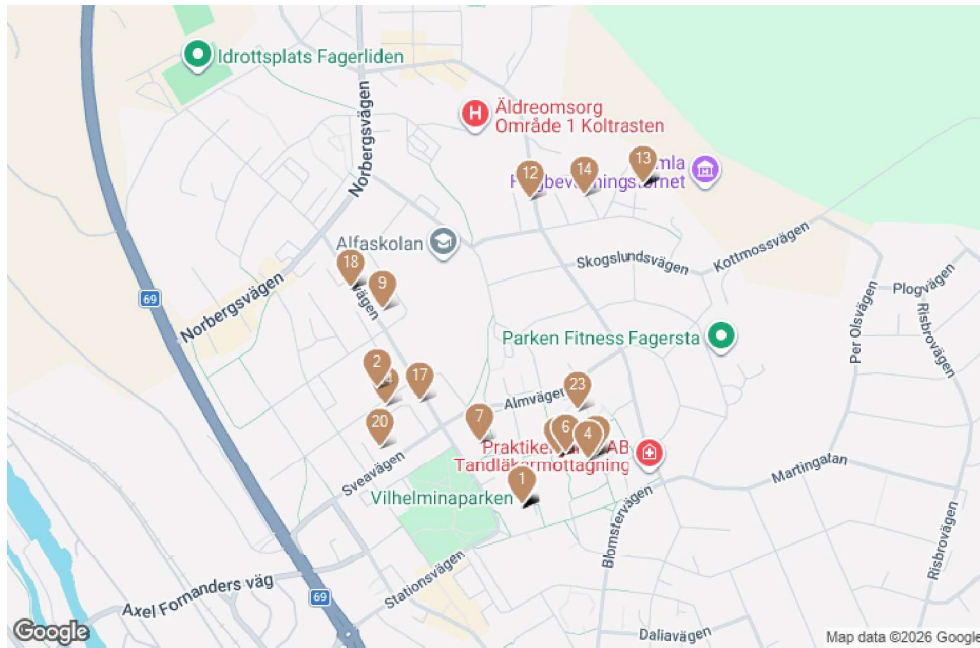
Byggnad i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ungefär 3 000 m² (2020) och över 22 000 m² (år 2023) (MSCI). Se diagram nedan:

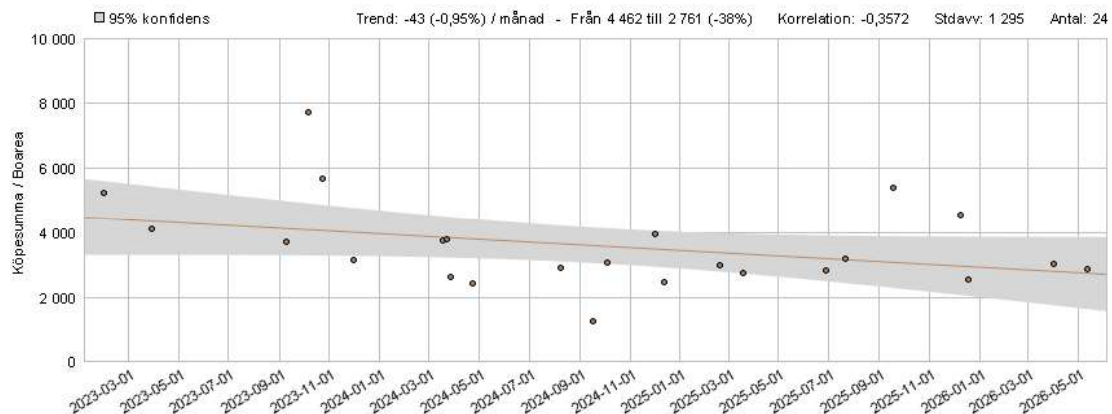


7.2 Ortsprisanalys

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 avseende 4 Rok 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 nedan visar bostadsrättslägenheter på 4 rum och kök och boyta 83 - 121 m² från 2024 och framåt.

Sökningen genererade 18 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 130 000 - 653 000 kr varav en stor del mellan ca 230 000 – 400 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 275 - 5 396 kr/m² med medel 3 146 kr/m². På denna, och liknande orter med en tämligen låg prisbild, sker vissa försäljningar på mer privata marknadsplatser som facebook och liknande. Detta kan innebära att vissa försäljningar saknas i offentliga register.

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillning
HSB Brf Byxkröken I Fagersta	2026-05-12	90	4	1		7 351	2 888	260 000
BRF Sturehem	2026-04-01	107,2	4	1	1957	4 434	3 031	325 000
HSB Brf Byxkröken I Fagersta	2025-12-18	90	4	1		7 239	2 555	230 000
BRF Apollo	2025-12-08	121	4	2	1980	6 155	4 570	553 000
BRF Apollo	2025-09-18	121	4	2	1980	6 155	5 396	653 000
BRF Apollo	2025-07-21	121	4	2	1980	6 155	3 181	385 000
BRF Bromsen	2025-06-27	98,3	4	2	1956	5 517	2 848	280 000
HSB Brf Byxkröken I Fagersta	2025-03-18	90	4	6		7 420	2 777	250 000
BRF Fallsta	2025-02-19	83	4	2	40-tal	5 610	3 012	250 000
HSB Brf Apollo I Fagersta	2024-12-12	121	4	2		5 976	2 479	300 000
HSB Brf Byxkröken I Fagersta	2024-12-02	101	4	1	1968	5 907	3 960	400 000
BRF Saxen	2024-10-04	97	4	1	1954	5 087	3 092	300 000
Brf Filaren	2024-09-17	101,9	4	3		5 276	1 275	130 000
BRF Sparrhornet 1	2024-08-09	96,5	4	2	1957	5 132	2 901	280 000
Brf Filaren	2024-04-23	102,7	4	1	1963	5 313	2 434	250 000
BRF Apollo	2024-03-28	121	4	2	1980	5 976	2 644	320 000
BRF Degeln	2024-03-23	98,5	4	3	1958	4 765	3 807	375 000
Brf Dalwasen	2024-03-18	107,3	4	1		5 405	3 774	405 000
Medel							3 146	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i området. Utöver dusch/wc har lägenheten till stor del äldre standard och flera slitna ytor. Värdet bedöms sammantaget ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till ca 235 000 kr, motsvarande 2 423 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

235 000 KRONOR

Tvåhundrafemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 175 tkr - 280 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

2 423

Västerås 2026-06-11

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Flerbostadshus med tegelfasad och balkonger

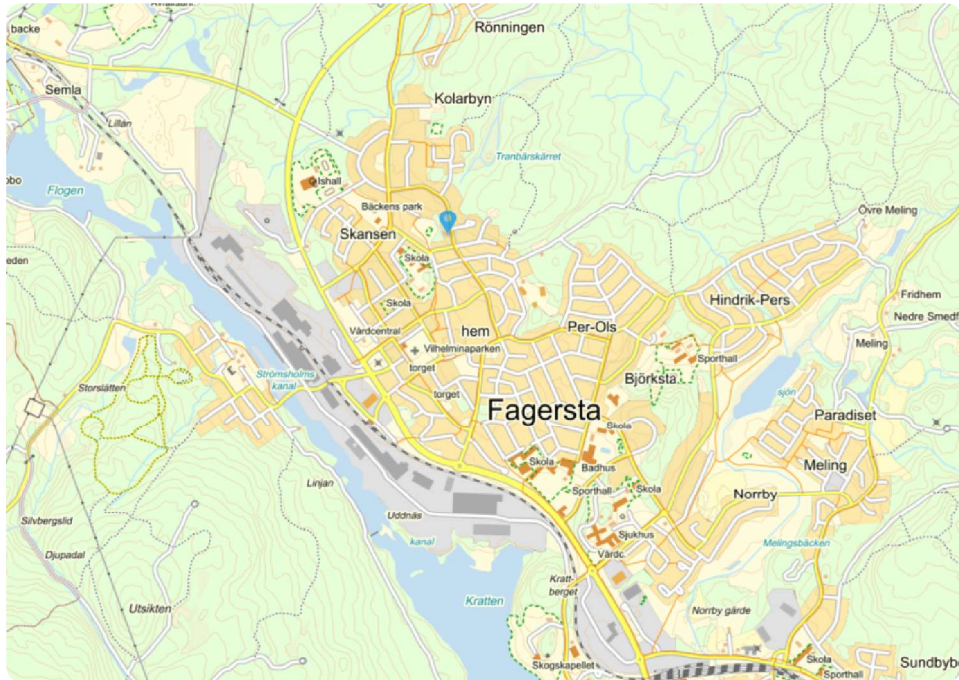


Flerbostadshus med tegelfasad och gröna detaljer

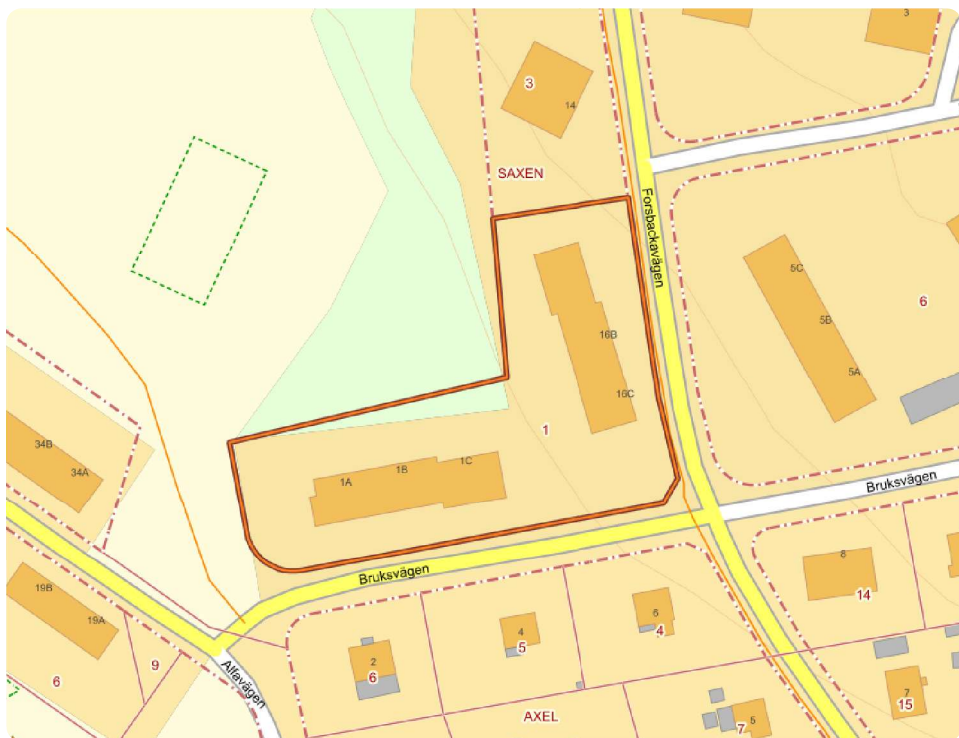


Vy från balkongen med väg, småhus och flerbostadshus

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

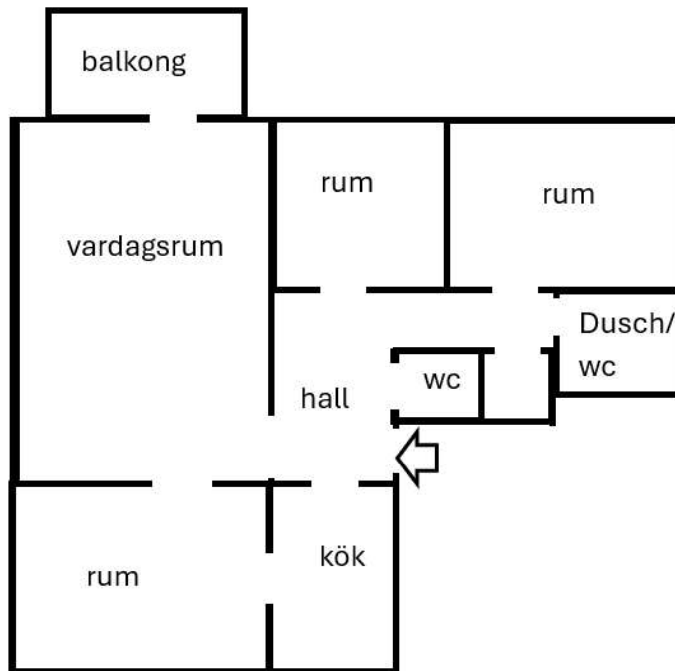


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



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
Fagersta Saxen 1	909a6a75-7e91-90ec-e040-ed8f66444c3f	190010530	2018-05-30
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1982	Västanfors	214059	2019-09-11
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-06-10

Adress

Adress

Bruksvägen 1 A, 1 B, 1 C
737 45 Fagersta

Forsbackavägen 16 A, 16 B, 16 C
737 46 Fagersta

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 3 002 500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	725 000 SEK	1989-02-21	89/2357
3	142 500 SEK	1989-09-25	89/13724
4	50 000 SEK	1989-09-25	89/13726
5	734 000 SEK	1989-09-25	89/13728
6	566 000 SEK	1989-11-01	89/15821
7	785 000 SEK	1995-02-28	95/1633

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledning mm	1954-05-12	54/610
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Mora	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan			
Plan	Datum	Akt	
Stadsplan Koltrasten,saxen och tallen,kv	1968-04-30	1982K-2375	

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning mm	Last	Avtalsservitut	19-IM3-54/610.1
Beskrivning Ledning mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Fagersta Semla 11:5			
Last Fagersta Saxen 1			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	1982-657.1
Bildningsåtgärd Ledningsåtgärd			
Beskrivning Utrymme			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Västerbergsslagens Energi AB			
Last Fagersta Alfa 14-15 Fagersta Astronomen 1 Fagersta Axel 4 Fagersta Björksta 1,3 Fagersta Centrum 4 Fagersta Centrumplan 1 Fagersta Dagny 1,3 Fagersta Dammen 2-3,5,8 Fagersta Delta 7 Fagersta Disa 7-9			

Fagersta Dragaren 9
Fagersta Duvan 2
Fagersta Eken 1
Fagersta Enen 1
Fagersta Fagersta 3:2,7-9,41
Fagersta Fallsta 3
Fagersta Fogdhällen 2
Fagersta Folkparken 6
Fagersta Gjutaren 3,9
Fagersta Gladan 2
Fagersta Grönlid 1
Fagersta Gustav 14
Fagersta Hantverkaren 16-18,21
Fagersta Herkules 19
Fagersta Hilda 2
Fagersta Hylsnyckeln 4
Fagersta Hyttbäcken 3,5
Fagersta Häggen 1
Fagersta Jesper 7
Fagersta Järndragaren 4
Fagersta Karl 1
Fagersta Konvaljen 5
Fagersta Lindås 2
Fagersta Läkaren 7,10
Fagersta Mejeristen 11
Fagersta Meling 11:3
Fagersta Myrbo 1
Fagersta Neptunus 29-30
Fagersta Olympen 1
Fagersta Ratten 2,5,7-9,11
Fagersta Saxen 1
Fagersta Skarpåsen 1
Fagersta Skatan 6
Fagersta Solliden 2-3
Fagersta Solängen 3
Fagersta Sparrhornet 5
Fagersta Sparven 2
Fagersta Stolpvreten 5
Fagersta Sturen 8,13
Fagersta Stävan 2,7
Fagersta Svea 1,3-4
Fagersta Syrenen 1-2
Fagersta Säteriet 1:1,12
Fagersta Tallen 1
Fagersta Violen 1
Fagersta Vällaren 5
Fagersta Västanfors 10:1-2, 11:74,78
Fagersta Växeln 1-2
Fagersta Wasen 5,12,18

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	475541-1	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	11 901 000 SEK	8 930 000 SEK	2 971 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
maskad			

Taxerade ägare maskad		Andel	Juridisk form
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 3864402 (2025)			
Taxeringsvärde 96 000 SEK	Riktvärdeområde 1982014	Byggrätt ovan mark 240 kvm	Riktvärde byggrätt 400 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 3863402 (2025)			
Taxeringsvärde 2 875 000 SEK	Riktvärdeområde 1982014	Byggrätt ovan mark 3 383 kvm	Riktvärde byggrätt 850 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 3862402 (2025)			
Taxeringsvärde 130 000 SEK	Riktvärdeområde 1982014	Lokalyta 200 kvm	Hyra 58 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1954	Tillbyggnadsår 1991	Värdeår 1954
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 3861402 (2025)			
Taxeringsvärde 8 800 000 SEK	Riktvärdeområde 1982014	Bostadsyta 2 818 kvm	Hyra 2 797 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1954	Tillbyggnadsår 1991	Värdeår 1954
Tillhör byggnad 1			
Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Införd i tomtboken		1953-11-03	1982K-1054
Tomtmätning		1953-11-03	1982K-1055
Ledningsrättsåtgärd		2018-05-30	1982-657
Ursprung			
Fagersta Västanfors 8:692			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6652778.2	544373.9
Areal			

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	5 316 m ²	5 316 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
U-Fagersta Saxen:1	1988-10-19		19-ARJ-388

Källa: Lantmäteriet

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