

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Västerås

Bostadsrättsförening

BRF Engelbrekt

Lägenhet nr

Lägenhet nr 0021

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus med brun fasad och vita detaljer, värderingsobjektets läge 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-989-25-19
Bostadsrättsförening	BRF Engelbrekt	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 0021	Värdetidpunkt	Maj 2025
Objektets adress	Engelbrektsgatan 13 722 16 Västerås	Besiktningstidpunkt	2025-04-28

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök, på våning 4 av 4. Vindsvåning. Lägenheten är registrerad som 1 Rok i bostadsrättsinformationen.
Boarea	60 kvm (enligt lägenhetsregistret).
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i de centrala delarna av Västerås, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus. Förskola, skola och vårdcentral finns inom ca 500m.
Månadsavgift	3 931 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, grundutbud tv (enligt bostadsrättsinnehavaren).

Marknadsvärde

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

1 875 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 775 000 – 2 025 000 kronor

Kr/kvm Boarea	31 250 kr/kvm
---------------	---------------

Södertälje 2025-05-06
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 höri 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.

	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 0021
Läge i byggnaden		Våning 4 av 4. Hiss finns ej
Byggår		1935
Planlösning		Entré till kök och vardagsrum i öppen planlösning, dusch/wc och sovrum. Vindsvåning med takkupor, snedtak och takfönster.
Balkong/uteplats		Ej balkong
Kök	Utformning	Vinkelkök med mindre matplats. Modernt.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Induktionshäll (troligen Ikea), ugn (troligen Ikea), fläkt (Franke), inbyggd micro(troligen Ikea), diskmaskin(troligen Ikea), kyl/frys (okänt märke)
Hygienrum	Ytskikt	modernt WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Övrigt		En luftkonditionering/luftvärmepump finns installerad i lägenheten. Till lägenheten finns källarförråd enligt bostadsrättshavaren.
Standard/skick		Lägenhet med normal/modern standard. Till stor del renoverad på senare tid i gott skick.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening	
Bostadsrättsförening	BRF Engelbrekt
Fastighetsbeteckning	Grimm 4
Byggnader	Flerbostadshus i 3 våningar samt källare och inredd vind.
	Totalt 22 st lägenheter och 1 st lokal
Ytor	Bostäder
	Lokaler
	1 152 kvm
	50 kvm
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, förråd
	Garage
	Uppgift saknas
	P-platser
	Uppgift om antal hittades ej

Taxeringsvärde	23 894 000 kr
Långfristiga skulder	6 349 545 kr inklusive kortfristig skuld till kreditinstitut, motsvarande ca 5 282 kr/kvm totalyta
Yttre fond	403 894 kr
Underhåll	Renovering fasad, tilläggsisolering, balkongbyten och installation laddstolpar har nyligen slutförts enligt årsredovisningen.
Höjning av avgift	Uppgift saknas. Höjdes 2024 med 3,5 % enligt årsredovisningen.
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2025-01-17. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besikten var lägenheten möblerad. 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 värderingsobjektet från 2024-01-01 och framåt med en boarea mellan ca 50 – 75 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1,6 – 2,5 Mkr med enstaka objekt över och under. Bland de högsta nivåerna finns ett antal objekt belägna i äldre byggnader från omkring sekelskiftet samt vissa objekt med radhuskaraktär. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 25 000 – 38 000 kr/kvm med tyngdpunkten omkring 30 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm. Genomsnittspriset för materialet är ca 2,0 Mkr och 32 400 kr/kvm.

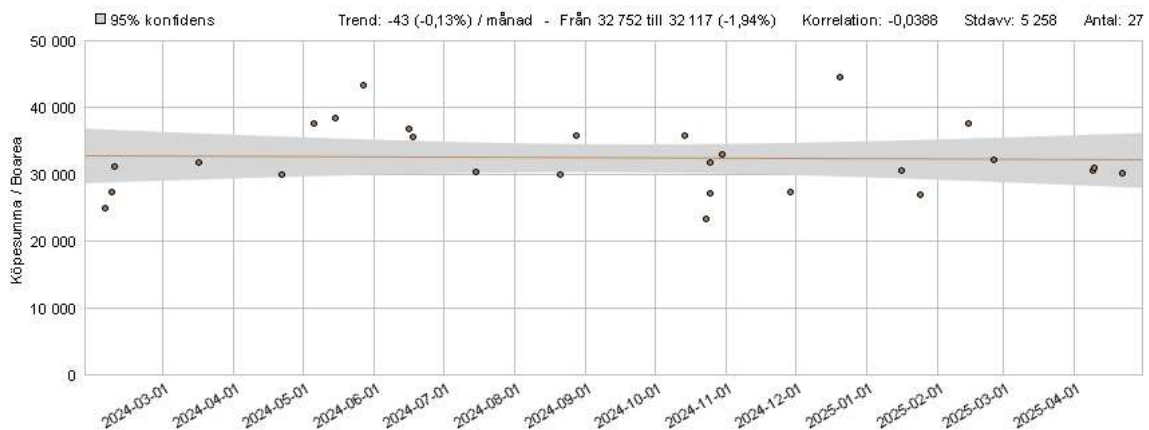


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet har ett något mer ovanligt läge högst upp i huset och med snedtak, takkupor m.m. Lägenheten bedöms vara i gott skick. Dock utan hiss och balkong. Värdet bedöms sammantaget återfinnas i den mellersta nivån.

Bilaga 1

Foton

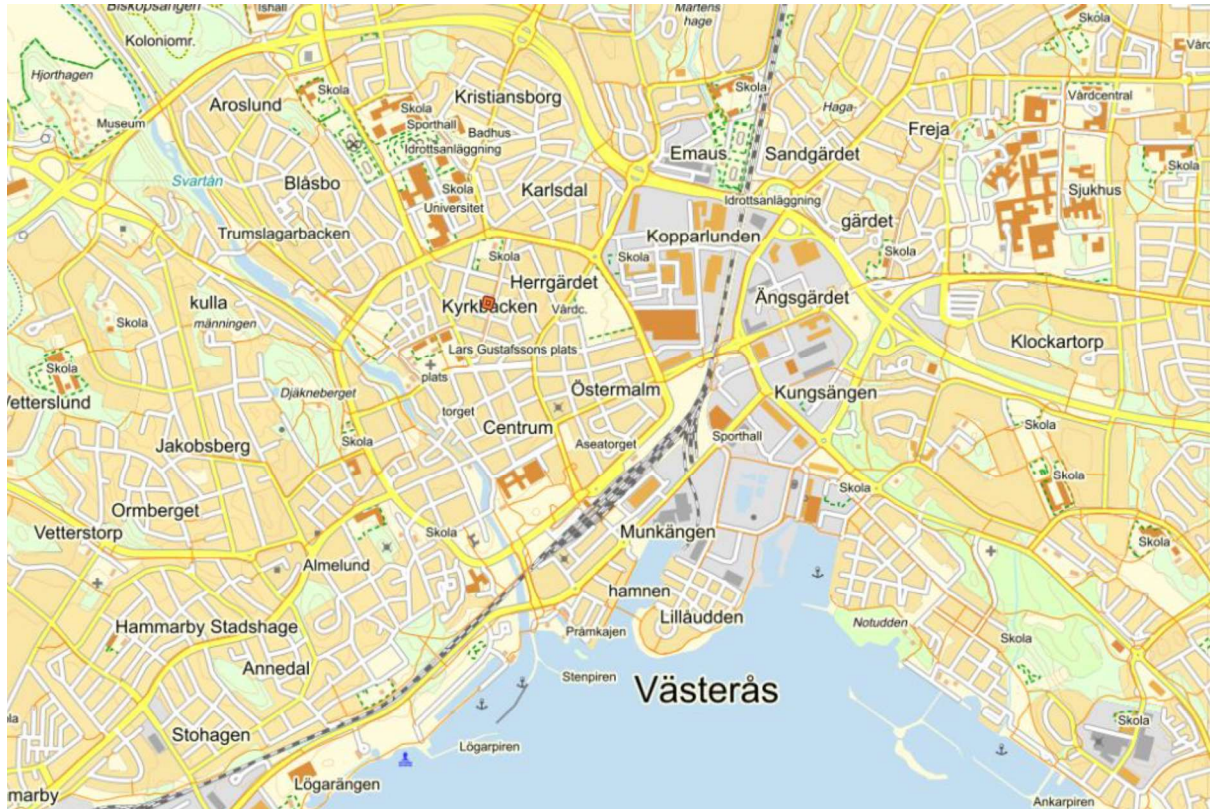


Foto, huvudbyggnad. Flerbostadshus med brun fasad och vita detaljer samt väg, värderingsobjektets läge markerat.



Foto, huvudbyggnad. Flerbostadshus med brun fasad och vita detaljer samt väg

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

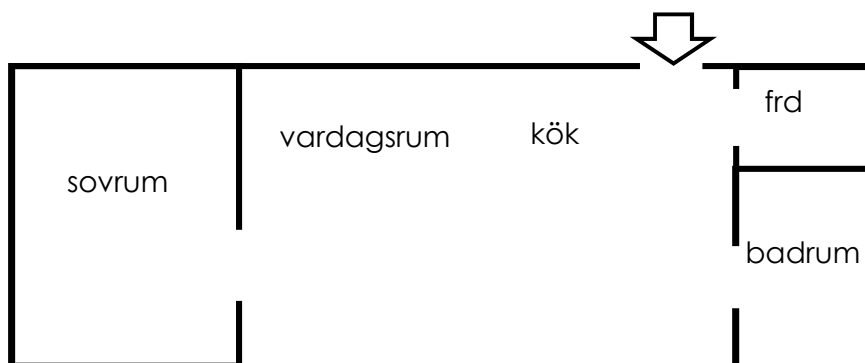


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-05-06

Fastighet

Beteckning Västerås Grimm 4	UUID: 909a6a76-6d44-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 190083509	Län- och kommunkod 1980	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2011-06-27
Distrikt Västerås Domkyrkodistrikt	Distriktskod 214026	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-06

Adress

Adress	
Vallingatan (1)	
Engelbrektsgatan 13 722 16 Västerås	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6609518.5	587194.8	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	825 kvm	825 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769622-6468	1/1	2011-06-27	11/7882

Bostadsrättsföreningen Engelbrekt 13 i Västerås

C/O Mbf
Box 581
721 10 Västerås

Inskrivet ägarnamn: Brf Engelbrekt 13 i Västerås

Köp (även transportköp): 2011-06-20
Köpeskilling: 15.600.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 8.187.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	357.000 SEK	1997-03-04	97/2716
2	584.000 SEK	1997-03-04	97/2718
3	5.407.000 SEK	1997-03-04	97/2720
4	209.000 SEK	1999-12-23	99/11302
5	73.000 SEK	2001-06-11	01/7877
6	700.000 SEK	2005-05-16	05/9836
7	857.500 SEK	2005-06-30	05/13334

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Grimm	1934-11-17	1980K-127/1934 Akt
Stadsplan	1972-03-30	1980K-P1972/99 Akt

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se akt 1980k-p1996/84, akt 1980k-p1998/2 och akt 1980k-p2000/150

Ändring av detaljplan: Grimm 4 och 5	1996-06-18 Laga kraft: 1996-07-10 Genomf. start: 1996-07-11 Genomf. slut: 2001-07-10	1980K-P1996/84 Akt
--------------------------------------	---	--------------------

Plananmärkning: Ursprunglig plan se akt 1980k-sik1972/99

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)				
212936-7				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	23.894.000 SEK	16.694.000 SEK	7.200.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp	
769622-6468 Bostadsrättsföreningen Engelbrekt 13 C/O Mbf	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt	

Box 581 721 10 Västerås		
Värderingsenhet bostadsmark 014814400.		
Taxeringsvärde 7.200.000 SEK	Riktvärdeområde 1980042	
Byggrätt ovan mark 1 440 kvm	Riktvärde byggrätt 5.000 SEK/kvm	
Värderingsenhet bostäder 014812400.		
Taxeringsvärde 16.600.000 SEK	Bostadsyta 1 152 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.828.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1935	Tillbyggnadsår 1996	Värdeår 1935
Värderingsenhet lokaler 300978999.		
Taxeringsvärde 94.000 SEK	Lokalyta 50 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 19.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1935	Tillbyggnadsår 1996	Värdeår 1935

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1935-01-31	1980K-8/1935 Akt
Införd i tomtboken	1935-02-07	1980K-8/1935 Akt

Ursprung

Västerås Västerås 50:12			
Tidigare Beteckning			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
U-Västerås Grimm 4	1988-10-19	1980K-SIK/FDS1988	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

