

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

VÄSTERÅS

Fastighetsbeteckning

RUSTBERGA 2:23

Värdetidpunkt

2026-04-24



Bostadshus med grå träpanel och vita detaljer samt mark med gräsytor

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	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	19
	Bilaga III Planritningar	21

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-04-24.

1.4 Särskilda förutsättningar

Förbud mot fortsatt byggnation. Byggnaden har uppförts utan startbesked, se 5.1.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	VÄSTERÅS RUSTBERGA 2:23
Adress	Vilsta Barrebo 4 725 93 Västerås
Område	Vilsta
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-3013-25-19
Nybyggnadsår	
Värdeår	
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

RUSTBERGA 2:23 i Västerås kommun ligger 10 km från centralorten och med 5 km till skola, förskola och service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse, villor och lantbruk.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan från ca 2021. Uppförd med betongplatta, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak betongpannor. Boarean har uppskattats till ca 170 m², fördelat på ca 6 rum och kök. Byggnaden är uppförd utan startbesked och åtgärder krävs.

Markarealen uppgår till 1 566 m², vars obebyggda delar utgörs av ej iordningställd trädgård med i huvudsak gräs.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026
3 300 000 KRONOR
Tremiljonertrehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 2 400 tkr - 4 300 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	19 412
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,59

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 nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-04-16 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren och personal från Kronofogden. 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

Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer. Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget utom planlagt område.

Beslut finns avseende "Förbud mot fortsatt arbete gällande: Bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten RUSTBERGA 2:23."

Bygglovets giltighetstid gick ut den 5 juni 2025.

Byggnationen på fastigheten har uppförts utan startbesked. Enligt uppgift från kommunen krävdes handlingarna nedan för startbesked senast den 31 mars 2024. Ingen dokumentation har inkommit.

Kontrollplan

Färdigställandeskydd

Energibehovsberäkning

Dimensioneringskontroll

Sektionssnitt över konstruktionen

Redovisning av ventilation

Geotekniskt utlåtande

Foton eller redovisning på hur konstruktionen är utförd

Foton eller dokumentation på hur diffusionspärr och isolering är utförd

Fuktutredning med tillhörande mätning och redovisning av åtgärdsplan

Åtgärder krävs på objektet och startbesked/bygglov måste lösas. I annat fall kan krav på att byggnaden måste rivas bli aktuella. Dock saknas dokumentation och vissa brister har noterats under uppförandet av representant för kommunen och f.d. kontrollansvarig. Dessa avser bl.a. brister i fuktspärr, isolering mm. En genomgående byggnadsteknisk undersökning av objektet bör utföras. Risk att ytterligare brister upptäcks finns.

Kontakta kommunen för ytterligare information.

Bygglov

Avvikelse bygglov

Åtgärder krävs.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt

1 566 m²

Obebyggda delar

Ej iordningställd trädgård med i huvudsak gräs.

Läge

Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning

Gles bebyggelse, villor och lantbruk

Avstånd

10 km till kommunens centralort

Förskola, skola och service finns inom ca 5 km.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

<i>El</i>	El sannolikt anslutet till allmänt nät Funktion ej verifierad	
<i>Vatten</i>	Enskilt Borrad brunn Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas. Gemensamt med grannfastigheten. Brunn placerad på Rustberga 2:24	<i>Källa: Fastighetsägaren</i>
<i>Avlopp</i>	Enskilt 3-kammarbrunn Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas. Gemensamt med grannfastigheten. Avlopp placerad på annan fastighet.	<i>Källa: Fastighetsägaren</i>
<i>Bredband via fiber</i>	Nej	

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

<i>Byggnadstyp</i>	Friliggande	
<i>Ålder</i>	Byggår 2021	<i>Källa: Fastighetsägaren</i>
<i>Boarea</i>	170 m ² ej kontrollmätt Fördelat på 6 rum och kök	<i>Källa: Besiktning</i>
<i>Våningar</i>	Två plan	
<i>Entréväning</i>	Vardagsrum och kök i öppen planlösning, teknikrum/tvättstuga, wc	
<i>Våning 1 tr</i>	Allrum, 4 sovrum och hygienrum	
<i>Grund</i>	Betongplatta	
<i>Stomme</i>	Trä	
<i>Fasad</i>	Träpanel	
<i>Fönster</i>	3-glas, isolerglas	

Yttertak	Betongpannor
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat/ev. vinyl
Vägg	Målade
Tak	skivor
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via golvvärme och radiatorer till värmepump (luft/vatten) (Lyfco). ej i drift. Okänd funktion.
Ventilation	Mekanisk ventilation Aggregat saknas
Kök	Spishäll, köksfläkt, diskmaskin (Electrolux), frys (Cylinda), kyl/frys (Cylinda) Modern standard, nyskick
Hygienrum	WC på entré våning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättstall Modern standard
Hygienrum 2	WC/bad på våning 1 trappa, golv klinker, väggar kakel WC, tvättstall, dusch, badkar Modern standard
Tvättstuga	Utrymme med tvättmaskin och teknik Golv klinker, väggar målade
Helhetsintryck	Modern standard. Byggnaden är från 2021 och de flesta ytor är i nyskick. Oklart om vatten/avlopp/el/värme är- eller har varit driftsatt. En genomgående teknisk undersökning av byggnaden bör göras. Åtgärder krävs, se 5.1.

5.5 Övrigt

Försäkring	Finns, Folksam	Källa: Fastighetsägaren
------------	----------------	-------------------------

5.6 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrat.

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.

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 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

Förbud mot fortsatt byggnadsarbete och åtgärd på enbostadshus (Dnr: BN 2022/00033-3.5.4): 2022-01-31, D-2022-00039055:1
Utmätning 2025-12-17, 3 353 091 SEK, 12256022513: 2025-12-19, D-2025-00472650:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 0 inteckningar om 0 kr.

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
AVLOPP	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	1980K-2018/179.3
Bildningsåtgärd			
AVSTYCKNING			
Beskrivning			
Rätt att släppa renat avloppsvatten i öppet dike längs vägen			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån: Västerås RUSTBERGA 2:23			
Last: VÄSTERÅS RUSTBERGA 2:1			

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
VÄSTERÅS RUSTBERGA GA:1, VÄSTERÅS RUSTBERGA GA:2

7.6 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2025
Taxeringsvärde	2 079 000 kr
varav byggnad	1 190 000 kr
varav mark	889 000 kr

Källa: Metria

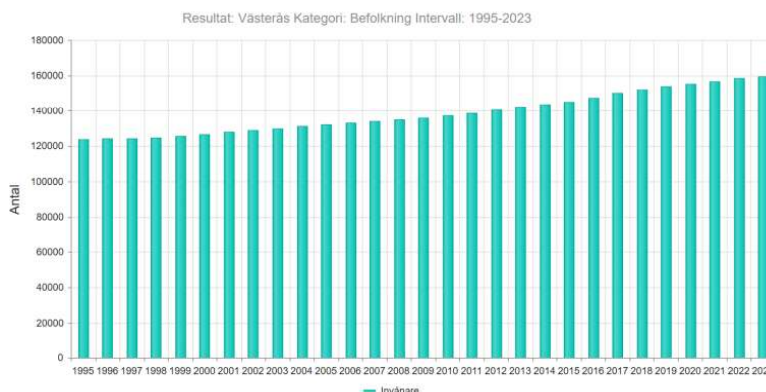
8 Marknadsvärdebedömning

8.1 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

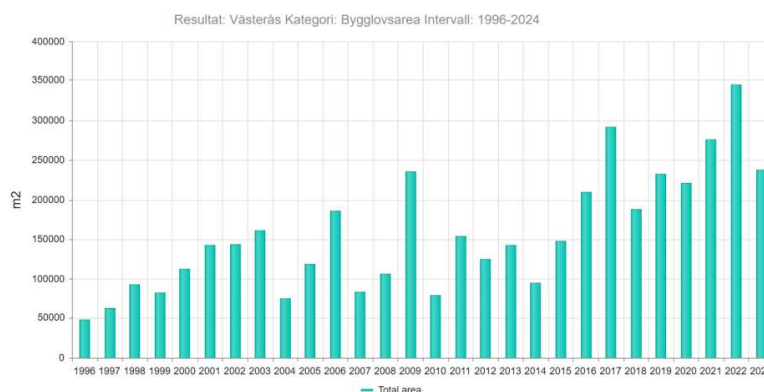
Västerås har ett välutvecklat väg- och järnvägsnät som gör staden till en viktig knutpunkt i Mälardalen. E18 går genom kommunen och kopplar Västerås till Stockholm i öster och Örebro i väster. Kommunen har en järnvägsstation i Västerås, där tågförbindelser finns till bland annat Stockholm, Uppsala, Eskilstuna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

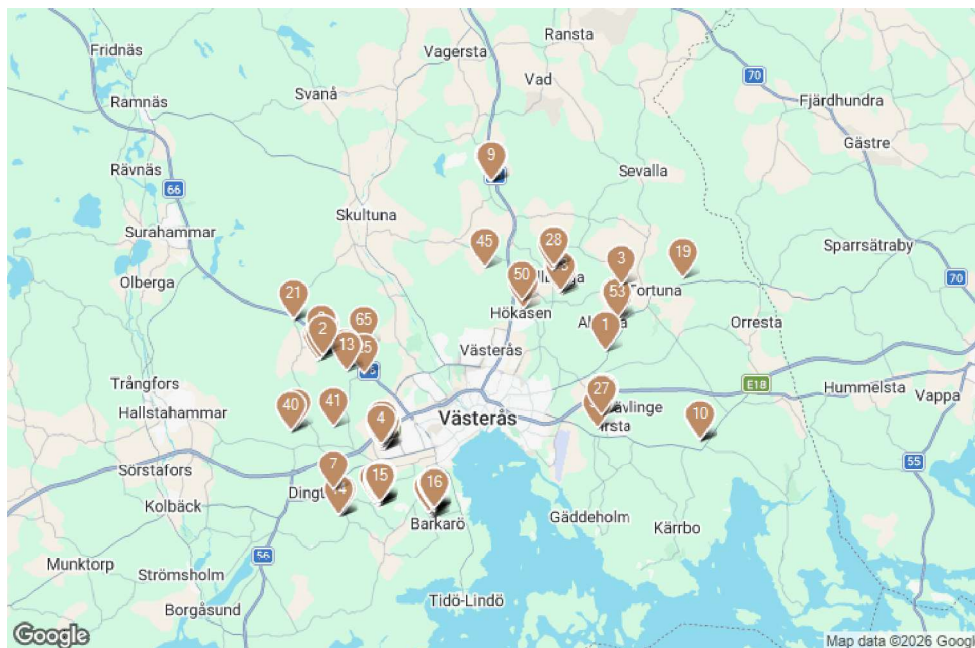
Byggande i kommunen

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:

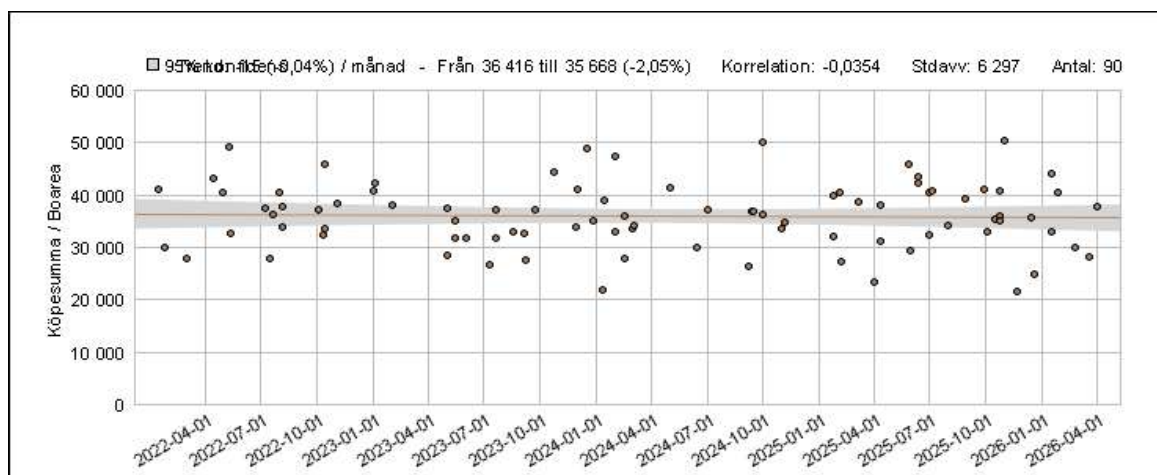


8.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar av objekt med byggår 2015 och framåt gjorts i området kring Västerås.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet nedan har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 152 - 210 m², byggår 2017 - 2023, under perioden 2025-02-07 och framåt. Objekt av radhuskaraktär samt fastigheter belägna i de centrala delarna av Västerås ha gallrats bort.

Köpeskillingen varierar med en spridning mellan 3 390 000 - 6 995 000 kr och ett genomsnittspris på ca 5 135 000 kr. En stor andel av försäljningarna finns i nivån ca 4 300 000 – 6 000 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 21 730 - 38 224 kr/m² med medel 30 828 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,8 - 1,4 med medel 1,2, se nedanstående tabell.

Jämförelsevis har en översiktlig sökning avseende småhustomter utanför tätorten gjorts. Ett antal försäljningar har gjorts och köpeskillningarna har en tämligen stor prisspridning mellan ca 600 000 – 2 900 000 kr beroende på läge, iordningställandegrad etc. En betydande andel finns i nivån ca 1 000 000 – 1 500 000 kr (ca 650 – 1300 kr/kvm) för en normalstor tomt på ca 1000 – 2000 kvm.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Byta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Västerås	Badelunda-Myrby 5:3	2026-04-01	153	40	33	2023	2 087	E	L	1,2	37 908	5 800 000
Västerås	Litslunda 1:44	2026-03-18	172		31	2018	1 389	E	L	1,1	28 255	4 860 000
Västerås	Tortuna-Nyby 2:6	2026-02-24	153	40	32	2021	1 452	E	L	1,3	30 065	4 600 000
Västerås	Dingtuna Kyrkby 1:42	2025-12-19	184		28	2023	866	E	L	1,2	25 000	4 600 000
Västerås	Litslunda 1:12	2025-12-15	168		33	2019	1 316	E	L	1,3	35 684	5 995 000
Västerås	Romfartuna Prästgård 1:23	2025-11-21	156	156	33	2020	1 536	E	L	0,9	21 730	3 390 000
Västerås	Bullsta 1:16	2025-10-16	156	41	33	2022	1 243	E	L	1,2	35 480	5 535 000
Västerås	Kanik-Lundby 2:32	2025-10-02	152		29	2017	1 274	E	L	1,3	32 894	5 000 000
Västerås	Litslunda 1:49	2025-07-30	170	45	37	2022	1 525	E	L	1,1	34 117	5 800 000
Västerås	Litslunda 2:48	2025-06-30	160		33	2020	1 735	E	L	1,4	32 500	5 200 000
Västerås	Vångsta 1:34	2025-05-30	210	18	32	2021	1 501	E	L	1,2	29 285	6 150 000
Västerås	Litslunda 1:53	2025-04-11	183		32	2022	1 345	E	L	1,4	38 224	6 995 000
Västerås	Hubbo-Sörby 1:33	2025-04-01	156	40	36	2017	616	E	L	0,8	23 269	3 630 000
Västerås	Hubbo-Sörby 3:129	2025-02-07	160		32	2022	837	E	L	1,0	27 187	4 350 000
Medel											1,2	30 828

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskilling/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett tämligen normalt läge. Byggnaden har uppförts omkring 2021 med modern standard, dock utan startbesked. Åtgärder krävs och mot bakgrund av vad som tidigare nämnts bedöms värderingsosäkerheten som stor. Om fler brister upptäcks påverkas värdet ytterligare negativt. Marknadsvärdet bedöms finnas under en normal nivå för nyare byggnader i området och uppgå till ca 3 300 000 kr, motsvarande 19 412 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026
3 300 000 KRONOR
Tremiljonertrehundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 2 400 tkr - 4 300 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	19 412
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,59

Västerås 2026-04-25

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt



Bostadshus med grå träpanel och vita detaljer samt mark med grus och gräsytor



Bostadshus med grå träpanel och vita detaljer



Bostadshus med grå träpanel och vita detaljer

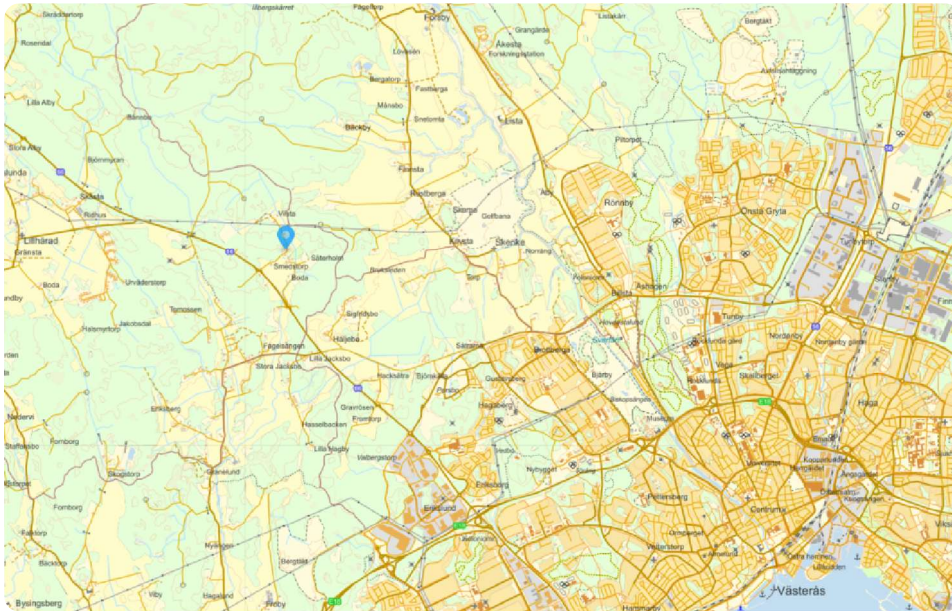


Bostadshus med grå träpanel och vita detaljer

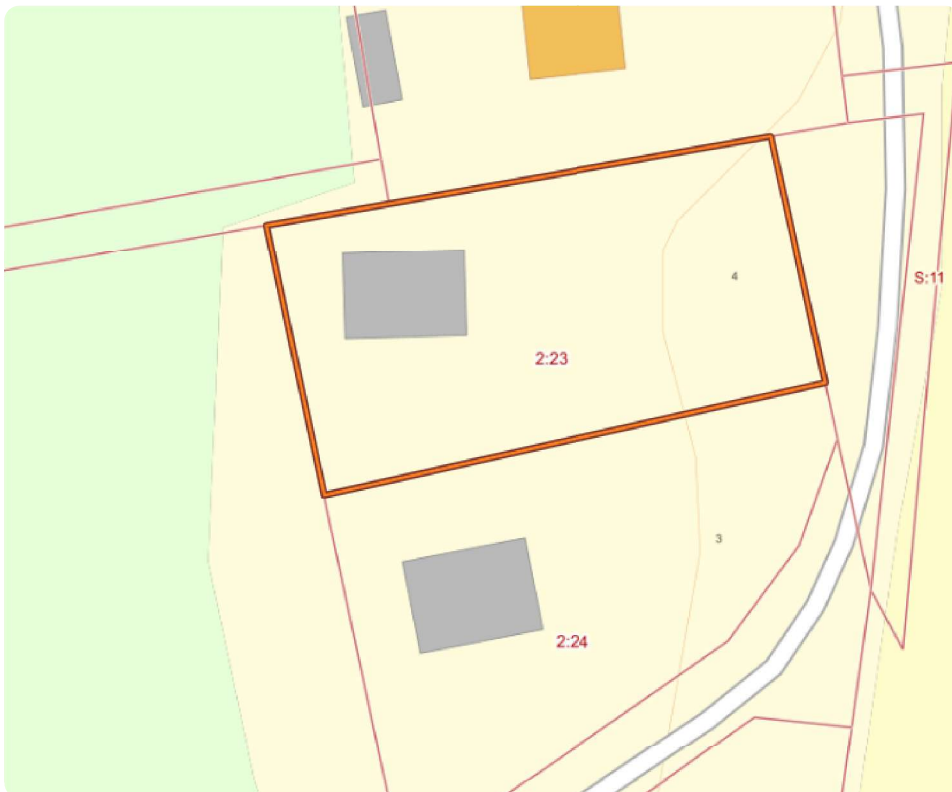


Del av mark. Gräsytor och träd

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

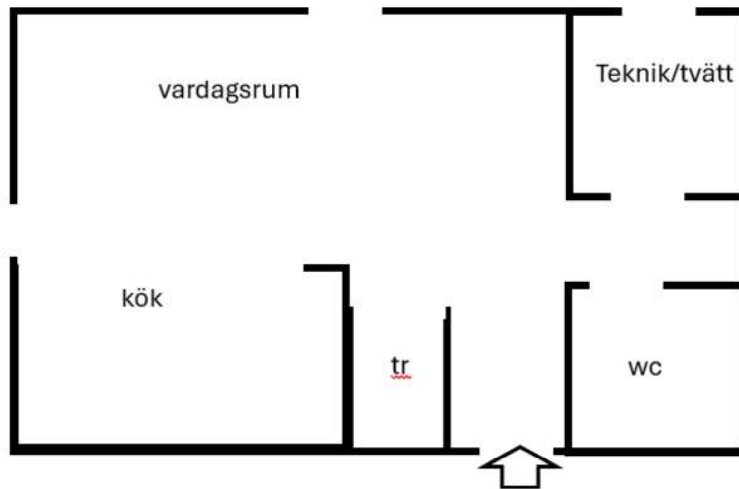


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

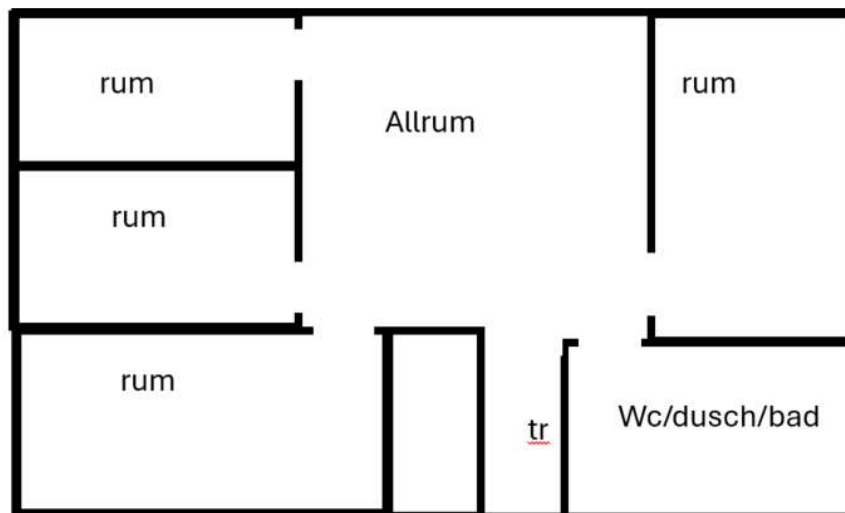


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.



Planritning, överbåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.