

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Avesta
Bostadsrättsförening	BRF Härden 2
Lägenhet nr	Lägenhet nr 1002
Värdetidpunkt	Maj 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i två våningar, med gul fasad och vita trädetaljer.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Avesta	Bostadsrättshavare	F-425-24-20
Bostadsrättsförening	BRF Härden Nr 2	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 1002	Värdetidpunkt	Maj 2024
Objektets adress	Kärrgatan 4B, 775 53 Krylbo	Besiktningstidpunkt	2024-05-15

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök, på våning 1 av 2. Balkong i västerläge.
Boarea	46 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 4 km från centrala Avesta, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus. Förskola, skola och sjukhus finns i Avesta ca 2-3 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Falun och Västerås (ca 70 km bort). Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar och tåg.
Månadsavgift	3 317 kr/mån. Värme, vatten och kabel-TV ingår i avgiften (enligt bostadsrättsföreningen). Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

100 000 kronor

Bedömt värdeintervall 85 000 – 115 000 kronor

Kr/kvm Boarea 2 174 kr/kvm

Gävle 2024-05-30

Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Lindblom

Masterekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	<p>Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att bostadsrätten varit utbjuden till försäljning på ett för bostadsrätten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta bostadsrätten och inte några speciella partsrelationer.</p> <p>Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av bostadsrätts transaktioner för likartade bostadsrätter 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, skick samt föreningens ekonomi. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.</p>
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	<p>Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	<p>Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3.</p> <p>Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.</p>
Besiktning	Okulärbesiktning av objektet har skett av Amanda Lindblom i närvaro av representant för bostadsrättsföreningen.

	Värdebedömningen grundar sig på lägenhetens standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av bostadsrätten och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt enligt 19 § 1 st. 2 p köplagen eller köparens undersökningsplikt enligt 20§ köplagen.
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bostadsrättslägenhet		
Objekt		Lägenhet nr 1002
Läge i byggnaden		Våning 1 av 2. Hiss finns ej
Byggår		1945
Planlösning		Hall, badrum, sovrum, kök och vardagsrum.
Balkong/uteplats		Balkong i västerläge finns.
Kök	Utformning	Rakt kök. Med matplats. Äldre kök i låg standard. Trasiga skåpluckor och ej komplett utrustning.
	Utrustning	Mörka och ljusa skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt saknas, kyl (Siemens).
Hygienrum	Ytskikt	Äldre. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch (drapperi/duschvägg saknas)
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat
	Vägg	Målade
	Tak	Målat/Undertaksskivor
Övrigt		Till lägenheten finns 2st. förråd, varav ett matförråd.
Standard/skick		Äldre lägenhet med låg standard. El avstängd vid besiktningstillfället. Ytterdörr trasig Listverk saknas på flera ställen i lägenheten Ytskikt och innerdörrar i eftersatt underhåll

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Nej

Bostadsrättsförening	
Bostadsrättsförening	BRF Härden 2
Fastighetsbeteckning	Avesta Härden 14
Byggnader	Ett flerbostadshus i 2 våningar
	Totalt 11 st lägenheter
Ytor Bostäder	588 kvm
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, snickeri, cykelförråd och gemensam uteplats.

Taxeringsvärde	1 632 000 kr
Långfristiga skulder	1 285 956 kr, motsvarande ca 2187 kr/kvm totalyta (enligt uppgift 2024-05)
Yttre fond	432 198 kr (2021-12-31)
Underhåll	2023 utfördes takunderhåll och byte av cirkulationspumpar för fjärrvärmesystem. Under 2024 planeras renovering av trapphus.
Höjning av avgift	Ingen höjning planeras i dagsläget.
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Byggnaden som bostadsrätten tillhör saknar giltig energideklaration
Handräckning	<p>Vid besiktningen var lägenheten belamrad med diverse saker.</p> <p>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.</p>

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 2 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 35 och 55 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 100 000 – 300 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 2 400 – 5 800 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

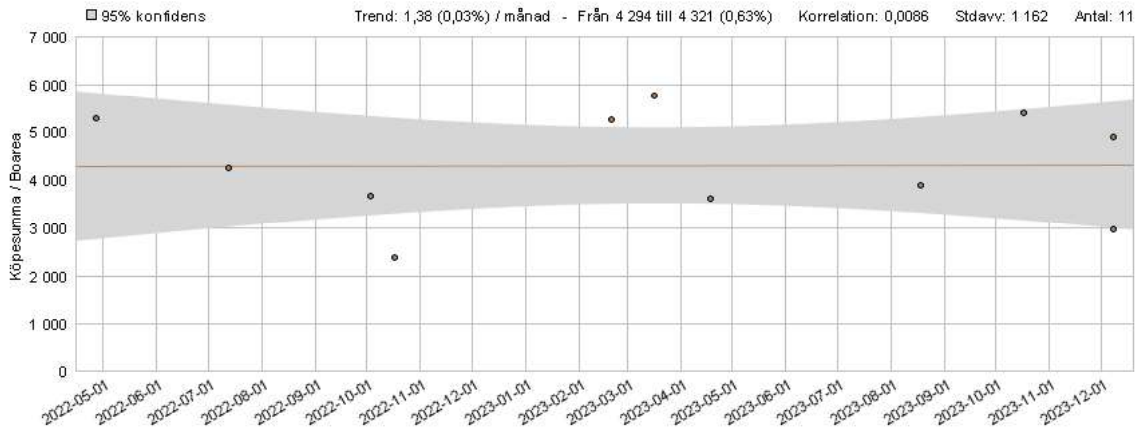


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Lägenheten är äldre med låg standard och i sämre skick. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

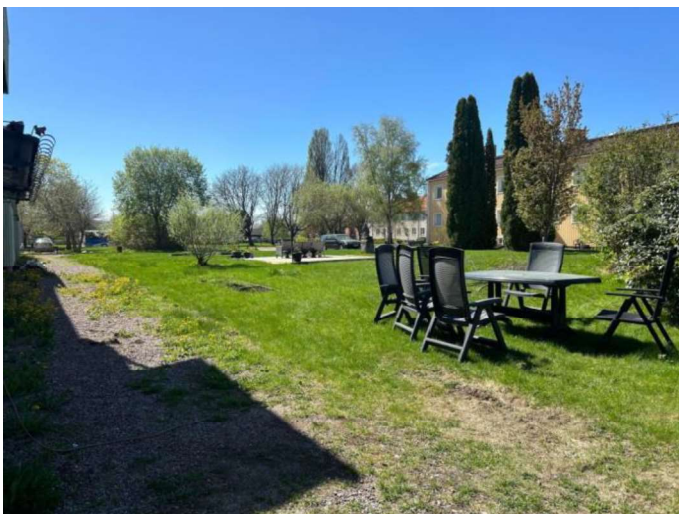
Foton



Foto, huvudbyggnadens framsida



Foto, vy från balkong.



Foto, gemensam gård.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning

Infogas enbart om ritningar eller planritningar erhållits av gäldenären eller myndighet.

Om inte tas rubriken bort.

Infoga ritning ovan, bredd ca 14 cm

Planritning, våning X. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma

Infoga ritning ovan, bredd ca 14 cm

Planritning, våning Y. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Avesta Härden 14	UUID: 909a6a77-0cf8-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2020-05-27
Nyckel: 200005447	Län- och kommunkod 2084	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2007-10-02
Distrikt Folkärna	Distriktskod 217008	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-05-28
Adress Kärrgatan 4A-C 775 53 Krylbo		

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6666218.2	567332.6	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 677 kvm	1 677 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
782000-0284	1/1	1945-09-05	45/328
Bostadsrättsföreningen Härden Nr 2 C/O Siffrum AB Kärrgatan 4c Lgh 1101 775 53 Krylbo			
Inskrivet ägarnamn: Brf Härden Nr 2			
Köp (även transportköp): 1945-06-26 Ingen köpeskilling redovisad.			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 1.850.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
-----------	---------------	------------------------	------------

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	118.000 SEK	1993-05-19	93/5315
2	66.000 SEK	1993-05-19	93/5317
3	156.000 SEK	1993-05-19	93/5319
4	23.000 SEK	1993-05-19	93/5321
5	589.000 SEK	1993-05-19	93/5323
Innehavare: 93/10377 Nordbanken Kredit Ab 10571 Stockholm			
6	898.000 SEK	2007-10-02	07/27783

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	2084-1546.1 Akt
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Beskrivning: Fjärrvärmeledning (diameter max 580 mm) med pumpstationer, brunnar, ventiler, visare, kommunikationskablar och övriga anordningar som behövs för dess ändamål.			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Köpingen, Del av(bimer)	1947-03-28 Laga kraft: 1948-02-20	2084K-1009KRB Akt
Ändring av detaljplan: Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser	2013-03-11 Laga kraft: 2013-04-02	2084-P315 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Hyreshusenhet, bostäder (320)
371319-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde därav byggnadsvärde	Taxeringsvärde därav markvärde
	2022	1.632.000 SEK	1.261.000 SEK 371.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
782000-0284 Bostadsrättsföreningen Härden Nr 2 C/O Siffrum AB Kärrgatan 4c Lgh 1101 775 53 Krylbo	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet bostadsmark 010249452.			
Taxeringsvärde 371.000 SEK	Riktvärdeområde 2084066		
Byggrätt ovan mark 742 kvm	Riktvärde byggrätt 500 SEK/kvm		
Värderingsenhet bostäder 010248452.			
Taxeringsvärde 1.261.000 SEK	Bostadsyta 588 kvm		
Årtal för hyresnivå	Hyra 455.000 SEK/år	Under byggnad Nej	
Nybyggnadsår 1945	Tillbyggnadsår	Värdeår 1945	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1945-03-09	2084K-297KRB Akt
Sammanläggning	1945-09-06	20-KRS-126 Akt
Ledningsåtgärd	2020-05-27	2084-1546 Akt

Ursprung

Avesta Björken 3, 4

Avesta Krylbo 4:26, 4:121

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
W-Krylbo Härden 14	1991-02-27	2084-250	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Mora
 Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet