

## VÄRDEUTLÅTANDE

**Kommun**

**VÄSTERÅS**

**Fastighetsbeteckning**

**VÄSTERÅS BARKARÖBY 15:197**

**Värdetidpunkt**

**2026-02-19**



Foto taget på värderingsobjektet. Tegelfasad med bruna trädetaljer och uteplats.

---

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

## Innehållsförteckning

1	Uppdraget .....	3
2	Värdebedömning sammanfattning .....	4
3	Värderingsunderlag .....	5
4	Hållbarhet .....	6
5	Beskrivning värderingsobjekt .....	7
6	Värderingsteorier och -metoder .....	10
7	Ekonomiska data .....	11
8	Marknadsvärdebedömning .....	12
	Bilaga I Foton utvändigt .....	16
	Bilaga II Kartor .....	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 2026-02-19.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	VÄSTERÅS BARKARÖBY 15:197
Adress	Bergåsgatan 11 72591 Västerås
Område	Barkarö
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2722-25-19
Nybyggnadsår	1970
Värdeår	1970
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

### 2.2 Allmän beskrivning

VÄSTERÅS BARKARÖBY 15:197 i Västerås kommun ligger 10 km från centralorten och med 10 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med sutterängplan. Uppförd med sutteräng, fasad tegel, fönster 2-glas och yttertak papp. Boarean uppgår till 223 m<sup>2</sup>, fördelat på 6 rum och kök. Biarean uppgår till 70 m<sup>2</sup>.

Det finns även övriga byggnader såsom garage.

Markarealen uppgår till 1 290 m<sup>2</sup>, vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

### 2.3 Marknadsvärde

**Marknadsvärde per februari 2026**  
**5 700 000 KRONOR**  
**Femmiljonersjuhundratusenkronor**

**Bedömt värdeintervall 5 415 tkr - 5 985 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>25 561</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>1,26</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, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

#### **3.2 Besiktning**

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-02-19 av Erik Lauren. Vid besiktningen deltog representant för fastighetsägaren. 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 2026-03-16, energiklass E.  
Källa: Boverket.

### **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	Datum	Akt
BYGGNADSPLAN	1979-11-26	1980K-P1967/501
-	Laga kraft: -	
-		
Anmärkningar		
Genomf. slut: 1992-06-30		

### 5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 290 m <sup>2</sup>
Obebyggda delar	Trädgård
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	10 km till kommunens centralort 10 km till Västerås centrum med större utbud.

### 5.3 El, vatten, avlopp och bredband

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

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

### 5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1970	Källa: Metria
Boarea	223 m <sup>2</sup>	Källa: Metria
	Fördelat på 6 rum och kök	
Biarea	70 m <sup>2</sup>	
Våningar	Två plan med sutterängplan	
Entréväning	Hall, kök/matplats, 4 sovrum, vardagsrum, badrum, wc, tvättstuga, garage	
källare	allrum, sovrum, badrum	

Grund	Sutteräng
Stomme	Tegel
Fasad	Tegel
Fönster	2-glas, vita
Yttertak	Papp
Balkong & uteplats	Uteplats, elbilsladdare
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett och klinker
Vägg	Målade och tapet
Tak	Panel och målat
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till fjärrvärme. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
	Vedeldad
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Spishäll (Bosch), ugn inbyggd (Electrolux), micro inbyggd (Electrolux), köksfläkt (Husqvarna), diskmaskin (Husqvarna), kyl (Electrolux), frys (Electrolux), vinkyl (Bosch)  Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch/bad på entré våning, golv klinker, väggar kakel  WC, tvättställ, dusch, badkar, handdukstork  Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	WC på entré våning, golv klinker, väggar kakel  WC, tvättställ  Normal standard, normalt skick
Hygienrum 3	WC/dusch på suterrängvåning, golv klinker, väggar kakel  WC, tvättställ, dusch  Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Samsung), torktumlare (Beko), ho  Golv klinker, väggar kakel

Normal standard, normalt skick

*Helhetsintryck*

Normal standard, normalt skick

## 5.5 Övrig byggnad

*Garage*

Sammanbyggt med huvudbyggnaden med samma konstruktion med betongplatta., anslutet till el

Normal standard, normalt skick

Byggnadsarea: 20 kvm m<sup>2</sup> (uppskattad yta)

## 5.6 Övrigt

*Försäkring*

Finns, Länsförsäkringar

*Källa: 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 tomt. 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 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-09-01 3 049 000 SEK jämte ränta och kostnader 01-500236-25: 2025-09-03, D-2025-00312009:1

### 7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 12 inteckningar om 4 040 500 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	150 000 kr	1970-05-27	70/779	
2	50 000 kr	1971-12-22	71/3029	
3	140 000 kr	1986-09-17	86/5754	
4	1 062 500 kr	2003-03-03	03/3458	
5	212 500 kr	2003-12-05	03/21752	
6	100 000 kr	2004-03-29	04/5397	
7	265 300 kr	2006-01-18	06/1216	
8	200 000 kr	2007-01-17	07/1071	
9	546 000 kr	2007-08-10	07/14346	
10	400 000 kr	2008-10-31	08/22762	
11	560 000 kr	2008-11-26	08/24250	
12	354 200 kr	2016-12-16	D-2016-00576187:3	

### 7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 4 522 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 3 333 000 kr

varav mark 1 189 000 kr

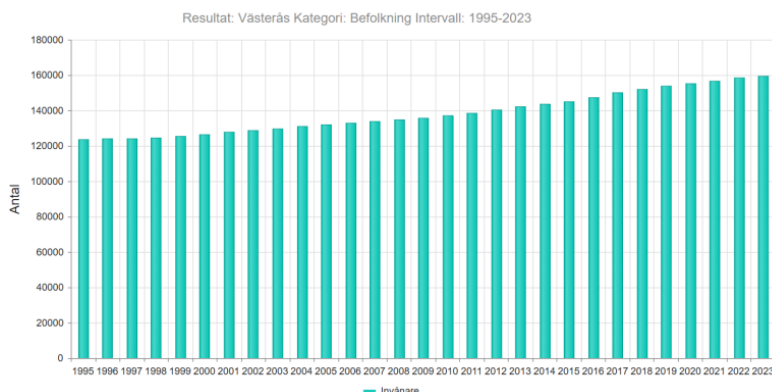
## 8 Marknadsvärdebedömning

### 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

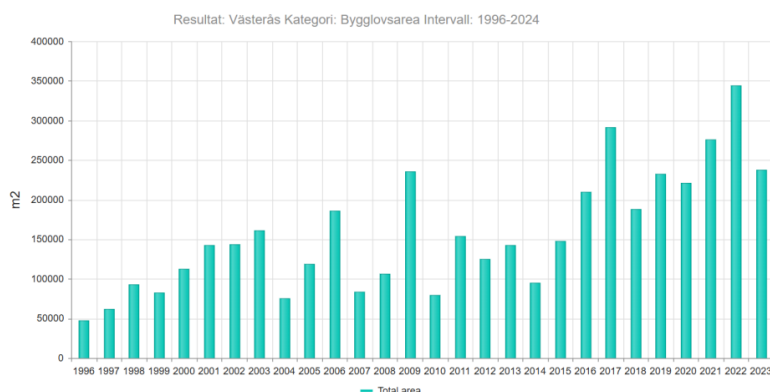
Västerås har ett välutvecklat väg- och järnvägsnät som gör staden till en viktig knutpunkt i Mälardalen. E18 går genom kommunen och kopplar Västerås till Stockholm i öster och Örebro i väster. Kommunen har en järnvägsstation i Västerås, där tågförbindelser finns till bland annat Stockholm, Uppsala, Eskilstuna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

### Byggande 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.

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 178 – 240 m<sup>2</sup>, standardpoäng 31 – 41, byggår 1969 – 2015, areal tomt 499 – 1 317 m<sup>2</sup> under perioden 2024-04-15 och framåt.

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 4 125 000 – 7 400 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 23 174 – 32 000 kr/m<sup>2</sup> med medel 28 436 kr/m<sup>2</sup>. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 – 1,5 med medel 1,3, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Västerås	Barkaröby 15:237	2026-02-13	216			1970	971		L	1,3	26 388	5 700 000
Västerås	Barkaröby 15:263	2026-01-17	185			1972	965		L	1,5	30 810	5 700 000
Västerås	Barkaröby 15:224	2025-12-01	231	55	37	1970	1 317	E	L	1,3	26 623	6 150 000
Västerås	Barkaröby 15:294	2025-09-01	183		32	2002	877	E	L	1,2	30 327	5 550 000
Västerås	Barkaröby 15:206	2025-04-28	188	49	33	1970	1 022	E	L	1,4	28 989	5 450 000
Västerås	Barkaröby 15:225	2025-04-22	187		32	1970	1 270	E	L	1,5	29 946	5 600 000
Västerås	Gotö 3:7	2025-01-30	240		31	2015	1 045	E	L	1,2	30 833	7 400 000
Västerås	Barkaröby 15:172	2024-11-15	178	4	41	1969	499	E	L	1,0	23 174	4 125 000
Västerås	Barkaröby 15:214	2024-10-04	188		33	1971	1 057	E	L	1,2	25 265	4 750 000
Västerås	Barkaröby 8:20	2024-04-15	200	15	33	2007	693	E	L	1,5	32 000	6 400 000
Medel											1,3	28 436

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Utplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskilling/Taxeringsvärde  
Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge något utanför Västerås i Barkaröby samt byggnadens normala standard och skick. Visst äldre ytskick och tillsammans med värderingsobjektets storlek och tomtyta medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga något under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 5 700 000 kr, motsvarande 25 561 kr/m<sup>2</sup>.

## 8.3 Marknadsvärde ortsprismetoden

**Marknadsvärde per februari 2026**

**5 700 000 KRONOR**

**Femmiljonersjuhundratusenkronor**

**Bedömt värdeintervall 5 415 tkr - 5 985 tkr**

---

**Nyckeltal**

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>25 561</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>1,26</b>

Katrineholm 2026-03-02

**VärderingsInstitutet Norra AB**



Erik Lauren

Ekonom och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



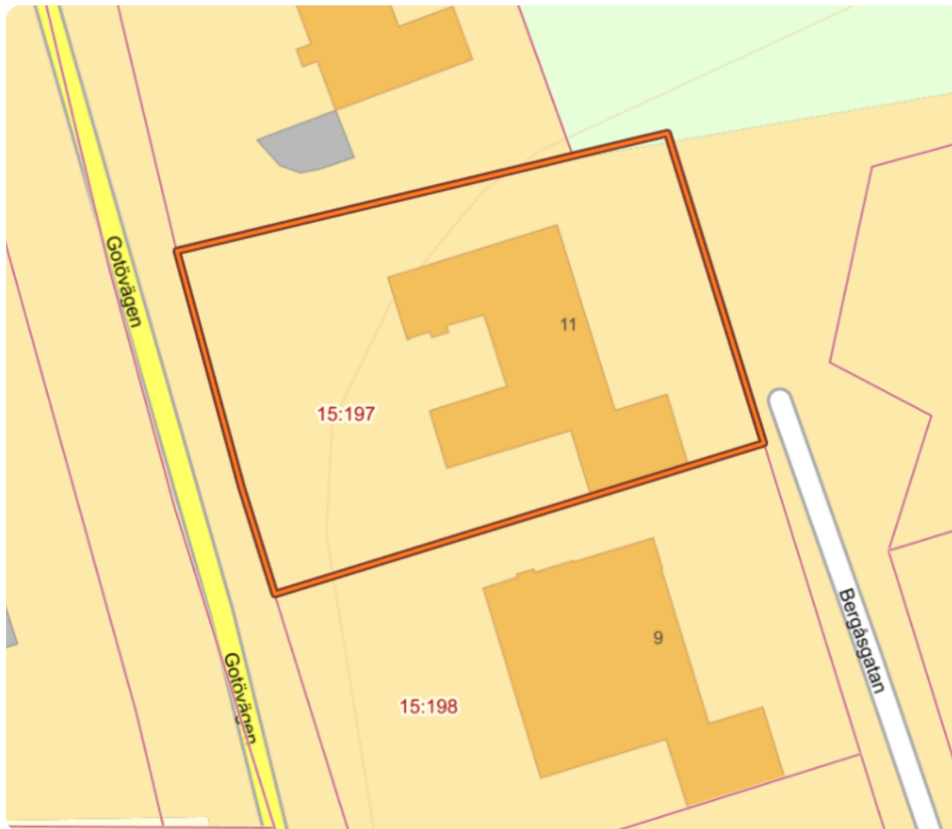
## Bilaga I Foton utvändigt



## 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