

## VÄRDEUTLÅTANDE

**Kommun**

**VÄSTERÅS**

**Fastighetsbeteckning**

**BRUKSDISPONENTEN 96**

**Värdetidpunkt**

**2025-12-02**



Radhus i två plan med tegelfasad samt bruna och gula detaljer

---

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

[norra@properate.se](mailto:norra@properate.se)

Värbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

[www.properate.se](http://www.properate.se)

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Uppdraget</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Värdebedömning sammanfattning</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Värderingsunderlag</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Hållbarhet</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Beskrivning värderingsobjekt</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Värderingsteorier och -metoder</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Ekonomiska data</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Marknadsvärdebedömning</b>	<b>12</b>
	<b>Bilaga I Foton utvändigt</b>	<b>17</b>
	<b>Bilaga II Kartor</b>	<b>18</b>
	<b>Bilaga III Planritningar</b>	<b>20</b>

## **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 2025-12-02.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	VÄSTERÅS BRUKSDISPONENTEN 96
Adress	Stångjärnsgatan 51 72477 Västerås
Område	Bäckby
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1941-25-19
Nybyggnadsår	1970
Värdeår	1970
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

### 2.2 Allmän beskrivning

BRUKSDISPONENTEN 96 i Västerås kommun ligger 4 km från centralorten och med 1 km till annan service. Omgivningen utgörs av bostadsområde med radhus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett radhus i två plan. Uppförd med betongplatta, fasad tegel och träpanel, fönster 2- och 3-glas. Boarean uppgår till 125 m<sup>2</sup>, fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 0 m<sup>2</sup>.

Det finns även ett uthus på fastigheten.

Markarealen uppgår till 159 m<sup>2</sup>, vars obebyggda delar utgörs av mindre trädgård med gräsmatta.

### 2.3 Marknadsvärde

**Marknadsvärde per december 2025**

**2 800 000 KRONOR**

**Tvåmiljoneråttahundratusenkronor**

**Bedömt värdeintervall 2 675 tkr - 2 925 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>22 400</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>1,46</b>

### **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, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.

#### **3.2 Besiktning**

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-11-20 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag 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 inom planlagt område.

Källa: Metria

Plan		
TOMTINDELNING	Datum	Akt
-	1969-07-25	1980K-472/1969
BRUKSDISPONENTEN	Laga kraft: -	
Plan		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1969-02-25	1980K-P1969/265
-	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

### 5.2 Tomt och läge

Areal totalt	159 m <sup>2</sup>
Obebyggda delar	Mindre trädgård med gräsmatta
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Bostadsområdet med radhus
Avstånd	4 km till kommunens centralort
	Förskola, skola och vårdcentral finns inom ca 1 km

### 5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät
Vatten	Kommunalt
Avlopp	Kommunalt
Bredband via fiber	Ja

Källa: Representant för fastighetsägaren

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

### 5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Radhus
Ålder	Byggår 1970
Boarea	125 m <sup>2</sup>
	Fördelat på 5 rum och kök
Biarea	0 m <sup>2</sup>
Våningar	Två plan

Källa: Metria

<i>Entréväning</i>	Hall, sovrum och vardagsrum och kök i öppen planlösning, tvättstuga, hygienrum samt inglasat uterum
<i>Våning 1 tr</i>	Hall, hygienrum, allrum och 2 sovrum
<i>Grund</i>	Betongplatta
<i>Stomme</i>	Troligen trä, ev. betong
<i>Fasad</i>	Tegel och träpanel
<i>Fönster</i>	2- och 3-glas
<i>Yttertak</i>	okänt, ev. papp eller duk. yttertaket ej besökt, ej synligt från marken
<i>Balkong &amp; uteplats</i>	inglasad altan
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Klinker och laminat(alternativt vinyl)
<i>Vägg</i>	Målade
<i>Tak</i>	Målat och skivor
<i>Uppvärmning</i>	Vattenburet värmesystem till fjärrvärme. <i>Källa: Representant för fastighetsägaren</i>
	gemensam lösning genom samfällighet enligt representant för fastighetsägaren.
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Spishäll (okänt märke), ugn inbyggd (Cylinda), micro inbyggd (okänt märke), köksfläkt (okänt märke), diskmaskin, kyl (Cylinda), frys (Cylinda) Modern standard, gott skick
<i>Hygienrum</i>	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Modern standard, gott skick
<i>Hygienrum 2</i>	WC/bad på våning 1 trappa, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, badkar, handdukstork Takfönster Modern standard, gott skick
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Bosch), torktumlare (Bosch) Golv klinker, väggar kakel Normal standard, normalt/gott skick

*Helhetsintryck*

Modern standard, gott skick. Genomgående renoverat invändigt.

## 5.5 Övrig byggnad

*Byggnad/Uthus*

Träbyggnad/uthus med div. förrådsutrymme m.m. enligt fastighetsägarens representant. byggnaden ej besökt då tillträde ej kunde erhållas

Normal standard förutsätts, normalt skick förutsätts

## 5.6 Övrigt

*Försäkring*

Finns, Folksam

*Källa: Representant för fastighetsägaren*

## 5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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. 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 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

Ingen inskriven information hittades

### 7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 2 500 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	799 500 kr	2009-08-03	09/19585	
2	799 000 kr	2015-12-17	D-2015-00590056:2	
3	357 000 kr	2017-10-18	D-2017-00534117:1	
4	544 500 kr	2022-07-11	D-2022-00295147:1	

### 7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

### 7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

### 7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar  
VÄSTERÅS BRUKSDISPONENTEN GA:1

Enligt fastighetsägaren finns gemensam lösning avseende värme, sophämtning, garage m.m genom samfällighet, avgift ca 4000 kr/mån (ej verifierat)

### 7.7 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 913 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 397 000 kr

varav mark 516 000 kr

### 7.8 Övrigt

Ingen inskriven information hittades

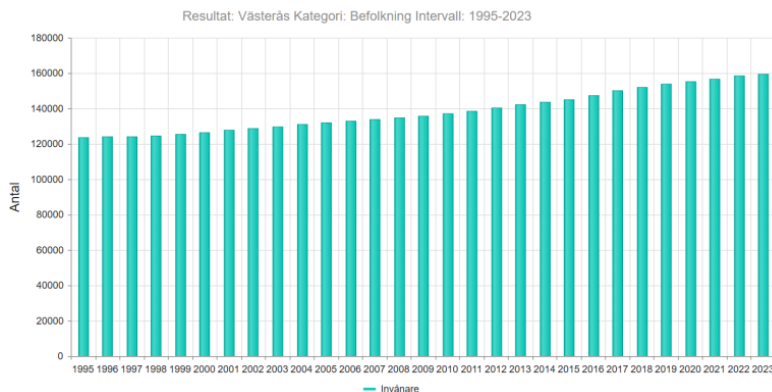
## 8 Marknadsvärdebedömning

### 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

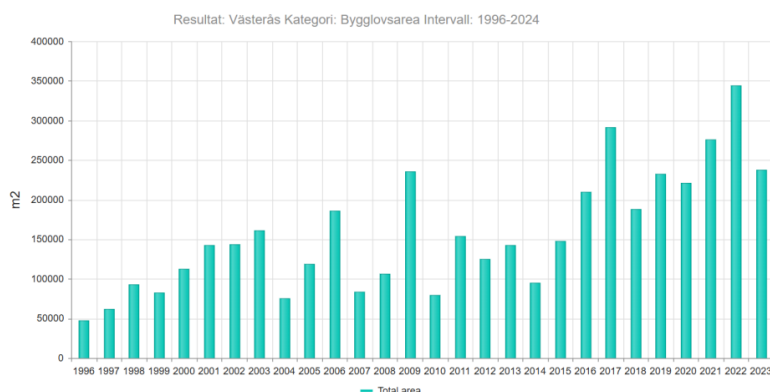
Västerås har ett välutvecklat väg- och järnvägsnät som gör staden till en viktig knutpunkt i Mälardalen. E18 går genom kommunen och kopplar Västerås till Stockholm i öster och Örebro i väster. Kommunen har en järnvägsstation i Västerås, där tågförbindelser finns till bland annat Stockholm, Uppsala, Eskilstuna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

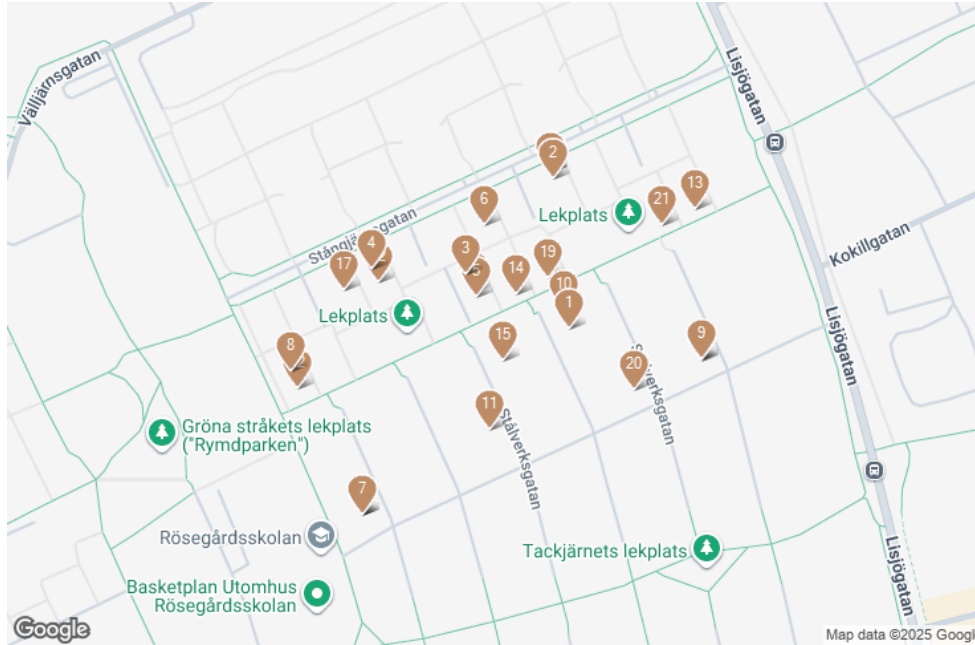
### Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan närmare 100 000 m<sup>2</sup> (år 2014) och nästan 350 000 m<sup>2</sup> (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

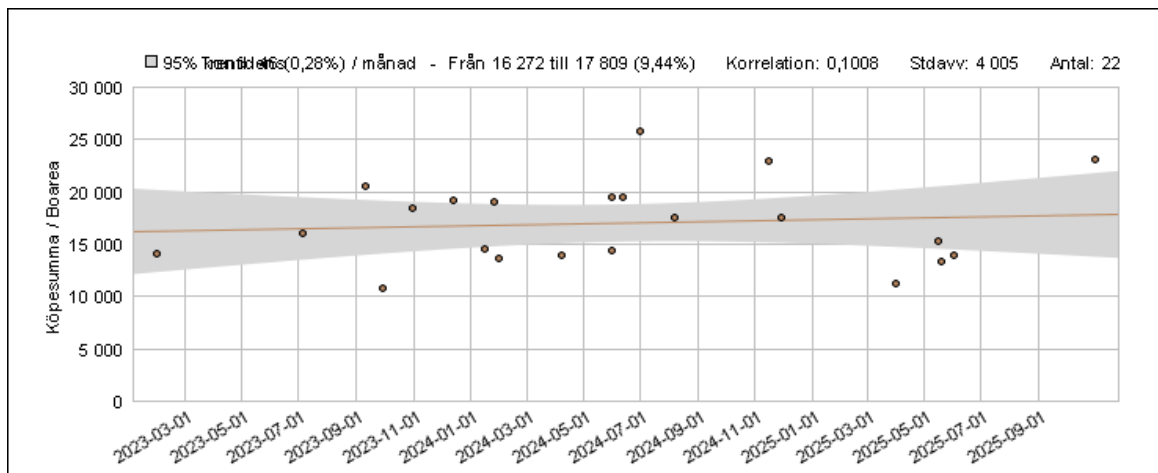


## 8.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar 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 har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 av radhustyp med boyta 119 - 152 m<sup>2</sup>, standardpoäng 23 - 36, byggår 1970 - 1971, areal tomt 159 - 993 m<sup>2</sup> under perioden 2024-01-17 och framåt. I materialet finns både objekt upplåtna med tomträtt och med lagfart.

Sökningen genererade 16 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 400 000 - 3 300 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 11 200 - 25 781 kr/m<sup>2</sup> med medel 17 231 kr/m<sup>2</sup>. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 1,8 med medel 1,2, se nedanstående tabell. Försäljningarna i materialet har en tämligen stor prisspridning. De högsta nivåerna under perioden (över 2,5 Mkr) avser radhus med med större tomt (500 – 1000 kvm). Värderingsobjektet självt såldes 2022 för 3,15 Mkr vilket är den högsta noteringen bland storleksmässigt jämförbara objekt i närområdet. Prisutvecklingen på senare år har varit svag/negativ.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Västerås	Bruksdisponenten 153	2025-10-31	128	56	33	1971	542	E	L	1,2	23 046	2 950 000
Västerås	Bruksdisponenten 86	2025-06-02	125		28	1970	159	E	T	0,9	14 000	1 750 000
Västerås	Bruksdisponenten 56	2025-05-20	119		27	1970	159	E	T	0,9	13 403	1 595 000
Västerås	Bruksdisponenten 35	2025-05-16	125		24	1970	159	E	L	1,1	15 360	1 920 000
Västerås	Bruksdisponenten 60	2025-03-31	125		27	1970	159	E	T	0,7	11 200	1 400 000
Västerås	Bruksdisponenten 66	2024-11-29	125		23	1970	159	E	T	1,3	17 600	2 200 000
Västerås	Bruksdisponenten 200	2024-11-15	128	56	30	1970	993	E	L	1,2	22 890	2 930 000
Västerås	Bruksdisponenten 12	2024-08-07	125		27	1970	159	E	L	1,5	17 600	2 200 000
Västerås	Bruksdisponenten 135	2024-07-01	128	56	29	1970	719	E	T	1,8	25 781	3 300 000
Västerås	Bruksdisponenten 154	2024-06-12	128	56	33	1971	511	E	T	1,0	19 531	2 500 000
Västerås	Bruksdisponenten 37	2024-05-31	125		27	1970	159	E	T	1,2	14 400	1 800 000
Västerås	Bruksdisponenten 173	2024-05-31	128	56	28	1971	542	E	T	1,4	19 531	2 500 000
Västerås	Bruksdisponenten 122	2024-04-08	125		27	1970	164	E	L	1,2	14 000	1 750 000
Västerås	Bruksdisponenten 76	2024-01-31	125		27	1970	164	E	T	1,2	13 680	1 710 000
Västerås	Bruksdisponenten 166	2024-01-26	152	32	36	1971	542	E	L	1,3	19 078	2 900 000
Västerås	Bruksdisponenten 85	2024-01-17	125		24	1970	164	E	L	1,4	14 600	1 825 000
Medel										1,2	17 231	

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 för området normalt läge. Objektet har en liten, men friköpt tomt och byggnaden är renoverad invändigt med modern standard i Gott skick. Marknadsvärdet bedöms sammantaget bedöms ligga över medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till ca 2 800 000 kr, motsvarande 22 400 kr/m<sup>2</sup>.

### 8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per december 2025**

**2 800 000 KRONOR**

**Tvåmiljoneråttahundratusenkronor**

**Bedömt värdeintervall 2 675 tkr - 2 925 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>22 400</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>1,46</b>

Västerås 2025-12-03

**VärderingsInstitutet Norra AB**



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

## Bilaga I Foton utvändigt



Radhusbyggnader samt tegelmur och snötäckt mark



Vy mot baksidan, snötäckt markyta samt byggnader med mörk fasad



Vy mot baksidan från altan/uterum

## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

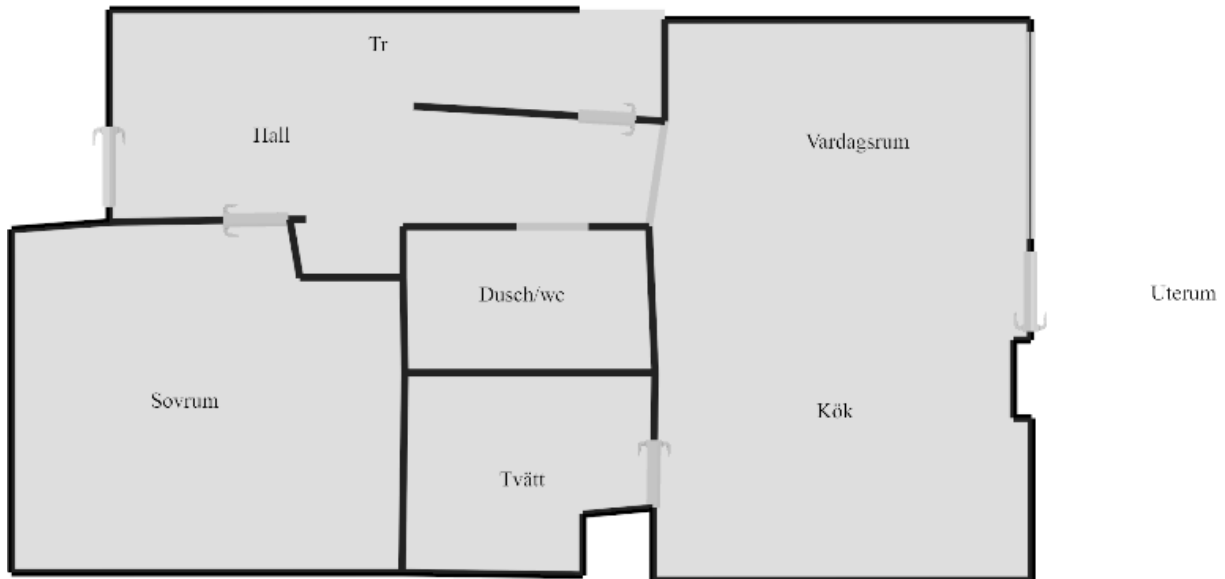


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

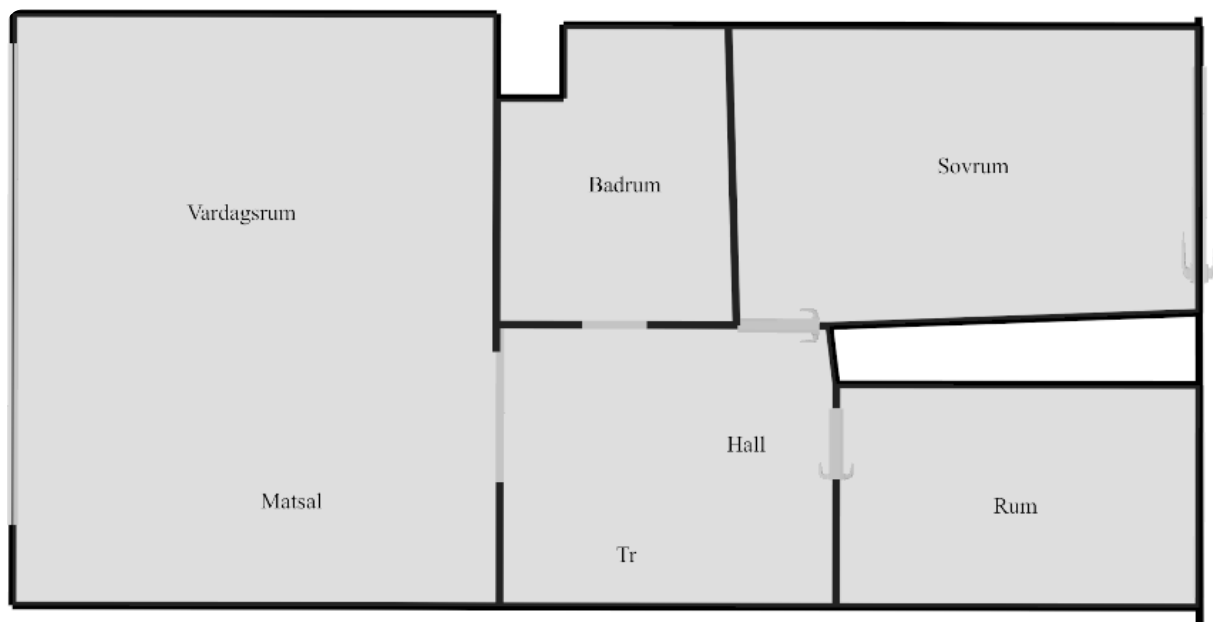


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

### Bilaga III Planritningar



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning, överblick. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.