



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	FAGERSTA
Bostadsrättsförening	HSB BRF ANNA I FAGERSTA
Lägenhet nr	07-2219-1-11
Värdetidpunkt	2025-09-11



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	12
	Bilaga II Kartor	13
	Bilaga III Planritning	15
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	16

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

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.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-09-11.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	FAGERSTA
Bostadsrättsförening	HSB BRF ANNA I FAGERSTA
Lägenhet nr	07-2219-1-11
Adress	Alvägen 2 C 737 45 Fagersta
Område	Fagersta
Bostadsrättshavare	D-nr F-1140-25-19

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 07-2219-1-11 i HSB BRF ANNA I FAGERSTA i Fagersta kommun ligger 1 km från centralorten och med 600 m till annan service. Omgivningen utgörs av bostäder, blandad bebyggelse och skola.

Boarean uppgår till 63 m² fördelat på 2 rum och kök, på våning 1 av 1.

Månadsavgiften är 4 878 kr/mån. I avgiften ingår vatten och parkering.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per september 2025

350 000 KRONOR

Trehundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 310 tkr - 400 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

5 556

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 2025-09-01 av Emil Larsson utan närvaro av bostadsrättshavaren. 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 2031-10-05, energiklass ENERGIKLASS F.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 07-2219-1-11, Skatteverkets lgh nr 1001	
Läge i byggnaden	Våning 1 av 1. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, kök, vardagsrum, hygienrum, sovrum och klädkammare/förvaring	
Boarea	63 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 2 rum och kök	
Balkong & uteplats	Uteplats	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett och plastmatta	
Vägg	Tapet	
Tak	Skivor	
Kök	Spishäll (Bosch), ugn inbyggd (Elektro Helios), köksfläkt (Swegoncasa), kyl (Electrolux), frys (Electrolux)	
	Kök med matplats	
	Äldre standard, normalt skick. Troligen från omkring nybyggnadsår med nyare utrustning	
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin (Samsung), varmvattenberedare, tvättho	
	Äldre standard, normalt till slitet skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Normal/äldre standard, normalt till slitet skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	4 878 kr/mån. I avgiften ingår vatten och parkering.	Källa: Bostadsrättsföreningen
	Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.	
Inre underhållsfond	0 kr	
Pantsättning	Nej	

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	HSB Bostadsrättsförening Anna i Fagersta, orgnr 716412-4864
Fastighetsbeteckning	Fagersta Anna 6
Ålder	Byggår 1987
Byggnader	Radhus
	Totalt 13 st lägenheter och st lokaler
Ytor	Bostäder 924 m ²
	Lokaler 0 m ²
Gemensamma utrymmen	soprum
	Garage 0 st
	P-platser 14 st
Omgivning	Bostäder, blandad bebyggelse och skola
Avstånd	1 km till kommunens centralort
	Skola, förskola och vårdcentral finns inom ca 600m.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	4 891 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	3 454 016 kr, motsvarande ca 3 738 kr/m ² totalyta
Yttre fond	372 075
Höjning av avgift	Höjs med ca 1,5 - 2 % 2026 enligt uppgift från 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.

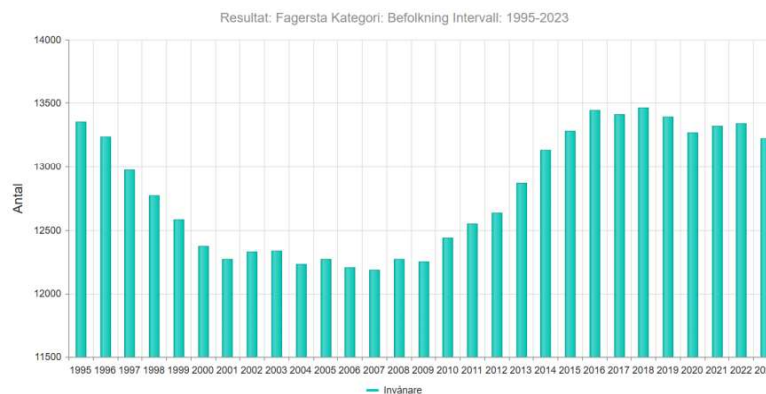
Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

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

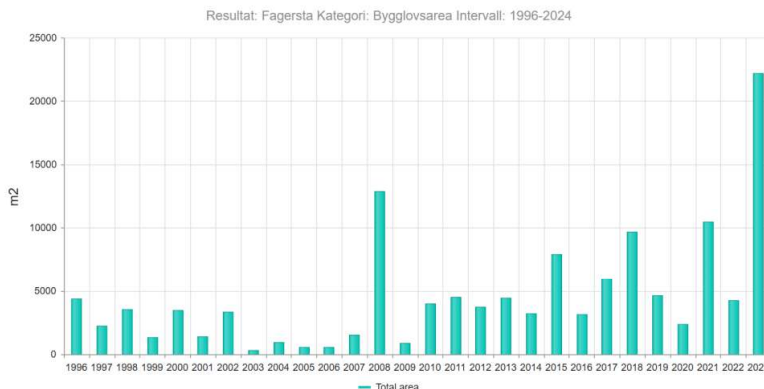
Fagersta har goda transportmöjligheter via både väg och järnväg. Riksväg 66 och riksväg 68 går genom kommunen och förbinder Fagersta med Västerås, Ludvika, Avesta och Örebro. Bilresan till Västerås tar cirka en timme, och till Stockholm cirka två timmar. Fagersta har en järnvägsstation där Bergslagspendeln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

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning avseende 2-3 Rok i närheten.

Materialet nedan avser bostadsrättslägenheter på - rum och kök och boyta -.

Sökningen genererade - st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan -, genomsnittspris ca 355 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan - med medel -. De allra flesta objekten i materialet har en större boyta än värderingsobjektet. Mindre objekt genererar ofta ett något högre pris per kvadratmeter.

Endast enstaka objekt finns noterade inom föreningen sedan 2021, då i intervallet 375 – 425 tkr. Värderingsobjektet självt såldes 2021 för 375 tkr (5 952 kr/kvm)

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt läge samt med normal/äldre standard och Normalt till slitet skick. Marknadsvärdet bedöms sammantaget återfinnas i den mellersta nivån omkring 350 000 kr, motsvarande 5 556 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per september 2025

350 000 KRONOR

Trehundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 310 tkr - 400 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

5 556

Fagersta 2025-09-11

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Bilaga I Foton utvändigt



Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar värderingsobjektets läge. Källa Metria

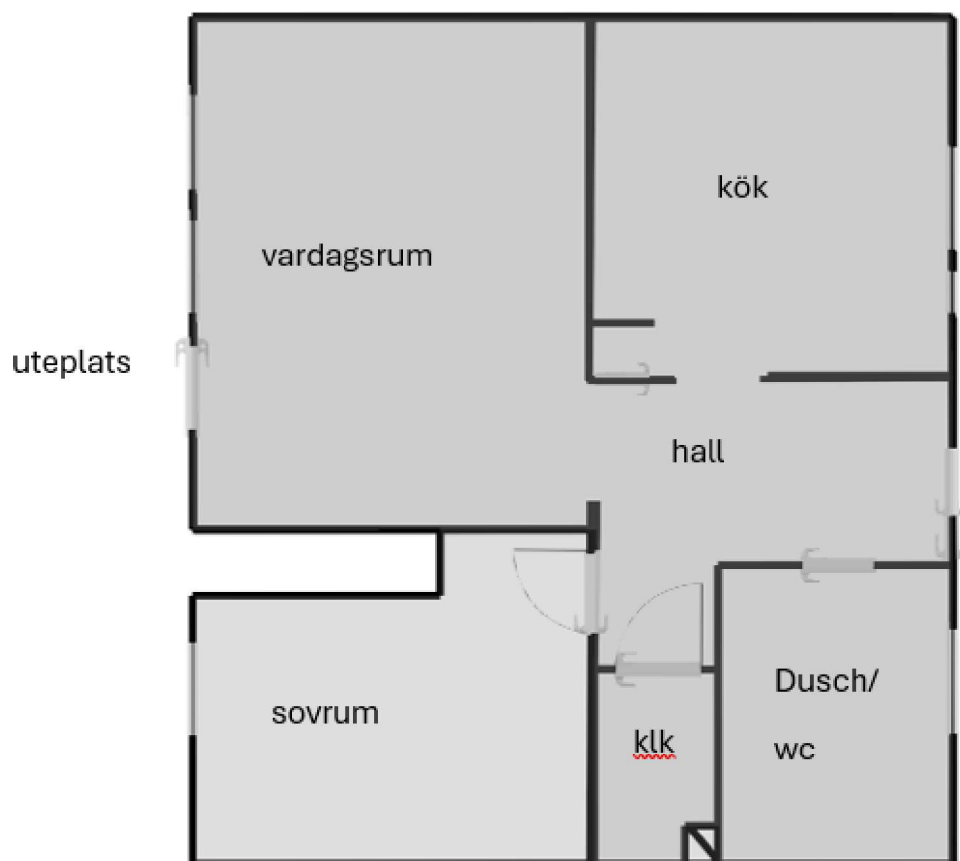


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Fagersta Anna 6	UUID 909a6a75-71dd-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 190007278	Län- och kommunkod 1982
Distrikt Västanfors	Distriktskod 214059	Senaste ändringen i allmänna delen 2008-01-10	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2006-08-11
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-08			

Adress

Adress
Alvågen 2 A, 2 B, 2 C, 2 D, 4 A, 4 B, 6 A, 6 B, 6 C, 6 D, 8 A, 8 B, 8 C
737 45 Fagersta

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 716412-4864 Hsb Bostadsrättsförening Anna I Fagersta C/O Hsb Mälardalen Box 307 721 07 Västerås Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Anna I Fagersta	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1986-09-10	Akt 86/1598
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 1986-09-02 Ingen köpeskilling redovisad			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 7 480 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	5 290 000 SEK	1987-07-15	87/7924
2	2 190 000 SEK	1987-07-15	87/7925

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Mora

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Anna mm,kv	1986-09-23 Genomf. slut: 1992-06-30	19-FAG-1808
Andring av detaljplan I fagersta, genom upphävande av fastighetsindelingsbestämmelser	2016-09-06 Genomf. start: 2016-10-01 Genomf. slut: 2021-09-30 Laga kraft: 2016-09-30	1982-P103

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	477378-1	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	4 891 000 SEK	4 001 000 SEK	890 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
716412-4864 Hsb Bostadsrättsförening Anna I Fagersta C/O Hsb Mälardalen Box 307 72107 Västerås	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 7803402 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
890 000 SEK	1982014	1 048 kvm	849 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 7802402 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
4 001 000 SEK	1982014	924 kvm	970 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1987		1987
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1931-01-20	19-FAG-262
Fastighetsreglering fig 49,50	1980-12-05	19-FAG-1657
Fastighetsreglering fig 3-6,8	1984-03-09	19-FAG-1765

Ursprung

Fagersta Västanfors 8:653

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6652542.1	544358.3

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	4 889 m ²	4 889 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
U-Fagersta Stg:2248	1984-03-09	
U-Fagersta Anna:6	1988-10-19	19-ARJ-388
U-Västanfors Aspbenning 2:238	1949-12-08	

Källa: Lantmäteriet