



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

VÄSTERÅS

Bostadsrättsförening

HSB BRF REMMEN I VÄSTERÅS

Lägenhet nr

30390081

Värdetidpunkt

2025-09-25



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

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten, 86700411 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.

Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-09-25.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	VÄSTERÅS
Bostadsrättförening	HSB BRF REMMEN I VÄSTERÅS
Lägenhet nr	30390081
Adress	Haga Parkgata 23 A lgh 1102, 723 36 Västerås
Område	Haga
Bostadsrättshavare	D-nr F-1295-25-19

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 30390081 i HSB BRF REMMEN I VÄSTERÅS i Västerås kommun ligger 4 km från centrum och med ca 1 km till annan service. Omgivningen utgörs av bostadsområde med flerbostadshus.

Boarean uppgår till 39 m² fördelat på 1 rum och kök, på våning 2 av 3.

Månadsavgiften är 2 742 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och grundutbud tv.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per september 2025

540 000 KRONOR

Femhundrafyrtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 500 tkr - 580 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

13 846

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 2025-09-24 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog ej 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 2029-05-23, energiklass ENERGIKLASS E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 30390081, Skatteverkets lgh nr 1102
Läge i byggnaden	Våning 2 av 3. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, vardagsrum, hygienrum och kök
Boarea	39 m ² Fördelat på 1 rum och kök
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målat
Kök	Elspis, köksfläkt (FläktGroup) Låg standard, Slitet skick
Hygienrum	WC/bad, golv plastmatta, väggar kakel WC, tvättställ, badkar Äldre standard, Slitet skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Äldre standard, Slitet skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	2 742 kr. I avgiften ingår värme, vatten och grundutbud tv. Källa: muntlig information från föreningen Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besikten var värderingsobjektet huvudsakligen utan möbler.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	HSB Bostadsrättsförening Remmen i Västerås, orgnr 716412-1704
Fastighetsbeteckning	Geväret 4
Ålder	Byggår 1946
Byggnader	4 Flerbostadshus Totalt 105 st lägenheter och 4 st lokaler
Ytor	Bostäder 6 980 m ² Lokaler 508 m ²
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga och föreningslokal
Garage	18 st
P-platser	11 st
Omgivning	bostadsrområde med flerbostadshus
Avstånd	4 km till kommunens centralort Förskola, skola och vårdcentral finns inom ca 1 km.
Kommentar föreningen	Garage och parkering genom samfällighet.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	86 253 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	34 836 355 kr, motsvarande ca 4 652 kr/m ² totalyta
Yttre fond	3 912 000 kr
Underhåll	Arbeten innergårdar och stamspolning aktuellt enligt årsredovisningen.
Höjning av avgift	Uppgift saknas
Kontaktperson BRF	Se 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.

Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

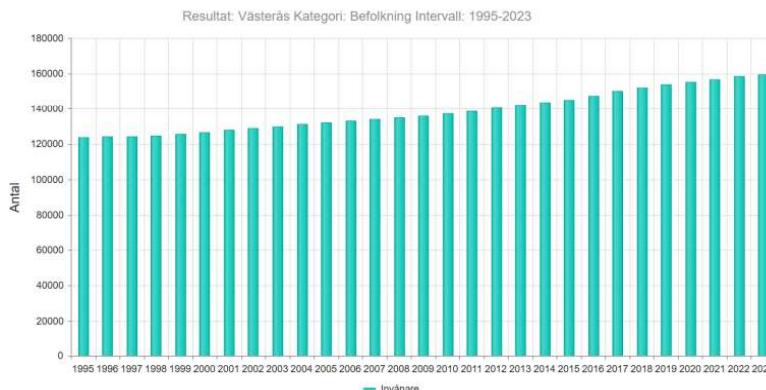
7 Marknadsvärdebedömning

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

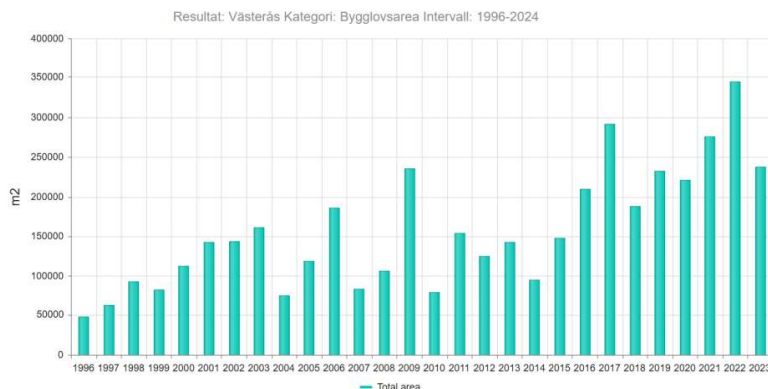
Västerås har ett välutvecklat väg- och järnvägsnät som gör staden till en viktig knutpunkt i Mälardalen. E18 går genom kommunen och kopplar Västerås till Stockholm i öster och Örebro i väster. Kommunen har en järnvägsstation i Västerås, där tågförbindelser finns till bland annat Stockholm, Uppsala, Eskilstuna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



Materialet nedan omfattar bostadsrättslägenheter på 1 rum och kök och boyta 36 - 40 m² sålda det senaste året. Försäljningar i det direkta närområdet saknas dock under denna period.

Sökningen genererade 11 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 550 000 - 750 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 14 375 - 20 270 kr/m² med medel 17 733 kr/m². Genomsnittspris ca 650 000 kr.

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillning
Brf Västhaga nr 4	Skjutbanegatan 7A	2025-06-13	37	1	1	1959	1 931	18 783	695 000
Brf Rekylén	Rekylgatan 10	2025-05-13	36	1	13	1961	2 695	17 361	625 000
BRF Rekylén i Västerås	Rekylgatan 4	2025-04-22	36	1	3	1960-1964	2 988	19 305	695 000
Brf Rekylén i Västerås	Rekylgatan 2	2025-02-03	36	1	13	1961	2 696	18 055	650 000
Brf Rekylén i Västerås (MARK)	Rekylgatan 6	2025-01-20	36	1	3	1961-1964	2 562	18 611	670 000
BRF Västhaga Nr 4	SKJUTBANEGATAN 7A	2024-12-06	37	1	0	1959	1 680	20 270	750 000
Brf Västhaga nr 3	Skjutbanegatan 5A	2024-11-26	37	1	1	1959	2 906	14 864	550 000
Brf Rekylén i Västerås (MARK)	Rekylgatan 4	2024-11-20	36	1	5	1961-1964	2 443	18 055	650 000
HSB Brf Hagadal i Västerås	Haga parkgata 9A	2024-11-20	37	1	1	1946	3 077	16 081	595 000
HSB Brf Malmaberg i Västerås	Malmabergsgatan 79G	2024-11-18	40	1	1	1948	2 739	14 375	575 000
MBF Brf Västhaga nr 3	Skjutbanegatan 3B	2024-11-16	36	1	1	1959	2 739	19 305	695 000
Medel								17 733	
Vån=Våning									

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt läge. Lägenhet med äldre standard och Slitet skick. Marknadsvärdet bedöms sammantaget ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till ca 540 000 kr, motsvarande 13 846 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per september 2025
540 000 KRONOR
Femhundrafyrtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 500 tkr - 580 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea) **13 846**

Västerås 2025-09-25

VärderingsInstitutet Norra AB



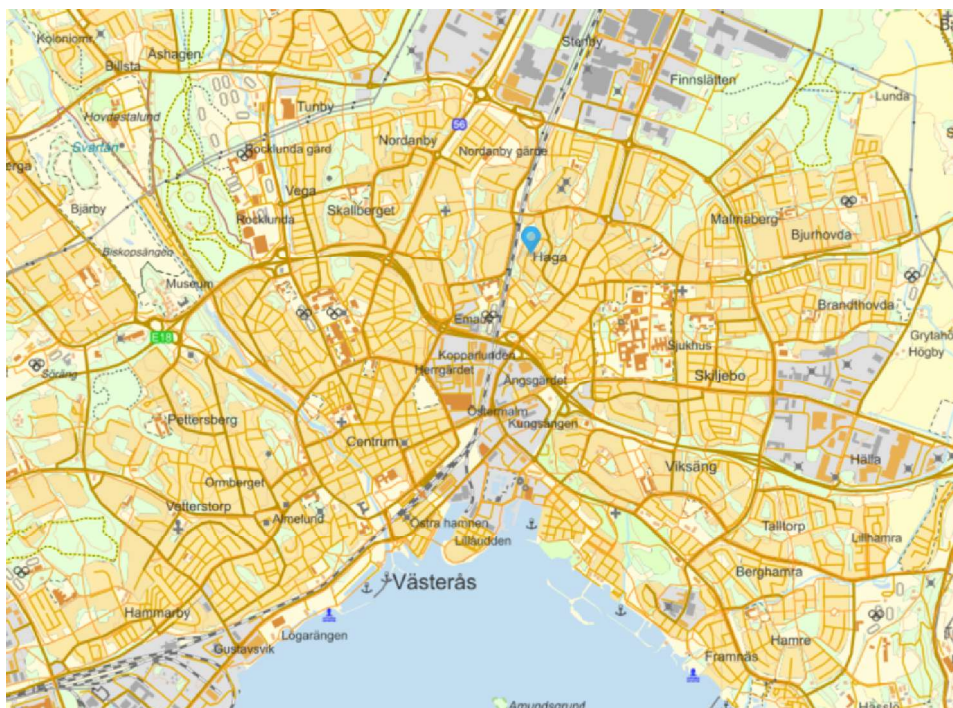
Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

Bilaga I Foton utvändigt



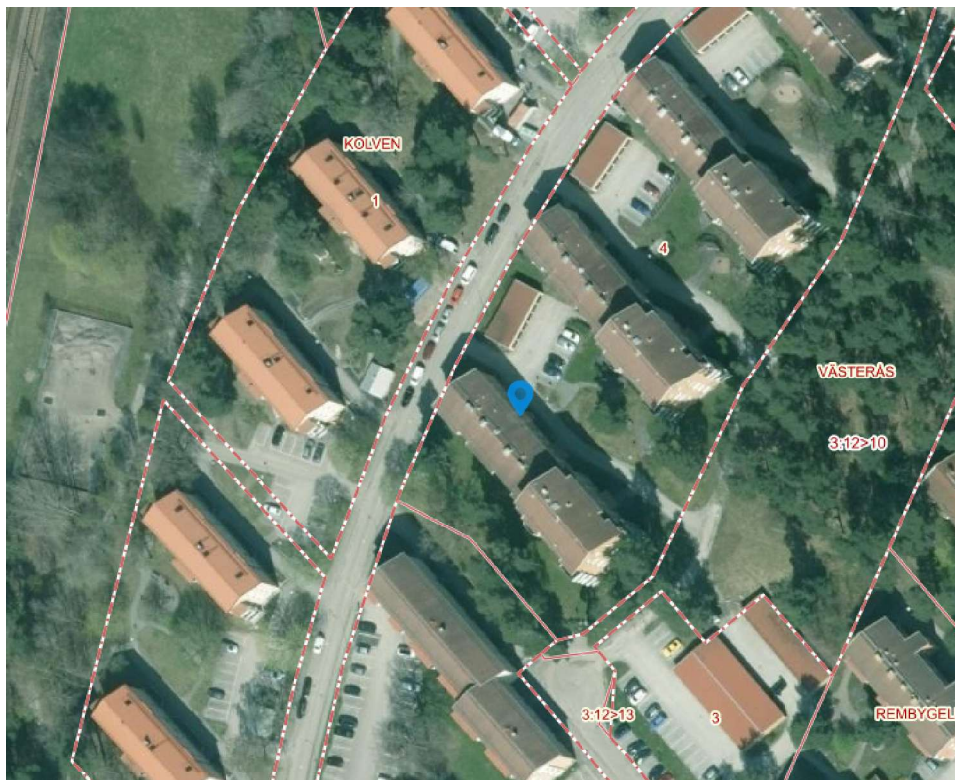
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

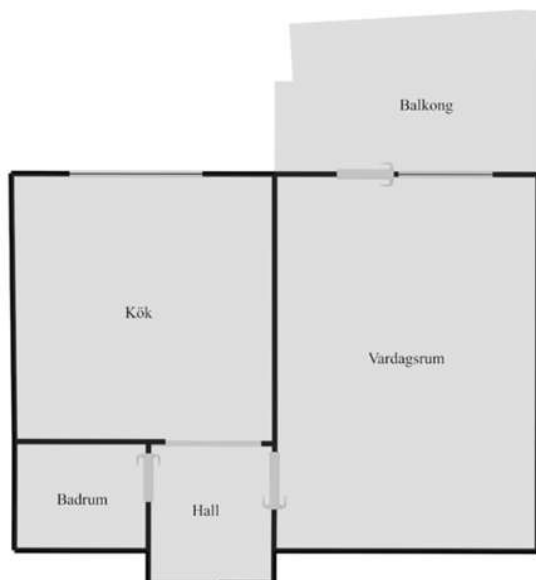


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.