



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

ARBOGA

Bostadsrättsförening

HSB BRF MUSSERONEN I ARBOGA

Lägenhet nr

29

Värdetidpunkt

2026-06-15



Huvudobjekt, rödbrun tegelfasad med vita detaljer

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	13
	Bilaga II Kartor	14
	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	ARBOGA
Bostadsrättsförening	HSB BRF MUSSERONEN I ARBOGA
Lägenhet nr	29
Adress	Kapellgatan 22C lgh 1108 73245 Arboga
Område	Arboga stadsdistrikt
D-nr	152617072

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 29 i HSB BRF Musseronen i Arboga i Arboga kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 30 m² fördelat på 1 rok, på våning 2 av 2.

Månadsavgiften är 2 565 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, internet och tv. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026

80 000 KRONOR

Åttiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 76 tkr - 84 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

2 667

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 Dennis Gunnar. Vid besiktningen deltog representant för brf.

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 2030-10-09, energiklass G.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 29, Skatteverkets lgh nr 1108	
Läge i byggnaden	Våning 2 av 2. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, kokvrå, hygienrum och vardagsrum	
Boarea	30 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 1 rok	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett	
Vägg	Målade	
Tak	Målat	
Kök	Elspis (okänt), kyl/frys (okänt) Kök/kokvrå av äldre slag. Normal standard, sämre skick. Belamrat med bråte samt sopor	
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin Normal standard, sämre skick. Belamrat	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick. Belamrat med soppor och bråte. Sanerings- och renoveringsbehov föreligger. Ej möjligt att bedöma ytskikt.	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	2 565 kr. I avgiften ingår värme, vatten, internet och tv. Källa: Bostadsrättsföreningen Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.
Inre underhållsfond	4 848 kr
Pantsättning	Nej

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrat.

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 Musseronen i Arboga, orgnr 778500-1392
<i>Fastighetsbeteckning</i>	Arboga Musseronen 3
<i>Ålder</i>	Byggår 1963
<i>Byggnader</i>	Flerbostadshus Totalt 65 st lägenheter och 6 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i> 3 599 m ² <i>Lokaler</i> 1 122 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Tvättstuga och cykelförråd <i>Garage</i> 20 st <i>P-platser</i> 10 st
<i>Omgivning</i>	Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>	Förskola, skola samt hälsocentral finns i centralorten.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	28 163 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	5 564 880 kr, motsvarande ca 1 179 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	1 740 531 kr
<i>Höjning av avgift</i>	5 % 2025-01-01
<i>Kommentar ekonomi</i>	Föreningen har en utarbetad underhållsplan

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

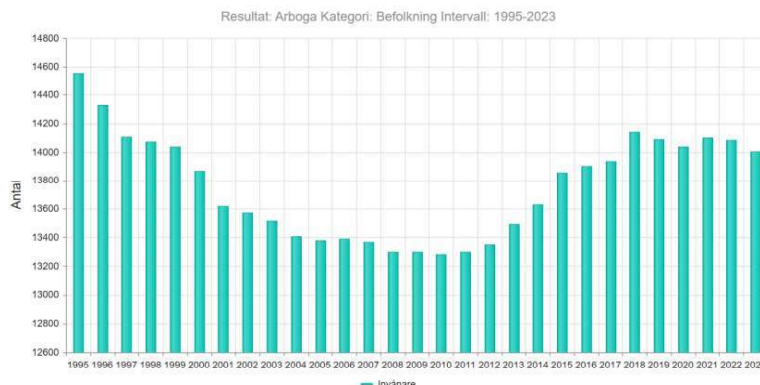
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Arboga kommun ligger i Västmanlands län och gränsar till Köping, Lindesberg, Eskilstuna och Kungsör. Kommunen har en blandning av historiska stadsmiljöer, jordbrukslandskap och skogsmarker. Centralorten Arboga är kommunens största tätort och är känd för sin välbevarade medeltida stadskärna. Andra mindre orter i kommunen inkluderar Götlunda och Medåker. Kommunen har en befolkning på cirka 14 000 personer (2023, MSCI), varav de flesta bor i centralorten Arboga. Kommunen har haft en stabil befolkningsutveckling och är en attraktiv bostadsort för pendlare tack vare sitt strategiska läge vid viktiga transportleder. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

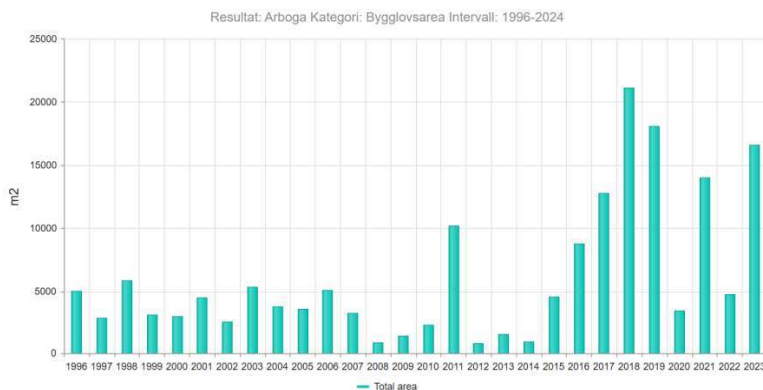
Arboga är väl anslutet till det svenska transportnätet. E18 och E20 möts i kommunen, vilket gör Arboga till en viktig knutpunkt för vägtrafik. Avståndet till Stockholm är cirka 150 km, och bilresan tar omkring 1,5 timme. Arboga har också god järnvägsförbindelse, med tåg till Stockholm, Örebro, Västerås och Eskilstuna. Tågtrafiken gör Arboga till en attraktiv ort för pendlare. Busstrafiken i kommunen drivs i samarbete med VL (Västmanlands Lokaltrafik) och Sörmlandstrafiken, vilket gör det enkelt att resa inom kommunen och till angränsande områden. Närmaste flygplatser är Stockholm Västerås flygplats (ca 45 minuters bilresa) och Örebro flygplats (ca 35 minuter).

Näringsliv

Arboga har en lång tradition av industri och teknikföretag, och kommunen har en stark arbetsmarknad inom försvar, teknik och verkstadsindustri. En av de största arbetsgivarna är SAAB AB, som driver verksamhet inom flyg- och försvarsteknik. Kommunen har också en betydande småföretagssektor, med många företag inom handel, service, jordbruk och turism. Det finns ungefär 800 företag registrerade i kommunen. Arboga är känt för sin historiska stadskärna och evenemang som Arboga Medeltidsdagar, vilket lockar besökare och bidrar till den lokala ekonomin. Kommunen har också ett rikt föreningsliv och erbjuder goda möjligheter till friluftsliv, sport och kultur.

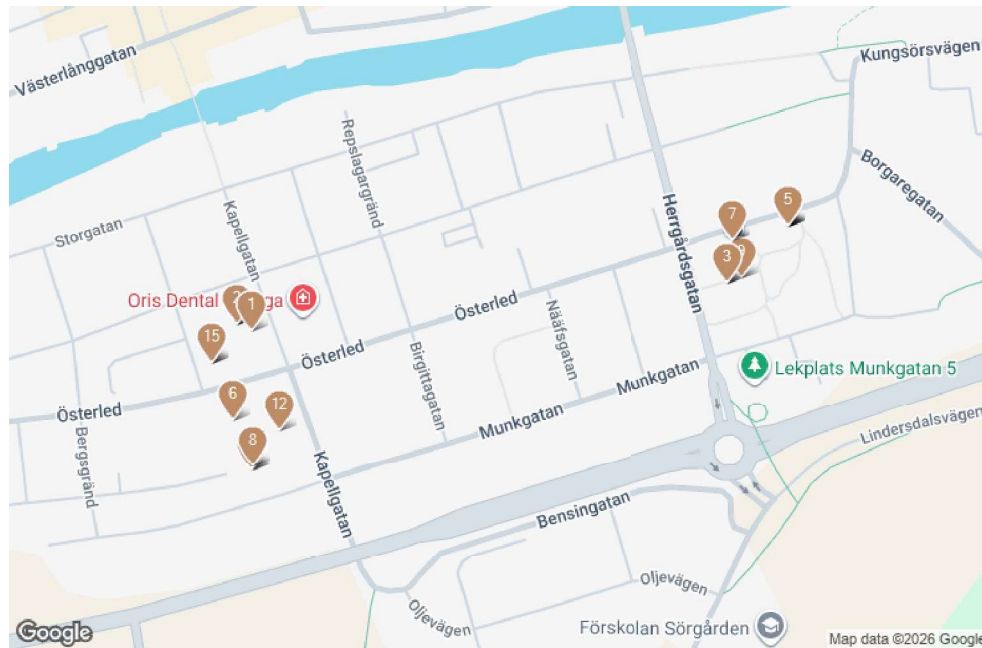
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ungefär 1 000 m² (2014) och över 2000 m² (år 2016) (MSCI). Se diagram nedan:

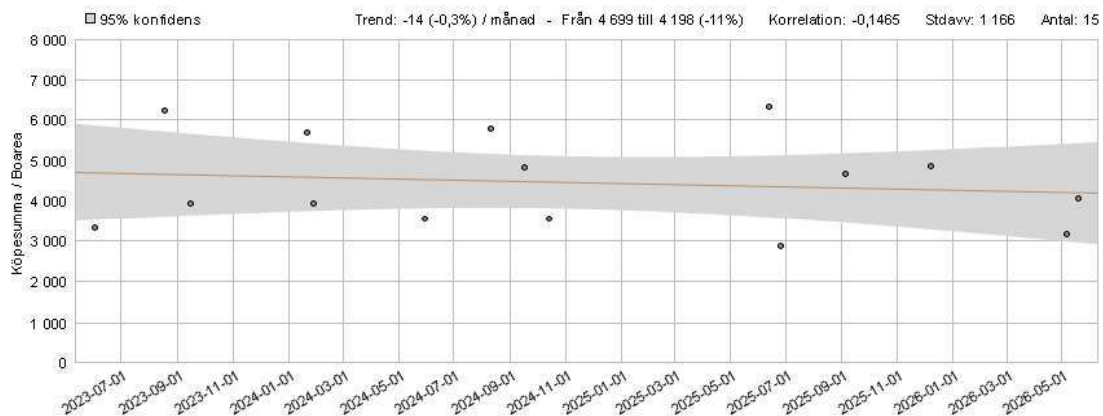


7.2 Ortsprisanalys

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.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 1 rum och kök och boyta 28 - 30 m².

Sökningen genererade 5 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 95 000 - 175 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 3 166 - 6 250 kr/m² med medel 4 447 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
HSB Brf Kantarellen i Arboga	2024-09-16	28	1	1	1959	1 911	4 821	135 000
HSB bnf Kantarellen i Arboga	2023-08-18	28	1	1	1959	1 911	6 250	175 000
HSB:s Brf Musseronen	2026-05-06	30	1	2	1962-1963	2 969	3 166	95 000
HSB:s Brf Musseronen	2025-09-05	30	1	2	1962-1963	2 747	4 666	140 000
Brf Musseronen	2023-06-02	30	1	2	1962	2 600	3 333	100 000
Medel							4 447	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets bristande underhåll tillsammans med normal standard i Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 80 000 kr, motsvarande 2 667 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

80 000 KRONOR

Åttiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 76 tkr - 84 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

2 667

Katrineholm 2026-06-16

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från gatan

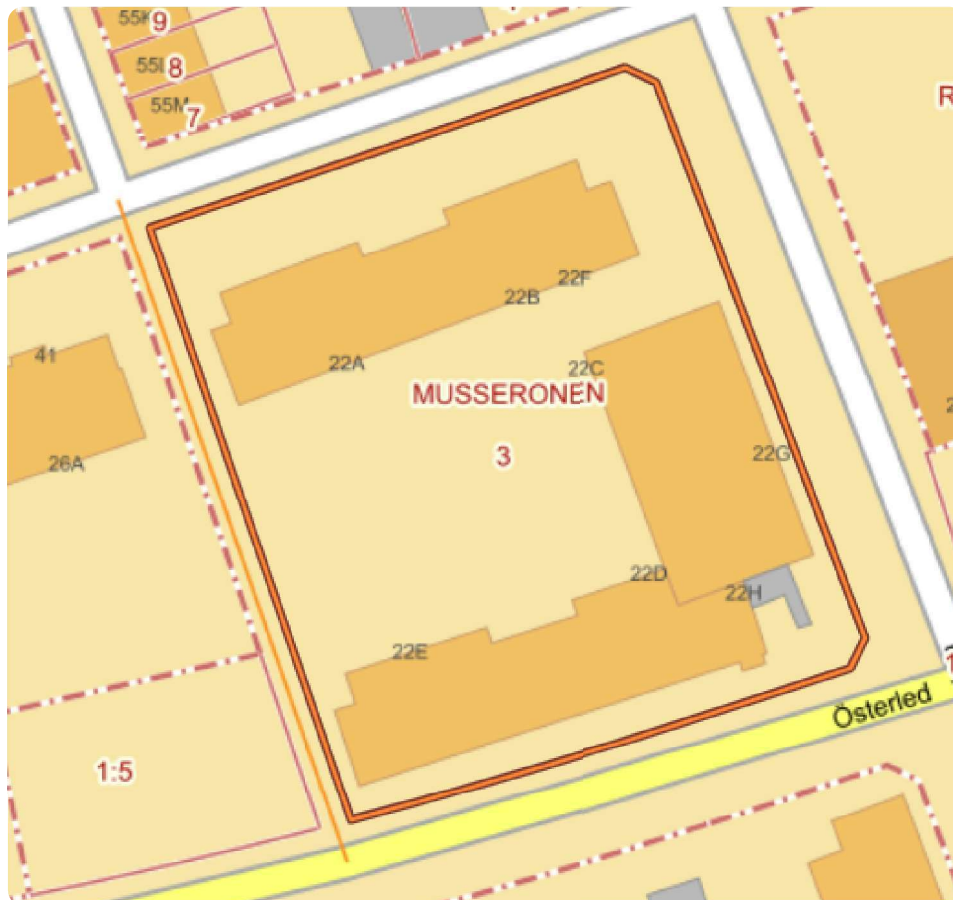


Gemensam innergård

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

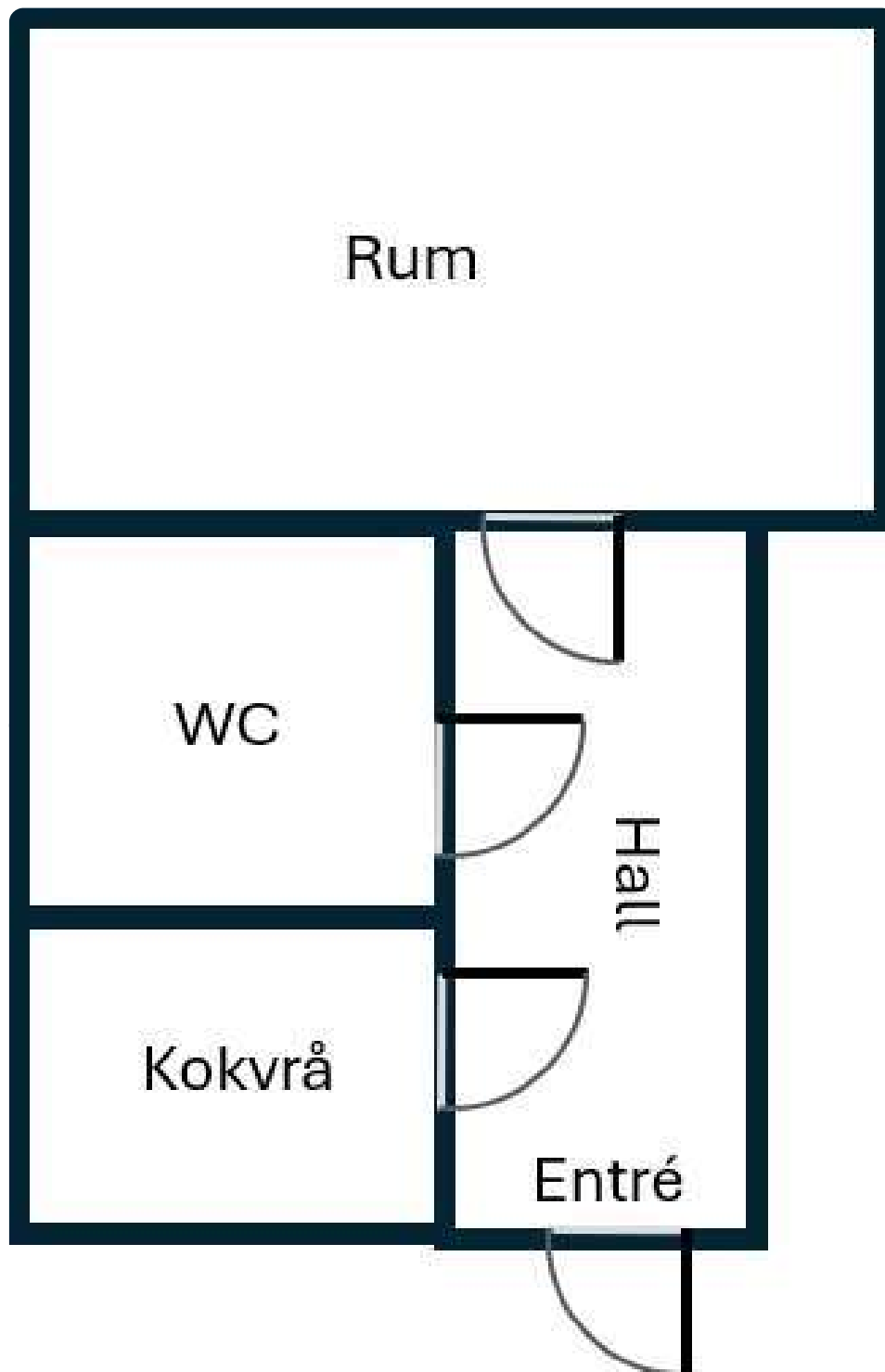


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag



FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Arboga Musseronen 3	UUID 909a6a75-6471-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 190003809	Senaste ändringen i allmänna delen 1995-12-06
Län- och kommunkod 1984	Distrikt Arboga stadsdistrikt	Distriktskod 214003	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2016-11-14
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-06-12

Adress

Adress
Kapellgatan 22 A, 22 B, 22 C, 22 D, 22 E, 22 F, 22 G, 22 H
732 45 Arboga

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 10 949 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	900 000 SEK	2004 09 08	04/16782
2	430 000 SEK	2004-09-08	04/16783
3	3 881 000 SEK	2004-09-08	04/16784A

Notera

Utbyte 09/26437

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	2 619 000 SEK	2004-09-08	04/16784B
Notera Utbyte 09/26437			
5	1 000 000 SEK	2005-01-20	05/1127
6	2 119 000 SEK	2016-11-11	D-2016-00513327:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Mora	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan Stadsplan Långan,del av kv	Datum 1962-10-08	Akt 1984K-EII-10/1962
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Fornlämningar		
Antikvariatsk bedömning Fornlämning		Akt I 2004:3307

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	402839-4	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	28 163 000 SEK	21 832 000 SEK	6 331 000 SEK
Taxerade ägare	Andel		Juridisk form
maskad			

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 8760401 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
731 000 SEK	1984072	770 kvm	949 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 8759401 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
5 600 000 SEK	1984072	4 389 kvm	1 276 SEK/kvm
Tillhör byggnad			

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 8758401 (2025)

Taxeringsvärde 1 232 000 SEK	Riktvärdeområde 1984072	Lokalyta 1 122 kvm	Hyra 402 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1963	Tillbyggnadsår 2019	Värdeår 1963
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 8757401 (2025)

Taxeringsvärde 20 600 000 SEK	Riktvärdeområde 1984072	Bostadsyta 3 599 kvm	Hyra 3 958 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1963	Tillbyggnadsår 2019	Värdeår 1963
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1961-12-12	1984K-EIV-65/1961
Sammanläggning	1962-11-07	1984K-EXI-B37/1962

Ursprung

Arboga Klossputten 8,10
Arboga Musseronen 2
Arboga Strömsnäs 1:1
Arboga Sturestaden 1:530,543

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6583900.9	547709.9

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	5 299 m ²	5 299 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
U-Arboga Musseronen:3	1988-10-26	19-ARJ-388

Källa: Lantmäteriet

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