



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	NORBERG
Bostadsrättsförening	BRF MALMHEM 2
Lägenhet nr	51
Värdetidpunkt	2025-10-20



Flerbostadshus med gul fasad och vita balkonger

Företag	VärderingsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värbolsvägen 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	13
	Bilaga II Kartor	14
	Bilaga III Planritning	16
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	17

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituten Norra AB har av Kronofogdemyndigheten, Mellersta 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 VärderingsInstituten Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för 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 2025-10-20.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

<i>Kommun</i>	NORBERG
<i>Bostadsrättsförening</i>	BRF MALMHEM 2
<i>Lägenhet nr</i>	51
<i>Adress</i>	Ringvägen 5F 738 32 Norberg
<i>Område</i>	Norberg
<i>Bostadsrättshavare</i>	D-nr F-1561-25-19

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 51 i BRF MALMHEM 2 i Norberg kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 70 m² fördelat på 3 rum och kök, på våning 1 av 3.

Månadsavgiften är 3 749 kr/mån. I avgiften ingår vatten, värme, bredband, telefon.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025

230 000 KRONOR

Tvåhundra-trettio-tusen kronor

Bedömt värdeintervall 200 tkr - 275 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

3 286

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 2025-10-13 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog representant för bostadsrättsföreningen. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets 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.

4 Hållbarhet

4.1 Energideklaration

Energideklaration utförd, giltig tom 2034-12-17, energiklass C.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 51, Skatteverkets lgh nr 1103
Läge i byggnaden	Våning 1 av 3. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, kök, hygienrum, 2 sovrum och vardagsrum
Boarea	70 m ² Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 3 rum och kök
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta och laminat
Vägg	Tapet
Tak	Målat
Kök	Elspis (Cylinda), köksfläkt (Electrolux), kyl/frys Äldre/låg standard
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch Äldre standard, slitet skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd och matkällare
Helhetsintryck	Äldre standard, normalt till slitet skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 749 kr. I avgiften ingår vatten, värme, bredband, telefon. Källa: bostadsrättsinformationen
Inre underhållsfond	79
Pantsättning	Nej

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	BRF MALMHEM 2, orgnr 779000-0793
Fastighetsbeteckning	Norberg Munken 13
Ålder	Byggår
Byggnader	Flerbostadshus Totalt 53 st lägenheter och 0 st lokaler

<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	3 354 m ²
	<i>Lokaler</i>	0 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Samlingslokal och tvättstuga	
	<i>Garage</i>	22 st
	<i>P-platser</i>	finns, uppgift om antal hittades ej
<i>Omgivning</i>	Flerbostadshus	
<i>Avstånd</i>	I kommunens centralort	

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	11 943 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	919 750 kr, motsvarande ca 274 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	2 154 790 kr
<i>Underhåll</i>	Stampolning aktuellt enligt ordförande
<i>Höjning av avgift</i>	uppgift saknas

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.

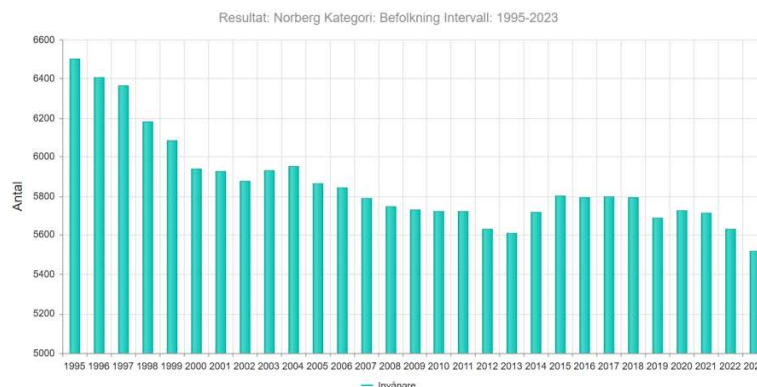
Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Norberg kommun ligger i Västmanlands län, vid gränsen till Dalarna, och är en av länets minsta kommuner sett till befolkning. Landskapet domineras av skog, sjöar och berg, och kommunen har en lång historia av järnmalmsbrytning och bergsbruk. Centralorten Norberg är kommunens största tätort och utgör det administrativa och ekonomiska navet. Andra mindre orter inkluderar Karbenning och Kärrgruvan. Kommunen har en befolkning på cirka 5 500 personer (2023, MSCI), och en stor del av invånarna bor i eller nära centralorten. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen från år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

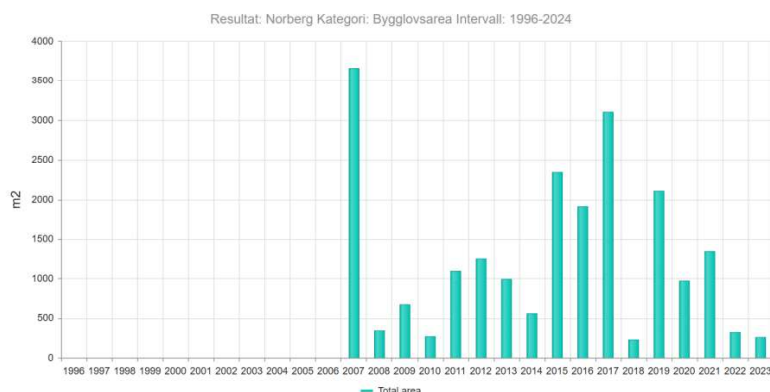
Norberg har bra vägförbindelser och ligger längs riksväg 68, som kopplar samman kommunen med Fagersta (ca 15 minuter), Avesta (ca 20 minuter) och Västerås (ca 1 timme). Kommunen har ingen egen järnvägsstation, men närmaste tågförbindelser finns i Fagersta och Avesta, där det går regionaltåg till bland annat Västerås, Stockholm och Borlänge. Busstrafiken inom kommunen och till närliggande orter sköts av VL (Västmanlands Lokaltrafik). Närmaste flygplatser är Stockholm Västerås flygplats (ca 80 km) och Stockholm Arlanda flygplats (ca 160 km).

Näringsliv

Norberg har en lång tradition av gruv- och industriverksamhet, men idag präglas näringslivet mer av småföretag, handel och turism. Kommunen har ett växande antal företag inom hantverk, service och besöksnäring. Det finns ungefär 300 registrerade företag i kommunen. De största arbetsgivarna i kommunen är AB Karl Hedin Sågverk och kommunen själv. Norberg har blivit känt för Norbergfestivalen, en årlig festival för elektronisk musik och experimentell konst, vilket lockar besökare från hela världen. Turismen stärks också av områdets historiska sevärdheter, såsom Elsa Anderssons konditori, Norbergs gruvmuseum och Ängelsberg med världsarvet Engelsbergs bruk. Kommunen är en av Västmanlands minsta, men med sitt kulturarv, natursköna miljö och starka lokalsamhälle är Norberg en attraktiv plats för både boende och besökare.

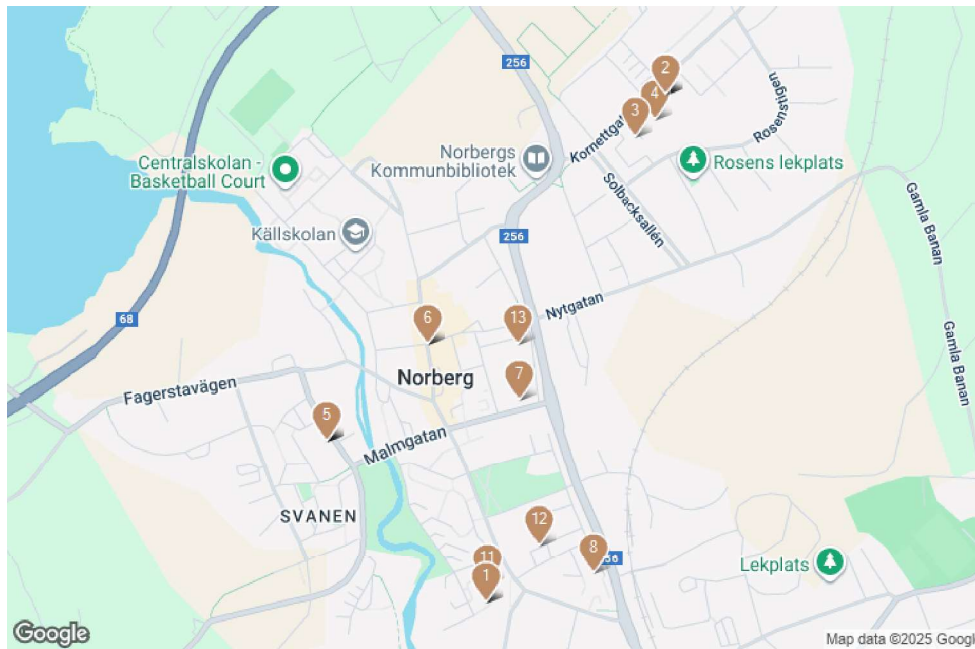
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan drygt 200 m² (2018) och över 3 000 m² (år 2017) (MSCI). Se diagram nedan:

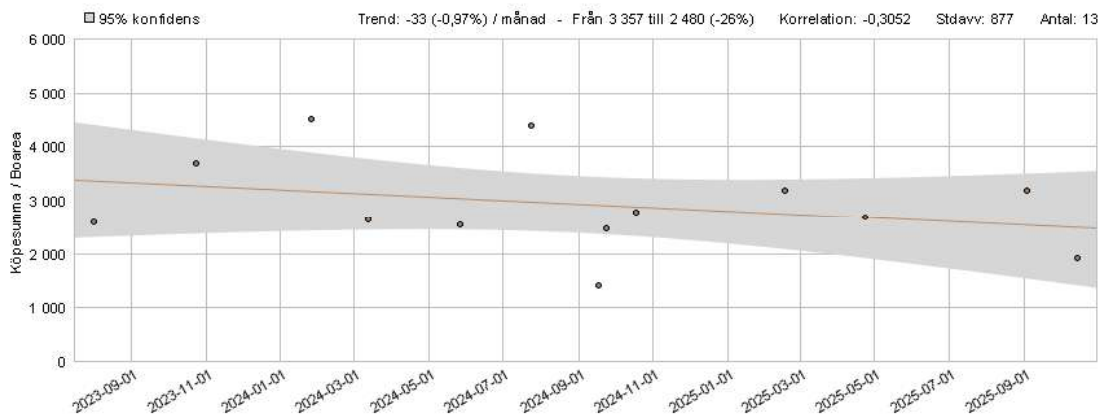


7.2 Ortsprisanalys

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 2-4- RoK i området kring värderingsobjektet.



Karta. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 3 - 4 rum och kök och boyta 69 - 110 m².

Köpeskillingen varierar mellan 240 000 - 365 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 3 181 - 4 506 kr/m² med medel 3 794 kr/m². Vissa affärer av bostadsrätter i Norberg utförs dock privat på marknadsplatser som Facebook och Blocket. På orten kan således en del av försäljningarna saknas i offentliga register vilket kan ge en något missvisande prisbild. Enligt muntlig information från föreningen har ytterligare enstaka lägenheter sålts de senaste åren. Då i liknande samt något lägre prisnivå.

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Solbacken	Kornettgatan 24B	2025-09-03	110	4	3	1953	5 541	3 181	350 000
Brf Solbacken	Kornettgatan 22 A	2025-02-17	75	3	2	1953	3 436	3 200	240 000
Brf Varggården	Hebbegatan 6 A	2024-07-24	77,5	3	1		3 988	4 387	340 000
HSB Brf Pilen i Norberg	Brogatan 15 C	2024-01-26	81	3	2	1991	5 343	4 506	365 000
Brf Tinget	Hebbegatan 3 B	2023-10-24	69	3	3	1955	4 248	3 695	255 000
Medel								3 794	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Läget bedöms för området som normalt. Lägenheten bedöms ha äldre standard i Normalt till slitet skick. Värdet bedöms sammantaget ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till ca 230 000 kr, motsvarande 3 286 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

230 000 KRONOR

Tvåhundra trettio tusen kronor

Bedömt värdeintervall 200 tkr - 275 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

3 286

Katrineholm 2025-10-25

VärderingsInstituten Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Flerbostadshus med gul fasad, vy från entrésidan



Flerbostadshus med gul fasad och vita balkonger

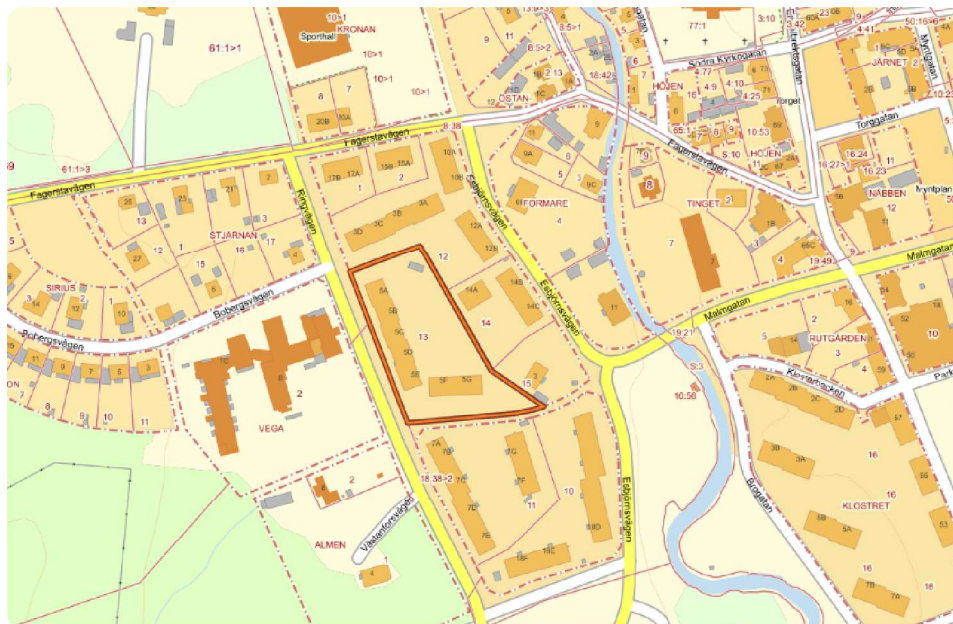


Vy från balkong. Gräsmatta och flerbostadshus

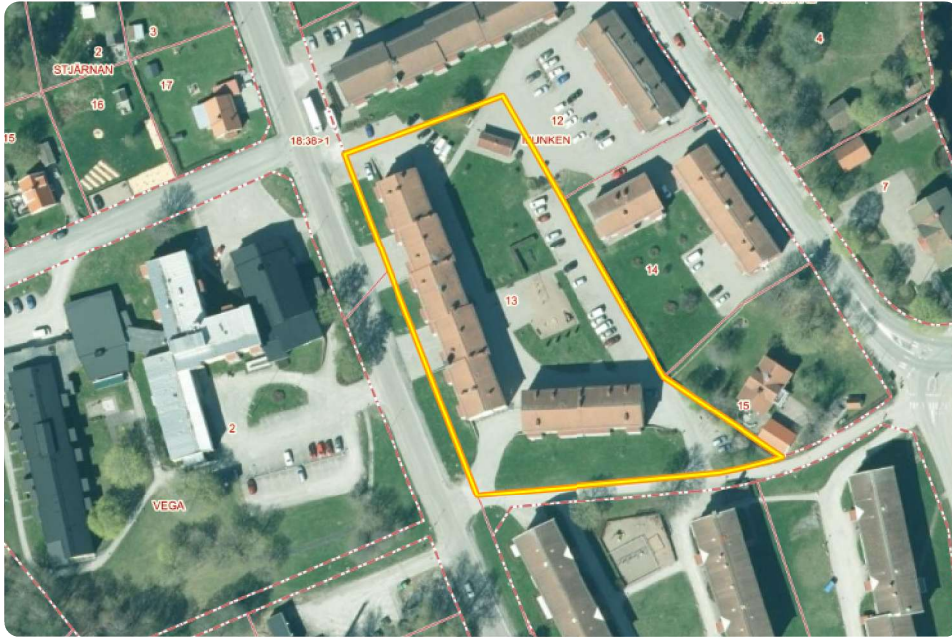
Bilaga II Kartor



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 Norberg Munken 13	UUID 909a6a75-ea36-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 190049959	Senaste ändringen i allmänna delen 2006-07-27
Län- och kommunkod 1962	Distrikt Norberg Socken: norberg	Distriktskod 214066	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2006-07-27
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-14

Adress

Adress
Ringvägen 5 A, 5 B, 5 C, 5 D, 5 E, 5 F, 5 G
738 32 Norberg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 779000-0793 Brf Malmhem 2 Ringvägen 5 D 738 32 Norberg Inskrivet ägarnamn: Brf Malmhem 2	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1960-12-21	Akt 60/700
Berört fång 61/74, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 60/700, andel saknas Köp (inklusive transportköp): 1960- 08-23 Ingen köpeskilling redovisad		

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 8
Totalt belopp: 4 804 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 200 000 SEK	1961-11-29	61/2522A
Anmärkingar Utbyte 62/1586			
2	300 000 SEK	1961-11-29	61/2522B
Anmärkingar Utbyte 62/1586			

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	83 400 SEK	1961-11-29	61/2522C
Anmärkning Utbyte 62/1586			
4	150 600 SEK	1977-10-19	77/8188
Anmärkning Lika rätt som 77/8189			
5	357 500 SEK	1977-10-19	77/8189
Anmärkning Lika rätt som 77/8188			
6	1 012 500 SEK	1993-12-01	93/11383
7	1 100 000 SEK	1998-09-10	98/4546
8	600 000 SEK	2001-01-10	01/98

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Munken mfl	1958-07-22	19-NOK-231/1959
Anmärkning Berör även samfällad mark		
Stadsplan Hasselri mm,kv	1965-12-03	19-NOK-395/1965
Stadsplan Almen och munken,kv	1977-09-28	19-NOB-1578
Ändring av detaljplan I norberg,genom upphävande av fastighetsindelingsbestämmelser,norbergs kn	2014-01-21 Genomf. start: 2014-02-20 Genomf. slut: 2019-02-19 Laga kraft: 2014-02-19	1962-P69

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning	Last	Officialservitut	19-IM3-40/388.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Last

Norberg Bergsliden 2-3
Norberg Formare 4
Norberg Munken 12-14
Norberg Vega 2

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning	Last	Officialservitut	19-IM3-55/64.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Last

Norberg Aspen 4
Norberg Bergsliden 1-4
Norberg Borret 1-6
Norberg Esbjörn 9-11
Norberg Formare 7
Norberg Fragg 2:9, 3:4
Norberg Gullvivan 6,10,16
Norberg Gäsjö 6:1
Norberg Hammaren 3-7,18-20,24,26
Norberg Höjen 7,11,16
Norberg Järnet 2
Norberg Kallmora 1:118, 2:11
Norberg Klacken 1:21,25-34,36
Norberg Klostret 16
Norberg Kronan 10
Norberg Kvarnen 10
Norberg Källan 1,3,5
Norberg Lejonet 7
Norberg Lövköjan 1-2,5-12
Norberg Munken 12-14
Norberg Myntet 11-12
Norberg Mården 2
Norberg Norbergsby 1:4 6,35,41,46,64,91 100,114, 2:11 13, 3:9,18,21,40,56 57, 4:9 10,18,25 28,36 37,81 83, 5:6,14,16 17,35 37,39,66,68, 6:9,47,74, 7:14-16,19-22,27-28,36-37, 8:5,35,38, 9:5-6,12,16, 10:11,33,35,37-39,42-45,53-54,66,76, 11:6-7,12,16-21,24-25,28-29,32-38,41,48,51,58, 12:5,25-26,30,38-39,44-45,75-76,81, 13:8-9,21-22,38,40-42,47-49,59,65,75-82,84-85,87-88,97-98,104,113,115, 14:12,26-28,46-47,53,55-59,84,97,102, 15:22-23, 16:7-12,24,29-30,35-36, 17:6-7,11-14,43, 19:28,34-35,39-40, 20:8, 21:3, 23:7, 50:16, 55:1, 56:1, 57:1, 59:2, 60:1, 61:1, 68:1, 69:1, 71:2-8
Norberg Orion 4-6
Norberg Persbo 3:1, 4:2-11
Norberg Pilen 20,26,28-32
Norberg Resedan 1
Norberg Rudbeckta 1-5,11
Norberg Sirius 2-4
Norberg Släggan 1,11-13
Norberg Smedjan 10-15
Norberg Solgården 10-11
Norberg Spiken 5,8
Norberg Stjärnan 12
Norberg Stådet 1-5,11-16,19
Norberg Svalan 8

Norberg Svanen 10-11
Norberg Vagnen 1
Norberg Vargen 4,11
Norberg Varggården 3

Ändamål Fjärrvärme	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Ledningsrätt	Beteckning 1962-340.1
------------------------------	---------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Beskrivning

Rätt att använda det upplåtna området för att bibehålla, underhålla och förnya underjordiska fjärrvärmeledningar.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Vattenfall AB Värme
Västerbergslagens Energi AB

Last

Norberg Kronan 7-8
Norberg Munken 1-2,12-14

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 475368-1	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 11 943 000 SEK	därav byggnadsvärde 9 200 000 SEK	därav markvärde 2 743 000 SEK
Taxerade ägare 779000-0793 Brf Malmhem 2 Ringvägen 5 D 73832 Norberg	Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 23495402 (2025)

Taxeringsvärde 134 000 SEK	Riktvärdeområde 1962008	Byggrätt ovan mark 537 kvm	Riktvärde byggrätt 250 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 3505402 (2025)

Taxeringsvärde 2 609 000 SEK	Riktvärdeområde 1962008	Byggrätt ovan mark 4 014 kvm	Riktvärde byggrätt 650 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 3503402 (2025)

Taxeringsvärde 9 200 000 SEK	Riktvärdeområde 1962008	Bostadsyta 3 354 kvm	Hyra 3 018 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår 1999	Värdeår 1961
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1960-06-20	
Sammanläggning	1961-06-06	19-NOK-295/1960
Fastighetsreglering	1981-05-22	19-NOB-1669
Ledningsrättsåtgärd Fastighetsreglering	2006-07-27	1962-340

Ursprung

Norberg Norbergsby 15:1, 18:38
Norberg Spiran 7-8
Norberg Östanmossa 2:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6658877.9	551133.4

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	7 500 m ²	7 500 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
U-Norberg Munken:13	1988-10-19	19-ARJ-388

Källa: Lantmäteriet