

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Västerås

Bostadsrättsförening

BRF Boklok Rubinen

Lägenhet nr

Lägenhet nr

1204/a43sg

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i 4 plan med grå fasad, värderingsobjektet markerat.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Västerås	Bostadsrättshavare	F-509-25-19
Bostadsrättsförening	BRF Boklok Rubinen	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 1204/a43sg	Värdetidpunkt	Maj 2025
Objektets adress	Rubingatan 24C 724 73 Västerås	Besiktningstidpunkt	2025-05-12

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 4 rum och kök, på våning 3 av 4. Balkong.
Boarea	85 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Bäckby ca 6 km från Västerås centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av idrottsplats, nyare flerbostadshus och blandad bebyggelse. Förskola, skola och vårdcentral finns i området och inom ca 700 m.
Månadsavgift	7 408 kr/mån. I avgiften ingår värme, kallvatten (enligt föreningens representant).

Marknadsvärde

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

1 270 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 200 000 – 1 350 000 kronor

Kr/kvm Boarea	14 941 kr/kvm
---------------	---------------

Södertälje 2025-05-22
Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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	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 Emil Larsson och Andrea Kollberg i närvaro av bostadsrättshavaren och 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 a43sg
Läge i byggnaden		Våning 3 av 4. Hiss finns
Byggår		2022
Planlösning		Entré via loftgång till hall, wc/dusch, vardagsrum och kök i öppen planlösning, 3 sovrum, förråd. Utgång till balkong från vardagsrummet.
Balkong/uteplats		Balkong.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Modernt
	Utrustning	Vita skåpluckor. Kök och utrustning från Ikea. Häll, fläkt, ugn, integrerad diskmaskin, kyl och frys (Electrolux)
Hygienrum	Ytskikt	Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett, dusch, tvättmaskin, handdukstork
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett
	Vägg	Målade
	Tak	Skivor
Övrigt		Till lägenheten finns förråd enligt bokloks hemsida.
Standard/skick		Modern lägenhet med normal/modern standard i normalt/gott skick.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Boklok Rubinen,
Fastighetsbeteckning		Tysksmidet 1
Byggnader		2 flerbostadshus i 4 våningar samt en byggnad i två plan.
		Totalt 36 st lägenheter
Ytor	Bostäder	2 724 kvm
	Lokaler	0 kvm
Gemensamma utrymmen		Innergård, miljöstation
	Garage	-
	P-platser	Ja, uppgift om antal hittades ej

Taxeringsvärde	56 400 000 kr
Långfristiga skulder	34 766 150 kr inklusive kortfristig skuld till kreditinstitut, motsvarande ca 12 763 kr/kvm totalyta
Yttre fond	400 211 kr
Underhåll	Uppgift saknas
Höjning av avgift	Uppgift om ev. kommande förändringar saknas. Stora höjningar har sket på senare tid enligt föreningens representant.
Övrigt	Ny förening. Något belastad ekonomi, hög belåning och avgifter.
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2022-06-20. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besikten var lägenheten utan möbler 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 3-4 rum och kök med byggår efter 2020 har gjorts i Västerås sedan 2023. Materialet har gallrats från vissa objekt omkring vattnet.

Köpeskillingarna återfinns med stor spridning, huvudsakligen i intervallet ca 1,1 – 3,5 Mkr med vissa objekt över. I relation till boarean varierar köpeskillingarna enligt nedanstående diagram, med huvuddelen mellan ca 25 000 – 40 000 kr/kvm. Priserna varierar generellt beroende på läge, standard, avgift mm. Värderingsobjektets förening har de högsta noterade avgifterna i materialet samt de lästa köpeskillingarna. Ett antal sålda 4 Rok med jämförbar storlek hittades inom föreningen och en grannförening under samma period. Dessa har sålts i nivån 1,1 – 1,55 Mkr (12 941 – 18 235 kr/kvm), se tabell nedan. Föreningens representant uppger att ett avgiftsfritt första år har erbjudits vid vissa försäljningar på senare tid. Information om sådana eventuella detaljer saknas dock i materialet.

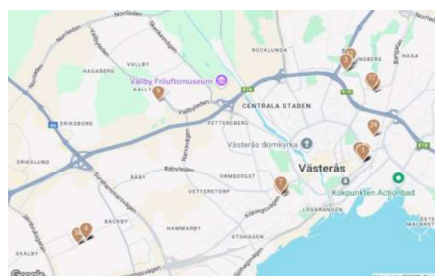
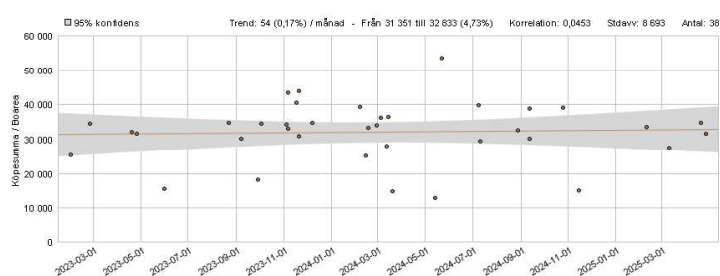


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Firma	Adress	Datum	Byggar	Boarea	Antalrum	Våning	Avgift	Köpesumma	Kvmpris
Brf Boklok Rubinen	Rubingatan 24C	2024-11-15	2022	85,0	4,0	2,0	7 408	1 295 000	15 235
Brf Boklok Rubinen	Rubingatan 24C	2024-05-14	2022	85,0	4,0	3,0	7 408	1 100 000	12 941
Brf Boklok Rubinen	Rubingatan 24C	2024-03-20	2022	85,0	4,0	2,0	5 612	1 270 000	14 941
Brf Boklok Rubinen	Rubingatan 24A	2023-09-29	2022	85,0	4,0	1,0	5 612	1 550 000	18 235
Brf Boklok Diamanten	Smältverksgatan 201	2023-05-31	2020	85,0	4,0	1,0	4 938	1 325 000	15 588
								1 308 000	15 388

Tabell sålda objekt inom föreningen. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt läge. Lägenheten är modern med normal/modern standard i gott skick. Avgifterna bedöms jämförelsevis som höga och objekt sålda inom föreningen den senaste tiden har en tämligen låg prisbild. Värde bedöms återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, byggnad. Flerbostadshus i 4 plan med grå fasad, värderingsobjektet markerat.

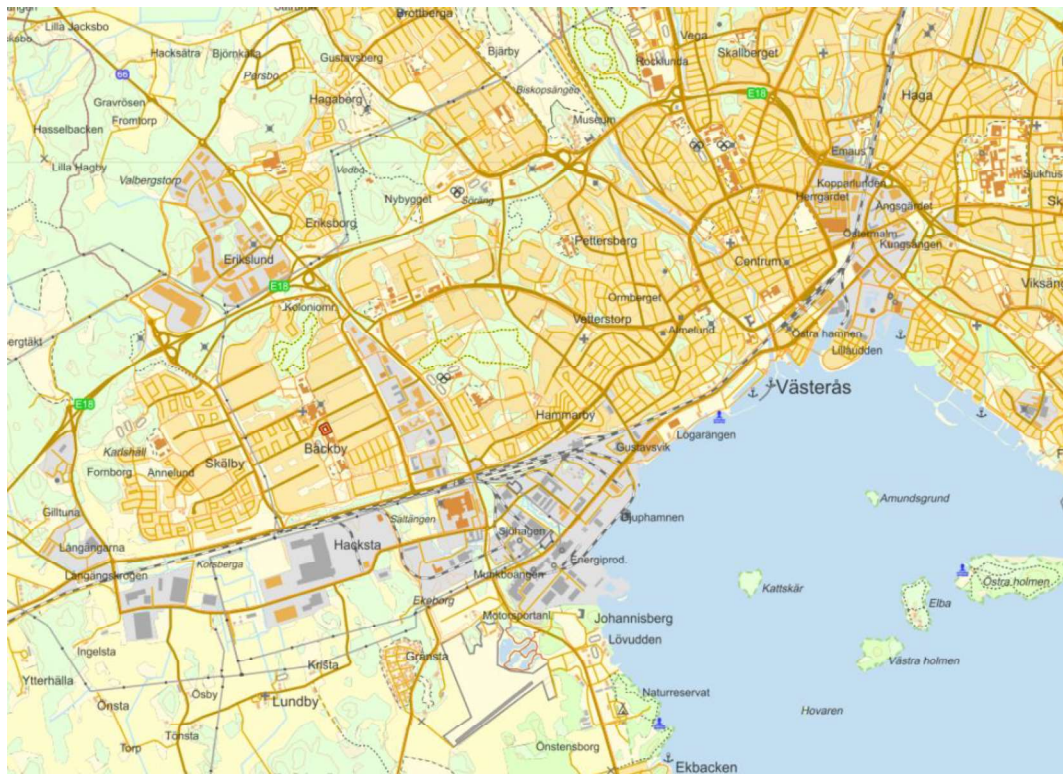


Foto, vy från balkong. Flerbostadshus och del av innergård.

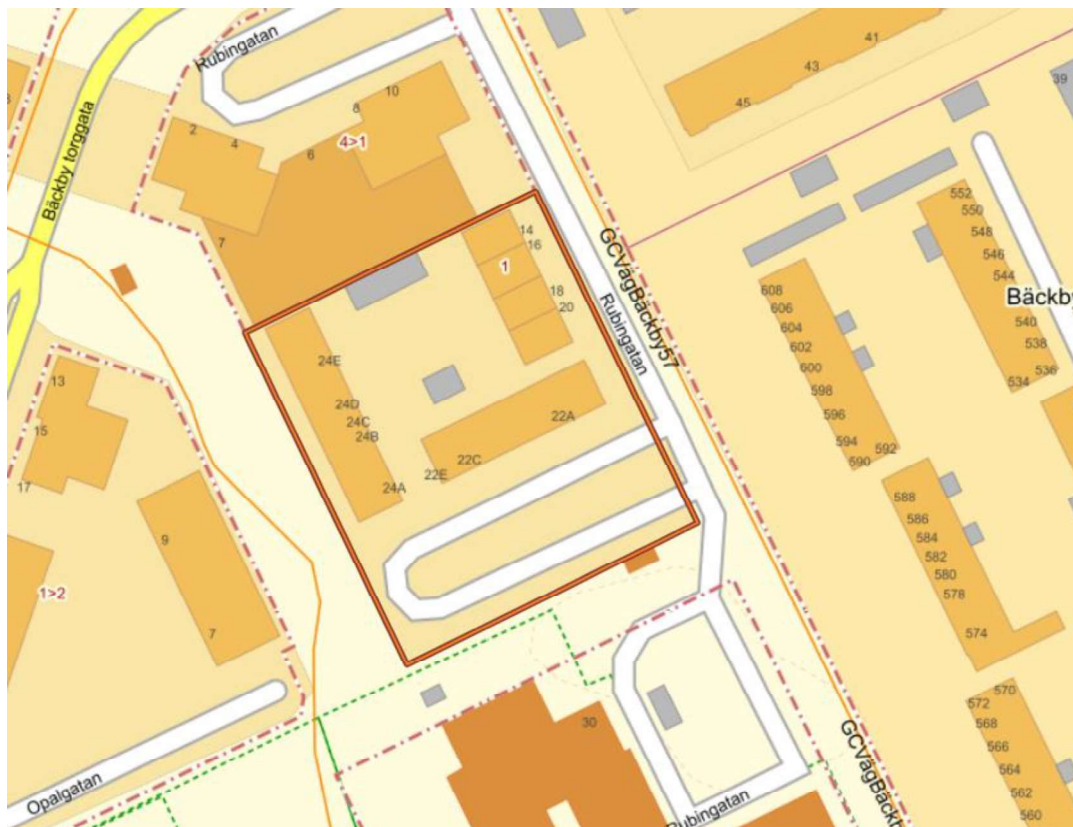


Foto, byggnad. Flerbostadshus i 4 plan med grön fasad och loftgångar, vy från entrésida.

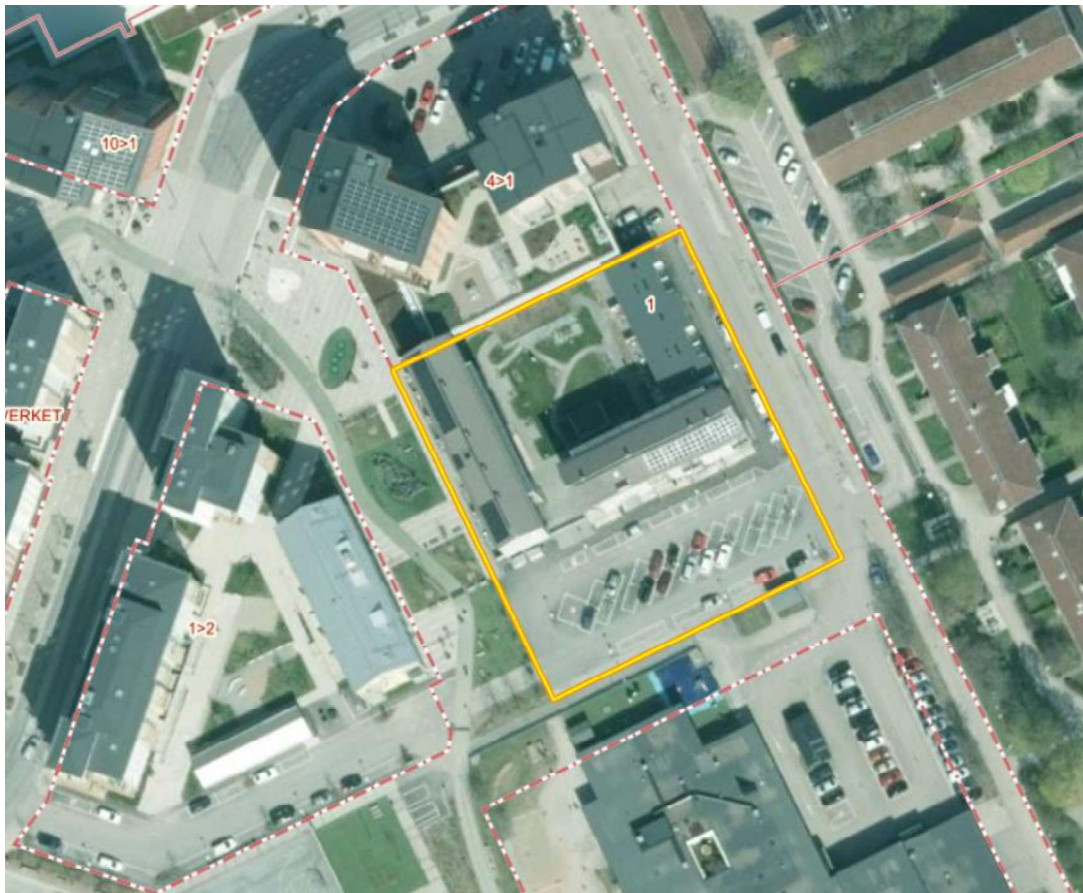
Kartor



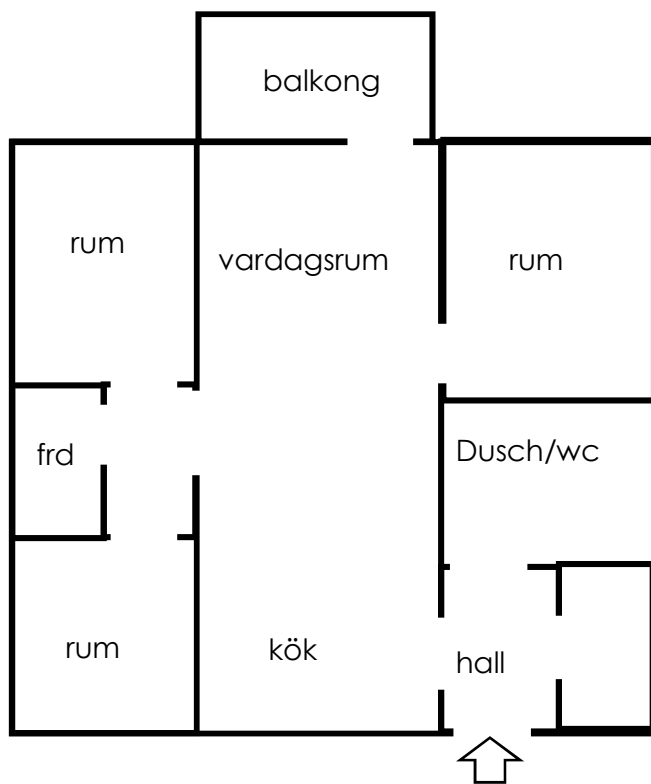
Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria



Planritning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-05-21

Fastighet

Beteckning Västerås Tysksmidet 1	UUID: 909a6a76-b13c-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-08-16
Nyckel: 190100909	Län- och kommunkod 1980	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2022-11-18
Distrikt Lundby	Distriktskod 214025	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-20

Adress

Adress

Rubingatan 14-20, 22A-E, 24A-E
724 73 Västerås

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6607632.0	583376.7	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	4 389 kvm	4 389 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769640-0469	1/1	2021-12-03	D-2021- 00550156:1

Bostadsrättsföreningen Boklok Rubinen

C/O Egeryds Fastighetsförvaltning
Idrottsvägen 31b
702 32 Örebro

Köp (även transportköp): 2021-11-22
Köpeskilling: 13.895.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 35.093.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.129.000 SEK	2008-01-25	08/1986
2	376.000 SEK	2008-01-25	08/1987

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	33.588.000 SEK	2022-11-01	D-2022-00447013:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
3	Avtalsservitut kabelskåp	2022-03-07	D-2022-00093615:1

Anmärkning:
Ändamål elledning

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D202200093615:1.1
	Beskrivning: Elledning, kabelskåp		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Del av bäckby centrum	2018-09-06 Laga kraft: 2018-10-23 Genomf. start: 2018-10-24 Genomf. slut: 2023-10-23	1980K-P2018/58 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Hyreshusenhet, bostäder (320)				
218831-7				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
	2023	56.400.000 SEK	51.000.000 SEK	5.400.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp	
769640-0469 Bostadsrättsföreningen Boklok C/O Egeryds Fastighetsförvaltning Idrottsvägen 31b 702 32 Örebro	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt	

Värderingsenhet bostadsmark 301541568.

Taxeringsvärde
5.400.000 SEK

Riktvärdeområde
1980046

**Byggrätt ovan
mark**
3 405 kvm

Riktvärde byggrätt
1.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 301776200.

Taxeringsvärde
51.000.000 SEK

Bostadsyta
2 724 kvm

Årtal för hyresnivå

Hyra
5.421.000 SEK/år

Under byggnad
Nej

Nybyggnadsår
2022

Tillbyggnadsår

Värdeår
2022

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Västerås Stålverket GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Införd i tomtboken Tomtmätning

Datum

1970-12-01

Akt

1980K-338/1970
Akt

Övriga åtgärder Arealavmätning

1971-12-20

1980K-233/1971
Akt

Övriga åtgärder Arealavmätning

1971-12-20

1980K-232/1971
Akt

Övriga åtgärder Arealavmätning

1971-12-20

1980K-234/1971
Akt

Fastighetsreglering

2019-04-29

1980K-2018/224
Akt

Gränsutmärkning fullföljd

2023-10-30

1980K-
2018/224GU **Akt**

Anläggningsåtgärd

2024-08-16

1980K-2024/19
Akt

Avskild mark

Västerås Västerås 2:104-106

Ursprung

Västerås Västerås 2:99

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
U-Västerås Tysksmidet 1	1988-10-19	1980K- SIK/FDS1988
		Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet