

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Eskilstuna
Bostadsrättsförening	BRF Gjuteriet
Lägenhet nr	31106
Värdetidpunkt	Mars 2025

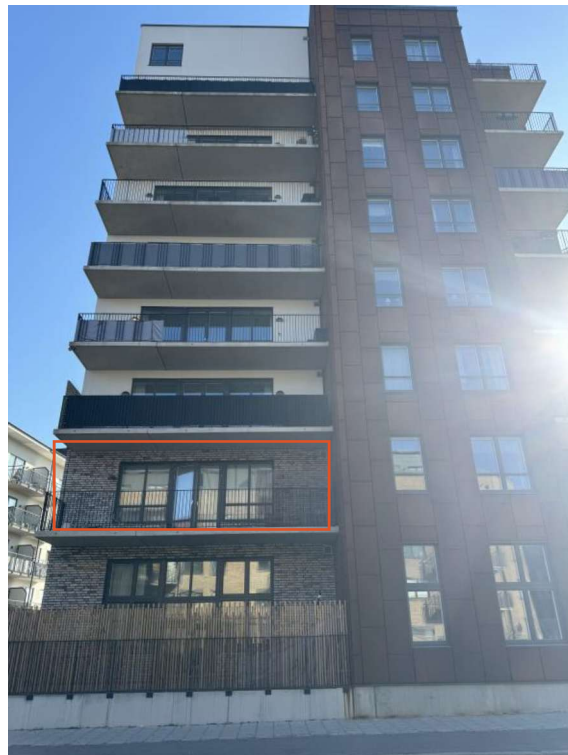


Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i åtta våningar, med fasad av cortenstål, tegel, puts och balkonger.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Eskilstuna	Bostadsrättshavare	F-393-25-04
Bostadsrättsförening	BRF Gjuteriet	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	31106	Värdetidpunkt	Mars 2025
Objektets adress	Norrgärdesgatan 12 633 60 Eskilstuna	Besiktningstidpunkt	2025-03-24

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök, på våning 1 av 8. Balkong.
Boarea	50 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Eskilstuna ca 1,6 km norr från Eskilstunas centralstation, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus. Förskola, skola och hälsocentral finns i närheten. Ytterligare utbud med service finns i Eskilstuna. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar/tåg.
Månadsavgift	3 709 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten tillkommer (enligt brf hemsida). Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende filterbyte 2 ggr per år på 91 kr/mån och Bredband/tv/ip-telefoni på 229 kr/mån. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

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

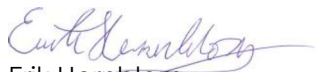
1 600 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 500 000 – 1 700 000 kronor

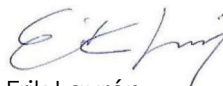
Kr/kvm Boarea	32 000 kr/kvm
---------------	---------------

Uppsala 2025-03-31

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Civilekonom / Jägmästare



Erik Laurén
Ekonom / Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
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 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		31106
Läge i byggnaden		Våning 1 av 8. Hiss finns
Byggår		2017/2018
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök, ett sovrum och förråd.
Balkong/uteplats		Balkong i västerläge ca 12 kvm
Kök	Utformning	Rakt kök från Marbodal. Med matplats. Skick/Standard (modernt)
	Utrustning	Ljusa gråa skåpluckor. Spis (Bosch), fläkt (Salda), kyl/frys (Bosch), diskmaskin (Bosch), mikro (Bosch)
Hygienrum	Ytskikt	Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch, tvättmaskin (Siemens), torktumlare (Siemens)
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/klinker
	Vägg	målade
	Tak	Målat
Övrigt		Förråd i lägenheten.
Standard/skick		Modern lägenhet med normal standard och skick. Underhåll normalt.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Gjuteriet
Fastighetsbeteckning		Nätverket 1 och Nätverket 3
Byggnader		2 flerbostadshus 1-8 våningar
		Totalt 98 st lägenheter
Ytor	Bostäder	4 960 kvm
	Lokaler	0 kvm
Gemensamma utrymmen		
	Garage	
	P-platser	

Taxeringsvärde	108 400 000 kr
Långfristiga skulder	61 820 652 kr, motsvarande ca 12 464 kr/kvm totalyta
Yttre fond	969 629 kr
Underhåll	Inga väsentliga händelser har skett senaste tiden.
Höjning av avgift	5 % 2023-01-01 (enligt årsredovisning 2023)
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2021-06-09. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besikten var lägenheten normalt möblerade. 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 1-2 rum och kök har gjorts i området kring föreningen från 2021-02-01 och framåt med en boarea mellan 34 och 50.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 250 000 – 1 850 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 32 300 – 40 588 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

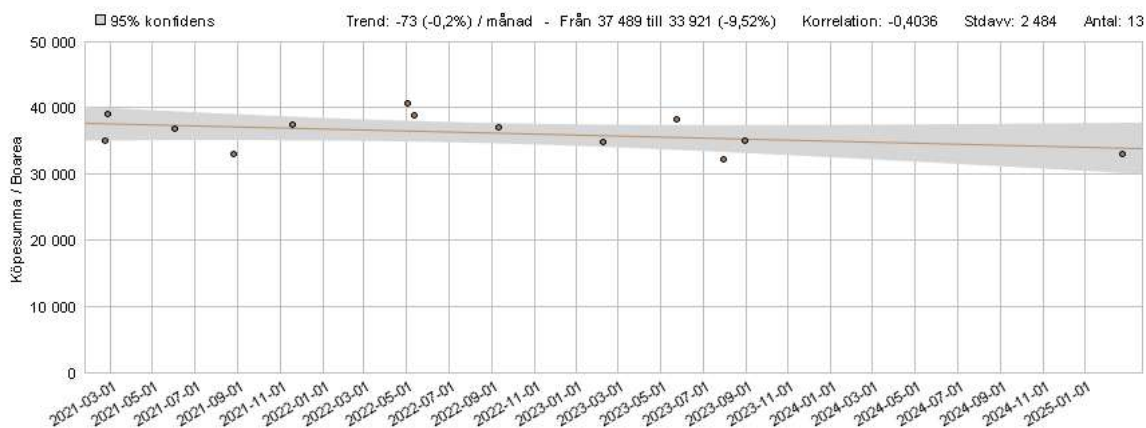


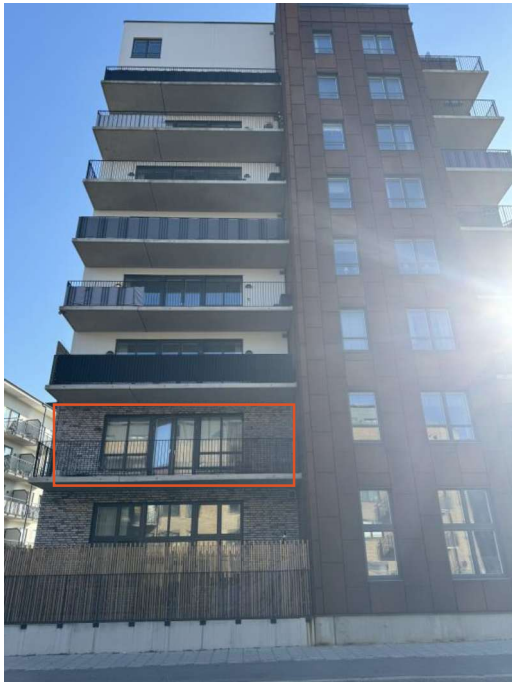
Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under det senaste året har lägenheter i föreningen på 2 RoK och en boarea på 50 m² sålts i intervallet ca 1 615 000 – 1 850 000 kr med en genomsnittlig köpeskillning på ca 1 700 000 kr.

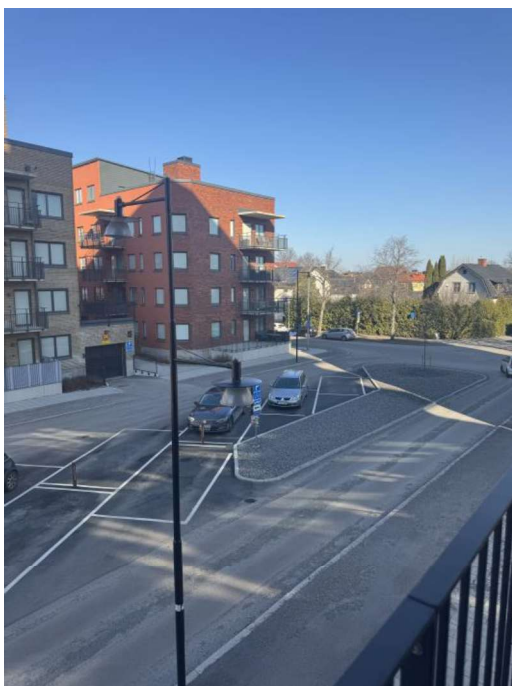
Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge på våning 1. Lägenheten är modern med normal standard och skick. Normalt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den genomsnittliga nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad

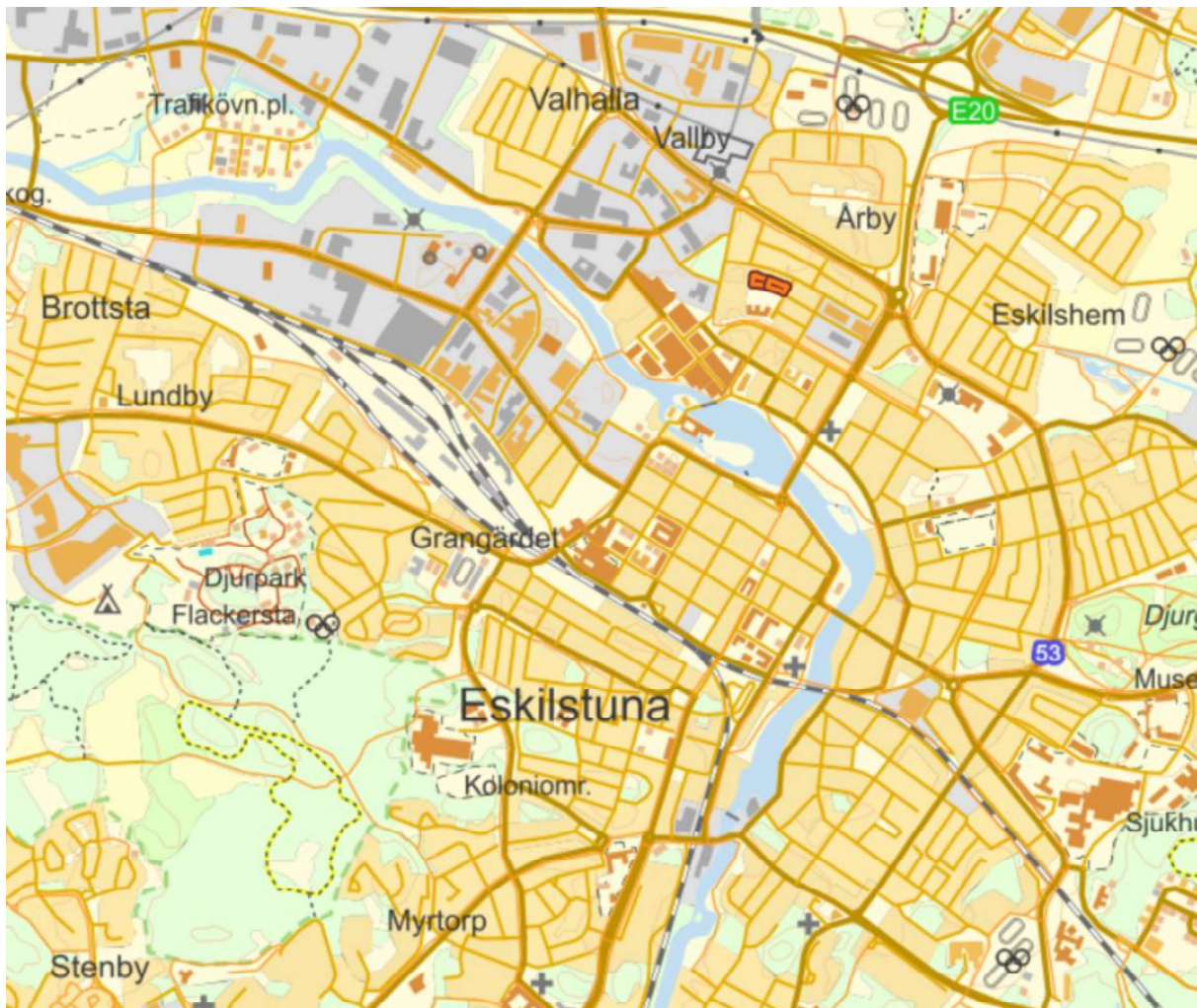


Foto, vy från balkong



Foto, gemensam gård

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

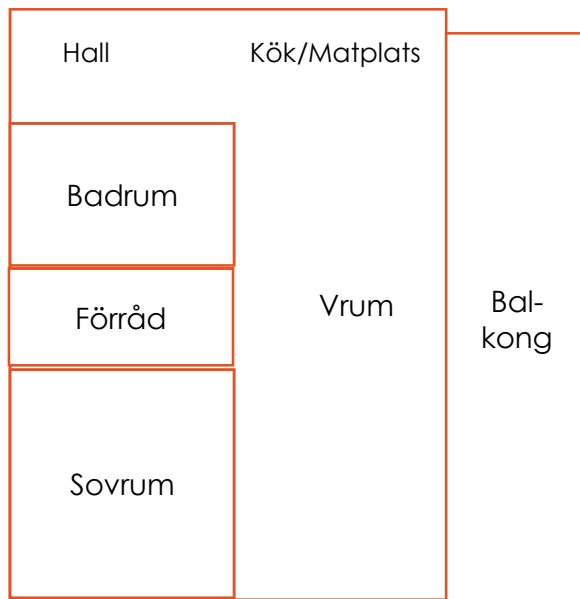


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, våning 1. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-31

Fastighet

Beteckning Eskilstuna Nätverket 1	UUID: 32a24409-896f-1149-e053-7e44ed8fc875	Senaste ändringen i allmänna delen 2017-12-01
Nyckel: 040184273	Län- och kommunkod 0484	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-07-01
Distrikt Eskilstuna Kloster	Distriktskod 212111	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-28

Adress

Adress	
Norrgärdesgatan 12 633 60 Eskilstuna	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6583331.2	586027.1	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 497 kvm	1 497 kvm		
1	1 497 kvm	1 497 kvm		

Lagfart

Ägare		Andel	Inskrivningsdag	Akt
769634-7215		1/1	2017-11-20	D-2017-00589696:1

Bostadsrättsföreningen Gjuteriet i Eskilstuna

Norrgärdesgatan 12
633 60 EskilstunaKöp (även transportköp): 2017-11-13
Köpeskilling: 32.830.739 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 64.740.000 SEK

Nr		Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		64.740.000 SEK	2017-12-19	D-2017-00699151:1

Beviljad i/Belastar även: Eskilstuna Nätverket 3

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Nätet 4 och 5 m fl	2015-05-21 Laga kraft: 2015-06-24 Genomf. start: 2015-06-25 Genomf. slut: 2030-06-24	0484-P15/8 <u>Akt</u>

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Hyreshusenhet, bostäder (320)				
758011-4				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
	2022	54.200.000 SEK	44.000.000 SEK	10.200.000 SEK
Taxerad Ägare		Andel	Juridisk form	Ägandetyp
769634-7215 Bostadsrättsföreningen Gjuteriet I Eskilstuna Norrgärdesgatan 12 633 60 Eskilstuna		1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet bostadsmark 301458523.				
Taxeringsvärde		Riktvärdeområde		
10.200.000 SEK		0484012		
Byggrätt ovan mark		Riktvärde byggrätt		
3 211 kvm		3.200 SEK/kvm		
Värderingsenhet bostäder 301458522.				
Taxeringsvärde		Bostadsyta		
44.000.000 SEK		2 480 kvm		
Årtal för hyresnivå		Hyra	Under byggnad	
		4.116.000 SEK/år	Nej	
Nybyggnadsår		Tillbyggnadsår	Värdeår	
2018			2018	
Åtgärd				
Fastighetsrättsliga åtgärder			Datum	Akt
Avstyckning			2016-05-13	0484-15/157 <u>Akt</u>
Fastighetsreglering			2017-11-27	0484-16/106 <u>Akt</u>
Avskild mark				
Eskilstuna Nätverket 2, 3				
Ursprung				
Eskilstuna Nätet 4				
Tidigare Beteckning				
Beteckning			Omregistreringsdatum	Akt
Eskilstuna Nätet :7			2017-11-24	0484-15/157 <u>Akt</u>
Ajourförande inskrivningsmyndighet				

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet