

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Västerås
Bostadsrättsförening	BRF Svärdsililjan
Lägenhet nr	Lägenhet nr 219832001-1121
Värdetidpunkt	Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tre våningar med grå och brun fasad samt gröna detaljer, värderingsobjektet markerat.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Västerås	Bostadsrättshavare	F-920-25-19
Bostadsrättsförening	BRF Svärdsiljan	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 219832001-1121	Värdetidpunkt	Maj 2025
Objektets adress	Svärdsiljegatan 11C 722 27 Västerås	Besiktningstidpunkt	2025-05-12

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 3 rum och kök, på våning 1 av 3. Balkong.
Boarea	68,5 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Gideonsberg ca 3,7 km från Västerås centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostadsområde med flerbostadshus. Förskola finns i närområdet, skola och vårdcentral inom ca 1,6 km.
Månadsavgift	4 621 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, bredband (enligt representant för föreningen).

Marknadsvärde

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

1 000 000 kronor

Bedömt värdeintervall 950 000 – 1 100 000 kronor

Kr/kvm Boarea	14 599 kr/kvm
---------------	---------------

Södertälje 2025-06-02
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 en 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 219832001-1121
Läge i byggnaden		Våning 1 av 3.
Byggår		1954
Planlösning		Hall, wc, wc/dusch, kök, två sovrum, vardagsrum med utgång till balkong.
Balkong/uteplats		Balkong.
Kök	Utformning	Kök med matplats.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Häll (Electrolux), fläkt (okänt märke), diskmaskin (Bosch), inbyggd ugn (okänt märke), inbyggd micro (okänt märke), kyl och frys (Samsung)
Hygienrum	Ytskikt	WC. Vägg med kakel. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade/board
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns förråd
Standard/skick		Lägenhet med normal till delvis äldre standard. Varierande skick. Slitna ytor och vissa renoveringsbehov finns.

Inre underhållsfond	Uppgift saknas
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Svärds Liljan
Fastighetsbeteckning		Svärds Liljan 2
Byggnader		3 flerbostadshus
		Totalt 117 st lägenheter och 5 st lokaler
Ytor	Bostäder	5 932 kvm
	Lokaler	170 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, hobbyrum, bastu
	Garage	24 st
	P-platser	53 st

Taxeringsvärde	44 730 000 kr
Långfristiga skulder	5 484 083 kr inklusive kortfristig skuld till kreditinstitut, motsvarande ca 899 kr/kvm totalyta
Yttre fond	11 155 834 kr
Underhåll	Relining och installation av laddstolpar nyligen utfört. Inga större pågående projekt enligt muntlig information från föreningens representant.
Höjning av avgift	Höjdes med 3 % vid årsskiftet enligt föreningens representant
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2021-03-04. 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 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2023-01-01 och framåt med en boarea mellan ca 65 – 80 kvm.

Köpeskillningarna återfinns med en spridning på ca 900 – 1 700 tkr. I relation till boarean varierar köpeskillningarna huvudsakligen mellan ca 13 000 – 23 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

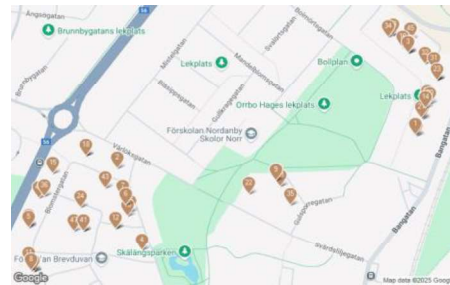
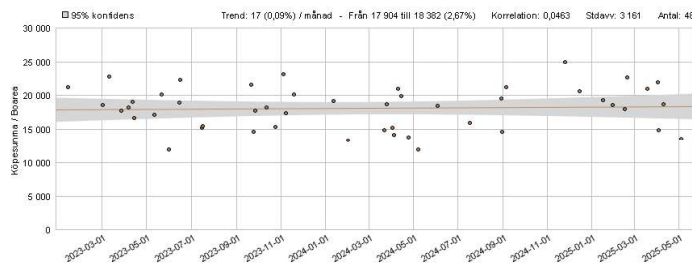


Diagram över köpesumma/boarea och karta. Källa: UCBV.

Under samma period hittades en handfull försäljningar av 3 Rok inom föreningen. Dessa återfinns i den nedre nivån och har sålts för 0,9 – 1,45 Mkr. Tre objekt av dessa är storleksmässigt jämförbara och har sålts mellan 1,0 – 1,08 Mkr, motsvarande 14 600 – 15 540 kr/kvm.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt läge. Lägenheten har delvis något äldre standard med slitna ytor och vissa renoveringsbehov finns. Värdet bedöms sammantaget återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, byggnad. Flerbostadshus i tre våningar med grå och brun fasad och gröna detaljer, värderingsobjektet markerat.

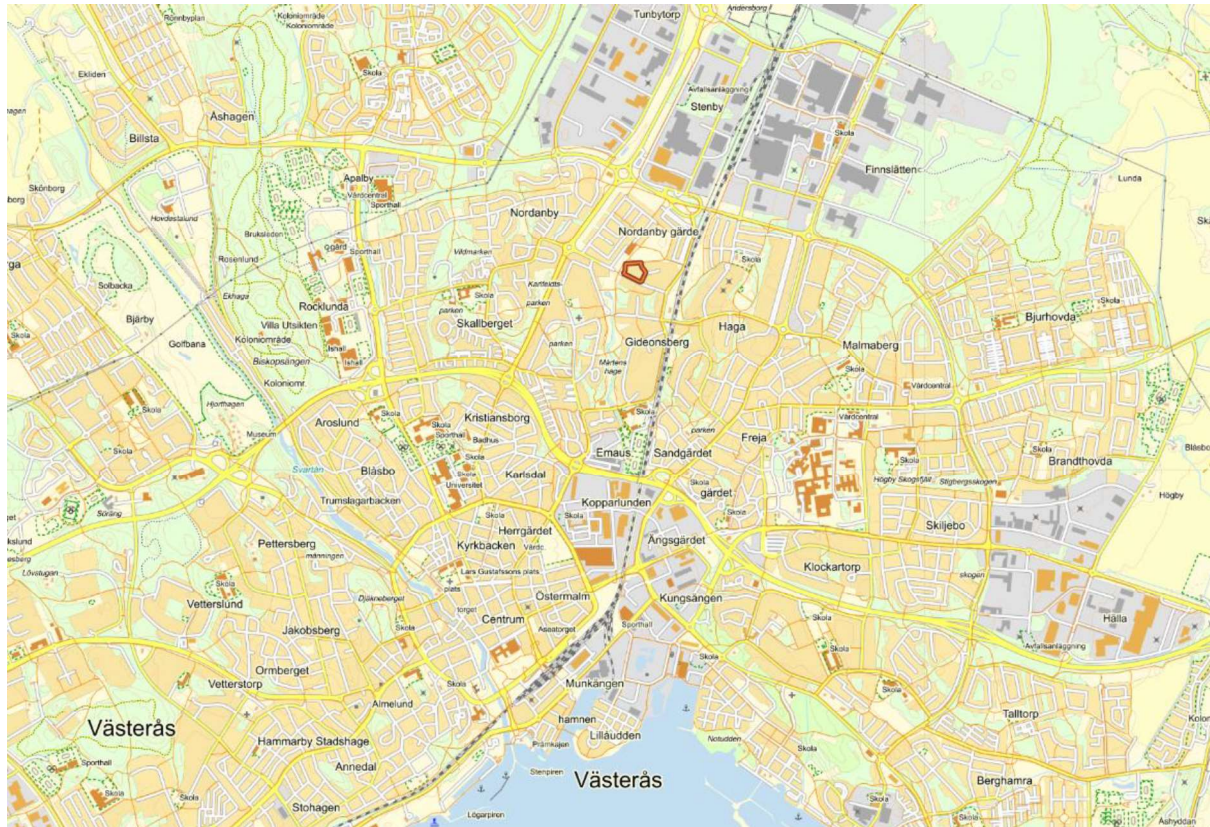


Foto, vy från balkong. Gräsmatta, träd och lekplats.

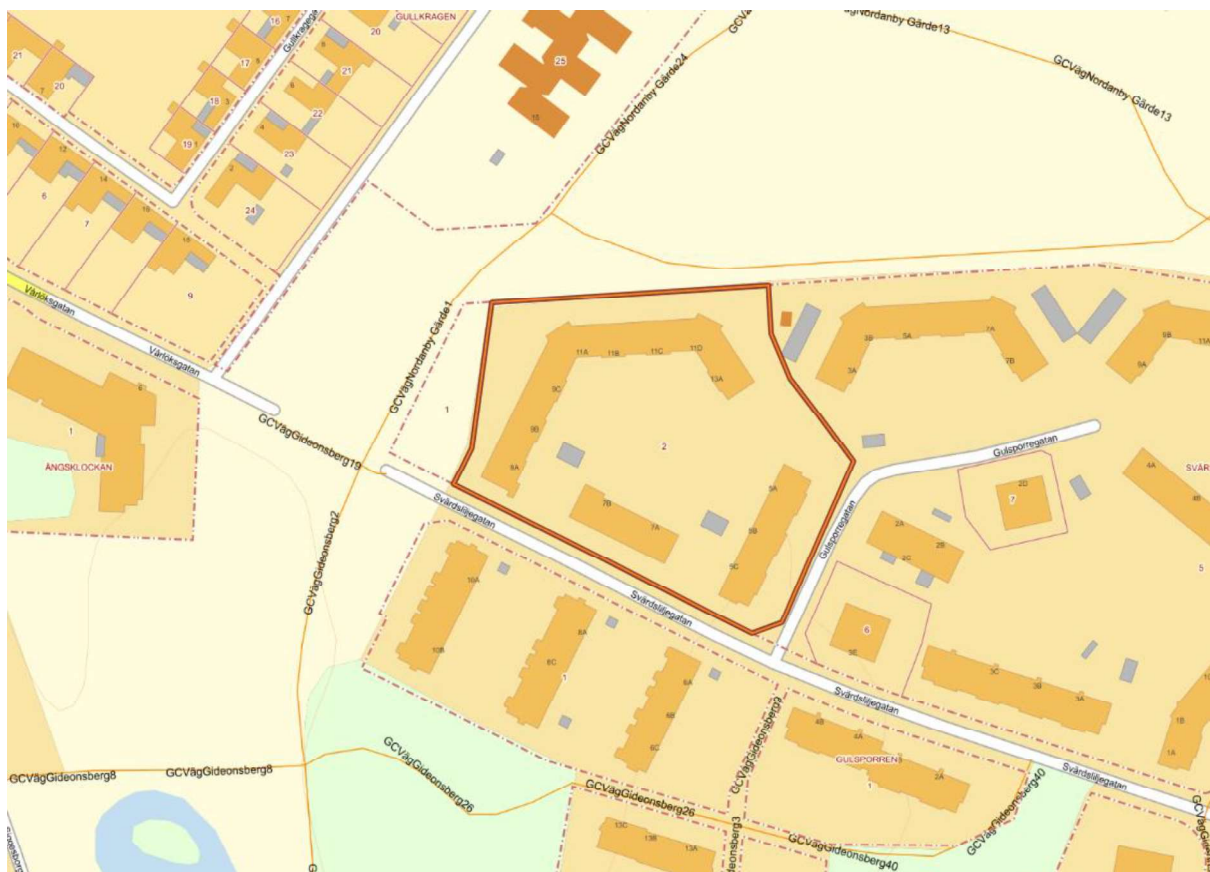


Foto, byggnad. Flerbostadshus i tre våningar med bruna och grå fasader samt buskar och träd.

Kartor



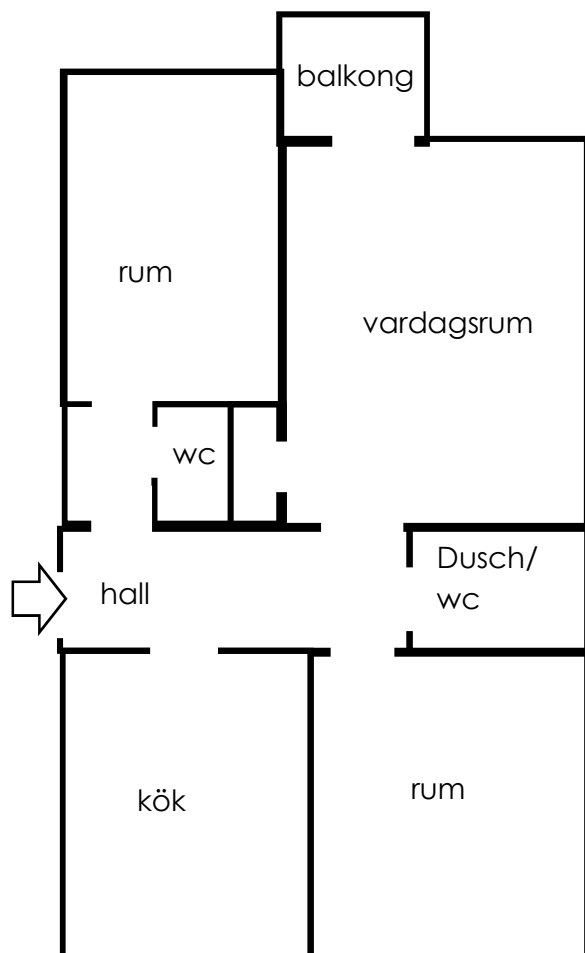
Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



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 2025-06-02

Fastighet

Beteckning Västerås Svärdsiljan 2	UUID: 909a6a76-aaaa-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2020-06-08
Nyckel: 190099227	Län- och kommunkod 1980	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-09-23
Distrikt Gideonsberg	Distriktskod 214039	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-30

Adress

Adress

Gulsporregatan (1)

Svärdsiljegatan 5A-C, 7A-B, 9A-C, 11A-D, 13A

722 27 Västerås

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6611257.7	588152.4	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 1415 kvm	1 1415 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
778000-1645	1/1	1953-08-12	53/277

Brf Svärdsiljan

C/O Riksbyggen

Box 803

721 22 Västerås

Köp (även transportköp): 1953-07-30

Ingen köpeskilling redovisad.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 21.335.400 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	181.000 SEK	1953-08-12	53/840AA

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkning: Utbyte 55/1101 Utbyte 87/9497			
2	1.746.000 SEK	1953-08-12	53/840AB
Anmärkning: Utbyte 87/9498			
3	321.100 SEK	1953-08-12	53/840B
Anmärkning: Utbyte 55/1101			
4	802.800 SEK	1953-08-12	53/840C
Anmärkning: Utbyte 55/1101			
5	449.100 SEK	1953-08-12	53/840D
Anmärkning: Utbyte 55/1101			
7	94.500 SEK	1955-09-28	55/1102
8	54.900 SEK	1955-09-28	55/1103
9	17.686.000 SEK	1995-12-18	95/15201

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
6	Avtalsservitut elektriska servisedningar mm	1954-03-24	54/669

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	19-IM1-54/669.1
Beskrivning: Elektriska servisedningar mm			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Svärdsiljan	1951-07-30	1980K-170/1951 Akt
Stadsplan	1975-05-28	1980K-P1975/84 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

231558-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	44.730.000 SEK	32.730.000 SEK	12.000.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
778000-1645 Brf Svärdsiljan C/O Riksbyggen Box 803 721 22 Västerås	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 059245400.

Taxeringsvärde 12.000.000 SEK	Riktvärdeområde 1980046
Byggrätt ovan mark 7 608 kvm	Riktvärde byggrätt 1.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 059243400.

Taxeringsvärde 32.000.000 SEK	Bostadsyta 5 932 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 5.338.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1954	Tillbyggnadsår	Värdeår 1954

Värderingsenhet lokaler 059244400.

Taxeringsvärde 730.000 SEK	Lokalyta 635 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 182.000 SEK/år	Under byggnad Nej

Nybyggnadsår 1954	Tillbyggnadsår	Värdeår 1954		
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter				
Gemensamhetsanläggningar				
Västerås Svärdsiljan GA:1				
Åtgärd				
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt	
Tomtmätning		1951-09-20	1980K-200/1951 Akt	
Sammanläggning		1952-02-27	1980K-200/1951 Akt	
Anläggningsåtgärd		2020-06-08	1980K-2020/6 Akt	
Ursprung				
Västerås Västerås 51:504, 51:505				
Tidigare Beteckning				
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt	
U-Västerås Svärdsiljan 2		1988-10-19	1980K-SIK/FDS1988	Akt
Ajourförande inskrivningsmyndighet				
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Mora			
	Telefon: 0771-63 63 63			

Källa: Lantmäteriet