

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Västerås
Bostadsrättsförening	BRF Riten
Lägenhet nr	Lägenhet nr 0342-0001-1089-005
Värdetidpunkt	Juni 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tre våningar, med ljus fasad och röda balkonger, värderingsobjektet markerat.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Västerås	Bostadsrättshavare	F-2612-24-19
Bostadsrättsförening	BRF Riten	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 0342-0001-1089-005	Värdetidpunkt	Juni 2025
Objektets adress	Knotavägen 27 723 52 Västerås	Besiktningstidpunkt	2025-05-28

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 4 rum och kök, på våning 3 av 3. Inglasad balkong.
Boarea	88,5 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Bjurhovda, ca 4,5 km från Västerås centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostadsområde med flerbostadshus. Förskola, skola finns inom ca 1 km, vårdcentral finns inom ca 2 km.
Månadsavgift	5 186 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, grundutbud tv, bredband (enligt ordförande i föreningen). Individuell mätning och debitering av el.

Marknadsvärde

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

1 270 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 170 000 – 1 350 000 kronor

Kr/kvm Boarea	14 350 kr/kvm
---------------	---------------

Södertälje 2025-05-09
Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
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 Emil Larsson i närvaro av bostadsrättshavaren och 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 0342-0001-1089-005
Läge i byggnaden		Våning 3 av 3. Hiss finns ej
Byggår		1970
Planlösning		Hall, wc/bad, wc, två små sovrum, vardagsrum med utgång till balkong, kök och ett ytterligare sovrum.
Balkong/uteplats		Inglasad balkong
Kök	Utformning	Parallellt kök med matplats. Normal/modern standard.
	Utrustning	Grå skåpluckor. Häll (okänt märke), ugn (okänt märke), fläkt (okänt märke), diskmaskin (Electrolux), integrerad kyl och frys (okänt märke)
Hygienrum	Ytskikt	Litet WC-rum. Målad vägg. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett
Hygienrum	Ytskikt	Något äldre WC/bad. Vägg med kakel. Golv med klinker
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch/bad
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/parkett
	Vägg	Tapet/målade/panel
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns källarförråd.
Standard/skick		Lägenhet med normal standard och skick. Delvis renoverad på senare tid. Modernt kök, något äldre hygienrum.
Inre underhållsfond		0 kr
Pantsättning		Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Riten,
Fastighetsbeteckning		Västerås Bjurhovda 7
Byggnader		3 Flerbostadshus
		Totalt 143 st lägenheter och ej specificerat antal lokaler
Ytor	Bostäder	12 050 kvm
	Lokaler	900 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, cykelförråd, gym samt övernattningslägenhet och samlingslokal för uthyrning
	Garage	Uppgift saknas.
	P-platser	Ett antal parkeringsplatser finns, se föreningens hemsida.

Taxeringsvärde	121 766 000 kr
Långfristiga skulder	85 491 961 kr inkl. Kortfristig skuld till kreditinstitut, motsvarande ca 6 602 kr/kvm totalyta
Yttre fond	1 145 817 kr
Underhåll	Se årsredovisning och föreningens hemsida.
Höjning av avgift	Höjdes vid årsskiftet med omkring 3-4 % enligt uppgift från ordförande.
Övrigt	Något hög belåning per kvm. Negativt resultat de senaste åren.
Kontaktperson BRF	Se föreningens hemsida och årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2018-11-13. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besikten var lägenheten möblerad/delvis belamrad 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 i liknande storlek har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-01-01. I materialet finns både 3 och 4 Rok med en boarea mellan ca 85 – 90 kvm.

Köpeskillingarna återfinns med stor spridning i intervallet ca 650 – 1 450 tkr med vissa objekt över och under. I relation till boarean varierar köpeskillingarna huvudsakligen mellan ca 7 500 – 15 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge, standard, förening, avgift mm. Genomsnittspris ca 1,0 Mkr och 11 570 kr/kvm.

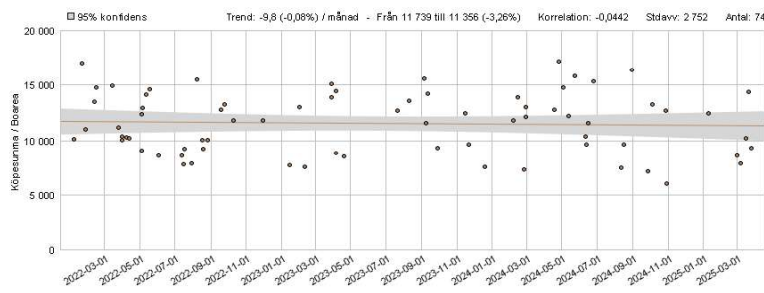


Diagram över köpesumma/boarea samt karta. Källa: UCBV.

Under perioden hittades en handfull försäljningar av storleksmässigt jämförbara 4 Rok inom föreningen. Dessa finns i den övre jämförelsenivån för området, mellan 1,25 – 1,512 Mkr (ca 14 124 – 17 216 kr/kvm). Värderingsobjektet självt såldes 2022 för 1,295 Mkr motsvarande 14 633 kr/kvm.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt läge. Lägenheten är delvis renoverad på senare tid, huvudsakligen normalt skick. Värdet bedöms återfinnas i den övre nivån för området.

Bilaga 1

Foton



Foto, byggnad. Flerbostadshus i tre våningar med ljus fasad samt buskar och träd, vy från entrésidan.

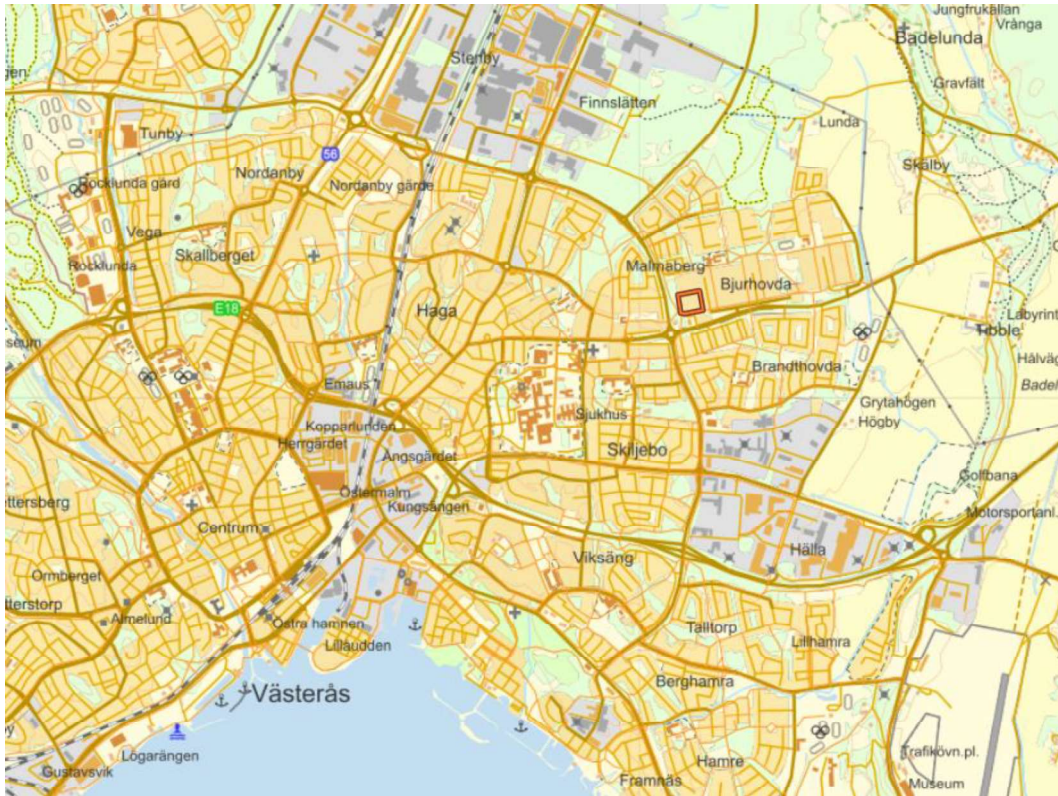


Foto, vy från balkong. Flerbostadshus samt gräsmatta, buskar och träd.

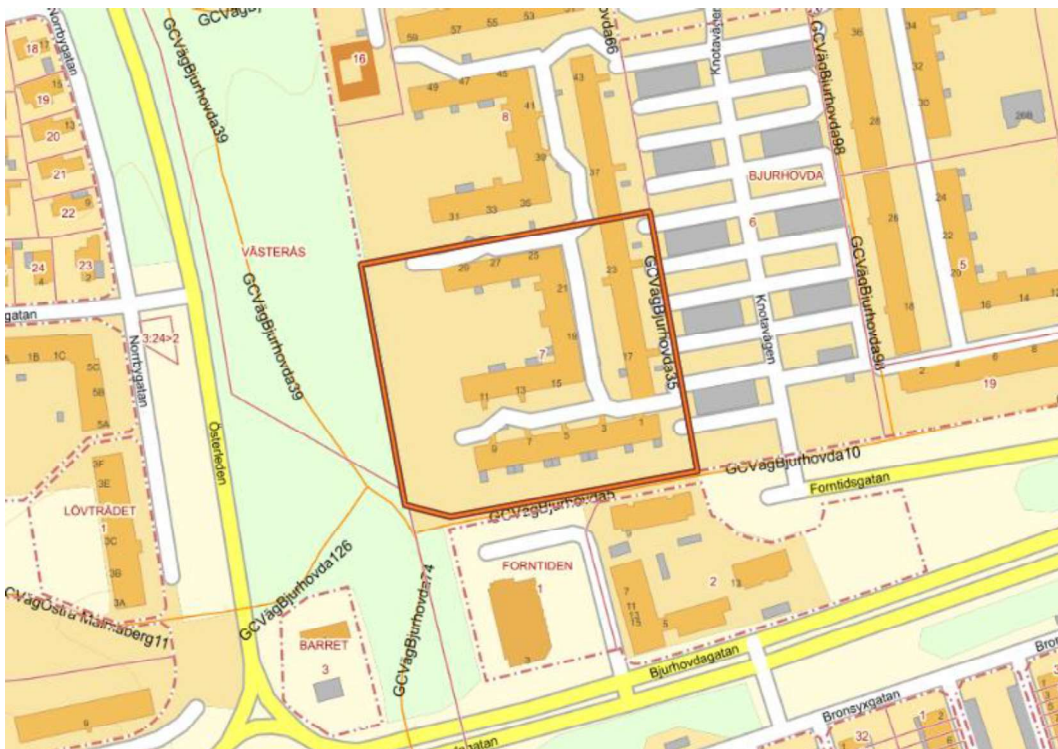


Foto, byggnad. Flerbostadshus med ljus fasad samt röda balkonger, vy från baksidan. Värderingsobjektet markerat.

Kartor



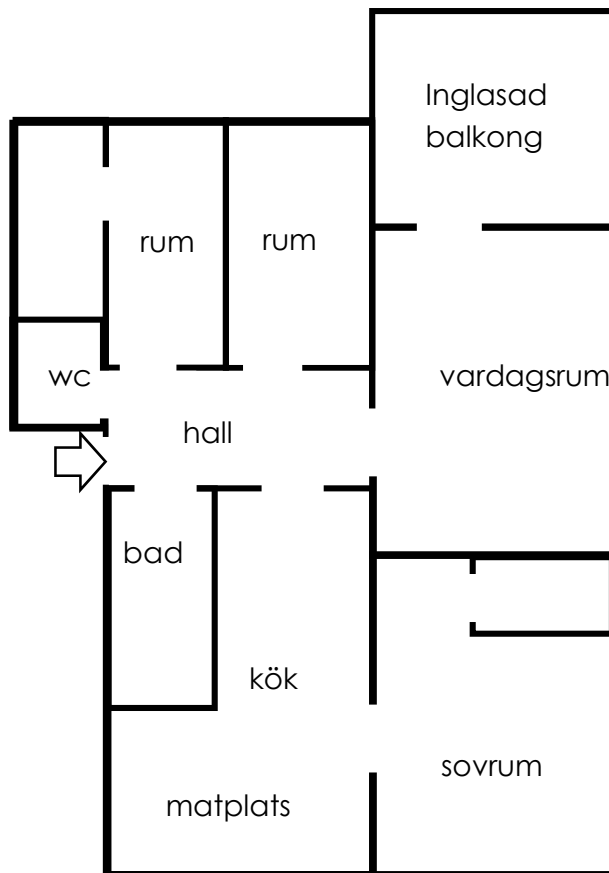
Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-06-09

Fastighet

Beteckning Västerås Bjurhovda 7	UUID: 909a6a76-5935-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-10-01
Nyckel: 190078374	Län- och kommunkod 1980	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2021-12-02
Distrikt Badelunda	Distriktskod 214041	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-06-05

Adress

Adress Knotavägen 1-29 723 52 Västerås	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6610656.0	590384.4	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 0146 kvm	2 0146 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
778000-7063	1/1	2021-06-03	D-2021-00238213:1

Bostadsrättsföreningen Riten

C/O Mbf
Box 581
721 10 Västerås

Inskrivet ägarnamn: Brf Riten

Köp (även transportköp): 2021-05-31
Köpeskilling: 28.500.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 111.877.000 SEK

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

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	111.877.000 SEK	2021-06-03	D-2021-00238213:5

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut	2021-06-03	D-2021-00238213:3

Anmärkning:

Ändamål väg

3	Avtalsservitut	2021-11-18	D-2021-00524791:1
---	----------------	------------	-------------------

Anmärkning:

Ändamål fjärrvärmeledning

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	D202100017477:1.1
	Beskrivning: Väg		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D202100238213:3.1
	Beskrivning: Väg		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D202100524791:1.1
	Beskrivning: Fjärrvärmeledning		
Lekplats	Last	Officialservitut	1980K-16/1974.4 Akt

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Bjurhovda	1967-08-18	1980K-251/1967 Akt
Detaljplan: Bjurhovda 7	1991-06-11 Genomf. start: 1991-07-03 Genomf. slut: 1996-12-31	1980K-P1991/136 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)			
227771-7			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde
		därav markvärde	
2022	121.766.000 SEK	98.362.000 SEK	23.404.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
778000-7063 Bostadsrättsföreningen Riten C/O Mbf Box 581 721 10 Västerås	1/1	Bostadsrättsförening	Uppgift saknas
Värderingsenhet bostadsmark 050109400.			
Taxeringsvärde 22.000.000 SEK	Riktvärdeområde 1980046		
Byggrätt ovan mark 13 812 kvm	Riktvärde byggrätt 1.593 SEK/kvm		
Värderingsenhet lokalmark 301780866.			
Taxeringsvärde 1.404.000 SEK	Riktvärdeområde 1980046		
Byggrätt ovan mark 1 080 kvm	Riktvärde byggrätt 1.300 SEK/kvm		
Värderingsenhet bostäder 050108400.			
Taxeringsvärde 97.000.000 SEK	Bostadsyta 12 050 kvm		
Årtal för hyresnivå	Hyra 13.255.000 SEK/år	Under byggnad Nej	
Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår 2007	Värdeår 1992	
Värderingsenhet lokaler 301780865.			
Taxeringsvärde 1.362.000 SEK	Lokalyta 900 kvm		
Årtal för hyresnivå	Hyra 288.000 SEK/år	Under byggnad Nej	
Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår 2007	Värdeår 1992	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1967-09-26	1980K-420/1967 Akt
Sammanläggning	1969-02-03	Akt
Fastighetsreglering	1974-02-11	1980K-16/1974 Akt

Ursprung

Västerås Västerås 3:24, 3:29

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
U-Västerås Bjurhovda 7	1988-10-19	1980K-SIK/FDS1988 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Mora
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet