



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

VÄSTERÅS

Bostadsrättsförening

BRF KULTEN

Lägenhet nr

219873001-0120

Värdetidpunkt

2025-10-27



Flerbostadshus med beige fasad och loftgångar, värderingsobjektets läge markerat

Företag
Adress

VärderingsInstitutet Norra AB
c/o A. Sundqvist AB
Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Telefon
E-post
Hemsida

026-10 29 04
norra@properate.se
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, Mellersta 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 2025-10-27.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	VÄSTERÅS
Bostadsrättsförening	BRF KULTEN
Lägenhet nr	219873001-0120
Adress	Knotavägen 37, 723 52 Västerås
Område	Bjurhovda
Bostadsrättshavare	D-nr F-1009-25-19

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 219873001-0120 i BRF KULTEN i Västerås kommun ligger 5 km från centralorten och med 1,5 km till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 39,9 m² fördelat på 1 rum och kök, på våning 3 av 4.

Månadsavgiften är 3 417 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende kabeltv/bredband på 125 kr/mån. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025

350 000 KRONOR

Trehundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 320 tkr - 390 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

8 772

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 2025-10-24 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden, representant för bostadsrättsföreningen och 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 2030-05-18, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 219873001-0120, Skatteverkets lgh nr 1207
Läge i byggnaden	Våning 3 av 4. Hiss finns
Planlösning	Kök, vardagsrum och hygienrum
Boarea	40 m ²
	Fördelat på 1 rum och kök
Balkong & uteplats	Saknas
Övrigt	Entré via loftgång
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta
Vägg	Tapet
Tak	Målat
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Electrolux), kyl/frys (Electrolux)
	Äldre standard, normalt till slitet skick
Hygienrum	WC/bad, golv plastmatta, väggar kakel
	WC, tvättställ, badkar
	Äldre standard, Normalt till slitet skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Äldre standard, Slitet skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 417 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten. <i>Källa: Bostadsrättsföreningen</i>
	Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende kabeltv/bredband på 125 kr/mån.
	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

<i>Bostadsrättsförening</i>		BRF Kulten, orgnr 778000-7055
<i>Fastighetsbeteckning</i>		Västerås Bjurhovda 8
<i>Ålder</i>		Byggår
<i>Byggnader</i>		Flerbostadshus
		Totalt 132 st lägenheter och st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	10 245 m ²
	<i>Lokaler</i>	724 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>		Tvättstuga och relax med bastu
	<i>Garage</i>	43 st
	<i>P-platser</i>	42 st
<i>Omgivning</i>		Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>		5 km till kommunens centralort
		Skola och förskola finns i närområdet.
		Vårdcentral och viss service finns inom ca 1,5 km.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	127 601 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	77 584 503 kr, motsvarande ca 7 073 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	8 534 353 kr
<i>Höjning av avgift</i>	uppgift saknas

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.

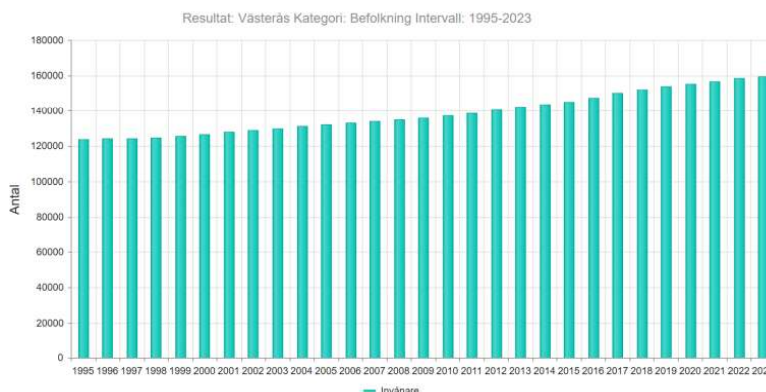
7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

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

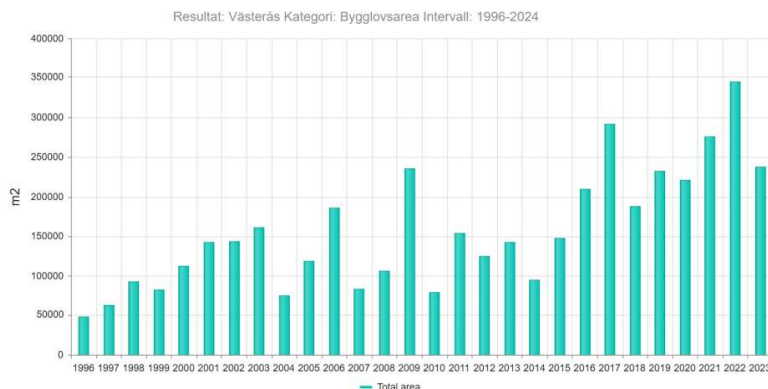
Västerås har ett välutvecklat väg- och järnvägsnät som gör staden till en viktig knutpunkt i Mälardalen. E18 går genom kommunen och kopplar Västerås till Stockholm i öster och Örebro i väster. Kommunen har en järnvägsstation i Västerås, där tågförbindelser finns till bland annat Stockholm, Uppsala, Eskilstuna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

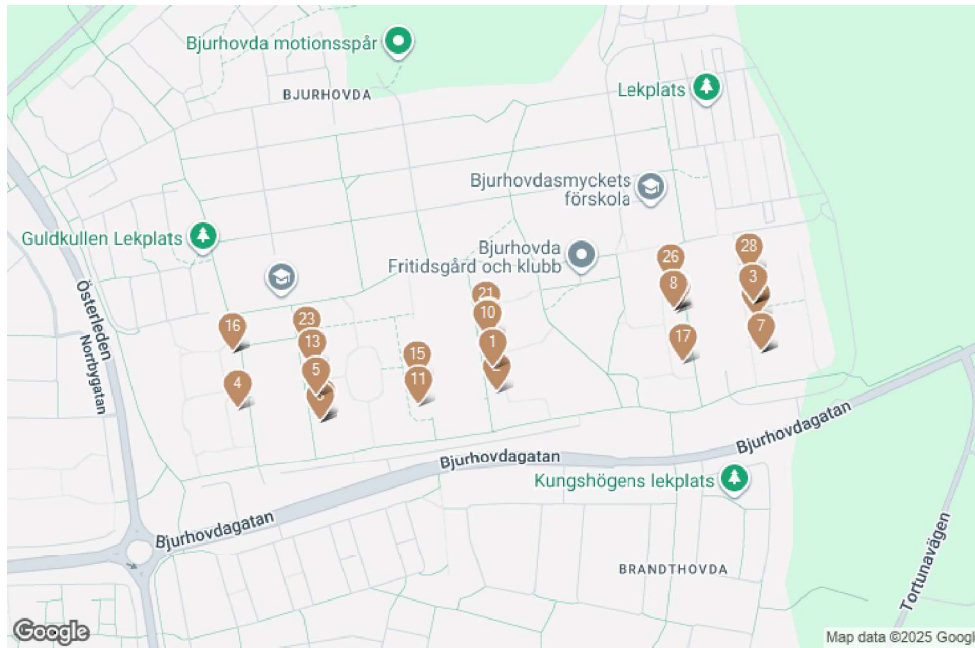
Byggnande i kommunen

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:

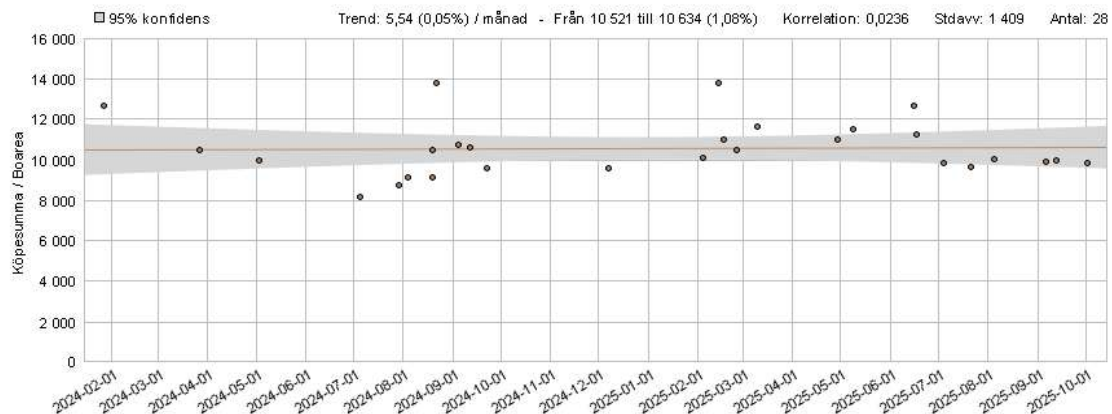


7.2 Ortsprisanalys

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.



Karta. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea avseende 1 RoK i närheten över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 1 rum och kök och boyta 39 - 40 m² sålda under året.

Sökningen genererade 10 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 387 500 - 540 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 9 687 - 13 846 kr/m² med medel 10 713 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Bävren	Benvägen 24	2025-10-02	40	1	3	1968	2 976	9 875	395 000
BRF Bävren	Benvägen 18	2025-09-13	40	1	3	1968	2 917	10 000	400 000
Riten, MBF	Knotavägen 23	2025-08-05	39,9	1	1	1970	3 088	10 025	400 000
HSB Brf Anund i Västerås	Knotavägen 26	2025-07-21	40	1	3	1968	3 738	9 687	387 500
Anund, HSB	Knotavägen 18	2025-07-04	40	1	3	1968	3 738	9 875	395 000
Brf Midgård i Västerås	BENVÄGEN 38	2025-04-29	39,9	1	2		2 938	11 027	440 000
HSB Brf Anund i Västerås	Benvägen 17	2025-03-10	39	1	1	1968	3 626	11 666	455 000
HSB Brf Anund i Västerås	Knotavägen 28	2025-02-17	40	1	1	1968	3 675	11 000	440 000
Brf Bävren	Benvägen 24	2025-02-14	39	1	1	1968	2 906	13 846	540 000
HSB BRF Anund i Västerås	Benvägen 25	2025-02-04	39	1	1	1968	3 626	10 128	395 000
Medel								10 713	
Vån=Våning									

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Objektet bedöms ha ett för området normalt läge. Lägenheten har äldre standard och bedöms ha något slitet skick, Värdet bedöms sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till ca 350 000 kr, motsvarande 8 772 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

350 000 KRONOR

Trehundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 320 tkr - 390 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

8 772

Västerås 2025-10-28

VärderingsInstituet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt

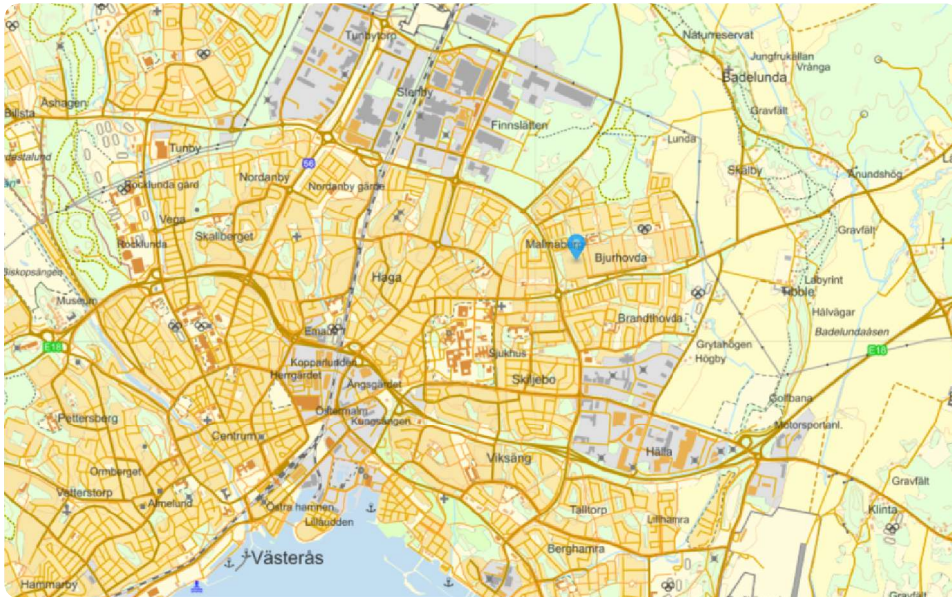


Flerbostadshus med beige fasad och loftgångar

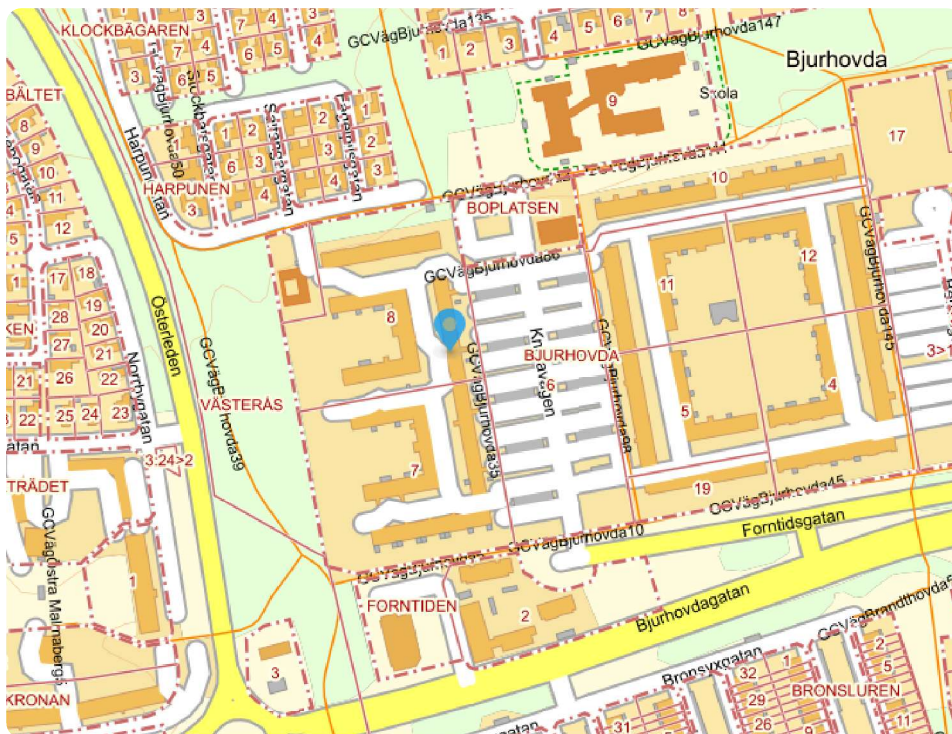


Flerbostadshus med beige fasad och loftgångar

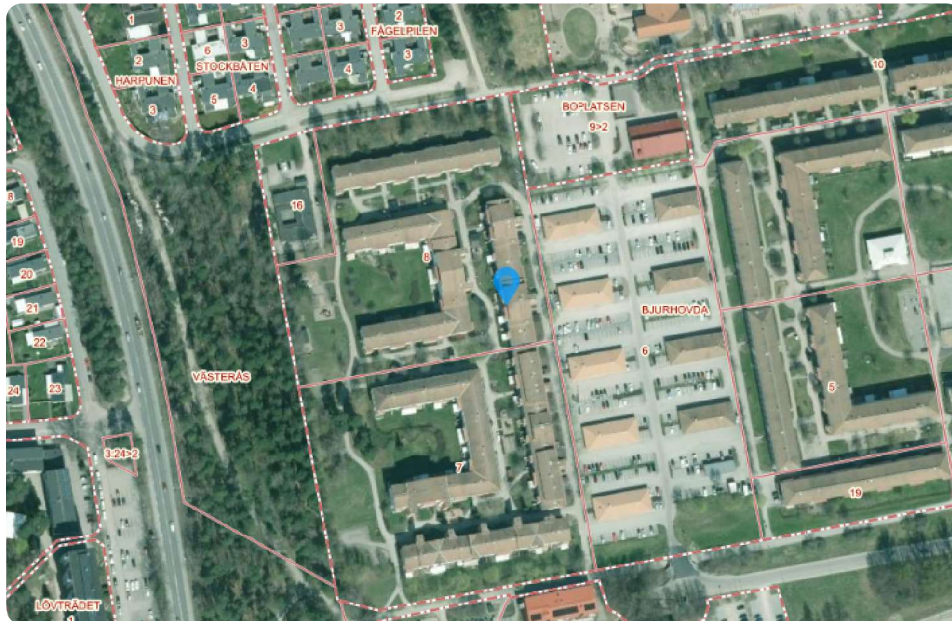
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

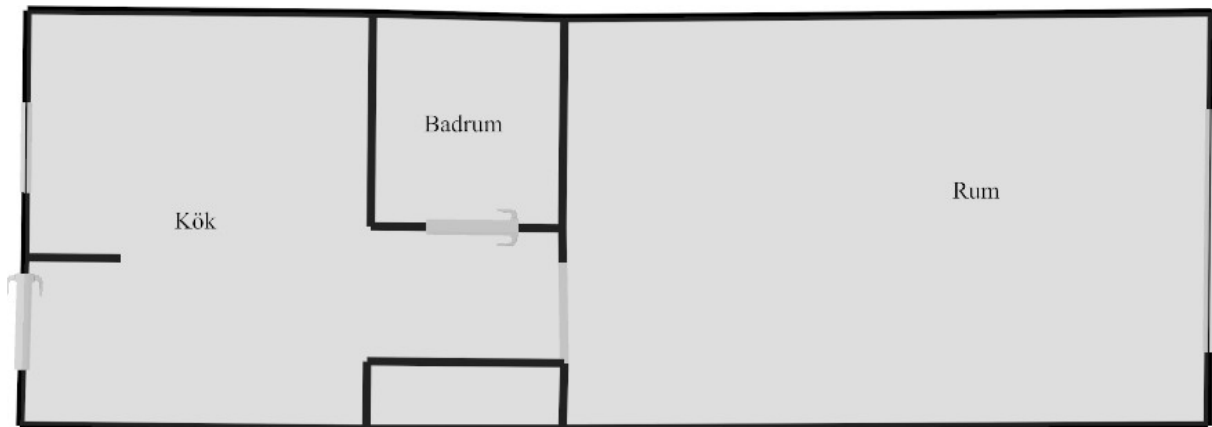


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Bilaga IV Fastighetsutdrag
metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Västerås Bjurhovda 8	UUID 909a6a76-5936-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 190078375	Län- och kommunkod 1980
Distrikt Badelunda	Distriktskod 214041	Senaste ändringen i allmänna delen 2022-09-21	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2022-09-21
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-29			

Adress

Adress
Knotavägen 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59
723 52 Västerås

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 778000-7055 Bostadsrättsföreningen Kulten C/O Riksbyggen Box 803 721 22 Västerås Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Kulten	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2020-12-22	Akt D-2020- 00542785:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2020-11-30 Köpeskilling: 24 700 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 1
Totalt belopp: 102 983 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	102 983 000 SEK	2020-12-22	D-2020-00542785:3

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 3

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
2	Avtalsservitut väg	2021-01-15	D-2021-00017477:1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Reviljad d-2021-00073899:1			
3	Avtalsservitut va ledningar	2022-09-06	D-2022-00364702:1
4	Avtalsservitut fjärrvärmeledning	2022-09-06	D-2022-00364703:1
Ajoufförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Mora	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan			
Plan	Datum	Akt	
Tomtindelning Bjurhovda	1967-08-18	1980K-251/1967	
Detaljplan Del av kv bjurhovda	1992-05-05 Genomf. start: 1992-05-28 Genomf. slut: 1997-12-31	1980K-P1992/91	

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Lekplats	Last	Officialservitut	1980K-16/1974.4
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Västerås Bjurhovda 19			
Last Västerås Bjurhovda 4.7-8.11-12 Västerås Stenåldern 4-5			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Avtalsservitut	D202100017477:1.1
Beskrivning Väg			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			

Förmån

Västerås Bjurhovda 7

Last

Västerås Bjurhovda 8

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg, parkering	Förmån	Avtalsservitut	D202100017478:1.1

Beskrivning

Väg, parkering

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Västerås Bjurhovda 8

Last

Västerås Bjurhovda 6

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Avtalsservitut	D202100238213:3.1

Beskrivning

Väg

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Västerås Bjurhovda 8

Last

Västerås Bjurhovda 7

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Va-ledningar	Last	Avtalsservitut	D202200364702:1.1

Beskrivning

Va-ledningar

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Västerås Kolaren 3

Last

Västerås Bjurhovda 8

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärmeledning	Last	Avtalsservitut	D202200364703:1.1

Beskrivning

Fjärrvärmeledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Västerås Kolaren 3

Last

Västerås Bjurhovda 8

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 232032-7	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 127 601 000 SEK	därav byggnadsvärde 105 168 000 SEK	därav markvärde 22 433 000 SEK
Taxerade ägare 778000-7055 Bostadsrättsföreningen Kulten C/O Riksbyggen Box 803 72122 Västerås		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 301781035 (2025)

Taxeringsvärde 1 033 000 SEK	Riktvärdeområde 1980046	Byggrätt ovan mark 738 kvm	Riktvärde byggrätt 1 400 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 60345400 (2025)

Taxeringsvärde 21 400 000 SEK	Riktvärdeområde 1980046	Byggrätt ovan mark 11 946 kvm	Riktvärde byggrätt 1 791 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 86966400 (2025)

Taxeringsvärde 1 168 000 SEK	Riktvärdeområde 1980046	Lokalyta 724 kvm	Hyra 250 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1971	Tillbyggnadsår 1992	Värdeår 1993
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 60344400 (2025)

Taxeringsvärde 104 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1980046	Bostadsyta 10 284 kvm	Hyra 13 626 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1971	Tillbyggnadsår 1992	Värdeår 1993
Tillhör byggnad 1			

Specialtaxeringsenhet

Typkod Speciolenhet, skattefri (800)	Taxeringsenhetsnummer 232033-7	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Byggnad på ofri grund
Taxeringsår 2025			
Taxerade ägare 212000-2080 Västerås Kommun Västerås Stad 72187 Västerås	Andel 1 / 1	Juridisk form Kommuner	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Införd i tomtboken Tomtmätning	1967-09-26	1980K-421/1967
Fastighetsreglering	1974-02-11	1980K-16/1974

Ursprung

Västerås Västerås 3:24

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6610776.5	590330.0

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	19 176 m ²	19 176 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning

U-Västerås Bjurhovda:8

Omregistreringsdatum

1988-10-19

Akt

1980K-SIK/FDS1988

Källa: Lantmäteriet