

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Västerås
Bostadsrättsförening	BRF Västhaga Nr 7
Lägenhet nr	Lägenhet nr 0026
Värdetidpunkt	Oktober 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i fyra våningar, med plåtfasad och inglasade balkonger.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Västerås	Bostadsrättshavare	F-1699-24-19
Bostadsrättsförening	BRF Västhaga Nr 7	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 0026	Värdetidpunkt	Oktober 2024
Objektets adress	Skjutbanegatan 10C 723 39 Västerås	Besiktningstidpunkt	2024-10-17

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök, på våning 4 av 4. Balkong.
Boarea	55,9 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Haga ca 4,5 km från Västerås centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus. Förskola, skola finns inom ca 1,2 km, vårdcentral finns inom ca 2,5 km.
Månadsavgift	3 084 kr/mån. I avgiften ingår vatten (enligt uppgift från MBF). Därtill kommer obligatoriska tillägg på totalt 651 kr/mån (dessa avser värme 401 kr/mån, kabeltv 150 kr/mån samt el på 100 kr/mån (enligt uppgift från MBF).

Marknadsvärde

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

1 000 000 kronor

Bedömt värdeintervall 950 000 – 1 050 000 kronor

Kr/kvm Boarea	17 889 kr/kvm
---------------	---------------

Västerås 2024-10-24

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Erik Laurén

Ekonom / Fastighetsvärderare

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	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. 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.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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. 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.

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	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. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av objektet har skett av Erik Laurén i närvaro av representant för bostadsrättshavaren/personal från kronofogden.

	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 0026
Läge i byggnaden		Våning 4 av 4. Hiss finns ej
Byggår		1959
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och sovrum, inglasad balkong.
Balkong/uteplats		Balkong i söderläge.
Kök	Utformning	Rakt kök. Med mindre matplats. Skick/Standard (normalt)
	Utrustning	Ljusa vita skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (Admiral), kyl/frys (Bosch), diskmaskin (Bosch) är inte platsbyggt i köket utan står fristående i köket.
Hygienrum	Ytskikt	Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel kakel. Golv med klinker
	Utrustning	Toalett och dusch
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns källarförråd (enligt ordförande)
Standard/skick		Lägenhet med normal standard och skick. Renoverad på senare tid.

Inre underhållsfond	450,6 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Västhaga nr 7
Fastighetsbeteckning		Västerås Pistolen 3
Byggnader		2 flerbostadshus i 1-4 våningar
		Totalt 46 st lägenheter och 5 st lokaler
Ytor	Bostäder	3 214 kvm
	Lokaler	158 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, gemensam gård
	Garage	
	P-platser	

Taxeringsvärde	26 003 000 kr
Långfristiga skulder	14 876 060 kr, motsvarande ca 4 412 kr/kvm totalyta
Yttre fond	2 089 819 kr
Underhåll	
Höjning av avgift	20 % höjning 2023-05-01 (enligt årsredovisning 2022)
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2019-03-25. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besikten var lägenheten belamrade med diverse saker. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 2 rum och kök har gjorts i området kring föreningen från 2021-09-01 och framåt med en boarea mellan 56 och 59.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 895 000 – 1 190 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 15 169 – 21 250 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

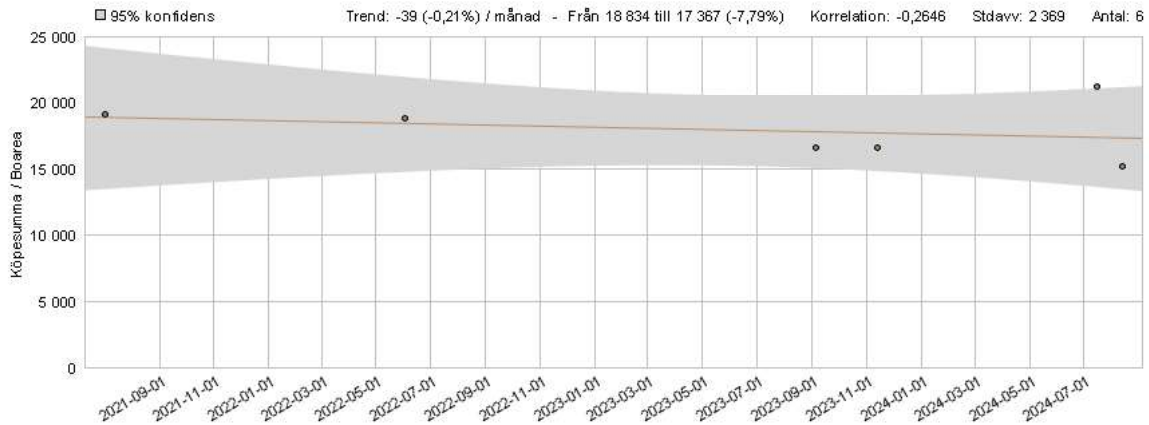


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under det senaste året har 3 lägenheter i föreningen på 2 RoK och en boarea mellan 56–59 m² sålts i intervallet ca 895 000 – 1 190 000 kr med en genomsnittlig köpeskillning på ca 1 000 000 kr.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge för området högst upp i huset på våning 4 utan hiss. Lägenheten med normal standard och skick, några slitna ytor. Renoverat under senare tiden. Värde bedöms därav återfinnas i den genomsnittliga nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad (Flerbostadshus i fyra våningar, med plåtfasad och inglasade balkonger.)



Foto, vy från balkong

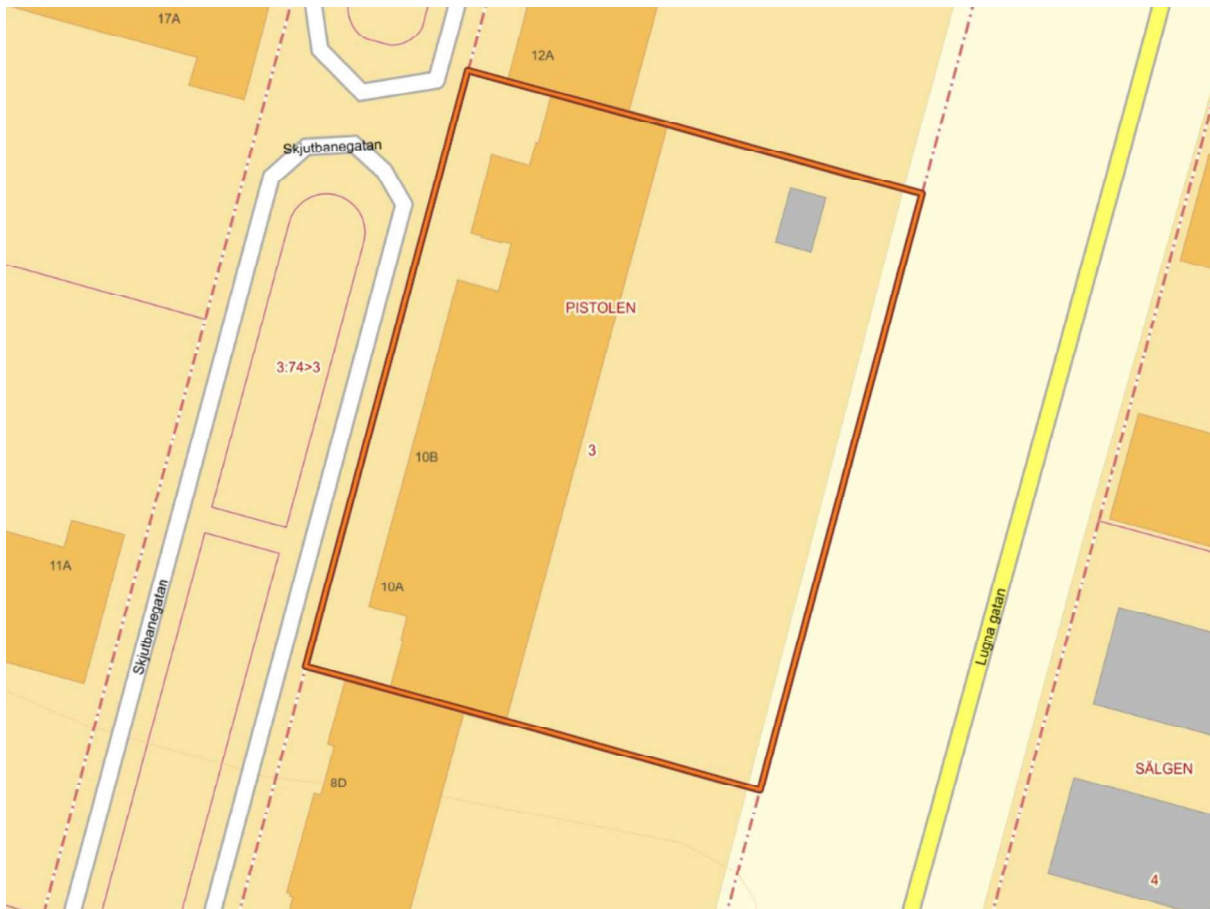


Foto, gemensam gård/lekplats

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2024-10-22

Fastighet

Beteckning Västerås Pistolen 3	UUID: 909a6a76-94df-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 190093648	Län- och kommunkod 1980	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-06-30
Distrikt Badelunda	Distriktskod 214041	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-10-21

Adress

Adress	
Skjutbanegatan 10A-D 723 39 Västerås	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6611165.6	589125.1	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 974 kvm	3 974 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
778000-1827	1/1	1959-04-01	59/84
Brf Västhaga Nr 7 C/O Mbf Box 581 721 10 Västerås			
Inskrivet ägarnamn: Brf Västhaga Nr 7 Västerås			
Köp (även transportköp): 1958-12-11 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Id-nummer kompletterat 90/5267			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 19.317.100 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.612.500 SEK	1959-04-01	59/683
Anmärkning: Utbyte 60/1766 Sammanföring 84/448			
4	95.933 SEK	1986-09-24	86/5608B
Innehavare: 96/14408 Stadshypotek Box 316 72107 Västerås			
Anmärkning: Utbyte 96/14407 Utbyte 91/17743 Sammanföring 91/17742			
5	1.193.667 SEK	1986-09-24	86/5608C

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkning: Utbyte 91/17743 Utbyte 96/14407 Sammanföring 91/17742			
6	6.759.000 SEK	1993-01-20	93/764
7	575.000 SEK	1993-01-20	93/766A
Anmärkning: Utbyte 06/19816			
8	1.839.000 SEK	1993-01-20	93/766B
Anmärkning: Utbyte 06/19816			
9	4.700.000 SEK	1996-01-09	96/442
10	2.542.000 SEK	2023-06-29	D-2023-00202234:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
2	Avtalsservitut gångväg	1959-09-02	59/2074
3	Avtalsservitut fjärrvärmeledning mm	1961-11-01	61/1340

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	19-IM1-59/2074.1
	Beskrivning: Gångväg		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	19-IM1-61/1340.1
	Beskrivning: Fjärrvärmeledning mm		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Pistolen	1958-11-13	1980K-211/1958 <u>Akt</u>
Stadsplan: Kv hæggen m m	1985-03-25 Genomf. start: 1985-04-23 Genomf. slut: 1992-06-30	1980K-P1985/49 <u>Akt</u>

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)			
223963-7			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	26.003.000 SEK	19.356.000 SEK	6.647.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
778000-1827 Brf Västhaga Nr 7 C/O Mbf Box 581 721 10 Västerås	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet bostadsmark 041180400.			
Taxeringsvärde 6.400.000 SEK	Riktvärdeområde 1980046		
Byggrätt ovan mark 4 017 kvm	Riktvärde byggrätt 1.600 SEK/kvm		
Värderingsenhet lokalmark 087062400.			
Taxeringsvärde 247.000 SEK	Riktvärdeområde 1980046		
Byggrätt ovan mark 190 kvm	Riktvärde byggrätt 1.300 SEK/kvm		
Värderingsenhet bostäder 041178400.			
Taxeringsvärde 19.200.000 SEK	Bostadsyta 3 214 kvm		
Årtal för hyresnivå	Hyra 3.087.000 SEK/år	Under byggnad Nej	
Nybyggnadsår 1959	Tillbyggnadsår 2017	Värdeår 1972	
Värderingsenhet lokaler 041179400.			
Taxeringsvärde 156.000 SEK	Lokalyta 158 kvm		
Årtal för hyresnivå	Hyra 37.000 SEK/år	Under byggnad Nej	
Nybyggnadsår 1959	Tillbyggnadsår 2017	Värdeår 1972	
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter			
Gemensamhetsanläggningar			
Västerås Västerås GA:26			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Införd i tomtboken Tomtmätning		1958-11-20	1980K-215/1958 <u>Akt</u>
Ursprung			
Västerås Västerås 3:12			

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
U-Västerås Pistolen 3	1988-10-19	1980K-SIK/FDS1988	<u>Akt</u>

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontorbeteckning: Mora
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet