



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	VÄSTERÅS
Bostadsrättsförening	BRF VÄSTERÅSHUS NR 15
Lägenhet nr	219015003-0028
Värdetidpunkt	2026-05-20



Punkthus med ljus fasad och blå balkonger. Värderingsobjektets läge markerat

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	16
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	17

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 2026-05-20.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	VÄSTERÅS
Bostadsrättsförening	BRF VÄSTERÅSHUS NR 15
Lägenhet nr	219015003-0028
Adress	Blomstergatan 2, lgh 1803 722 25 VÄSTERÅS
Område	Gideonsberg
D-nr	152612644

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 219015003-0028 i BRF VÄSTERÅSHUS NR 15 i Västerås kommun ligger ca 3 km från Västerås centrum och med skola, förskola och service inom ca 1 km. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och blandad bebyggelse.

Boarean uppgår till 25 m² fördelat på 1 Rum & kokvrå, på våning 8 av 10. Balkong.

Månadsavgiften är 1 909 kr/mån. En avgiftshöjning på 3 % kommer ske i juni 2026 enligt uppgift från föreningen. I avgiften ingår vatten, tv och bredband. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende värme på 337 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per maj 2026

500 000 KRONOR

Femhundrausen kronor

Bedömt värdeintervall 460 tkr - 560 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

20 000

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 2026-05-19 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 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 2029-10-13, energiklass F.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 219015003-0028, Skatteverkets lgh nr 1803
Läge i byggnaden	Våning 8 av 10. Hiss finns
Planlösning	Hall, dusch/wc, rum och kokvrå
Boarea	25 m ² Fördelat på 1 Rum & kokvrå
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat
Vägg	Tapet
Tak	Målat
Kök	Spishäll (Hermitlux), ugn inbyggd, köksfläkt, kyl/frys (Elektro Helios) Kokvrå Normal standard
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, handdukstork Normal standard
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard. Huvudsakligen normalt skick. Vissa slitna ytor förekommer.

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	1 909 kr. I avgiften ingår vatten, tv och bredband. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende värme på 337 kr/mån.
Inre underhållsfond	Uppgift saknas
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

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

Bostadsrättsförening	RIKSBYGGENS BRF VÄSTERÅSHUS NR 15, orgnr 778000-5018
Fastighetsbeteckning	Blåklockan 1, Vårlöken 5 och 6
Ålder	Byggår 1955
Byggnader	Flerbostadshus med lägenheter samt lokaler Totalt 245 st lägenheter och 7 st lokaler
Ytor	
Bostäder	13 151 m ²
Lokaler	1 733 m ²
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, övernattningsrum/lgh, föreningslokal och gym (gemensamt med grannförening)
Garage	88 st
P-platser	91 st
Omgivning	Flerbostadshus och blandad bebyggelse
Avstånd	3 km till kommunens centralort Skola, förskola och service finns inom 1 km

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	137 048 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	49 301 749 kr, motsvarande ca 3 312 kr/m ² totalyta
Yttre fond	16 135 665 kr
Underhåll	Nyligen bytt värmeledningar och radiatorer
Höjning av avgift	Höjs med 3% juni 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. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

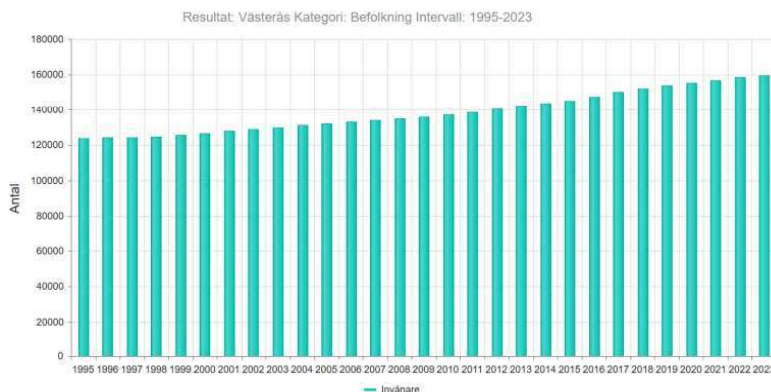
7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Västerås kommun ligger i Västmanlands län och är en av Sveriges största kommuner sett till befolkning. Kommunen är belägen vid Mälarens norra strand och har en varierad geografi med skogsområden, jordbruksmark och en omfattande skärgård. Västerås är en av Sveriges äldsta städer och har en rik historia kopplad till handel, industri och sjöfart.

Centralorten Västerås är kommunens största stad och fungerar som både administrativt och ekonomiskt centrum. Andra orter i kommunen inkluderar Skultuna, Tillberga, Dingtuna och Barkarö. Kommunen har en befolkning på cirka 159 600 personer (2023, MSCI) och är en av de snabbast växande i landet. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen från år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

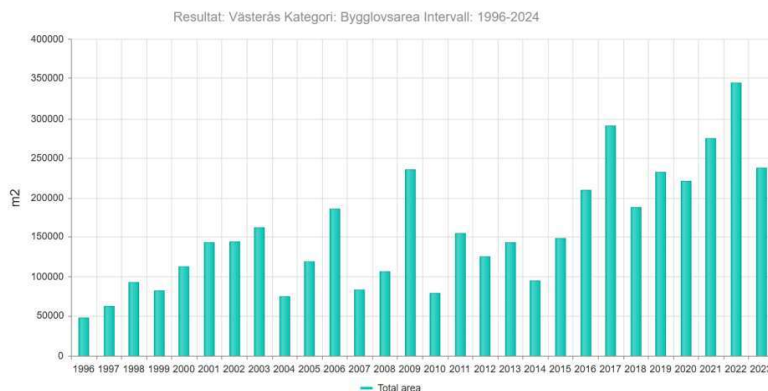
Västerås har ett välutvecklat väg- och järnvägsnät som gör staden till en viktig knutpunkt i Mälardalen. E18 går genom kommunen och kopplar Västerås till Stockholm i öster och Örebro i väster. Kommunen har en järnvägsstation i Västerås, där tågförbindelser finns till bland annat Stockholm, Uppsala, Eskilstuna och Göteborg. Mälartåg och SJ trafikerar linjerna och gör Västerås till en populär pendlingsstad. Västerås har även en internationell flygplats, Stockholm Västerås flygplats, som erbjuder reguljära flyg till olika europeiska destinationer. Västerås hamn är en av Sveriges största insjöhamnar och har stor betydelse för regionens industri och handel. Genom hamnen transporteras gods till och från Mälardalen, vilket gör den till en viktig logistisk nod.

Näringsliv

Västerås har en stark och diversifierad ekonomi med företag inom industri, teknik, handel och tjänstesektor. Staden har en lång historia som ett industriellt centrum och är känd för att vara ett nav för elektronik- och energisektorn. Bland de största arbetsgivarna finns ABB, Northvolt, Bombardier och Västerås kommun. Västerås har också en växande startup-scen, med fokus på teknik, hållbarhet och innovation. Handeln är en viktig del av stadens ekonomi, och Västerås är en av Sveriges ledande handelsstäder. Det finns ungefär 5 000 registrerade företag i kommunen. Besöksnäringen i kommunen är omfattande, med attraktioner som Västerås Domkyrka, Vallby Friluftsmuseum, Kokpunkten Actionbad och Mälarens skärgård. Västerås är också känt för sina många evenemang och festivaler.

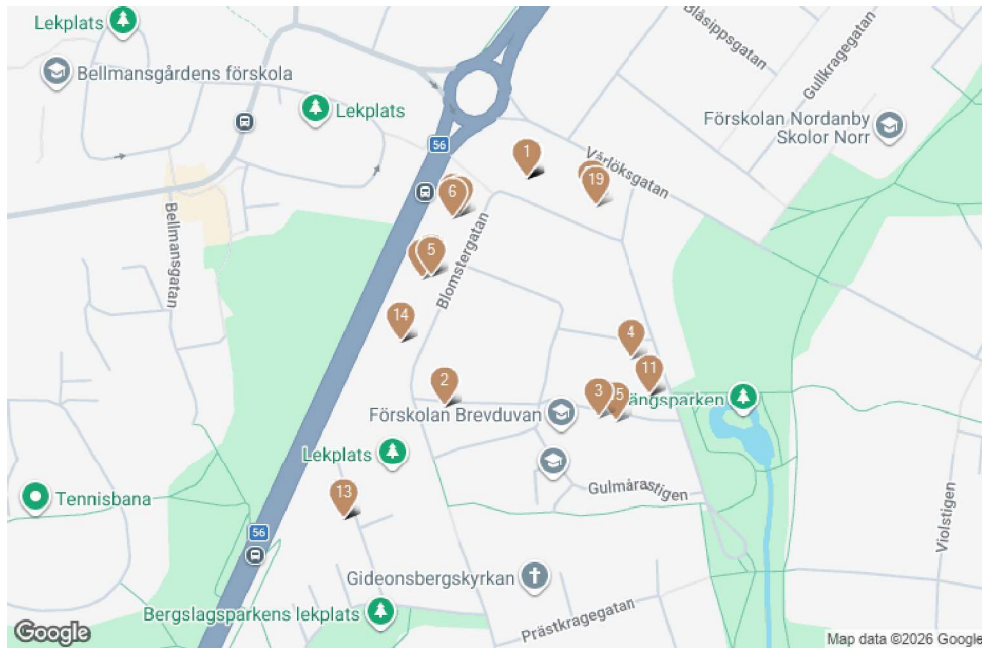
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan närmare 100 000 m² (år 2014) och nästan 350 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

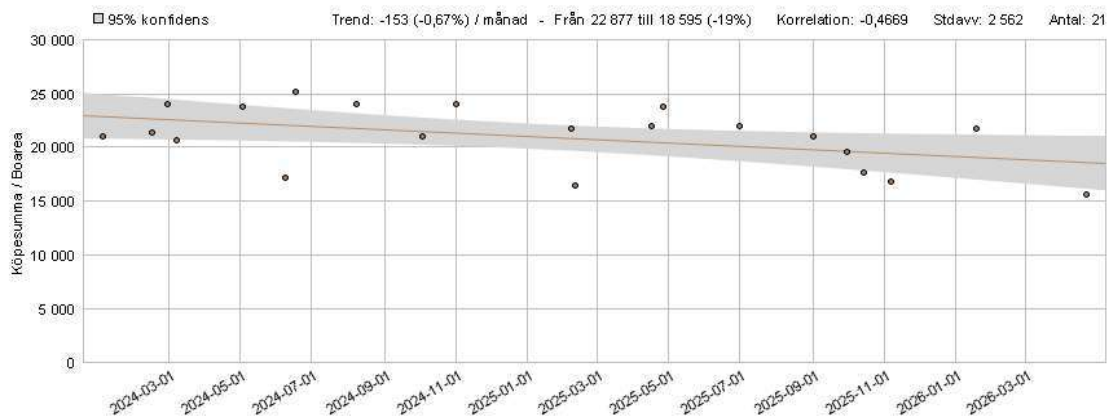


7.2 Ortsprisanalys

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 av mindre 1 Rok i närområdet. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet nedan har gallrats och omfattar bostadsrättslägenheter på 1 rum och kök och boyta 25 m² inom föreningen från 2025 och framåt.

Sökningen genererade 7 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 390 000 - 595 000 kr med ett genomsnittspris på ca 500 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 15 600 - 23 800 kr/m² med medel 20 057 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 15	2026-04-22	25	1	2	1955	1 728	15 600	390 000
Västeråshus nr 15, Riksbyggen	2025-09-30	25	1	6	1955	1 887	19 600	490 000
RBF VÄSTERÅSHUS 15	2025-09-01	25	1	7	1955	1 909	21 000	525 000
Västeråshus nr 15	2025-06-30	25	1	8	1955	1 909	22 000	550 000
Riksbyggens Brf Västeråshus nr 15	2025-04-26	25	1	8	1955	1 909	23 800	595 000
Riksbyggens Brf Västeråshus nr 15	2025-04-17	25	1	9	1955	1 928	22 000	550 000
Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 15	2025-02-10	25	1	2	1943-1944	1 728	16 400	410 000
Medel							20 057	
Vån=Våning								

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i området, högt upp i huset. Lägenheten har huvudsakligen normalt standard och skick. Värdet bedöms sammantaget ligga omkring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till ca 500 000 kr, motsvarande 20 000 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per maj 2026
500 000 KRONOR
Femhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 460 tkr - 560 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea) **20 000**

Västerås 2026-05-20

VärderingsInstituttet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilaga I Foton utvändigt



Punkthus med ljus fasad och blå balkonger

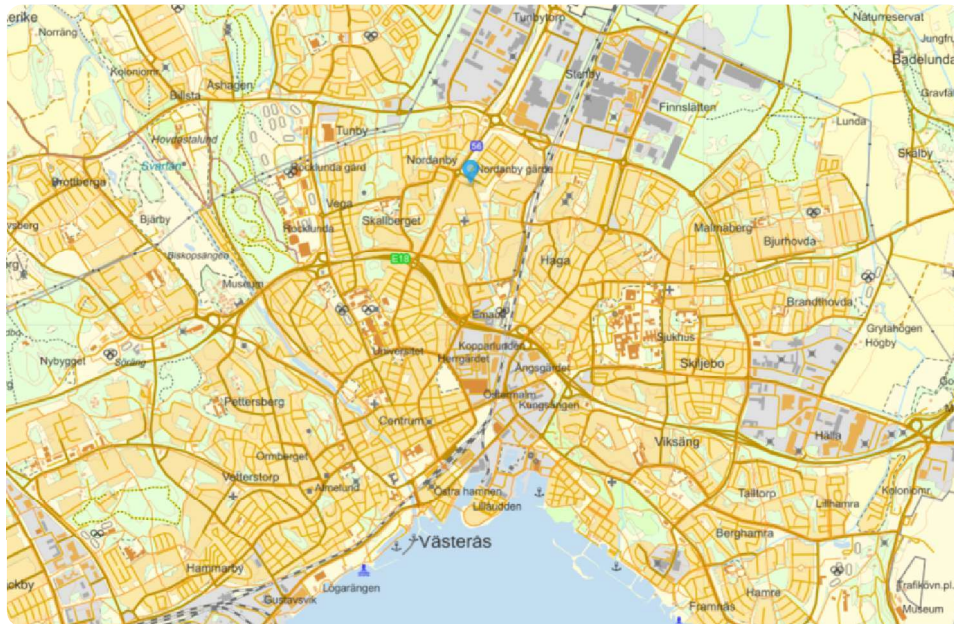


Punkthus med ljus fasad och blå balkonger

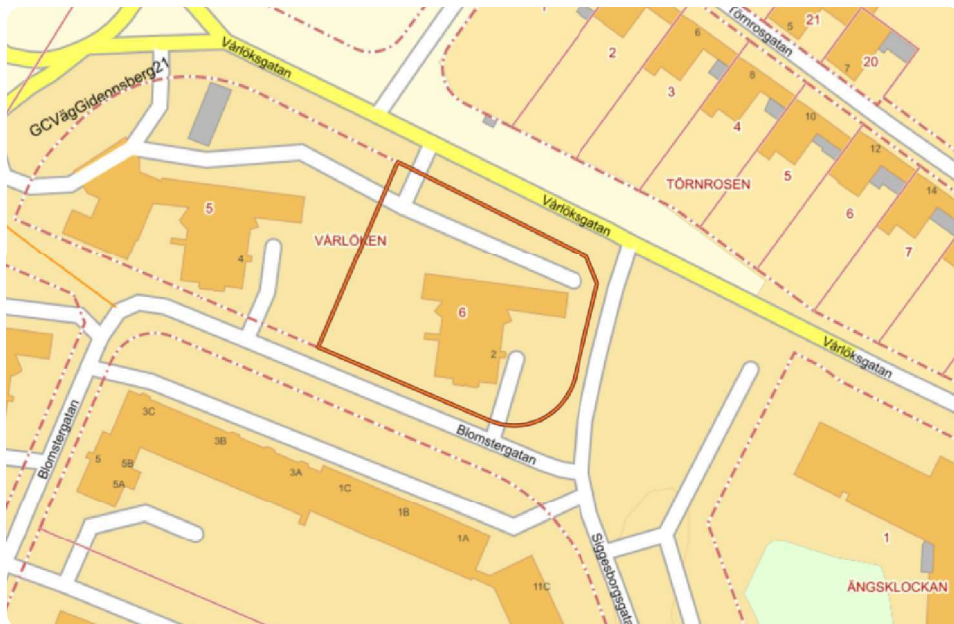


Vy från balkongen

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

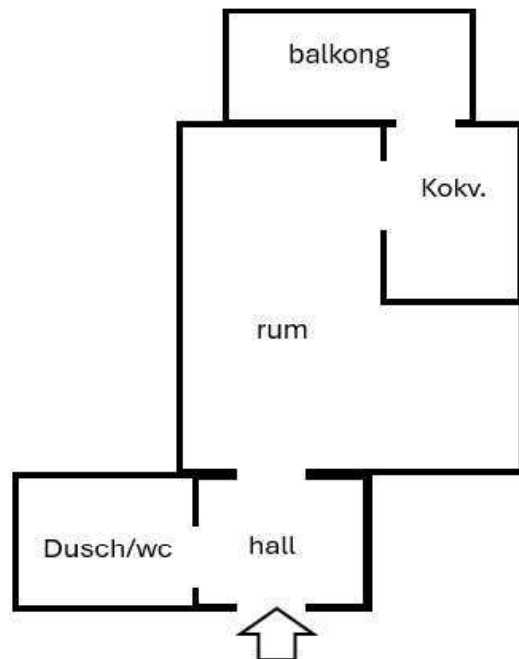


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 **FastighetSök**

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Västerås Vårlöken 6	UUID 909a6a76-b824-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 190102677	Senaste ändringen i allmänna delen 1992-01-24
Län- och kommunkod 1980	Distrikt Gideonsberg	Distriktskod 214039	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-13
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-05-19

Adress

Adress

Blomstergatan 2
722 25 Västerås
Siggesborgsgatan (13)

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 10 626 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 639 400 SEK	2009-10-30	09/29121
2	2 702 000 SEK	2009-10-30	09/29122
3	1 560 600 SEK	2009-10-30	09/29123
4	3 400 000 SEK	2009-11-16	09/31093
5	1 324 000 SEK	2025-03-03	D-2025-00070982:1

Ajourföraende inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Mora

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan

Datum

1956-06-14

Akt

1980K-P1956/249

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Stadsplan

1961-02-27

1980K-P1961/41

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning

Vårlöken

1961-11-07

1980K-186/1961

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer

206704-7

Samtaxerad

Ja

Typ av fastighet

Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Västerås Blålockan 1

Västerås Vårlöken 5-6

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

137 048 000 SEK

därav byggnadsvärde

105 136 000 SEK

därav markvärde

31 912 000 SEK

Taxerade ägare

maskad

Andel**Juridisk form****Värderingsenhet hyreshus lokalmark 87182400 (2025)****Taxeringsvärde**

2 912 000 SEK

Riktvärdeområde

1980046

Byggrätt ovan mark

2 080 kvm

Riktvärde byggrätt

1 400 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 85191400 (2025)**Taxeringsvärde**

29 000 000 SEK

Riktvärdeområde

1980046

Byggrätt ovan mark

16 438 kvm

Riktvärde byggrätt

1 764 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 85190400 (2025)**Taxeringsvärde**

1 136 000 SEK

Riktvärdeområde

1980046

Lokalyta

1 733 kvm

Hyra

304 000 SEK/år

Under uppförande**Nybyggnadsår****Tillbyggnadsår****Värdeår**

Nej	1955	2010	1955
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 85189400 (2025)			
Taxeringsvärde 104 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1980046	Bostadsyta 13 150 kvm	Hyra 16 437 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1955	Tillbyggnadsår 2010	Värdeår 1955
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1961-11-27	1980K-206/1961
Sammanläggning	1964-11-09	1980K-206/1961

Ursprung

Västerås Västerås 4:61
Västerås Världen 3

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6611320.3	587836.2

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 993 m ²	2 993 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
U-Västerås Världen:6	1988-10-19	1980K-SIK/FDS1988

Källa: Lantmäteriet

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