

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

FAGERSTA

Bostadsrättsförening

BRF SPARTA

Lägenhet nr

07-2208-1-79

Värdetidpunkt

2026-06-15



Flerbostadshus med tegelfasad och blå detaljer, värderingsobjektets läge 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	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 2026-06-15.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	FAGERSTA
Bostadsrättsförening	BRF SPARTA
Lägenhet nr	07-2208-1-79
Adress	Ringvägen 5, lgh 1503 737 41 Fagersta
Område	Fagersta
D-nr	152614046

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 07-2208-1-79 i BRF Sparta i Fagersta kommun ligger 2 km från centrum och med skola, förskola och service inom ca 1 km. Omgivningen utgörs av flerbostadshus, sportanläggning och blandad bebyggelse.

Boarean uppgår till 60,5 m² fördelat på 2 rum och kök, på våning 5 av 8. Balkong

Månadsavgiften är 4 195 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och grundutbud tv. Individuell mätning och debitering av el.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026

80 000 KRONOR

Åttiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 60 tkr - 95 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

1 322

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 2026-06-03 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden och representant för bostadsrättsföreningen. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägосlag 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 2031-06-30, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 07-2208-1-79, Skatteverkets lgh nr 1503	
Läge i byggnaden	Våning 5 av 8. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, hygienrum, kök, klädkammare/förvaring, vardagsrum och sovrum	
Boarea	60,5 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 2 rum och kök	
Balkong & uteplats	Balkong	
Övrigt	krossat fönster i ett rum	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta och laminat	
Vägg	Tapet	
Tak	Målat	
Kök	Elspis (Elektro Helios), köksfläkt (VidaXL), kyl/frys (Siemens)	
	Normal/äldre standard	
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch, handdukstork	
	Normal standard	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Normal standard. Varierande- normalt till slitet skick.	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	4 195 kr. I avgiften ingår värme, vatten och grundutbud tv.	Källa: Bostadsrättsföreningen
	Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.	
Inre underhållsfond	0 kr	
Pantsättning	Uppgift saknas	

5.3 Handräckning

Vid besikten var värderingsobjektet möblerad.

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>		HSB Bostadsrättsförening Sparta i Fagersta, orgnr 779000-1296
<i>Fastighetsbeteckning</i>		Kulan 2, Sagen 1
<i>Ålder</i>		Byggår 1963
<i>Byggnader</i>		Flerbostadshus
		Totalt 84 st lägenheter och 4 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	5 955 m ²
	<i>Lokaler</i>	164 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>		
	<i>Garage</i>	uppgift saknas
	<i>P-platser</i>	70 st
<i>Omgivning</i>		Flerbostadshus, sportanläggning och blandad bebyggelse
<i>Avstånd</i>		2 km till kommunens centralort
		Skola, förskola och service finns inom ca 1 km.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	27 848 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	8 369 608 kr, motsvarande ca 1 368 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	421 539 kr
<i>Höjning av avgift</i>	Höjdes med 2% 2026

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

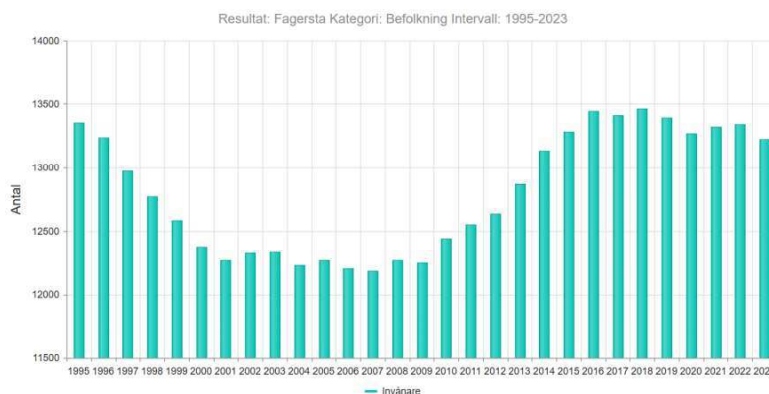
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

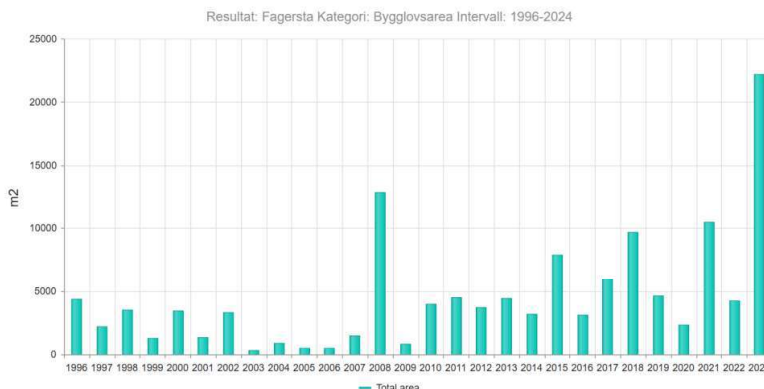
Fagersta har goda transportmöjligheter via både väg och järnväg. Riksväg 66 och riksväg 68 går genom kommunen och förbinder Fagersta med Västerås, Ludvika, Avesta och Örebro. Bilresan till Västerås tar cirka en timme, och till Stockholm cirka två timmar. Fagersta har en järnvägsstation där Bergslagspendeln 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.

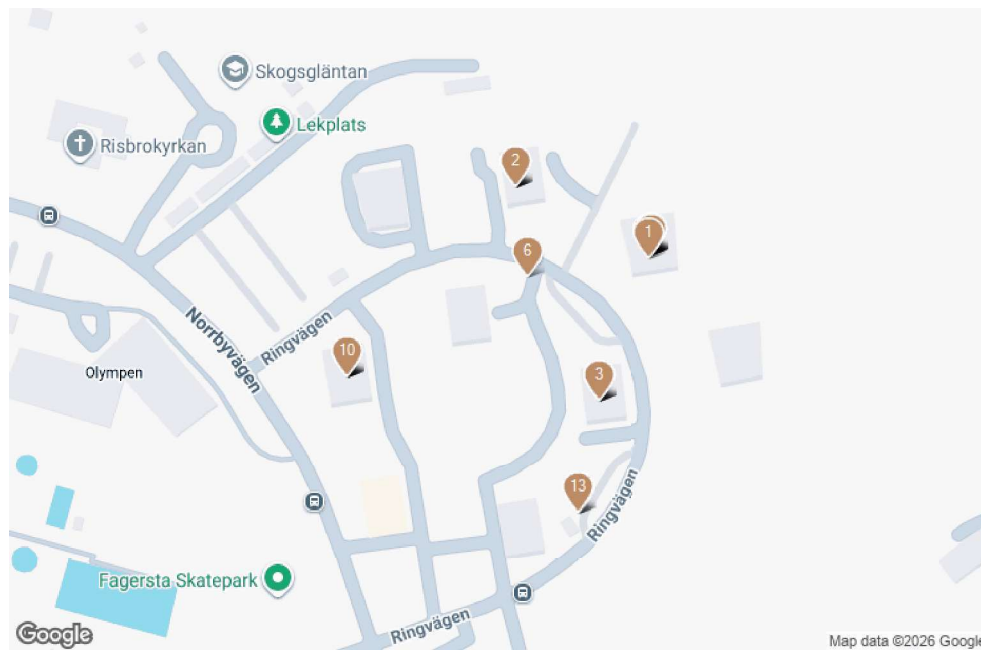
Byggnade i kommunen

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:

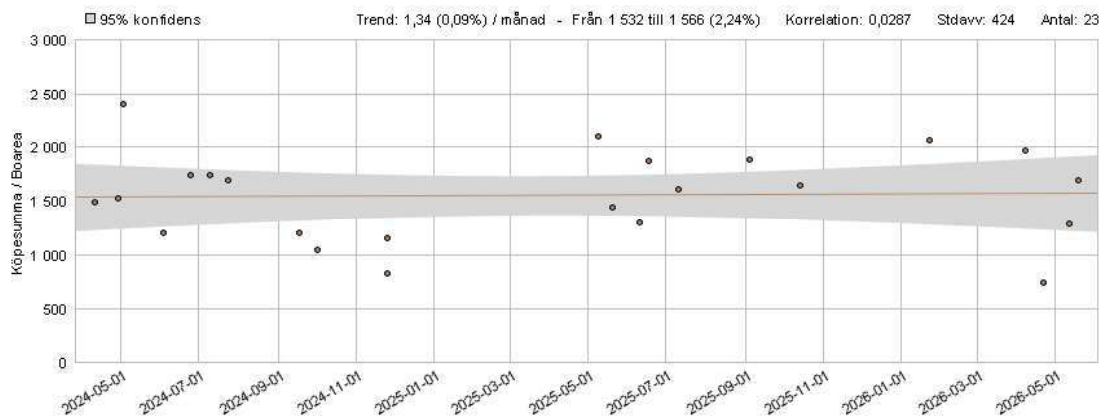


7.2 Ortsprisanalys

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 i närområdet 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 har gallrats och omfattar bostadsrättslägenheter på 2 rum och kök och boyta 54 - 62 m² från 2025 och framåt.

Sökningen genererade 12 st transaktioner. Köpeskillingen varierar med en spridning mellan 45 000 - 130 000 kr och ett genomsnittspris på ca 98 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 743 - 2 096 kr/m² med medel 1 632 kr/m². Under perioden finns en något mindre 2 Rok som sålts inom föreningen under 2025 för 70 000 kr (1 296 kr/kvm). 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	Köpeskilling
HSB Brf Ymer i Fagersta	2026-05-19	56	2	25	1965	3 391	1 696	95 000
HSB Brf Neptun i Fagersta	2026-05-12	62	2	35	1964	4 329	1 290	80 000
HSB Brf Hellas	2026-04-22	60,5	2	2	1962	3 711	743	45 000
BRF Ymer	2026-04-08	61	2	3	1965	3 629	1 967	120 000
BRF Ymer	2026-01-23	61,5	2	2	1965	3 608	2 065	127 000
HSB Brf Hellas i Fagersta	2025-10-14	61	2	55		3 774	1 639	100 000
BRF Ymer	2025-09-04	61	2	1	1965	3 491	1 885	115 000
BRF Ymer	2025-07-11	56	2	2	1965	3 293	1 607	90 000
BRF Ymer	2025-06-18	61,5	2	4	1965	3 603	1 869	115 000
HSB BRF Sparta	2025-06-10	54	2	1	1963	3 730	1 296	70 000
HSB Brf Neptun i Fagersta	2025-05-20	62	2	75	1964	4 282	1 435	89 000
HSB Brf Neptun i Fagersta	2025-05-09	62	2	75	1964	4 282	2 096	130 000
Medel							1 632	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt läge. Lägenheten har huvudsakligen normal standard och normalt till något äldre/slitet skick. Värdet bedöms sammantaget finnas under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till ca 80 000 kr, motsvarande 1 322 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

80 000 KRONOR

Åttiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 60 tkr - 95 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

1 322

Västerås 2026-06-16

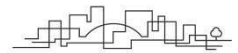
VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt



Flerbostadshus med tegelfasad och blå detaljer samt gräsmatta och träd



Flerbostadshus med tegelfasad och blå detaljer samt väg, gräsmatta och träd



Flerbostadshus med tegelfasad och blå detaljer samt väg, gräsmatta och träd



Vy från balkongen med gräsmatta, träd och väg

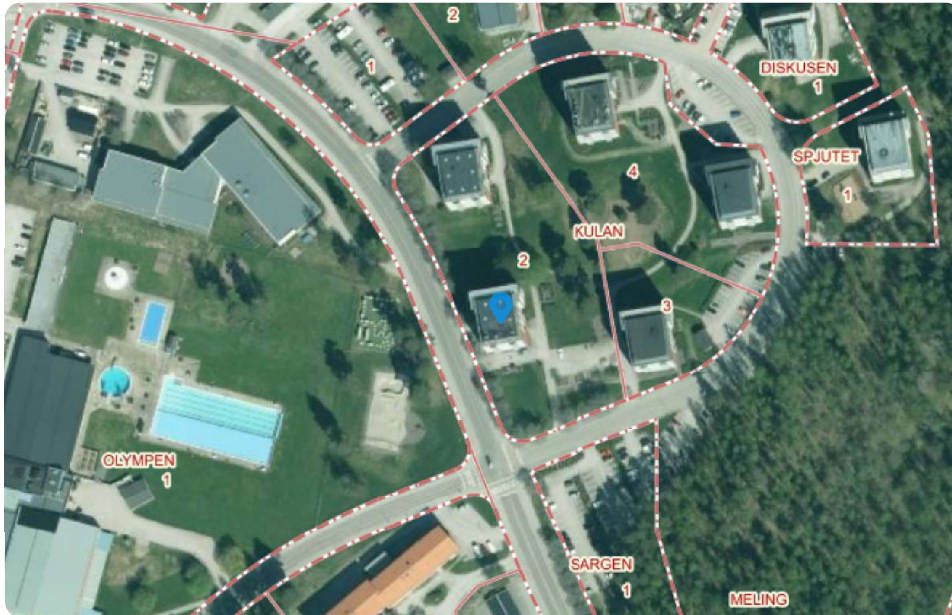
Bilaga II Kartor



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 Fagersta Kulan 2	UUID 909a6a75-7b12-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 190009635	Senaste ändringen i allmänna delen 1997-09-12
Län- och kommunkod 1982	Distrikt Västanfors	Distriktskod 214059	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-09-23
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-06-11

Adress

Adress
Ringvägen 5, 13
737 41 Fagersta

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 14 414 700 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	2 713 700 SEK	1994-06-01	94/4965
4	500 000 SEK	1994-06-01	94/4967
5	1 301 000 SEK	1994-06-01	94/4969
6	7 125 000 SEK	1994-06-01	94/4971
7	2 775 000 SEK	1994-06-23	94/5976

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 2

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: viss gruvrätt	1954-02-17	54/185
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledning mm	1962-11-28	62/3740

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Fagersta Släggan CA:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Diskusen,kulan och släggan,kv	1961-09-18	1982K-1819

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Viss gruvrätt	Last	Avtalsservitut	19-IM3-54/185.1

Beskrivning

Viss gruvrätt

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Fagersta Semla 11:5

Last

Fagersta Bergsmannen 6
Fagersta Blålockan 1-8
Fagersta Daggkåpan 2-3
Fagersta Diskusen 1
Fagersta Förgätmigej 1-3
Fagersta Gullvivan 1-16
Fagersta Gardet 1
Fagersta Hjulet 1
Fagersta Hästhoven 9
Fagersta Kulan 2-4
Fagersta Läkaren 2-4,7-10
Fagersta Majstången 1-8
Fagersta Meling 11:1-3,15-16
Fagersta Midsommarblomstret 1-6
Fagersta Nyponet 2-3
Fagersta Olympen 1
Fagersta Ratten 1-3,5,7-11

Fagersta Röllekan 1-6
Fagersta Sargen 1
Fagersta Släggan 1-4
Fagersta Spjutet 1
Fagersta Syrenen 1-2
Fagersta Tusenskönan 1-10
Fagersta Vitsippan 1-15
Fagersta Växeln 1-7,9-10

Ändamål Ledning mm	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 19-IM3-62/3740.1
Beskrivning Ledning mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Fagersta Semla 11:5			
Last Fagersta Kulan 2			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 478612-1	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 27 466 000 SEK	därav byggnadsvärde 21 214 000 SEK	därav markvärde 6 252 000 SEK
Taxerade ägare maskad		Andel	Juridisk form

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 23882402 (2025)

Taxeringsvärde 52 000 SEK	Riktvärdeområde 1982014	Byggrätt ovan mark 131 kvm	Riktvärde byggrätt 397 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 10612402 (2025)

Taxeringsvärde 6 200 000 SEK	Riktvärdeområde 1982014	Byggrätt ovan mark 7 400 kvm	Riktvärde byggrätt 838 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 10611402 (2025)

Taxeringsvärde 414 000 SEK	Riktvärdeområde 1982014	Lokalyta 174 kvm	Hyra 172 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1963	Tillbyggnadsår 1992	Värdeår 1963
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 10610402 (2025)

Taxeringsvärde 20 800 000 SEK	Riktvärdeområde 1982014	Bostadsyta 5 955 kvm	Hyra 5 955 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1963	Tillbyggnadsår 1992	Värdeår 1963
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1961-03-04	1982K-1752
Införd i tomtboken	1961-03-04	1982K-1754

Ursprung

Fagersta Meling 11:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6651822.6	545291.3

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	7 887 m ²	7 887 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
U-Fagersta Kulan:2	1988-10-19	19-ARJ-388

Källa: Lantmäteriet

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