



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

VÄSTERÅS

Bostadsrättsförening

BRF VETTERSLUND

Lägenhet nr

219826001-0274

Värdetidpunkt

2026-06-03



Flerbostadshus med ljus fasad och gula detaljer, värderingsobjektets läge 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 2026-05-03.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	VÄSTERÅS
Bostadsrättsförening	BRF VETTERSLUND
Lägenhet nr	219826001-0274
Adress	Vetterslundsgatan 14 lgh 1303 724 62 Västerås
Område	Vetterslund
D-nr	F-1932-25-19

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 219826001-0274 i BRF VETTERSLUND i Västerås kommun ligger ca 2,5 km från centrum. Skola, förskola och service finns inom 1 km. Omgivningen utgörs huvudsakligen av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 77,5 m² fördelat på 3 rum och kök, på våning 3 av 3. Inglasad balkong.

Månadsavgiften är 5 890 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, internet och tv.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026

840 000 KRONOR

Åttahundrafyrtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 730 tkr - 920 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

10 839

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 2026-05-19 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2030-06-18, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 219826001-0274, Skatteverkets lgh nr 1303
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, 2 sovrum, hygienrum, kök och vardagsrum
Boarea	77,5 m ² Fördelat på 3 rum och kök
Balkong & uteplats	Inglasad balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målat
Kök	Spishäll, ugn inbyggd, micro inbyggd, diskmaskin Normal standard, normalt/gott skick
Hygienrum	WC/bad, golv plastmatta, väggar kakel WC, tvättställ, badkar Normal standard
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard. Huvudsakligen normalt skick.

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	5 890 kr. I avgiften ingår värme, vatten, internet och tv.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

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 2025

<i>Bostadsrättsförening</i>	BRF VETTERSLUND, orgnr 778000-3385
<i>Fastighetsbeteckning</i>	Bergshällen 2, Stenpartiet 1, Stenpartiet 2
<i>Ålder</i>	Byggår 1965
<i>Byggnader</i>	14 byggnader
	Totalt 318 st lägenheter och 3 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i> 25 145 m ²
	<i>Lokaler</i> 640 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Tvättstuga, samlingslokal, bastu, gym, hobbyrum och övernattningsrum/lgh
	<i>Garage</i> 119 st
	<i>P-platser</i> 56 st
<i>Omgivning</i>	Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>	2 km till kommunens centralort
	Skola, förskola och service finns inom ca 1 km

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	256 810 000 kr, taxeringsår
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	44 829 547 kr, motsvarande ca 1 739 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	8 490 242 kr
<i>Höjning av avgift</i>	Höjdes med 4% 2026 enligt årsredovisningen

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.

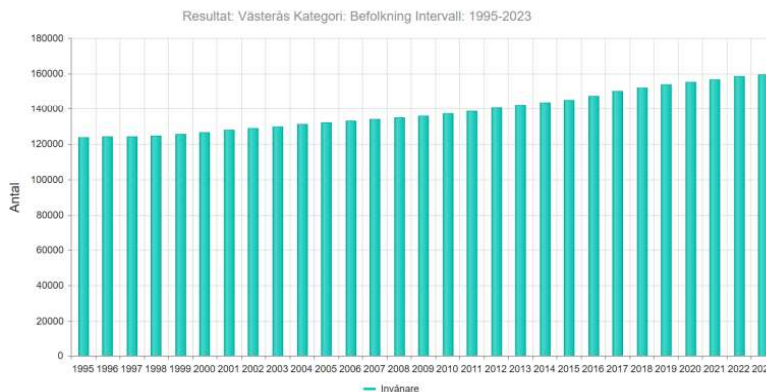
7 Marknadsvärdebedömning

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

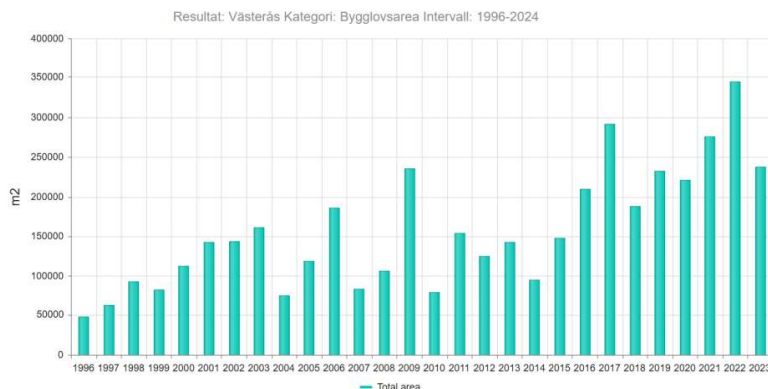
Västerås har ett välutvecklat väg- och järnvägsnät som gör staden till en viktig knutpunkt i Mälardalen. E18 går genom kommunen och kopplar Västerås till Stockholm i öster och Örebro i väster. Kommunen har en järnvägsstation i Västerås, där tågförbindelser finns till bland annat Stockholm, Uppsala, Eskilstuna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

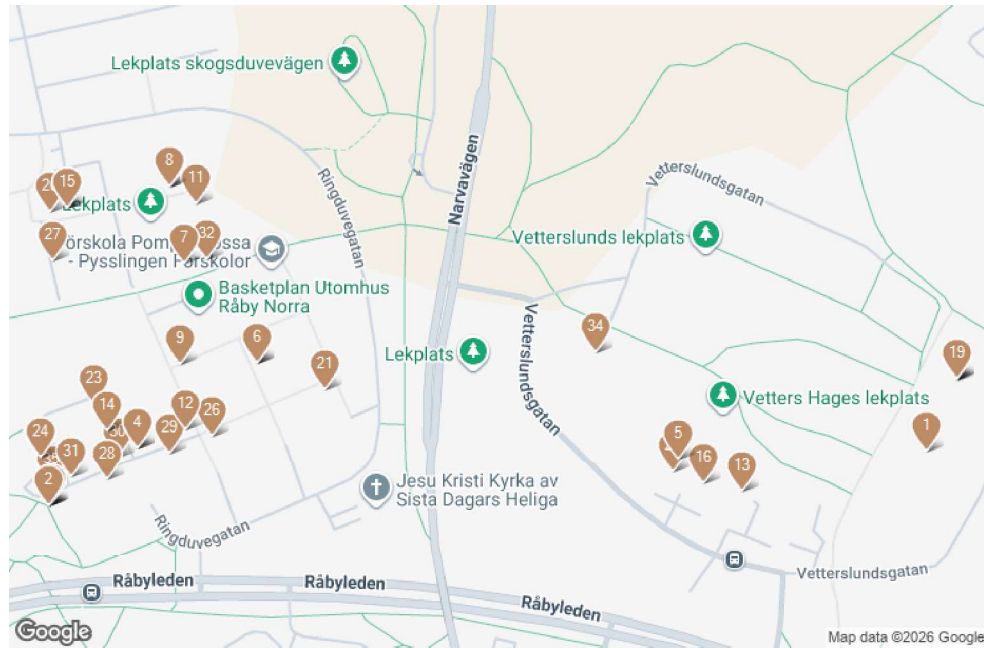
Byggnade i kommunen

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:

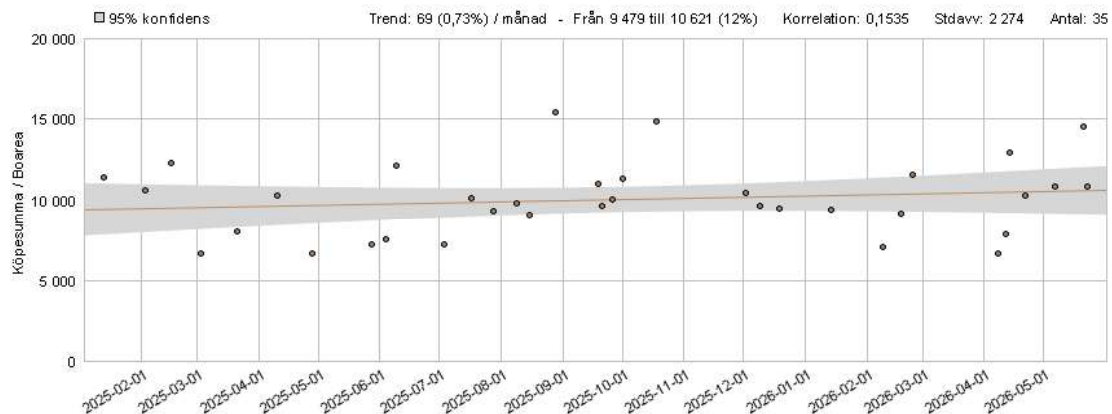


7.2 Ortsprisanalys

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.

Materialet nedan har gallrats och omfattar bostadsrättslägenheter i liknande storlek inom föreningen. Sökningen genererade 7 st transaktioner från 2025 och framåt. Köpeskillingen varierar mellan 750 000 - 995 000 kr med ett genomsnittspris på ca 850 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 9 677 - 12 922 kr/m² med medel 11 049 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Vetterlund, Riksbyggen	2026-05-23	76	3	1		5 774	10 855	825 000
Brf Vetterlund	2026-04-14	77	3	2	1971	5 919	12 922	995 000
Vetterlund	2025-12-09	77,5	3	1		5 580	9 677	750 000
Brf Vetterlund	2025-09-19	77	3	1	1965	5 552	11 038	850 000
Brf Vetterlund	2025-08-09	76	3	2		5 455	9 868	750 000
Brf Vetterlund	2025-02-16	77	3	2	1965	5 664	12 337	950 000
BRF Vetterlund	2025-02-03	77,5	3	3	1965	5 446	10 645	825 000
Medel							11 049	
Vån=Våning								

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i området. Lägenheten har normal standard i huvudsakligen normalt skick. Värdet beömds sammantaget finnas i den mellersta jämförelsenivån och uppgå till ca 840 000 kr, motsvarande 10 839 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

840 000 KRONOR

Åttahundrafyrtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 730 tkr - 920 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

10 839

Västerås 2026-06-03

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Flerbostadshus med ljus fasad och gula detaljer samt gräsmatta



Flerbostadshus med ljus fasad och gula detaljer

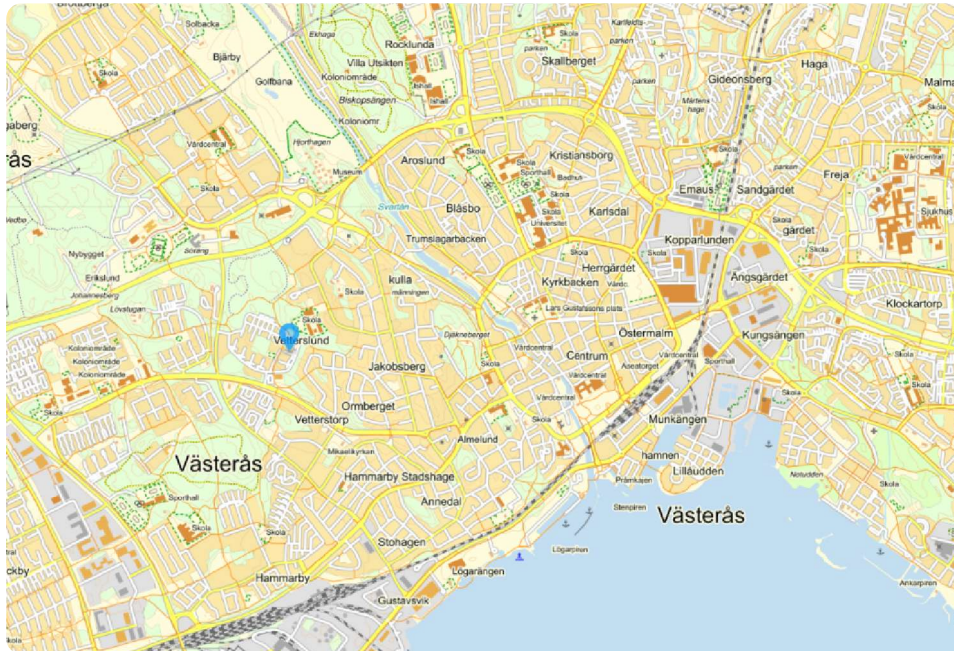


Flerbostadshus med ljus fasad och gula detaljer



Vy från balkongen. Flerbostadshus, gräsmatta och asfalterad mark

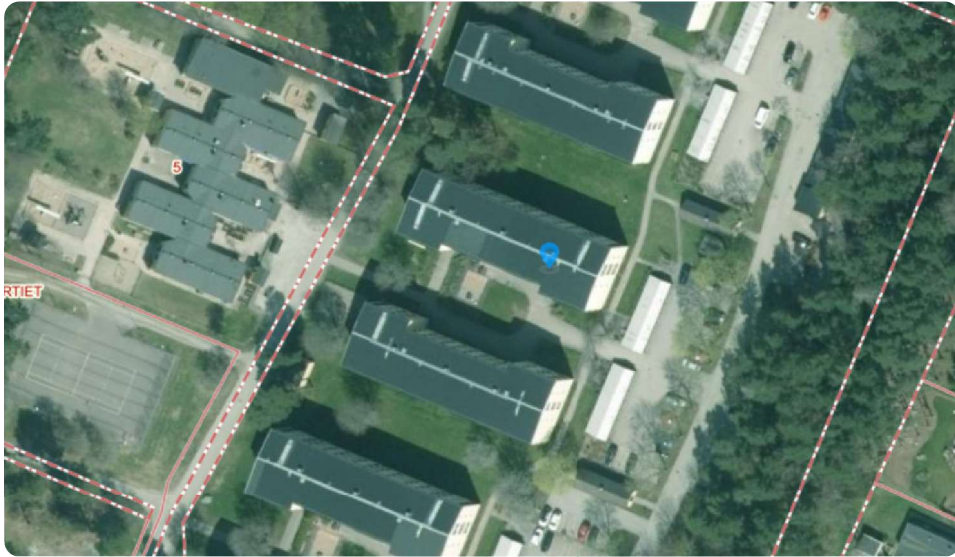
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

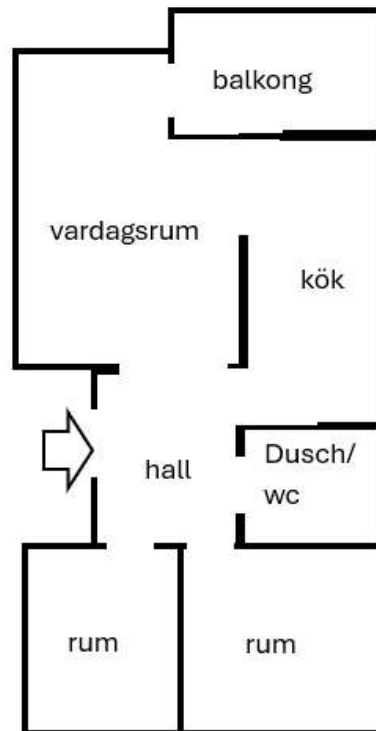


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag



FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Västerås Berghällen 1	UUID 909a6a76-584c-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 190078141	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-11-01
Län- och kommunkod 1980	Distrikt I undhy	Distriktskod 214025	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2011-04-06
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-06-01

Adress

Adress
Vetterslundsgatan 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36
724 62 Västerås

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 28 842 200 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	5 813 500 SEK	2005-01-05	05/298
2	6 000 000 SEK	2005-01-05	05/299C
Notera Utbyte 10/22477, Utbyte 11/4233			
3	4 620 000 SEK	2005-01-05	05/299D
Notera Utbyte 11/4233, Utbyte 10/22477			
4	5 773 600 SEK	2005-01-05	05/299B

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Notera Utbyte 10/22477			
5	6 635 100 SEK	2005-09-26	05/20169
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Mora	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Plan			
Plan Stadsplan	Datum 1963-08-28	Akt 1980K-P1963/189	
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått			
Tomtindelning Berghällen		1963-11-29	1980K-313/1963
Taxeringsenheter			
Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 227226-7	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 110 334 000 SEK	därav byggnadsvärde 88 811 000 SEK	därav markvärde 21 523 000 SEK
Taxerade ägare maskad		Andel	Juridisk form
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 300059688 (2025)			
Taxeringsvärde 523 000 SEK	Riktvärdeområde 1980046	Byggrätt ovan mark 374 kvm	Riktvärde byggrätt 1 398 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 48848400 (2025)			
Taxeringsvärde 21 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1980046	Byggrätt ovan mark 11 754 kvm	Riktvärde byggrätt 1 787 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 88098400 (2025)			
Taxeringsvärde 811 000 SEK	Riktvärdeområde 1980046	Lokalyta 312 kvm	Hyra 202 000 SEK/år

Under uppförande
Nej

Nybyggnadsår
1965

Tillbyggnadsår
2005

Värdeår
1965

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 48847400 (2025)

Taxeringsvärde
88 000 000 SEK

Riktvärdeområde
1980046

Bostadsyta
10 768 kvm

Hyra
13 460 000 SEK/år

Under uppförande
Nej

Nybyggnadsår
1965

Tillbyggnadsår
2005

Värdeår
1965

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Införd i tomtboken Tomtmätning

Datum

1964-01-28

Akt

1980K-14/1964

Ursprung

Västerås Västerås 2:14

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6609015.1

E (SWEREF99 TM)

585349.3

Areal

Område

Total

Totalareal

26 365 m²

Därav landareal

26 365 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

U-Västerås Berghällen:1

Omregistreringsdatum

1988-10-19

Akt

1980K-SIK/FDS1988

Källa: Lantmäteriet