

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	VÄSTERÅS
Bostadsrättsförening	BRF SLOTTSTRÄDGÅRDEN 1
Lägenhet nr	0434
Värdetidpunkt	2025-12-17



Flerbostadshus med fasader av puts och tegel, 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	14
	Bilaga II Kartor	15
	Bilaga III Planritning	17
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	18

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 2025-12-17.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	VÄSTERÅS
Bostadsrättförening	BRF SLOTTSTRÄDGÅRDEN 1
Lägenhet nr	0434
Adress	Nanna Svartz Gata 3 724 60 Västerås
Område	Stallhagen
Bostadsrättshavare	D-nr 152587

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 0434 i BRF Slottsträdgården 1 i Västerås kommun är beläget i Stallhagen, ca 1 km från centrala Västerås. Skola, förskola och service finns inom ca 1 km. Omgivningen utgörs av flerbostadshus, grönområde och spårområde i närheten av Mälaren.

Boarean uppgår till 62 m² fördelat på 2 rum och kök, på våning 3 av 7. Inglasad balkong.

Månadsavgiften är 3 637 kr/mån. I avgiften ingår värme, kallvatten, tv och internet. Därtill kommer tillägg avseende varmvattenförbrukning.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

2 025 000 KRONOR

Tvåmiljonertjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 925 tkr - 2 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

32 661

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 rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-12-15 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 2026-02-25, energiklass ENERGIKLASS C.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 0434, Skatteverkets lgh nr 1302	
Läge i byggnaden	Våning 3 av 7. Hiss finns	
Planlösning	Hall, hygienrum, sovrum, kök och vardagsrum i öppen planlösning	
Boarea	62 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 2 rum och kök	
Balkong & uteplats	Inglasad balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett	
Vägg	Tapet och målade	
Tak	Målat	
Kök	Normal/modern standard, sämre skick	
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch	
	Modern standard, sämre skick. Saneringsbehov	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Normal/modern standard, slitet skick. Flera ytor är slitna/skadade. Lägenheten är i behov av sanering.	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 637 kr. I avgiften ingår värme, kallvatten, tv och internet.	Källa: Bostadsrättsföreningen
	Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende vattenförbrukning.	
Inre underhållsfond	0 kr	
Pantsättning	Ja	

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>	Bostadsrättsföreningen Slottsträdgården 1, orgnr 769623-7655
<i>Fastighetsbeteckning</i>	Västerås Slottsträdgården 5
<i>Ålder</i>	Byggår
<i>Byggnader</i>	Två flerbostadshus Totalt 66 st lägenheter och 0 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i> 6 528 m ² <i>Lokaler</i> 0 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Tvättstuga och samlingslokal/övernattningsrum
	<i>Garage</i> 72 (gemensamhetsanläggning)
	<i>P-platser</i> uppgift saknas
<i>Omgivning</i>	Flerbostadshus, grönområde och spårområde
<i>Avstånd</i>	1 km till kommunens centralort Förskola, skola och service finns inom ca 1 km

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	201 000 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	46 882 204 kr, motsvarande ca 7 182 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	3 267 415 kr
<i>Höjning av avgift</i>	oförändrade avgifter 2026 enligt uppgift från ordförande
<i>Kontaktperson BRF</i>	Se årsredovisning

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. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

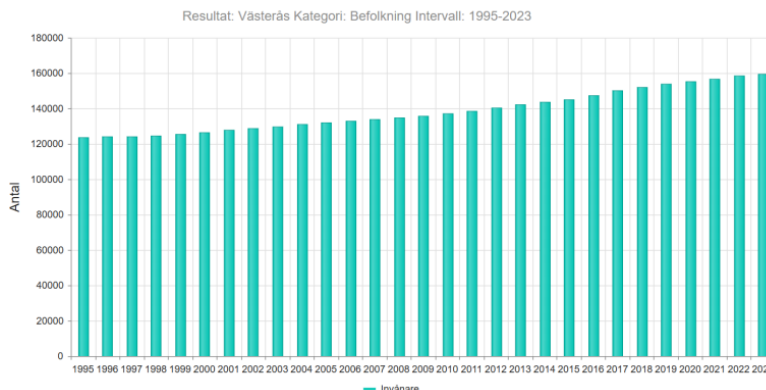
7 Marknadsvärdebedömning

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

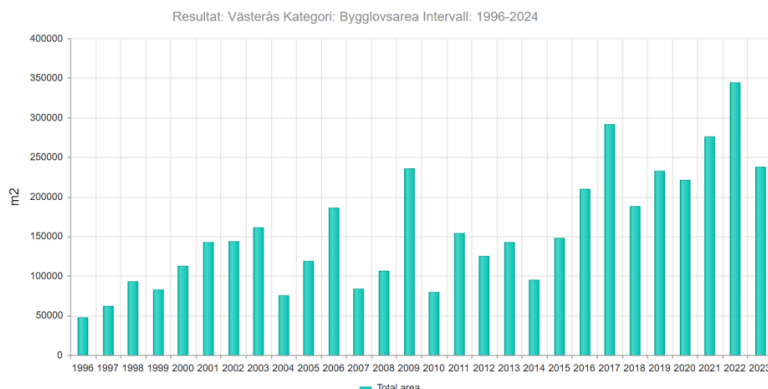
Västerås har ett välutvecklat väg- och järnvägsnät som gör staden till en viktig knutpunkt i Mälardalen. E18 går genom kommunen och kopplar Västerås till Stockholm i öster och Örebro i väster. Kommunen har en järnvägsstation i Västerås, där tågförbindelser finns till bland annat Stockholm, Uppsala, Eskilstuna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

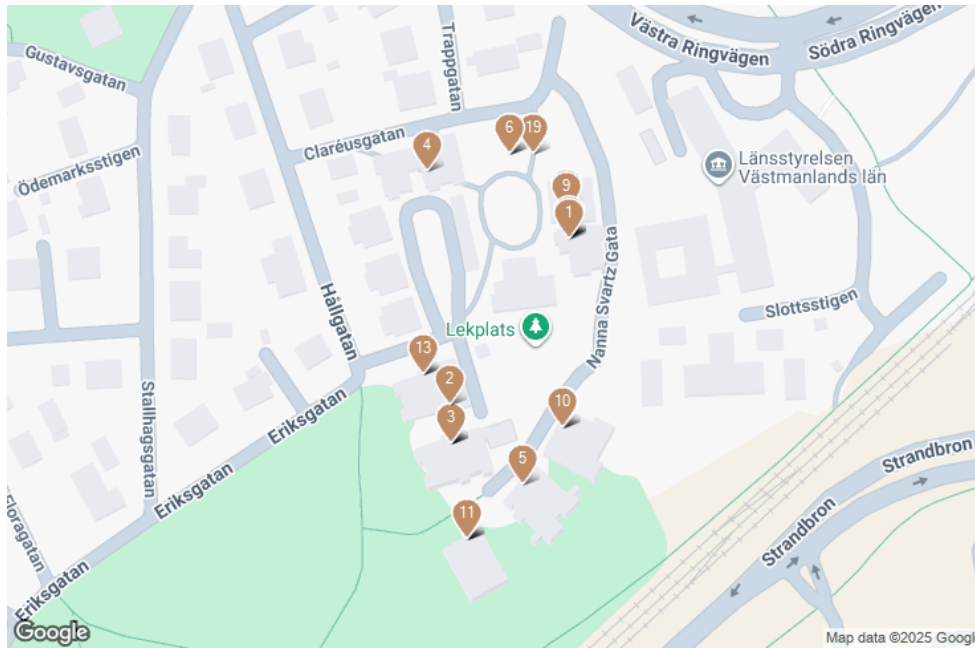
Byggnade i kommunen

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:

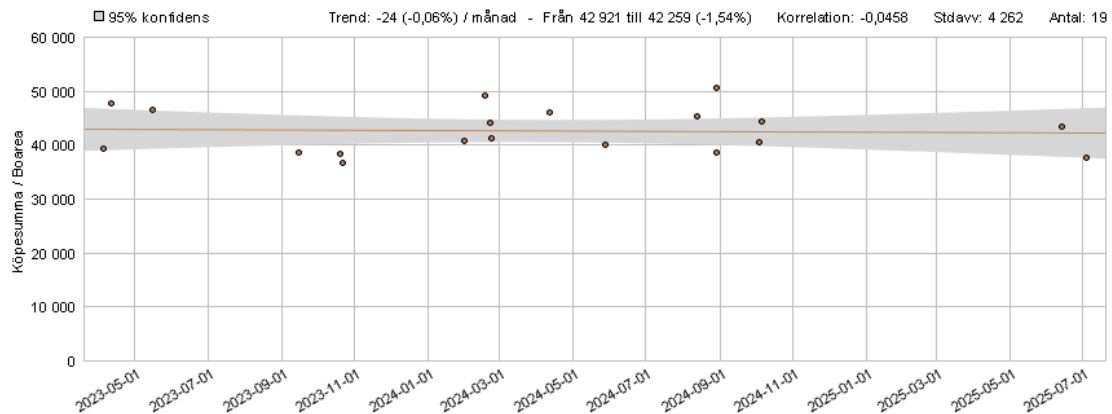


7.2 Ortsprisanalys

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. Avser objekt med max 80 kvm boarea i närområdet.

Materialet i tabellen nedan har gallrats och omfattar bostadsrättslägenheter på 2 rum och kök och boyta 46 - 66 m².

Sökningen genererade 15 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 1 995 000 - 2 800 000 kr med ett genomsnittspris på ca 2 425 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 36 742 - 49 122 kr/m² med medel 41 678 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillig
Brf Villa Stallhagen	Claréusgatan 8	2025-07-04	66	2	1		4 656	37 651	2 485 000
BRF Slottsträdgården 3, Västerås	Pila-Brittass gata 2	2025-06-13	46	2	3	2014	3 114	43 369	1 995 000
Brf Slottsträdgården 3	Pila-Brittass gata 4	2024-10-06	63	2	2	2014	3 911	44 444	2 800 000
BRF Villa Stallhagen	Pila-Brittass gata 9	2024-10-04	64	2	1	2016/17	4 573	40 625	2 600 000
Brf Slottsträdgården 1	Nanna Svartz gata 3	2024-08-29	62	2	2	2012	3 637	38 629	2 395 000
Brf Slottsträdgården 3	Pila-Brittass gata 4	2024-08-13	54	2			3 586	45 370	2 450 000
MBF Brf Slottsträdgården 2	Nanna Svartz gata 1	2024-02-23	57	2	1	2012	4 297	41 228	2 350 000
Brf Slottsträdgården 1	Nanna Svartz gata 5	2024-02-22	52	2	1		3 198	44 230	2 300 000
Brf Villa Stallhagen	Claréusgatan 8	2024-02-18	57	2	3	2017	4 278	49 122	2 800 000
Slottsträdgården 3	Pila-Brittass gata 2	2024-01-31	54	2	0		3 586	40 740	2 200 000
Brf Villa Stallhagen	Claréusgatan 8	2023-10-22	66	2	1	2017	4 272	36 742	2 425 000
Brf Slottsträdgården 1	Nanna Svartz gata 5	2023-10-20	52	2	1		3 198	38 365	1 995 000
BRF Slottsträdgården 2	Nanna Svartz gata 1	2023-09-15	62	2	2	2012	3 871	38 709	2 400 000
BRF Villa Stallhagen	Claréusgatan 10	2023-05-16	57	2	2	2016/17	3 925	46 491	2 650 000
BRF Villa Stallhagen	CLARÉUSGATAN 12	2023-04-05	64	2	1	2017	4 195	39 453	2 525 000
Medel								41 678	
Vån=Våning									

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet är beläget i ett område med en tämligen hög prisbild. Läget bedöms för området som normalt. Lägenheten har normal/modern standard, dock i genomgående Slitet skick och är i behov av sanering. Marknadsvärdet per kvadratmeter bedöms därav ligga något under en normal nivå för referensobjekten ovan och bedöms uppgå till ca 2 025 000 kr, motsvarande 32 661 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

2 025 000 KRONOR

Tvåmiljonertjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 925 tkr - 2 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

32 661

Västerås 2025-12-22

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Flerbostadshus med fasader av puts och tegel

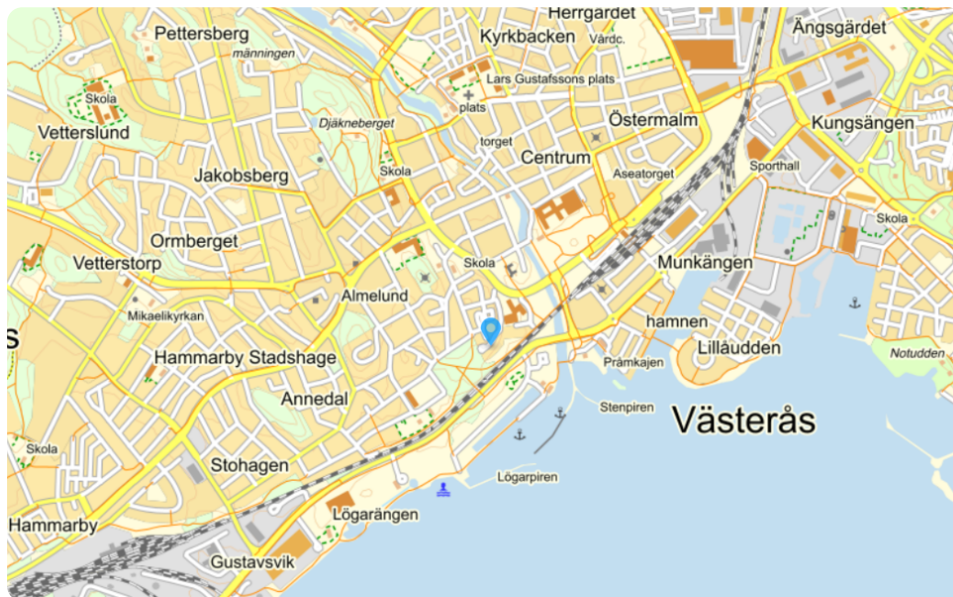


Flerbostadshus med fasader av puts och tegel

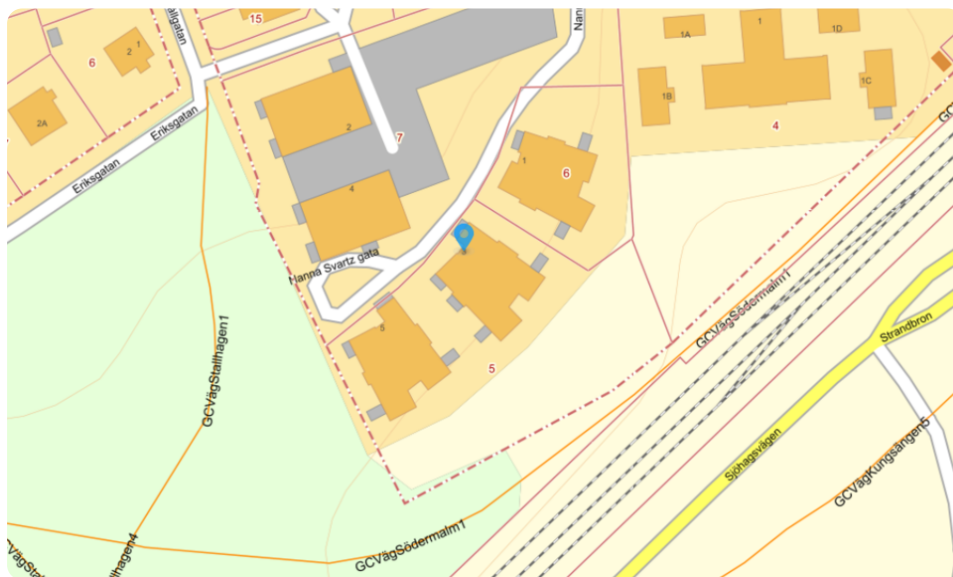


Vy från balkong med flerbostadshus gräs,
järnväg och sjö

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

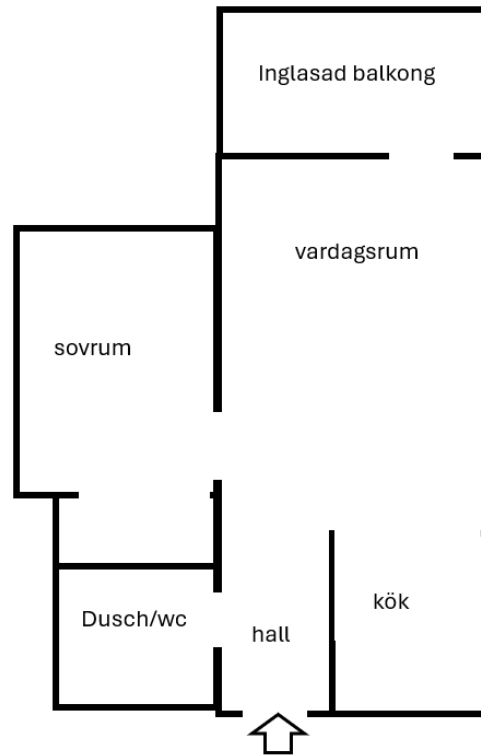


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Västerås Slottsträdgården 5	UUID e0ab30e3-f02c-cdc8-e040-ed8f5e4478ff	Fastighetsnyckel 190121054	Senaste ändringen i allmänna delen 2022-06-20
Län- och kommunkod 1980	Distrikt Västerås domkyrkodistrikt	Distriktskod 214026	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-03-06
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-15

Adress

Adress
Nanna Svartz Gata 3, 5
724 60 Västerås

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769623-7655 Bostadsrättsföreningen Slottsträdgården 1, Västerås C/O Mbf Box 581 721 10 Västerås Inskrivet ägarhamn: Brf Slottsträdgården 1,Västerås	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2013-11-11	Akt 13/15231
--	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Berört fång
13/15231, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2011-12-01
Köpeskilling: 81 277 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Anmärkning 13/15710
Beviljad 13/15660

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 63 250 000 SEK

Nr 1	Belopp 57 505 000 SEK	Inskrivningsdag 2013-12-09	Akt 13/16870A
Anmärkningar Utbyte D-2019-00061749:1			
2	5 745 000 SEK	2013-12-09	13/16870B

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Utbyte D-2019-00061749:1			
Ajourföra innskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Mora	
Telefonnummer		E-mail	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Västerås Slottsträdgården GA:3-4

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan	2009-12-03	1980K-P2011/52
Slottsträdgården 3	Genomf. start: 2011-01-20	
	Genomf. slut: 2026-01-19	
	Laga kraft: 2011-01-20	

Anmärkningar

Beslutades av regeringen

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	1980K-2022/39.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Beskrivning

Fjärrvärmeledning (diameter på isolering 182 mm) med pumpstationer, brunnar, ventiler, visare och övriga anordningar som behövs för dess ändamål.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Mälarenergi AB

Last

Västerås Slottsträdgården 2,4-12

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	737766-7	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	201 000 000 SEK	157 000 000 SEK	44 000 000 SEK

Taxerade ägare

769623-7655
Bostadsrättsföreningen Slottsträdgården 1, Västerås
C/O Mbf
Box 581
72110 Västerås

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301117462 (2025)**Taxeringsvärde**

44 000 000 SEK

Riktvärdeområde

1980042

Byggrätt ovan mark

8 160 kvm

Riktvärde byggrätt

5 392 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 301117461 (2025)**Taxeringsvärde**

157 000 000 SEK

Riktvärdeområde

1980042

Bostadsyta

6 528 kvm

Hyra

12 403 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår**Tillbyggnadsår****Värdeår**

2013

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen**Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning Anläggningsåtgärd

Datum

2013-07-05

Akt

1980K-2012/84

Anläggningsåtgärd

2016-04-20

1980K-2016/30

Rättelse enligt förvaltningslagen

2016-08-22

1980K-2016/30

Anläggningsåtgärd

2019-01-23

1980K-2018/110

Ledningsrättsåtgärd

2022-06-20

1980K-2022/39

Ursprung

Västerås Slottsträdgården 3

Läge, Karta**Område**

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6608277.8

E (SWEREF99 TM)

587065.1

Areal**Område**

Total

Totalareal

4 935 m²

Därav landareal

4 935 m²

Därav vattenareal

0 m²

Källa: Lantmäteriet

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