

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	VÄSTERÅS
Bostadsrättsförening	RB BRF VÄSTERÅSHUS NR 23
Lägenhet nr	703-11-0651
Värdetidpunkt	2025-11-25



Flerbostadshus med tegelfasad och inglasade balkonger, värderingsobjektet 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 2025-11-25.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	VÄSTERÅS
Bostadsrättsförening	RB BRF VÄSTERÅSHUS NR 23
Lägenhet nr	703-11-0651
Adress	Lövtagsgatan 53 724 71 Västerås
Område	Råby
Bostadsrättshavare	D-nr F-1780-25-19

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 703-11-0651 i RB BRF VÄSTERÅSHUS NR 23 i Västerås kommun ligger 4 km från centralorten. Skola och viss service finns inom ca 1 km. Omgivningen utgörs huvudsakligen av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 84 m² fördelat på 3 rum och kök, på våning 3 av 3.

Månadsavgiften är 5 219 kr/mån. I avgiften ingår vatten och tv. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende balkong och värme på ca 918 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025 650 000 KRONOR Sexhundrafemtiotusen kronor
Bedömt värdeintervall 600 tkr - 700 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

7 738

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 2025-11-20 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog bostadsrättshavaren och representant för 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 2029-10-02, energiklass F.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 703-11-0651	
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, hygienrum, vardagsrum, kök, 2 sovrum. Därtill finns ett ombyggt minirum med invändigt fönster mot köket.	
Boarea	84 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 3 rum och kök	
Balkong & uteplats	Inglasad balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat och plastmatta	
Vägg	Målade	
Tak	Målat	
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (futura), diskmaskin (Siemens), kyl (Electrolux)	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/bad, golv plastmatta, väggar kakel	
	WC, tvättställ, badkar	
	Normal standard, normalt skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	5 219 kr. I avgiften ingår vatten och tv.	Källa: årsredovisningen
	Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende balkong och värme på 918 kr/mån.	
Inre underhållsfond	389 kr	
Pantsättning	Ja	

5.3 Handräckning

Vid besikten var värderingsobjektet möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>		BRF Västeråshus 23, orgnr 212000-2080
<i>Fastighetsbeteckning</i>		Lövhagen 7, 13, 14, 23 Lövhagen 5, 8-12, 18, 20-22, 24-25
<i>Ålder</i>		Byggår 1967
<i>Byggnader</i>		Flerbostadshus
		Totalt 762 st lägenheter och 10 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	56 663 m ²
	<i>Lokaler</i>	868 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>		Tvättstugor, samlingslokal, övernattningsrum, gym, relax med bastu
	<i>Garage</i>	244 st
	<i>P-platser</i>	134 st
<i>Omgivning</i>		Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>		4 km till kommunens centralort
		Skola, förskola och viss service finns inom ca 1 km.
<i>Kommentar föreningen</i>		Vissa av föreningens fastigheter är upplåtna med tomträtt

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>		450 600 000 kr, taxeringsår
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		231 134 125 kr, motsvarande ca kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>		15 013 361 kr
<i>Underhåll</i>		Se årsredovisning och föreningens hemsida för aktuella projekt
<i>Höjning av avgift</i>		Höjdes med 3% 2025 enligt föreningens hemsida. Ev. uppgifter om kommande höjning hittades ej

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.

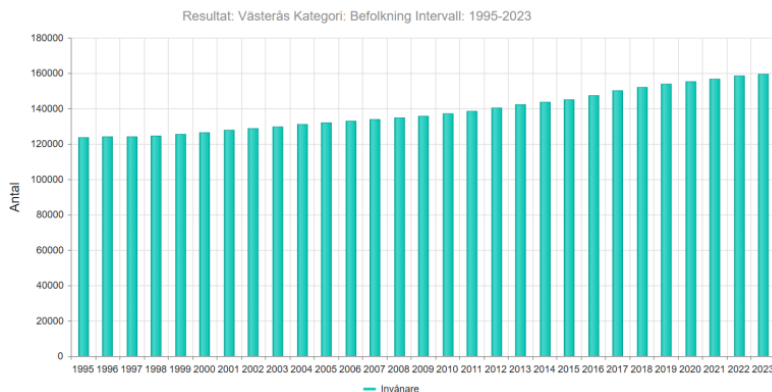
7 Marknadsvärdebedömning

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

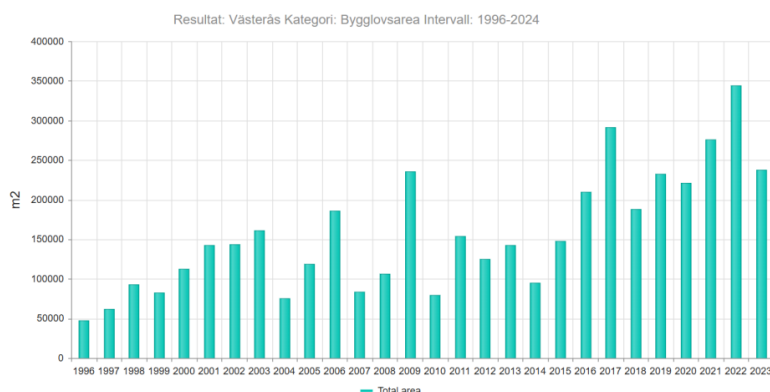
Västerås har ett välutvecklat väg- och järnvägsnät som gör staden till en viktig knutpunkt i Mälardalen. E18 går genom kommunen och kopplar Västerås till Stockholm i öster och Örebro i väster. Kommunen har en järnvägsstation i Västerås, där tågförbindelser finns till bland annat Stockholm, Uppsala, Eskilstuna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

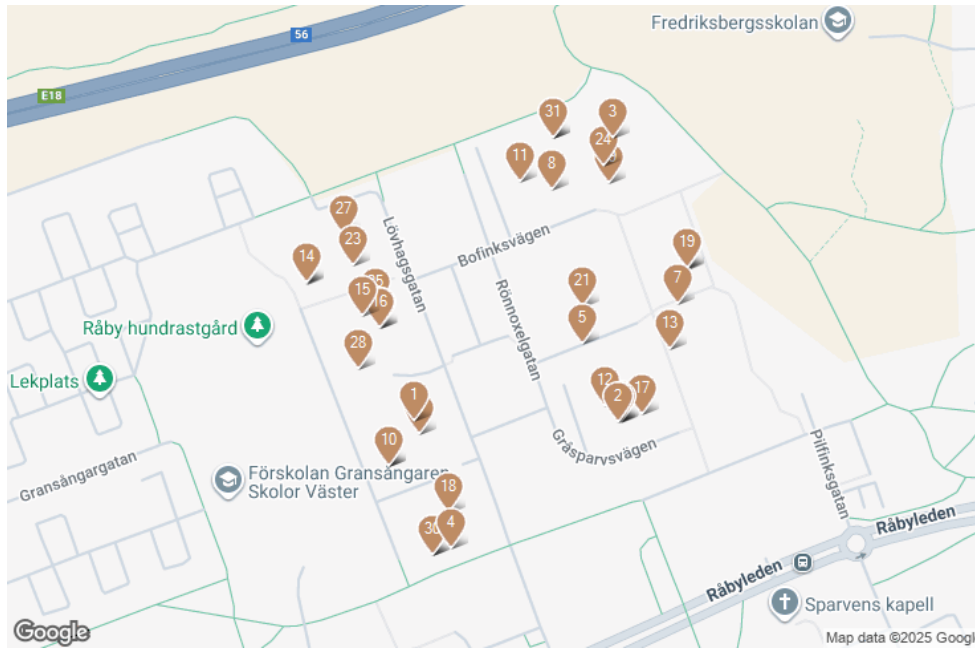
Byggnade i kommunen

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:

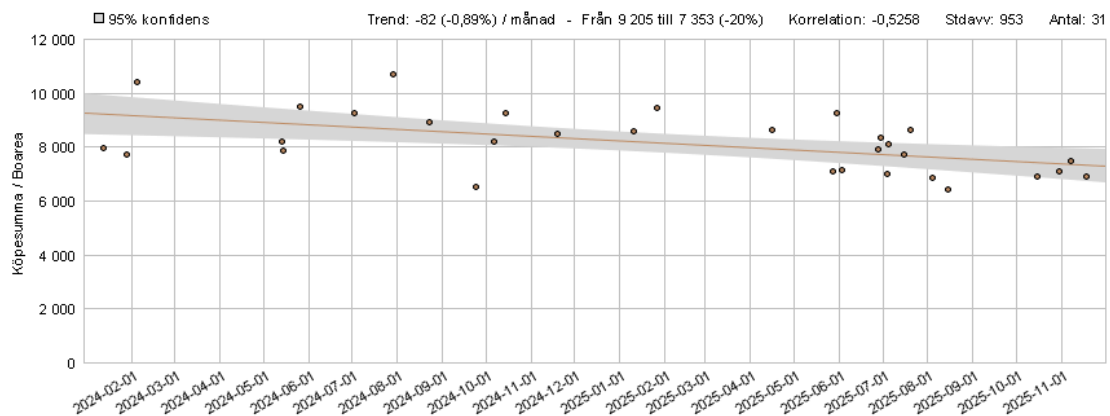


7.2 Ortsprisanalys

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 avseende lägenheter med jämförbar area (84 kvm) inom föreningen den senaste tiden. Prisutvecklingen har varit negativ.

Materialet nedan har gällrats och omfattar storleksmässigt jämförbara 3 Rok inom föreningen, som sålts under året.

Sökningen genererade 18 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 540 000 - 795 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 6 428 - 9 464 kr/m² med medel 7 755 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
BRF Västeråshus 23	Lövhagsgatan 35	2025-11-18	84	3	2	1967	6 137	6 904	580 000
BRF Västeråshus 23	Gråsparsvägen 5	2025-11-07	84	3	2	1967	6 137	7 511	631 000
BRF Västeråshus 23	Bofinksvägen 39	2025-10-30	84	3	3	1967	6 137	7 083	595 000
Västeråshus nr 23, Bredablick	Lövhagsgatan 7	2025-10-15	84	3	2	1967	5 219	6 904	580 000
Västeråshus nr 23, Bredablick	Grönfinksvägen 11	2025-08-15	84	3	3	1967	5 219	6 428	540 000
Brf Västeråshus nr 23	Lövhagsgatan 33	2025-08-04	84	3	3		5 219	6 845	575 000
Brf Västeråshus nr 23	Grönfinksvägen 14	2025-07-20	84	3	2	1967	5 219	8 630	725 000
BRF Västeråshus nr 23	Bofinksvägen 3	2025-07-16	84	3	3	1968	6 137	7 738	650 000
BRF Västeråshus nr 23	Gråsparsvägen 5	2025-07-05	84	3	1	1968	6 137	8 095	680 000
BRF Västeråshus 23	LÖVHAGSGATAN 27	2025-07-04	84	3	1		5 219	7 023	590 000
Brf Västeråshus nr 23	Bofinksvägen 9	2025-06-30	84	3	1	1967	5 219	8 333	700 000
BRF Västeråshus nr 23	Gråsparsvägen 9	2025-06-28	84	3	3	1968	6 137	7 916	665 000
Västeråshus nr 23, Bredablick	Gråsparsvägen 17	2025-06-03	84	3	1		5 219	7 142	600 000
BRF Västeråshus 23	LÖVHAGSGATAN 65	2025-05-30	84	3	3		5 219	9 285	780 000
BRF Västeråshus 23	LÖVHAGSGATAN 59	2025-05-28	84	3	2		5 219	7 083	595 000
Brf Västeråshus 23	Lövhagsgatan 55	2025-04-16	84	3	3	1967	6 035	8 630	725 000
Brf Västeråshus nr 23	Gråsparsvägen 3	2025-01-27	84	3	2		5 117	9 464	795 000
Brf Västeråshus nr 23	Lövhagsgatan 13	2025-01-11	84	3	3	1967	5 220	8 571	720 000
Medel								7 755	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Objektet bedöms ha ett för området normalt läge. Lägenhet med huvudsakligen normal standard och Normalt skick. Värdet bedöms sammantaget ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till ca 650 000 kr, motsvarande 7 738 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

650 000 KRONOR

Sexhundrafemtio tusenkronor

Bedömt värdeintervall 600 tkr - 700 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

7 738

Västerås 2025-11-26

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Flerbostadshus med tegelfasad och inglasade balkonger samt snötäckt mark



Flerbostadshus med tegelfasad och inglasade balkonger samt buskar och snötäckt mark

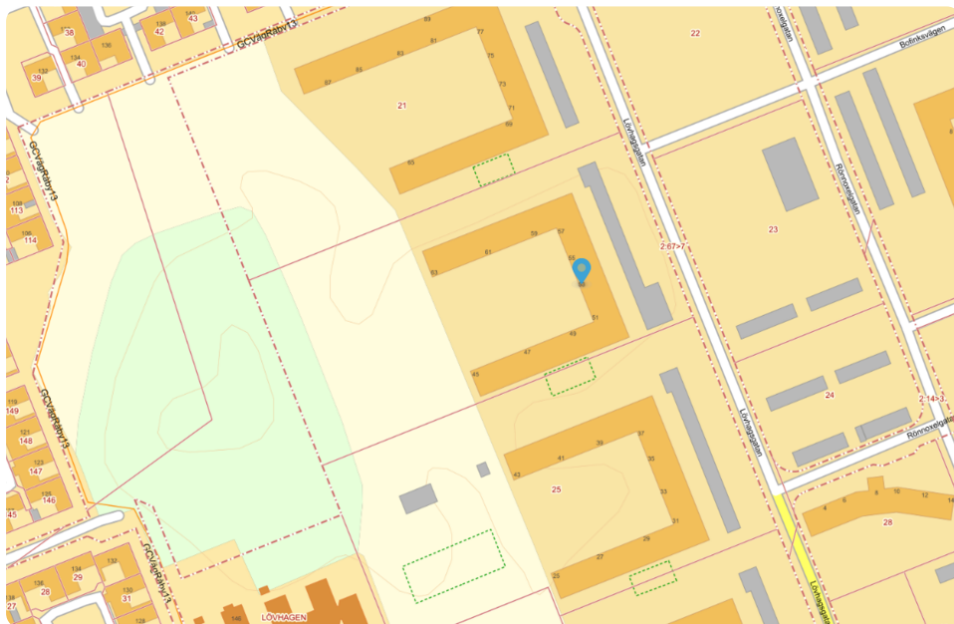


Vy från balkong, snötäckt mark samt buskar och träd

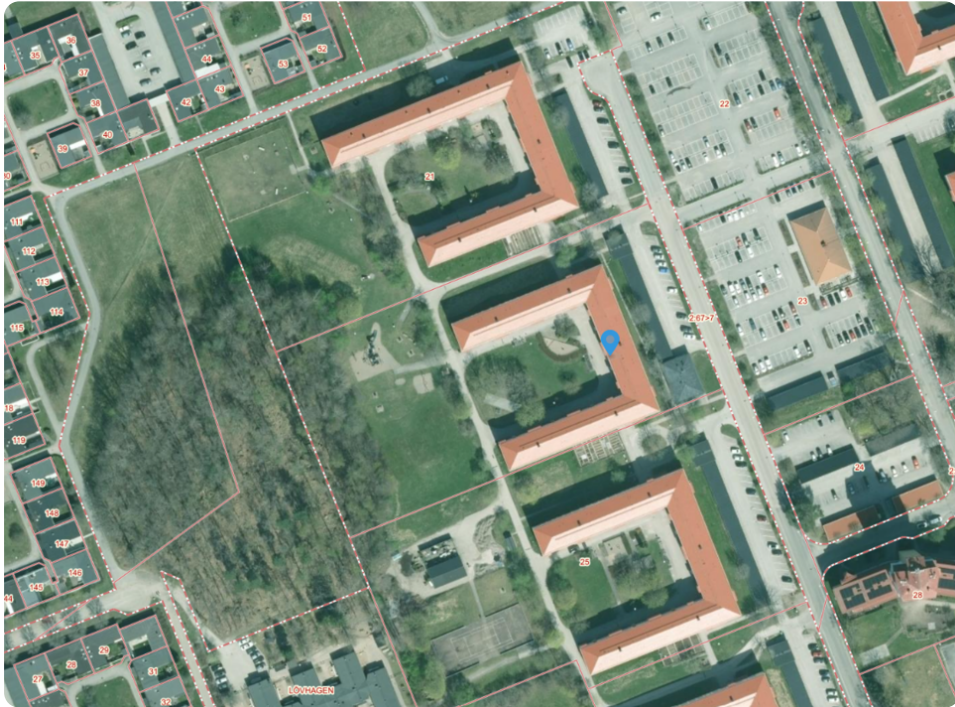
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

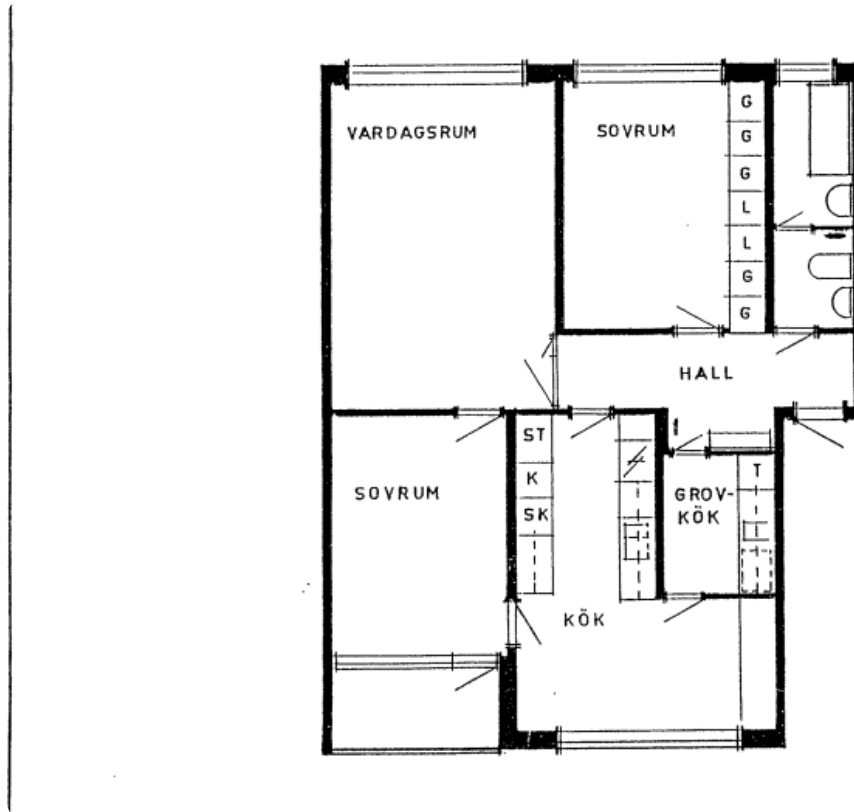


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma. "grovkök" ombyggt till ett minirum

Bilaga IV Fastighetsutdrag



FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Västerås Lövhagen 20	UUID 909a6a76-8c07-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 190091384	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-11-01
Län- och kommunkod 1980	Distrikt Lundby	Distriktskod 214025	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2021-07-28
Fastigheten är upplåten med tomträtt			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-04

Adress

Adress
Lövhagsgatan 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63
724 71 Västerås

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare 778000-5075 Bostadsrättsföreningen Västeråshus 23 C/O Bredablick Förvaltning AB Box 6083 102 32 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Västeråshus Nr 23	Andel 1/1	Inskrivningsdag Akt 1969-03-05 69/767
---	---------------------	---

Berört fång

Upplåtelse (tomträtt): 1969-01-01
Ingen köpeskilling redovisad

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1969-03-05	Akt 69/767	Upplåtelsedag 1969-01-01	Ändamål Bostadsbebyggelse
Avgäld 340 004 SEK	Avgäldperiod 10 år	Perioddatum från 2019-10-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2029-10-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar

Ny avgäld 89/5272
Ny avgäld 99/70
Anm 99/111
Ny avgäld 09/510
Ny avgäld mm 79/328

Lagfart

Ägare
212000-2080
Västerås Kommun
Västerås Stad
721 87 Västerås
Inskrivet ägarnamn: Västerås Kommun

Andel
1/1

Inskrivningsdag Akt
1965-05-05 65/159

Berört fång
Byte: 1964-09-08
Ingen köpeskillning redovisad

Anmärkningar
Anmärkning 88/20

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 19 883 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	947 000 SEK	1991-04-03	91/5880A
Anmärkningar Utbyte 96/5342			
2	444 000 SEK	1991-04-03	91/5880B
Anmärkningar Utbyte 96/5342			
3	1 971 000 SEK	1991-04-03	91/5880C
Anmärkningar Utbyte 96/5342			
4	1 394 000 SEK	1991-04-03	91/5882
5	1 051 000 SEK	1991-04-03	91/5884
6	3 000 000 SEK	1991-04-03	91/5886
7	6 576 000 SEK	2007-10-22	07/19547
8	2 500 000 SEK	2016-01-27	D-2016-00038456:1
9	2 000 000 SEK	2021-07-05	D-2021-00295732:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Mora

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1965-12-16	1980K-P1965/578

Anmärkningar
Genomförandetiden har utgått

Plan	Datum	Akt	
Tomtindelning Lövhagen	1966-10-06	1980K-254/1966	
Taxeringsenheter			
Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 206610-7	Samtaxerad Ja	Typ av fastighet Fastighet, Samfällighet
Samtaxering för registerenhet Västerås Lövhagen 7-14,18,20-25			
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 604 600 000 SEK	därav byggnadsvärde 470 600 000 SEK	därav markvärde 134 000 000 SEK
Taxerade ägare 778000-5075 Bostadsrättsföreningen Västeråshus 23 C/O Bredablick Förvaltning AB Box 6083 10232 Stockholm	Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar	
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 19376400 (2025)			
Taxeringsvärde 7 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1980046	Byggrätt ovan mark 5 120 kvm	Riktvärde byggrätt 1 367 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 19375400 (2025)			
Taxeringsvärde 127 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1980046	Byggrätt ovan mark 70 829 kvm	Riktvärde byggrätt 1 793 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 19374400 (2025)			
Taxeringsvärde 7 600 000 SEK	Riktvärdeområde 1980046	Lokalyta 4 417 kvm	Hyra 1 898 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1967	Tillbyggnadsår 2024	Värdeår 1967
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 19373400 (2025)			
Taxeringsvärde 463 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1980046	Bostadsyta 56 663 kvm	Hyra 70 828 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1967	Tillbyggnadsår 2024	Värdeår 1967
Tillhör byggnad 1			
Allmänna delen			
Åtgärd			

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Införd i tomtboken Tomtmätning		1966-10-24	1980K-279/1966
Ursprung			
Västerås Västerås 2:67			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6609050.2	584002.8
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	13 861 m ²	13 861 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
U-Västerås Lövhagen:20	1988-10-19	1980K-SIK/FDS1988	

Källa: Lantmäteriet

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