



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

VÄSTERÅS

Bostadsrättsförening

BRF STORSPOVEN

Lägenhet nr

07-2058-1-54

Värdetidpunkt

2026-06-08



Huvudobjekt, orange fasad 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 2026-06-08.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	VÄSTERÅS
Bostadsrättsförening	BRF STORSPOVEN
Lägenhet nr	07-2058-1-54
Adress	Ringduvegatan 15 724 70 Västerås
Område	Råby
D-nr	F-2707-25-19

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 07-2058-1-54 i BRF STORSPOVEN i Västerås kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 82 m² fördelat på 3 rok, på våning 0 av 3.

Månadsavgiften är 5 500 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026

700 000 KRONOR

Sjuhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 665 tkr - 735 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

8 537

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 2026-06-03 av Dennis Gunnar. Vid besiktningen deltog representant för bostadsrättshavaren. 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 2029-04-10, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 07-2058-1-54
Läge i byggnaden	Våning 0 av 3. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, 2 sovrum, vardagsrum och kök
Boarea	82 m ² Fördelat på 3 rok
Balkong & uteplats	Uteplats
Övrigt	Ytterdörr ur funktion, entré via uteplats
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta och parkett
Vägg	Tapet
Tak	Målat
Kök	Elspis (Elektro Helios), köksfläkt, kyl (Cylinda) Normal standard, äldre skick
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin (Whirlpool) Vidare undersökning av tätskikt rekommenderas Normal standard, sämre skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick. Bristande underhåll, renoveringsbehov föreligger.

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	5 500 kr. I avgiften ingår värme och vatten. Källa: Bostadsrättshavaren
Inre underhållsfond	5 421 kr
Pantsättning	Nej

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrad.

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 Storspoven i Västerås, orgnr 778000-3203
<i>Fastighetsbeteckning</i>	Västerås Storspoven 1
<i>Ålder</i>	Byggår 1967
<i>Byggnader</i>	Flerbostadshus
	Totalt 291 st lägenheter och 5 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i> 23 759 m ²
	<i>Lokaler</i> 755 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Tvättstuga, cykelförråd och samlingslokal
	<i>Garage</i> 80 st
	<i>P-platser</i> 102 st
<i>Omgivning</i>	Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>	Förskola, skola samt hälsocentral finns i centralorten

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	144 282 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	118 362 552 kr, motsvarande ca 4 828 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	20 828 985 kr
<i>Höjning av avgift</i>	5 % 2025-01-01
<i>Kommentar ekonomi</i>	Underhållsplan finns

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.

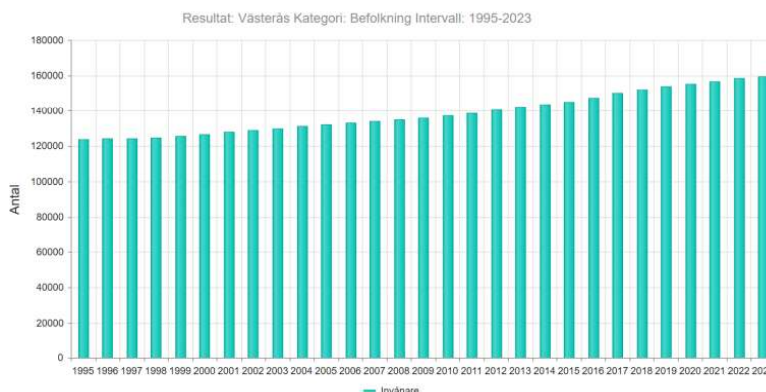
7 Marknadsvärdebedömning

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

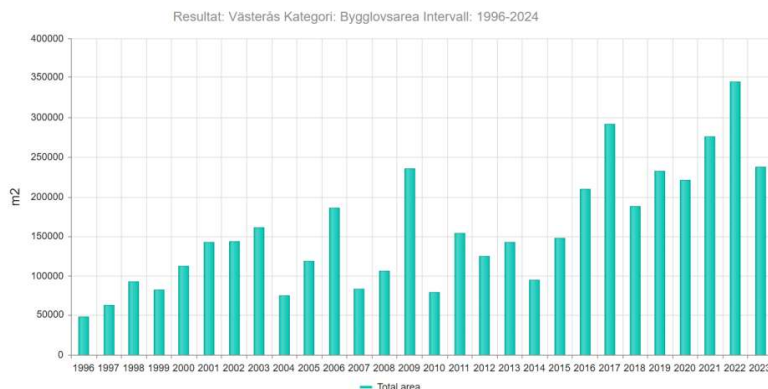
Västerås har ett välutvecklat väg- och järnvägsnät som gör staden till en viktig knutpunkt i Mälardalen. E18 går genom kommunen och kopplar Västerås till Stockholm i öster och Örebro i väster. Kommunen har en järnvägsstation i Västerås, där tågförbindelser finns till bland annat Stockholm, Uppsala, Eskilstuna 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.

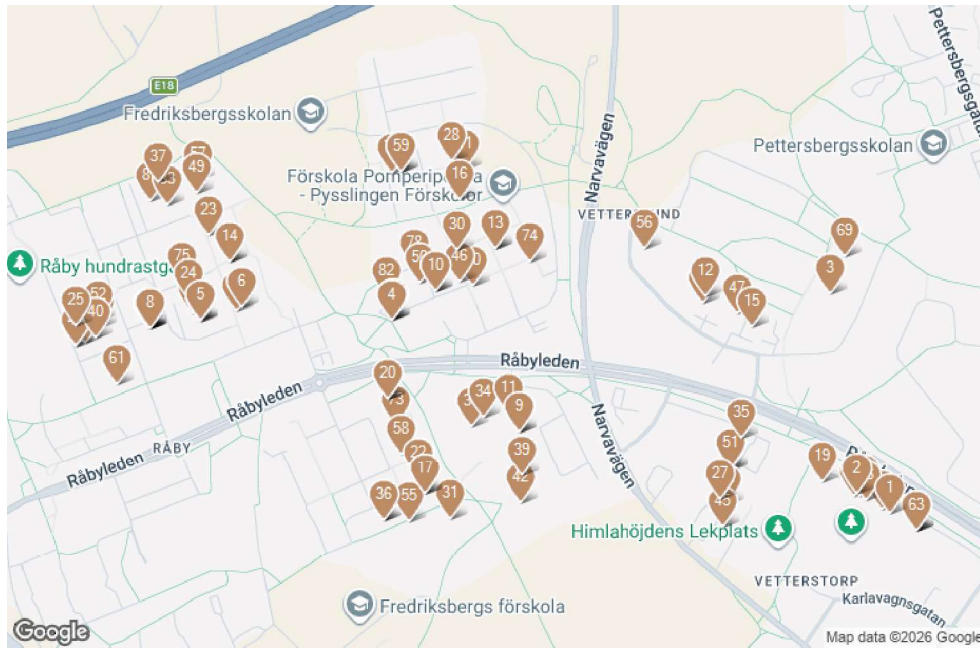
Byggnade i kommunen

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:

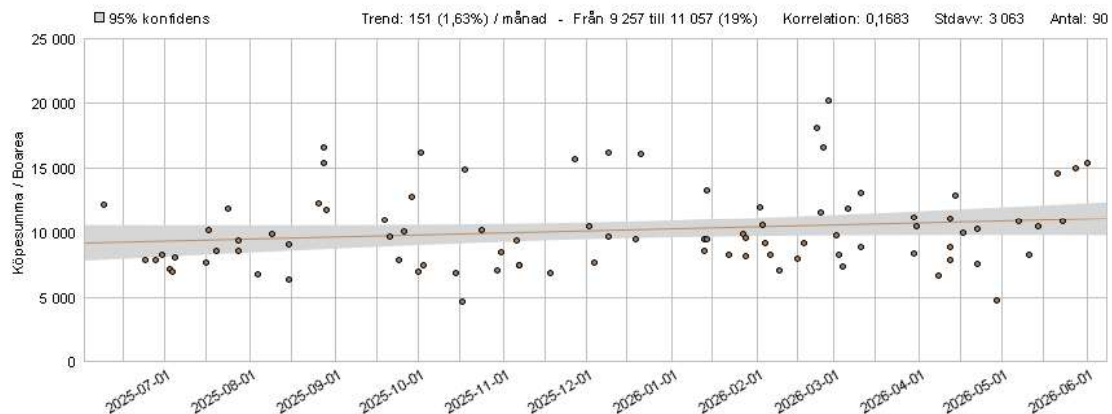


7.2 Ortsprisanalys

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 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 3 rum och kök och boyta 82 - 87 m².

Sökningen genererade 8 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 620 000 - 895 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 7 126 - 10 914 kr/m² med medel 9 509 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
HSB Bostadsrättsförening Storspoven i Västerås	2025-08-15	82	3	3		5 038	9 146	750 000
HSB BRF Storspoven i Västerås	2026-05-07	82	3	3	1968	5 340	10 914	895 000
HSB Brf Storspoven i Västerås	2025-09-21	82	3	2	1968	5 037	9 695	795 000
HSB BRF Storspoven i Västerås	2026-04-22	87	3	2	1968	5 332	10 287	895 000
HSB BRF Storspoven i Västerås	2026-02-18	87	3	1	1968	5 222	9 195	800 000
HSB BRF Storspoven i Västerås	2026-02-09	87	3	1	1963	5 222	7 126	620 000
HSB BRF Storspoven i Västerås	2025-12-19	87	3	3	1968	5 151	9 540	830 000
HSB Brf Storspoven i Västerås	2025-07-17	87	3	2	1968	5 029	10 172	885 000
Medel							9 509	
Vån=Våning								

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området bra läge i markplan. Bostaden uppvisar normal standard i Sämre skick. Bristande underhåll samt rekommenderad undersökning av tätskikt i våtutrymmen medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 700 000 kr, motsvarande 8 537 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

700 000 KRONOR

Sjuhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 665 tkr - 735 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

8 537

Västerås 2026-06-09

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

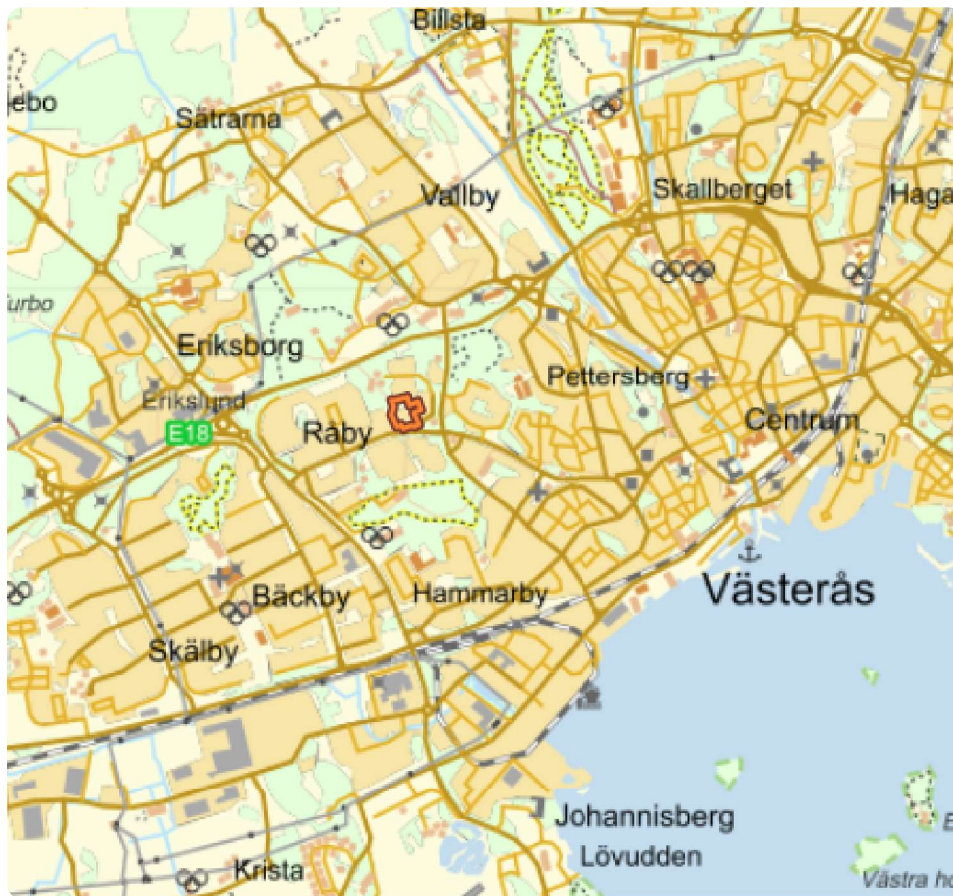
Bilaga I Foton utvändigt



Vy från baksida



Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

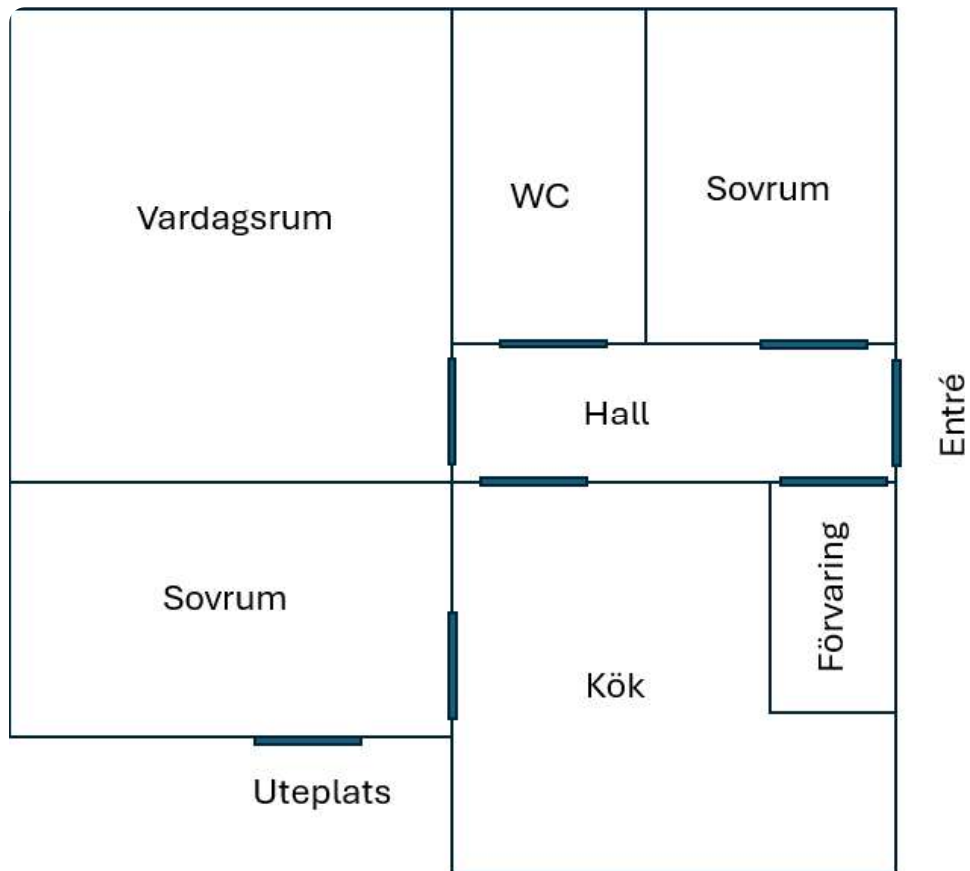


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Västerås Storspöven 1	909a6a76-a982-90ec-e040-ed8f66444c3f	190098931	2017-01-26
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1980	I undhy	214025	2026-03-10
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-06-01

Adress

Adress

Ringduvegatan 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 59, 61, 63
724 70 Västerås

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 75 000 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	11 947 900 SEK	2016-09-27	D-2016-00440910:4
Notera			
Beviljad: D-2016-00507997:2			
2	16 122 100 SEK	2016 09 27	D 2016 00440910:5A
Notera			
Beviljad: D-2016-00507997:3			
Utbyte D-2021-00401259:1			
3	7 165 000 SEK	2016-09-27	D-2016-00440910:5B

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Notera Beviljad: D-2016-00507997:3 Utbyte D-2021-00401259:1			
4	7 674 000 SEK	2016-09-27	D-2016-00440910:6A
Notera Beviljad: D-2016-00507997:4 Utbyte D-2020-00479853:1			
5	6 926 000 SEK	2016-09-27	D-2016-00440910:6B
Notera Beviljad: D-2016-00507997:4 Utbyte D-2020-00479853:1			
8	25 165 000 SEK	2021-05-27	D-2021-00225618:1
Notera Beviljad: D-2021-00293552:1			
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 2			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
6	Avtalsservitut va ledningar	2017-01-17	D-2017-00020238:1
7	Avtalsservitut va ledningar	2017-01-17	D-2017-00020239:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Mora	
Telefonnummer		E-mail	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan			
Plan	Datum	Akt	
Stadsplan	1964-07-31	1980K-P1964/224	
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått			
Tomtindelning Storspoven	1964-10-16	1980K-240/1964	
Detaljplan Del av storspoven 1 och 2	2003-11-18 Genomf. start: 2003-12-24 Genomf. slut: 2008-12-24 Laga kraft: 2003-12-23	1980K-P2003/175	

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Parkeringsplats	Förmån	Avtalsservitut	19-IM1-69/2882.1

Beskrivning
Parkeringsplats

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Västerås Storspoven 1

Last
Västerås Storspoven 2

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Va-ledningar	Last	Avtalsservitut	D201700020238:1.1

Beskrivning
Va-ledningar

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Västerås Kolaren 3

Last
Västerås Storspoven 1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Va-ledningar	Last	Avtalsservitut	D201700020239:1.1

Beskrivning
Va-ledningar

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Västerås Kolaren 3

Last
Västerås Storspoven 1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	213797-7	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	144 282 000 SEK	114 393 000 SEK	29 889 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
maskad			

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 16812400 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
889 000 SEK	1980046	635 kvm	1 400 SEK/kvm
Tillhör byggnad			

1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 16811400 (2025)

Taxeringsvärde 29 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1980046	Byggrätt ovan mark 16 146 kvm	Riktvärde byggrätt 1 796 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 16810400 (2025)

Taxeringsvärde 1 393 000 SEK	Riktvärdeområde 1980046	Lokalyta 755 kvm	Hyra 347 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1967	Tillbyggnadsår	Värdeår 1967
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 16809400 (2025)

Taxeringsvärde 113 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1980046	Bostadsyta 13 819 kvm	Hyra 17 273 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1967	Tillbyggnadsår	Värdeår 1967
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Införd i tomtboken Tomtmätning	1964-10-19	1980K-249/1964

Ursprung

Västerås Västerås 2:14

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6609056.6	584642.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	38 022 m ²	38 022 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
U-Västerås Storspoven:1	1988-10-19	1980K-SIK/FDS1988

Källa: Lantmäteriet

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