

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Fagersta

Bostadsrättsförening

HSB BRF Hellas

Lägenhet nr

07-2206-1-147

Värdetidpunkt

September 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i åtta våningar, med tegelfasad och vita detaljer.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Fagersta	Bostadsrättshavare	F-260-25-19
Bostadsrättsförening	HSB BRF Hellas	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	07-2206-1-147	Värdetidpunkt	September 2025
Objektets adress	Ringvägen 7 737 41 Fagersta	Besiktningstidpunkt	2025-09-29

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 1 rum och kök, på våning 8 av 8. Fransk balkong.
Boarea	41 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1,9 km från centrala Fagersta, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostadsbebyggelse med närhet till idrottsanläggningar, skolor, sjukhus mm. Förskola, skola och hälsocentral finns inom 1 km avstånd. Ytterligare utbud med service finns i Västerås ca 7 mil bort. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar från Ringvägen.
Månadsavgift	2 820 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten (enligt ordförande bostadsrättsföreningen). Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften. Kö till parkering och garage.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

10 000 kronor

Bedömt värdeintervall 5 000 – 15 000 kronor

Kr/kvm Boarea	244 kr/kvm
---------------	------------

Gävle 2025-09-30

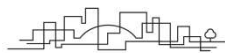
Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Masterekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA
Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & 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 exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	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. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av bostadsrätts transaktioner för likartade bostadsrätter 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, skick samt föreningens ekonomi. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	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.

Värderingsunderlag	
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 bland annat bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. Lägenhetens bo- och bi area har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av objektet har skett av Amanda Karlborg i närvaro av representant för bostadsrättsföreningen.

	Värdebedömningen grundar sig på lägenhetens standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av bostadsrätten och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt enligt 19 § 1 st. 2 p köplagen eller köparens undersökningsplikt enligt 20§ köplagen.
--	--

Bostadsrättslägenhet		
Objekt		Lägenhet nr 07-2206-1-147
Läge i byggnaden		Våning 8 av 8. Hiss finns
Byggår		1962
Planlösning		Hall, wc/dusch, klädkammare, kök och rum.
Balkong/uteplats		Fransk balkong i västerläge.
Kök	Utformning	Parallellt kök. Med matplats. Äldre.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Electrolux), kyl/frys (Electrolux).
Hygienrum	Ytskikt	Äldre i sämre skick. Vägg med kakel. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/klinker
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns vindsförråd.
Standard/skick		Äldre lägenhet med låg standard. Mycket eftersatt underhåll. Lukt och skräp i lägenheten. Saneringsbehov föreligger.
Inre underhållsfond		10536,75 kr
Pantsättning		Nej

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		HSB BRF Hellas
Fastighetsbeteckning		Fagersta Kulan 3, Kulan 4 och Släggan 1
Byggnader		3st flerbostadshus i 8 våningar
		Totalt 132 st lägenheter och 2 st lokaler
Ytor	Bostäder	9032 kvm
	Lokaler	160 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga
	Garage	8 st
	P-platser	118 st

Taxeringsvärde	40 540 000 kr (2025)
Långfristiga skulder	9 489 273 kr, motsvarande ca 1289 kr/kvm totalyta
Yttre fond	1 477 478 kr
Underhåll	Planerar för nytt uppvärmningssystem
Höjning av avgift	Avgiftsförändring planeras ej närmaste tiden.
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2024-06-30. Energiklass D. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten belamrade med diverse saker. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 1 rum och kök har gjorts i området kring Ringvägen från 2023-09-01. och framåt.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 35 000 – 70 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 900 – 1 800 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

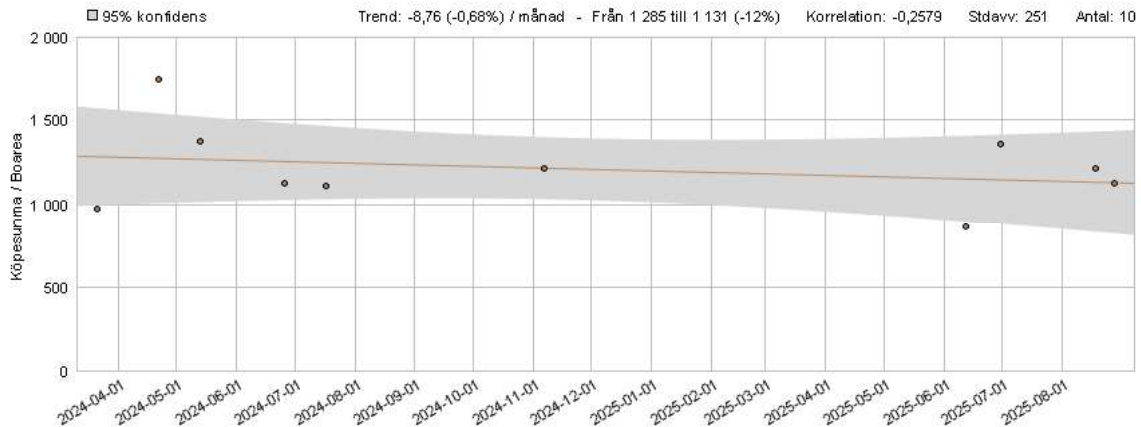


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under de senaste månaderna har 2st. lägenheter i föreningen på 1 RoK och en boarea på 41 m² sålts i intervallet 35 000 – 50 000 kr med en genomsnittlig köpeskillning på 42 500 kr.

Värderingsobjektet är beläget högst upp i byggnaden. Lägenheten är äldre och i mycket eftersatt underhåll. Saneringsbehov föreligger. Värdet bedöms därav återfinnas under tidigare sålda objekt.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnadens entrésida.

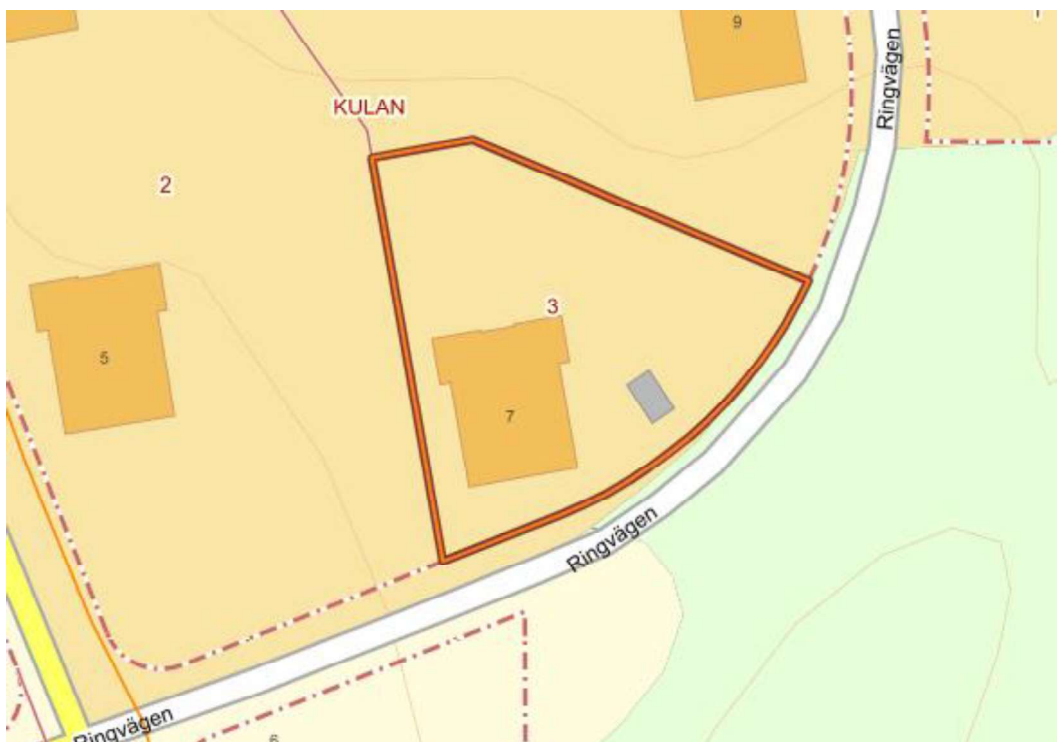


Foto, gemensam gård.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

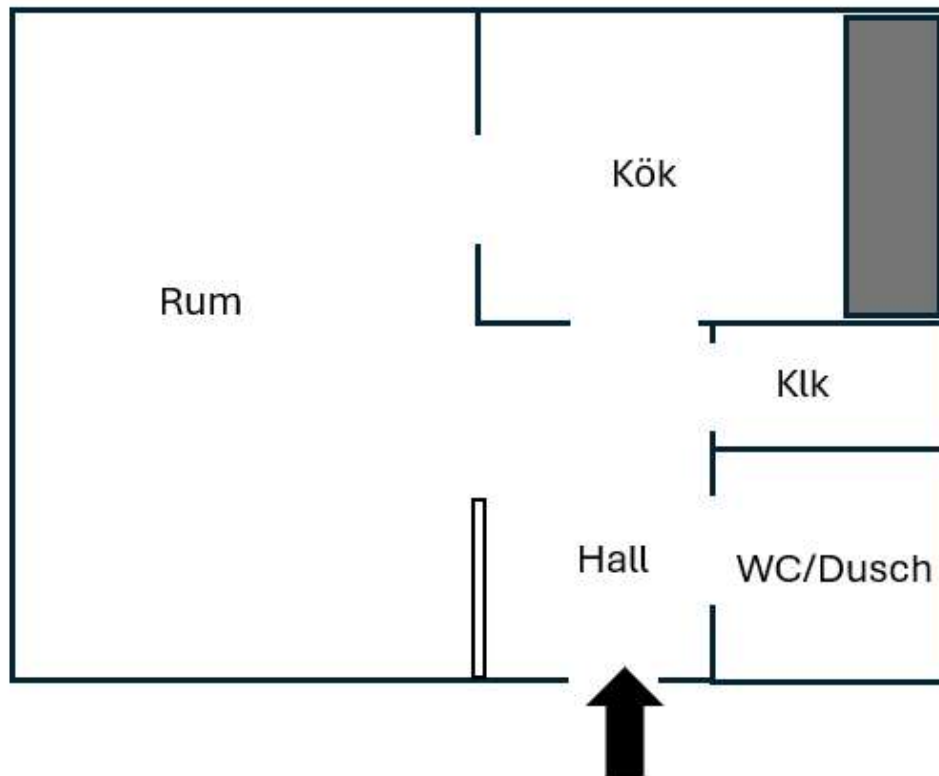


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag