

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	VÄSTERÅS
Bostadsrättsförening	BRF SOMMARRO
Lägenhet nr	0023
Värdetidpunkt	2026-03-06



Flerbostadshus med gul fasad och balkonger, värderingsobjektets läge markerat.

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

VärderingsInstituten 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 VärderingsInstituten Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-03-06.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

<i>Kommun</i>	VÄSTERÅS
<i>Bostadsrättsförening</i>	BRF SOMMARRO
<i>Lägenhet nr</i>	0023
<i>Adress</i>	Klockartorpsgatan 15D 723 44 Västerås
<i>Område</i>	Klockartorpet
<i>D-nr</i>	F-1350-25-19

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 0023 i BRF SOMMARRO i Västerås kommun ligger 3 km från centrum och med skola och övrig service inom ca 1,5 km. Omgivningen utgörs huvudsakligen av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 49 m² fördelat på 2 rum och kök, på våning 3 av 3. Balkong.

Månadsavgiften är 3 921 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende kabel-tv på 46 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026 1 000 000 KRONOR Enmiljonkronor
Bedömt värdeintervall 900 tkr - 1 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	20 408
--	---------------

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 2026-03-04 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden och 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 2030-05-22, energiklass ENERGIKLASS F.

Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 0023
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, kök, sovrum, hygienrum och vardagsrum
Boarea	49 m ² Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 2 rum och kök
Biarea	90 m ²
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat och parkett
Vägg	Tapet
Tak	Målat
Kök	Köksfläkt (Elektro Helios), kyl/frys (Bosch) Normal standard
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, handdukstork Normal standard
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, normalt till slitet skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 921 kr. I avgiften ingår värme och vatten. Källa: årsredovisningen
	Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende kabel-tv på 46 kr/mån.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>		BRF SOMMARRO, orgnr 778000-1512
<i>Fastighetsbeteckning</i>		Västerås Klockarmor 1
<i>Ålder</i>		Byggår 1945
<i>Byggnader</i>		Flerbostadshus och radhus
		Totalt 81 st lägenheter och 1 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	6 039 m ²
	<i>Lokaler</i>	49 m ²
	<i>Gemensamma utrymmen</i>	
	<i>Garage</i>	48 st
	<i>P-platser</i>	finns, uppgift om antal saknas
<i>Omgivning</i>		Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>		3 km till kommunens centralort
		Skola, förskola och service finns inom ca 1,5 km.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	99 260 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	24 031 867 kr, motsvarande ca 3 947 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	2 253 839 kr
<i>Underhåll</i>	Takreovering aktuellt de kommande åren
<i>Höjning av avgift</i>	Höjdes vid årsskiftet. Ev. kommande höjning är ej beslutad

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.

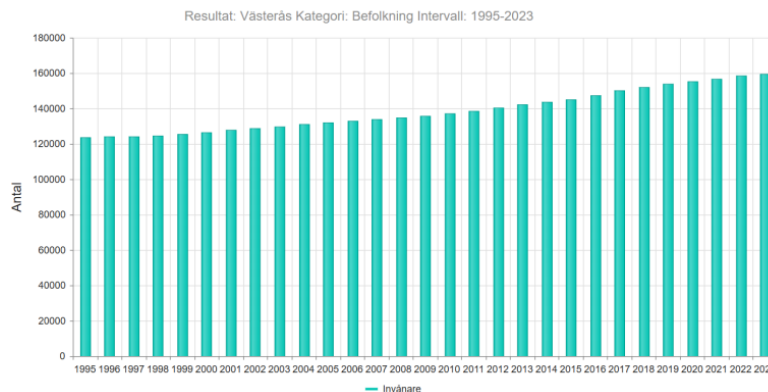
7 Marknadsvärdebedömning

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

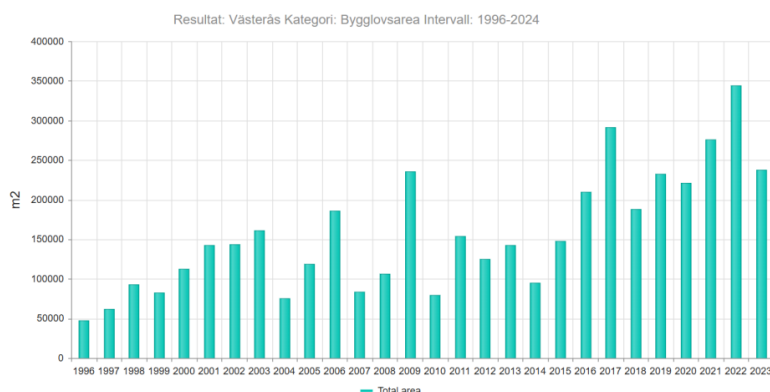
Västerås har ett välutvecklat väg- och järnvägsnät som gör staden till en viktig knutpunkt i Mälardalen. E18 går genom kommunen och kopplar Västerås till Stockholm i öster och Örebro i väster. Kommunen har en järnvägsstation i Västerås, där tågförbindelser finns till bland annat Stockholm, Uppsala, Eskilstuna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

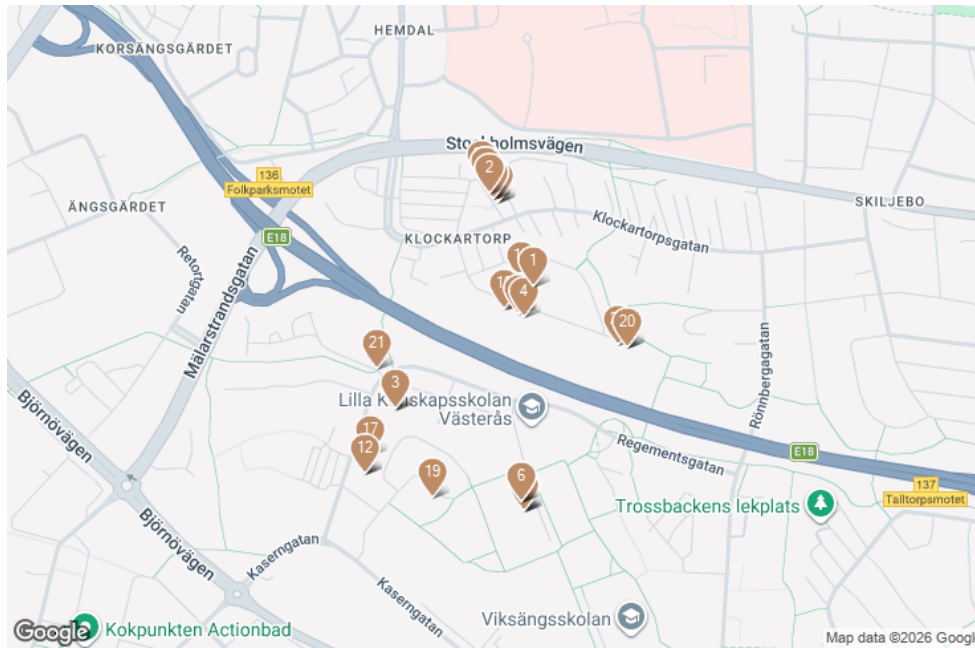
Byggnade i kommunen

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:

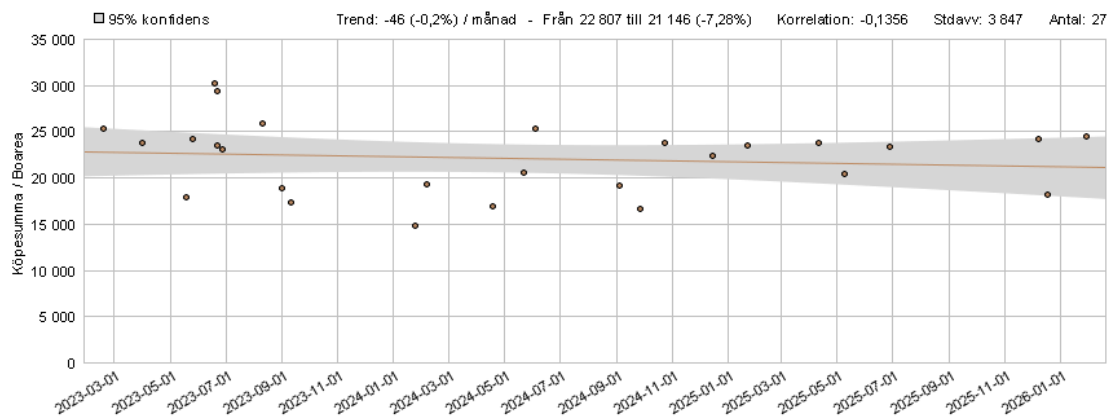


7.2 Ortsprisanalys

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 2 Rok i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet nedan har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 2 rum och kök och boyta 49 m² inom föreningen de senaste åren.

Sökningen genererade 5 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 830 000 - 1 150 000 kr med ett genomsnittspris på 984 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 16 938 - 23 469 kr/m² med medel 20 081 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillning
BRF Sommarro	KLOCKARTORPSGATAN 15D	2025-12-18	49	2	3		3 833	18 265	895 000
Brf Sommarro (MBF)	Klockartorpsgatan 15C	2025-01-23	49	2	1		3 833	23 469	1 150 000
Brf Sommarro	Klockartorpsgatan 15E	2024-12-16	49	2	2	1945	3 648	22 346	1 095 000
Sommarro	Klockartorpsgatan 15C	2024-04-19	49	2	2	1945	3 602	16 938	830 000
MBF Brf Sommarro	Klockartorpsgatan 15B	2024-02-06	49	2	1	1945	3 648	19 387	950 000
Medel								20 081	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett likvärdigt läge med övriga lägenheter i materialet. Lägenheten har normal standard i normalt till något slitet skick. Marknadsvärdet bedöms sammantaget finnas i den mellersta jämförelsenivån och uppgå till ca 1 000 000 kr, motsvarande 20 408 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

1 000 000 KRONOR

Enmiljonkronor

Bedömt värdeintervall 900 tkr - 1 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

20 408

Västerås 2026-03-09

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Flerbostadshus med gul fasad och balkonger, värderingsobjektets läge markerat.



Flerbostadshus med gul fasad och balkonger samt gräsmatta

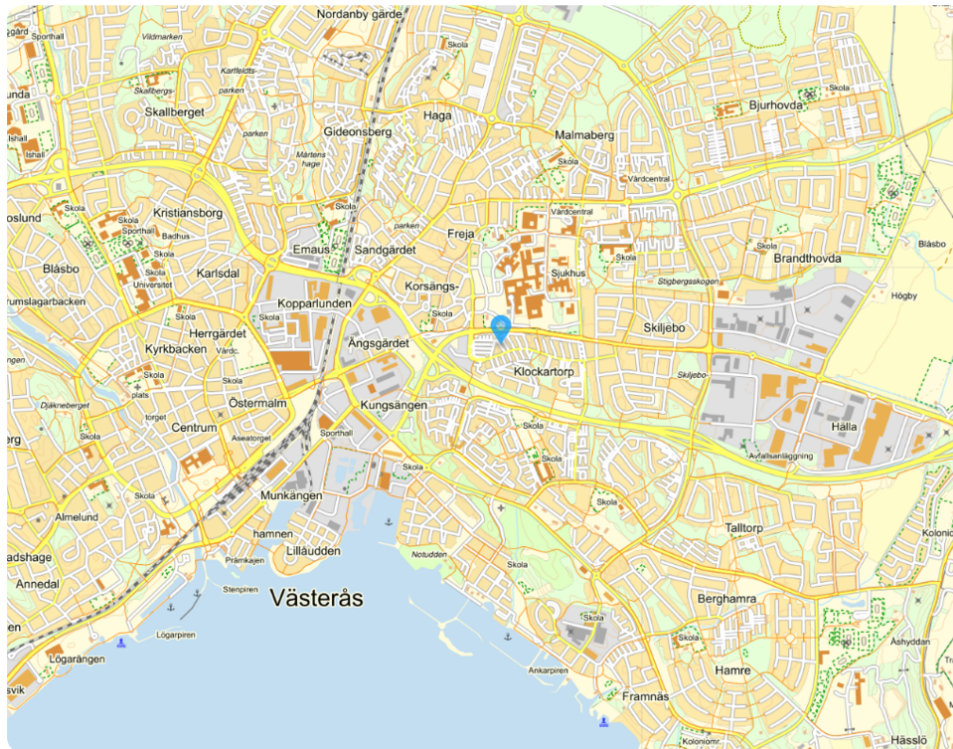


Flerbostadshus med gul fasad och balkonger samt gräsmatta



Vy från balkongen med gräsmatta, lekplats och blandad bebyggelse

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

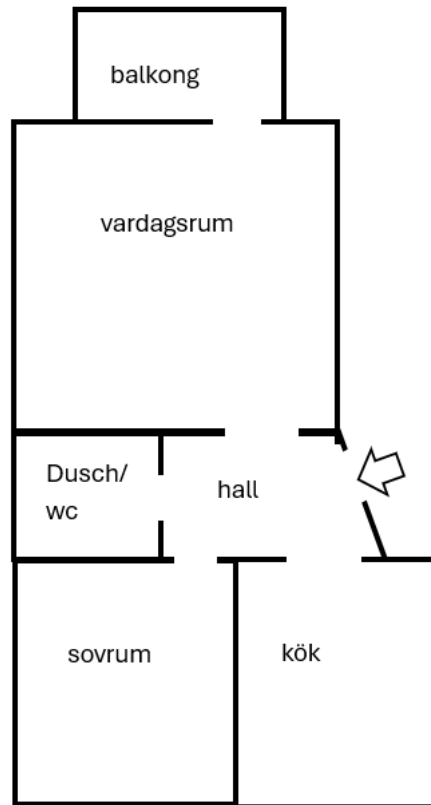


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag



FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Västerås Klockarmor 1	UUID 909a6a76-80d8-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 190088521	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 1980	Distrikt Badelunda	Distriktskod 214041	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-09-11
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-05

Adress

Adress

Klockartorpsgatan (13), 15 A, 15 B, 15 C, 15 D, 15 E, 15 F

Knektgatan 1 A, 1 B, 1 C, 1 D, 1 E, 1 F, 1 G, 1 H, 1 I, 1 J, 1 K, 1 L, 1 M, 1 N, 1 O, 3 A, 3 B, 3 C, 3 D, 3 E, 3 F, 3 G, 3 H, 3 I, 3 J, 3 K, 5 A, 5 B, 5 C, 5 D, 5 E, 5 F, 5 G, 5 H, 5 I, 5 J, 5 K, 7 A, 7 B, 7 C, 7 D, 7 E, 7 F, 7 G, 7 H, 7 I, 7 J
723 44 Västerås

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 778000-1512 Brf Sommarro C/O Mbf Box 581 721 10 Västerås Inskrivet ägarnamn: Brf Sommarro	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1944-12-13	Akt 44/398
--	---------------------	--------------------------------------	----------------------

Berört fång 59/308 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 59/309 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 44/398 Köp (inklusive transportköp): 1944-11-28 Ingen köpeskilling redovisad
--	--	---

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 31 220 000 SEK

Nr 1	Belopp 1 200 000 SEK	Inskrivningsdag 1945-01-03	Akt 45/27A
----------------	--------------------------------	--------------------------------------	----------------------


Anmärkningar

Avsåg ursprungligen även: Västerås Västerås 52:121
Relax 60/1031, Utbyte 46/1458

2	400 000 SEK	1945-01-03	45/27B
---	-------------	------------	--------

Anmärkningar

Avsåg ursprungligen även: Västerås Västerås 52:121
Relax 60/1032, Utbyte 46/1458

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	150 000 SEK	1945-06-06	45/535
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Västerås Västerås 52:121 Relax 60/1034			
5	50 000 SEK	1945-11-28	45/1158
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Västerås Västerås 52:121 Relax 60/1035			
7	250 000 SEK	2004-05-21	04/8960
8	1 538 000 SEK	2004-05-21	04/8961
9	1 555 000 SEK	2004-05-21	04/8962
10	1 645 000 SEK	2004-05-21	04/8963
11	24 432 000 SEK	2004-05-21	04/8964
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 2			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
3	Avtalsservitut Övrigt ändamål: elektriska servisledningar mm	1945-01-24	45/136
6	Avtalsservitut Övrigt ändamål: fjärrvärmeledning mm	1961-06-14	61/638
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Mora	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Plan			
Plan	Datum	Akt	
Stadsplan	1965-09-03	1980K-P1965/412	
Anmärkningar			
Genomförandetiden har utgått			
Tomtindelning Klockarmor	1966-01-20	1980K-3/1966	
Rättigheter			
 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Rättigheter			

Ändamål Elektriska servisledningar mm	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 19-IM1-45/136.1
Beskrivning Elektriska servisledningar mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Västerås Dominikanklostret 5			
Last Västerås Klockarmor 1			

Ändamål Fjärrvärmeledning mm	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 19-IM1-61/638.1
Beskrivning Fjärrvärmeledning mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Västerås Dominikanklostret 5			
Last Västerås Klockarmor 1			

Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, gruppområde enligt 12 kap. 3 § FTL (230)	Taxeringsenhetsnummer 710585-7	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 78 945 000 SEK	därav byggnadsvärde 42 270 000 SEK	därav markvärde 36 675 000 SEK
Taxerade ägare 778000-1512 Brf Sommarro C/O Mbf Box 581 72110 Västerås		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet småhus tomtmark 300386509 (2024)			
Taxeringsvärde 11 925 000 SEK	Riktvärdeområde 1980073	Fastighetsrätliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 150 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 15	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus tomtmark 300386511 (2024)			
Taxeringsvärde 24 750 000 SEK	Riktvärdeområde 1980073	Fastighetsrätliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 200 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 30	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 300386510 (2024)			
Taxeringsvärde	Bebyggelsestyp	Total standardpoäng	Bostadsyta

13 920 000 SEK	Radhus	34	85 kvm
Biutrymmyesyta 40 kvm	Värdeyta 93 kvm	Nybyggnadsår 1945	Tillbyggnadsår
Värdeår 1945	Under byggnad Nej	Antal lika 15	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 300386514 (2024)			
Taxeringsvärde 28 350 000 SEK	Bebyggelsestyp Radhus	Total standardpoäng 31	Bostadsyta 100 kvm
Biutrymmyesyta 50 kvm	Värdeyta 110 kvm	Nybyggnadsår 1945	Tillbyggnadsår
Värdeår 1945	Under byggnad Nej	Antal lika 30	Justeringsorsak
Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 241358-7	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 20 315 000 SEK	därav byggnadsvärde 15 239 000 SEK	därav markvärde 5 076 000 SEK
Taxerade ägare 778000-1512 Brf Sommarro C/O Mbf Box 581 72110 Västerås		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 88323400 (2025)			
Taxeringsvärde 1 107 000 SEK	Riktvärdeområde 1980046	Byggrätt ovan mark 791 kvm	Riktvärde byggrätt 1 399 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 82874400 (2025)			
Taxeringsvärde 3 969 000 SEK	Riktvärdeområde 1980046	Byggrätt ovan mark 2 205 kvm	Riktvärde byggrätt 1 800 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 82873400 (2025)			
Taxeringsvärde 839 000 SEK	Riktvärdeområde 1980046	Lokalyta 659 kvm	Hyra 209 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1945	Tillbyggnadsår 2010	Värdeår 1960
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 82872400 (2025)			
Taxeringsvärde 14 400 000 SEK	Riktvärdeområde 1980046	Bostadsyta 1 764 kvm	Hyra 2 205 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1945	Tillbyggnadsår 2010	Värdeår 1960

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Tomtmätning

Datum

1959-07-29

Akt

1980K-98/1959

Sammanläggning

1959-11-05

Ursprung

Västerås Klockarmor 5

Västerås Västerås 3:15, 52:121

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6609515.7

E (SWEREF99 TM)

589106.3

Areal

Område

Total

Totalareal

20 424 m²

Därav landareal

20 424 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

U-Västerås Klockarmor:1

Omregistreringsdatum

1988-10-19

Akt

1980K-SIK/FDS1988

Källa: Lantmäteriet

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