



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	VÄSTERÅS
Bostadsrättsförening	BRF RITEN
Lägenhet nr	1042
Värdetidpunkt	2025-12-10



Flerbostadshus med tegel- och ljus fasad samt röda balkonger, värderingsobjektet 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 2025-12-10.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	VÄSTERÅS
Bostadsrättsförening	BRF RITEN
Lägenhet nr	1042
Adress	Knotavägen 11 723 52 Västerås
Område	Bjurhovda
Bostadsrättshavare	D-nr F-2134-25-19

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 1042 i BRF RITEN i Västerås kommun ligger 4 km från centralorten och med 1 km till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och grönområde.

Boarean uppgår till 95 m² fördelat på 4 rum & kök, på våning 3 av 4. Balkong.

Månadsavgiften är 6 050 kr/mån (nov -25). I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

950 000 KRONOR

Niohundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 825 tkr - 1 000 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

10 000

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 2025-12-03 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog 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 2028-11-13, energiklass ENERGIKLASS E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 1042
Läge i byggnaden	Våning 3 av 4. Hiss finns
Planlösning	Hall, hygienrum, 3 sovrum, vardagsrum och kök
Boarea	95 m ² Fördelat på 4 rum & kök
Balkong & uteplats	Balkong
Övrigt	Registrerad som 3 rok i Bostadsrättsinformationen. Lägenheten har delvis byggts om
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta, laminat och parkett
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målat
Kök	Elspis (Gorenje), köksfläkt, diskmaskin (Whirlpool), kyl (Samsung), frys (Samsung) Normal/äldre standard, normalt/slitet
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Normal standard
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, slitet skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	6 050 kr. I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet. Källa: årsredovisningen Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>	Bostadsrättsföreningen Riten, orgnr 778000-7063
<i>Fastighetsbeteckning</i>	Västerås Bjurhovda 7
<i>Ålder</i>	Byggår 1970
<i>Byggnader</i>	3 flerbostadshus Totalt 143 st lägenheter och ej spec st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i> 12 050 m ² <i>Lokaler</i> 900 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Tvättstuga, cykelförråd, övernattningsrum/lgh, bastu, gym, samlingslokal
	<i>Garage</i>
	<i>P-platser</i> finns, uppgift om antal saknas
<i>Omgivning</i>	Flerbostadshus och grönområde
<i>Avstånd</i>	4 km till kommunens centralort Förskola, skola finns inom ca 1 km, vårdcentral ca 2 km bort.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	151 858 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	85 039 228 kr, motsvarande ca 6 567 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	1 431 204 kr
<i>Underhåll</i>	se föreningens hemsida. Bl.a. hissbyten aktuellt/delvis utfört
<i>Höjning av avgift</i>	höjs med 10% 2026 enligt uppgift från föreningen
<i>Kommentar ekonomi</i>	Något hög belåning per kvm. Negativt resultat de senaste åren

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.

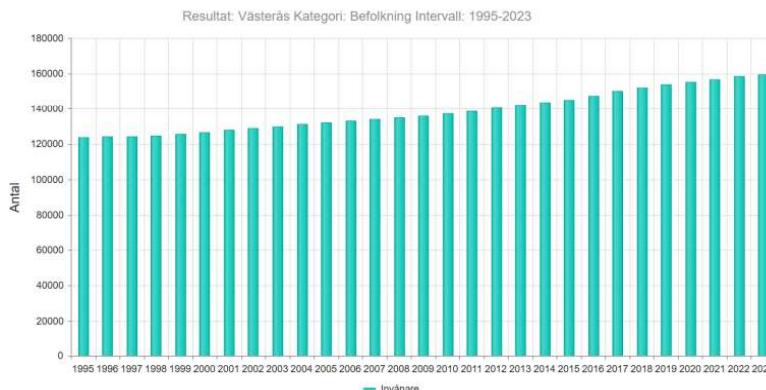
7 Marknadsvärdebedömning

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

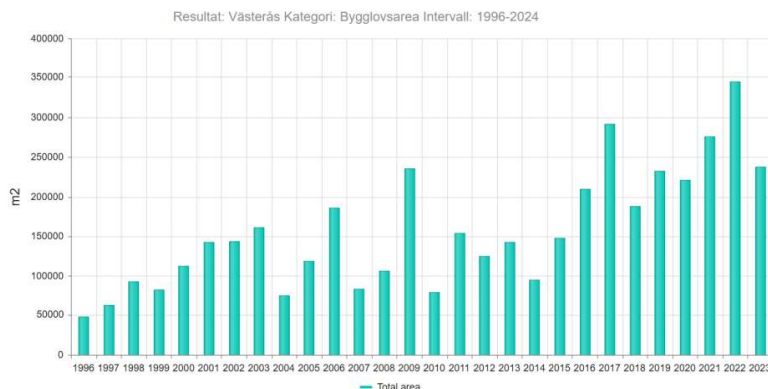
Västerås har ett välutvecklat väg- och järnvägsnät som gör staden till en viktig knutpunkt i Mälardalen. E18 går genom kommunen och kopplar Västerås till Stockholm i öster och Örebro i väster. Kommunen har en järnvägsstation i Västerås, där tågförbindelser finns till bland annat Stockholm, Uppsala, Eskilstuna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

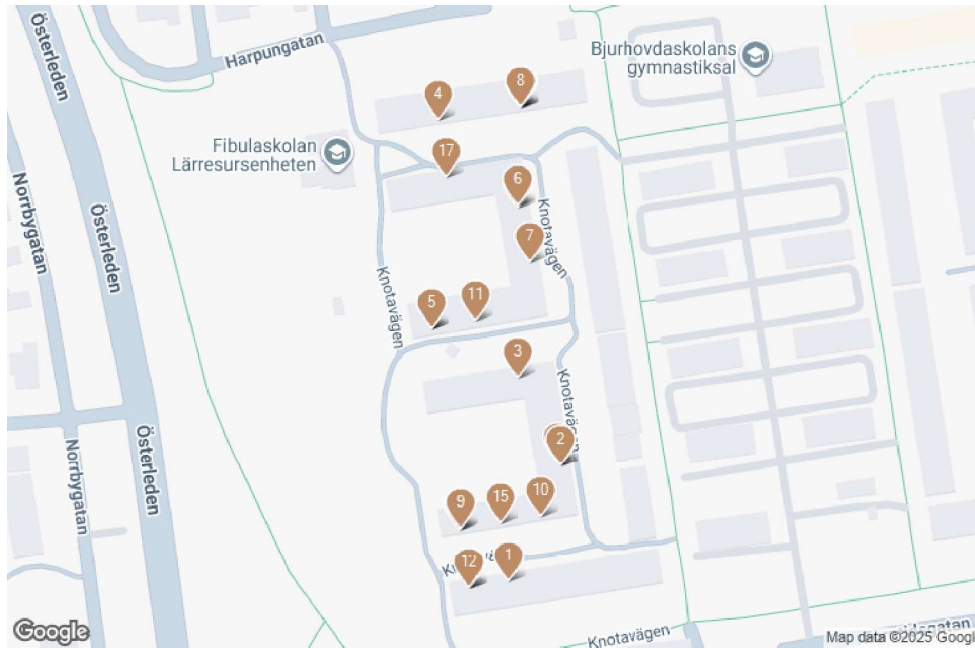
Byggnade i kommunen

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:

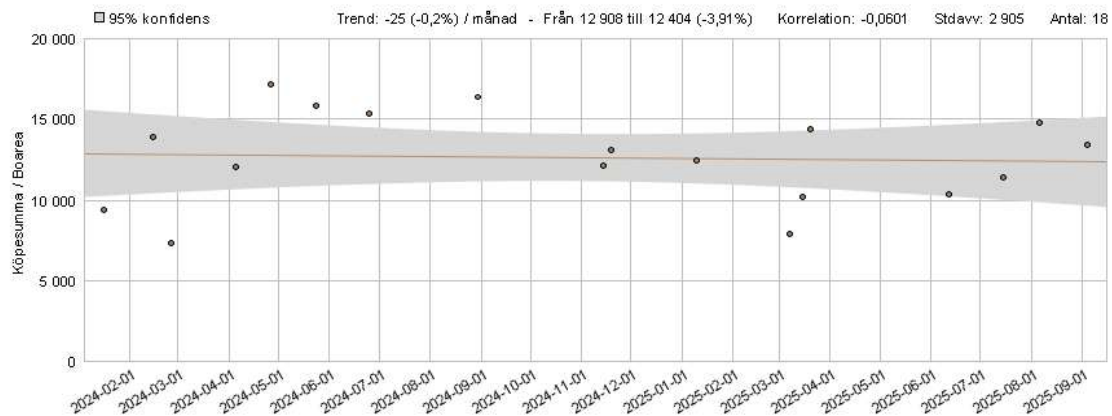


7.2 Ortsprisanalys

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 avseende lägenheter på minst 85 kvm.

Materialet nedan visar sålda bostadsrättslägenheter på 3 - 4 rum i närområdet 2025 och framåt. I materialet hittades objekt med en boyta mellan 87 - 88 m². Värderingsobjektet har en något större yta.

Sökningen genererade 8 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 700 000 - 1 300 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 7 954 - 14 772 kr/m² med medel 11 889 kr/m². Objekt sålda inom värderingsobjektets förening (BRF Riten) finns i den övre jämförelsenivån och föreningen har f.n. en något lägre avgift.

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Riten, MBF	Knotavägen 7	2025-09-04	88	3	3		5 745	13 409	1 180 000
BRF Riten	Knotavägen 19	2025-08-06	88	4	1		5 186	14 772	1 300 000
BRF Riten	Knotavägen 25	2025-07-15	87	4	1	1970	5 088	11 436	995 000
Bostadsrättsföreningen Kulten	Knotavägen 57	2025-06-12	88	4	1		6 449	10 397	915 000
Brf Kulten	Knotavägen 31	2025-03-20	88	4	1	1969	6 399	14 420	1 269 000
Brf Kulten	Knotavägen 41	2025-03-15	88	4	3	1971	6 720	10 227	900 000
BRF Kulten	Knotavägen 39	2025-03-07	88	3	2	1971	6 645	7 954	700 000
Brf Kulten	Knotavägen 53	2025-01-10	88	4	3	1969	6 695	12 500	1 100 000
Medel								11 889	
Vån=Våning									

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i området. Lägenhet med normal standard, dock med flera slitna ytor. Marknadsvärdet bedöms sammantaget bedöms ligga något under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till ca 950 000 kr, motsvarande 10 000 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

950 000 KRONOR

Niohundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 825 tkr - 1 000 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

10 000

Västerås 2025-12-11

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Bilaga I Foton utvändigt



Flerbostadshus med tegel- och ljus fasad samt röda balkonger



Vy från balkong, flerbostadshus, buskar, träd och gräsmatta



Flerbostadshus med tegelfasad samt buskar och lekplats

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

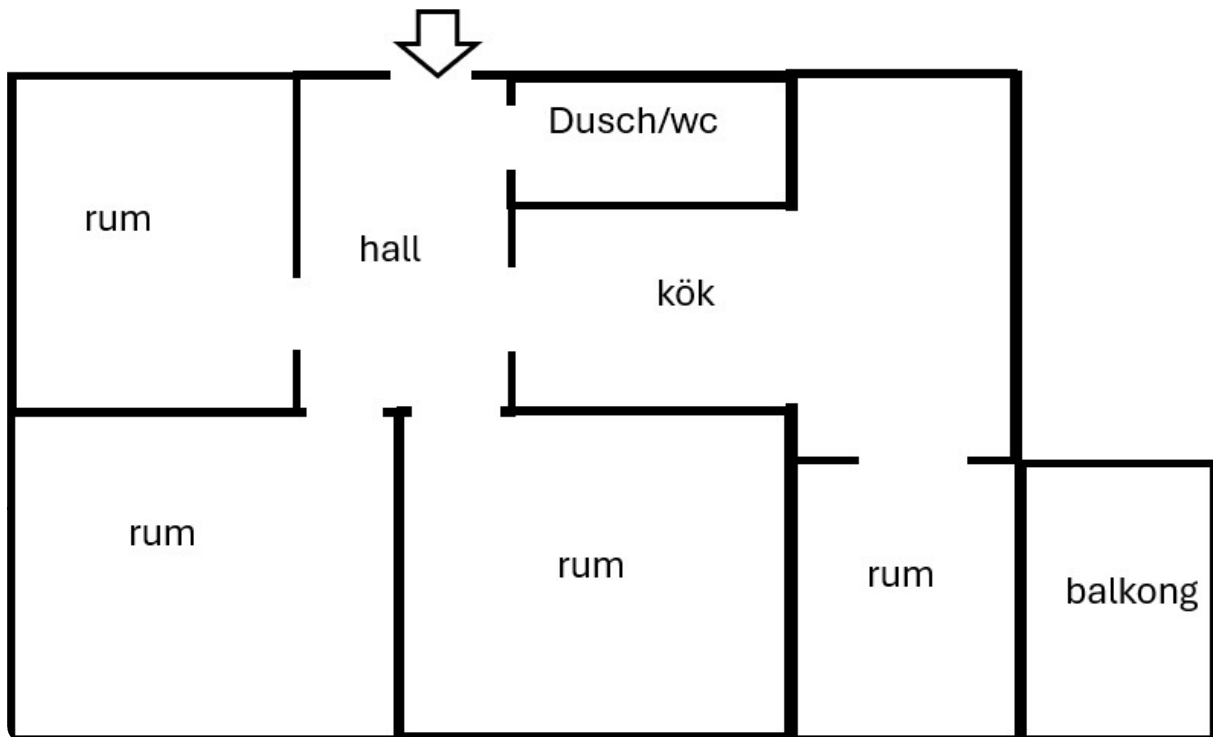


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag
 FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Västerås Bjurhovda 7	UUID 909a6a76-5935-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 190078374	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-10-01
Län- och kommunkod 1980	Distrikt Badelunda	Distriktskod 214041	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-09-03
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-09

Adress

Adress
Knotavägen 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29
723 52 Västerås

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 778000-7063 Bostadsrättsföreningen Riten C/O Mbf Box 581 721 10 Västerås Inskrivet ägarnamn: Brf Riten	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2021-06-03	Akt D-2021- 00238213:1
---	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Berört fång
D-2021-00238213:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2021-05-31
Köpeskilling: 28 500 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 111 877 000 SEK

Nr 2	Belopp 36 110 700 SEK	Inskrivningsdag 2021-06-03	Akt D-2021-00238213:5C
----------------	---------------------------------	--------------------------------------	----------------------------------

Anmärkningar

Utbyte D-2025-00204048:1, Utbyte D-2025-00290913:1

3	18 990 000 SEK	2021-06-03	D-2021-00238213:5D
---	----------------	------------	--------------------

Anmärkningar

Utbyte D-2025-00204048:1, Utbyte D-2025-00290913:1

4	56 776 300 SEK	2021-06-03	D-2021-00238213:5B
---	----------------	------------	--------------------

Anmärkningar

Utbyte D-2025-00204048:1

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 2

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut väg	2021-06-03	D-2021-00238213:3
5	Avtalsservitut fjärrvärmeledning	2021-11-18	D-2021-00524791:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet	Kontorbeteckning
Lantmäteriet	Mora
Telefonnummer	E-mail
0771-63 63 63	fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Bjurhovda	1967-08-18	1980K-251/1967
Detaljplan Bjurhovda 7	1991-06-11 Genomf. start: 1991-07-03 Genomf. slut: 1996-12-31	1980K-P1991/136

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	Förmån	Avtalsservitut	D202100017477:1.1
Beskrivning Väg			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Västerås Bjurhovda 7			
Last Västerås Bjurhovda 8			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Avtalsservitut	D202100238213:3.1

Beskrivning

Väg

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Västerås Bjurhovda 8

Last

Västerås Bjurhovda 7

Ändamål

Fjärrvärmeledning

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

D202100524791:1.1

Beskrivning

Fjärrvärmeledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Västerås Kolaren 3

Last

Västerås Bjurhovda 7

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer

227771-7

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

151 858 000 SEK

därav hyggnadsvärde

123 346 000 SEK

därav markvärde

28 512 000 SEK

Taxerade ägare778000-7063
Bostadsrättsföreningen Riten
C/O Mbf
Box 581
72110 Västerås**Andel**

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301780866 (2025)**Taxeringsvärde**

1 512 000 SFK

Riktvärdeområde

1980046

Byggrätt ovan mark

1 080 kvm

Riktvärde byggrätt

1 400 SFK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 50109400 (2025)**Taxeringsvärde**

27 000 000 SEK

Riktvärdeområde

1980046

Byggrätt ovan mark

15 062 kvm

Riktvärde byggrätt

1 793 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 301780865 (2025)**Taxeringsvärde**

1 346 000 SEK

Riktvärdeområde

1980046

Lokalyta

900 kvm

Hyra

288 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1970

Tillbyggnadsår

2007

Värdeår

1992

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 50108400 (2025)

Taxeringsvärde 122 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1980046	Bostadsyta 12 050 kvm	Hyra 15 966 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår 2007	Värdeår 1992
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1967-09-26	1980K-420/1967

Sammanläggning	1969-02-03
----------------	------------

Fastighetsreglering	1974-02-11	1980K-16/1974
---------------------	------------	---------------

Ursprung

Västerås Västerås 3:24,29

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6610656.0	590384.4

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	20 146 m ²	20 146 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
U-Västerås Bjurhovda.7	1988-10-19	1980K-SIK/FDS1988

Källa: Lantmäteriet

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