

## VÄRDEUTLÅTANDE

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| <b>Kommun</b>               | <b>Västerås</b>       |
| <b>Bostadsrättsförening</b> | <b>BRF Veterslund</b> |
| <b>Lägenhet nr</b>          | <b>219826002-0036</b> |
| <b>Värdetidpunkt</b>        | <b>Maj 2024</b>       |



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tre våningar med gul fasad och bruna/vita detaljer, värderingsobjektet markerat.

## Beskrivning och värdering

### Värderingsobjekt

|                      |  |                     |             |
|----------------------|--|---------------------|-------------|
| Kommun               | Västerås                               | Bostadsrättshavare  | F-807-24-19 |
| Bostadsrättsförening | BRF Vetterlund                         | Uppdragsgivare      | Kronofogden |
| Lägenhet nr          | 219826002-0036                         | Värdetidpunkt       | Maj 2024    |
| Objektets adress     | Vetterlundsgatan 78<br>724 62 Västerås | Besiktningstidpunkt | 2024-05-13  |

### Allmän Beskrivning

|              |   |
|--------------|---|
| Lägenhet     | Bostadsrättslägenhet omfattande 3 rum och kök, på våning 2 av 3. Inglasad balkong i västläge  |
| Boarea       | 77,5 kvm (enligt lägenhetsregistret)  |
| Belägenhet   | Värderingsobjektet är beläget ca 2,5 km från Västerås centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostadsområde med flerbostadshus och naturmark. Förskola, skola finns inom ca 500 m, vårdcentral finns inom ca 2,5 km. |
| Månadsavgift | 5 446 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, grundutbud tv, bostadsrättstillägg, bredband (enligt uppgift från styrelsen nov 2023). Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende balkonger på 180 kr/mån.                         |

### Marknadsvärde

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

**800 000 kronor**

Bedömt värdeintervall 760 000 – 840 000 kronor

**Kr/kvm Boarea** 10 323 kr/kvm

Västerås 2024-05-20

**Värderingsinstitutet Norra AB**



Peder Lindblom

Civilingenjör

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Erik Laurén

Ekonom / 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 | <p>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.</p> <p>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.</p> |
| Kvalitetssystem samt värderingsstandard        | <p>Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare <a href="http://www.properate.se">www.properate.se</a>).</p> <p>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.</p> <p>Denna rapportens 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.</p>   |

| Värderingsunderlag |  |
|--------------------|--|
| Sakuppgifter       | <p>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.</p> <p>Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.</p> |
| Besiktning         | Okulärbesiktning av objektet har skett av Erik Laurén 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 219826002-0036   |
| Läge i byggnaden     |            | Våning 2 av 3. Hiss finns ej   |
| Byggår               |            | 1965   |
| Planlösning          |            | Hall, wc/dusch, 2 sovrum, vardagsrum och kök i halvöppen planlösning. Utgång till inglasad balkong från vardagsrummet. |
| Balkong/uteplats     |            | Inglasad balkong   |
| Kök                  | Utformning | Parallellt kök med mindre matplats. Skick/Standard (Äldre) Halvöppen planlösning mot vardagsrummet.                    |
|                      | Utrustning | Vita skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (Futurum), kyl/frys,   |
| Hygienrum            | Ytskikt    | Normalt WC/Dusch/bad. Vägg med kakel Golv med klinker  |
|                      | Utrustning | Tvättställ, toalett och dusch/bad  |
| Invändiga ytskikt    | Golv       | Parkett  |
|                      | Vägg       | Tapet  |
|                      | Tak        | Målat  |
| Övrigt               |            | Till lägenheten finns källarförråd, tvättstuga   |
| Standard/skick       |            | Äldre lägenhet med äldre/normal standard. Äldre skick. Slitna golv på vissa ställen.                                   |

|                     |    |
|---------------------|----|
| Inre underhållsfond | -  |
| Pantsättning        | Ja |

| Bostadsrättsförening |  |
|----------------------|--|
| Bostadsrättsförening | BRF Vetterlund                                       |
| Fastighetsbeteckning | Berghällen 1, Stenpartiet 1, Stenpartiet 2           |
| Byggnader            | 14 flerbostadshus                                    |
|                      | Totalt 318 st lägenheter och 3 st lokaler            |
| Ytor                 | Bostäder<br>Lokaler                                  |
|                      | 25 145 kvm<br>640 kvm                                |
| Gemensamma utrymmen  | Tvättstuga, föreningslokal, gym, bastu, gästlägenhet |
|                      | Garage   |
|                      | 119 st   |
|                      | P-platser  |
|                      | 56 st  |

|                      |   |
|----------------------|---|
| Taxeringsvärde       | 190 003 000 kr  |
| Långfristiga skulder | 50 113 406 kr (2023-12-31), motsvarande ca 1 944 kr/kvm totalyta                                |
| Yttre fond           | 5 784 329 kr  |
| Underhåll            | Säkerhetsdörrar, passagesystem, postboxar m.m aktuellt enligt uppgift från styrelsen (nov 2023) |
| Höjning av avgift    | Avgiften höjdes med 4,2% vid årsskiftet   |
| Övrigt               |   |
| Kontaktperson BRF    | Se årsredovisning   |

| Övrigt            |   |
|-------------------|---|
| Energideklaration | Utförd: 2020-06-18. Källa: Boverket   |
| Handräckning      | <p>Vid besiktningen var lägenheten belamrade med diverse saker.</p> <p>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.</p> |

### Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 3 rum och kök har gjorts inom föreningen från 2022-10-01 och framåt med en boarea mellan 77 och 78.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 750 000 – 1 350 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 9 740 – 17 307 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

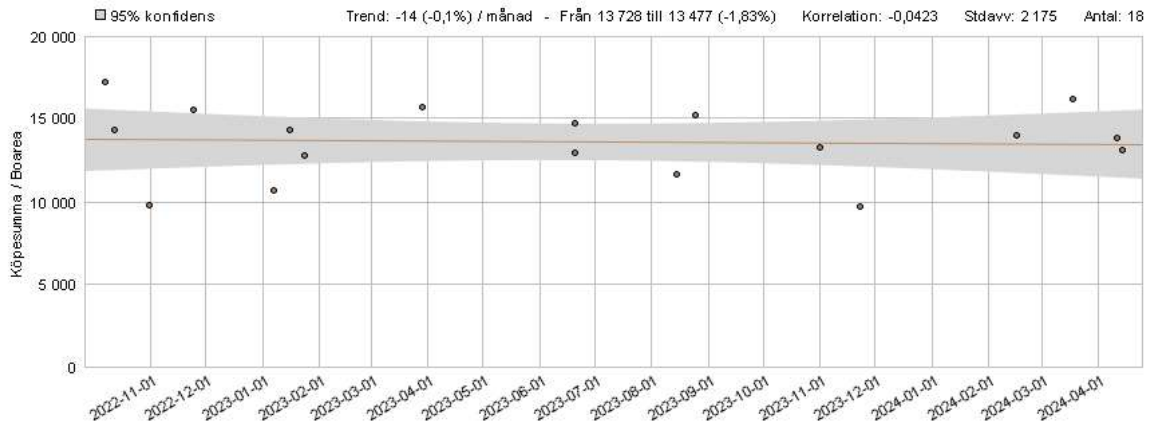


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Sedan augusti 2023 hittades 7 försäljningar i jämförbar storlek. Dessa har sålts i nivån 750 – 1 250 tkr. Därtill finns kännedom om en exekutiv försäljning på en lägre nivå.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt läge. Lägenheten är äldre med normal standard. Renovering har inte skett sedan troligen 90-tal. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.



## Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. Flerbostadshus i tre våningar med gul fasad och bruna/vita detaljer, värderingsobjektet markerat.



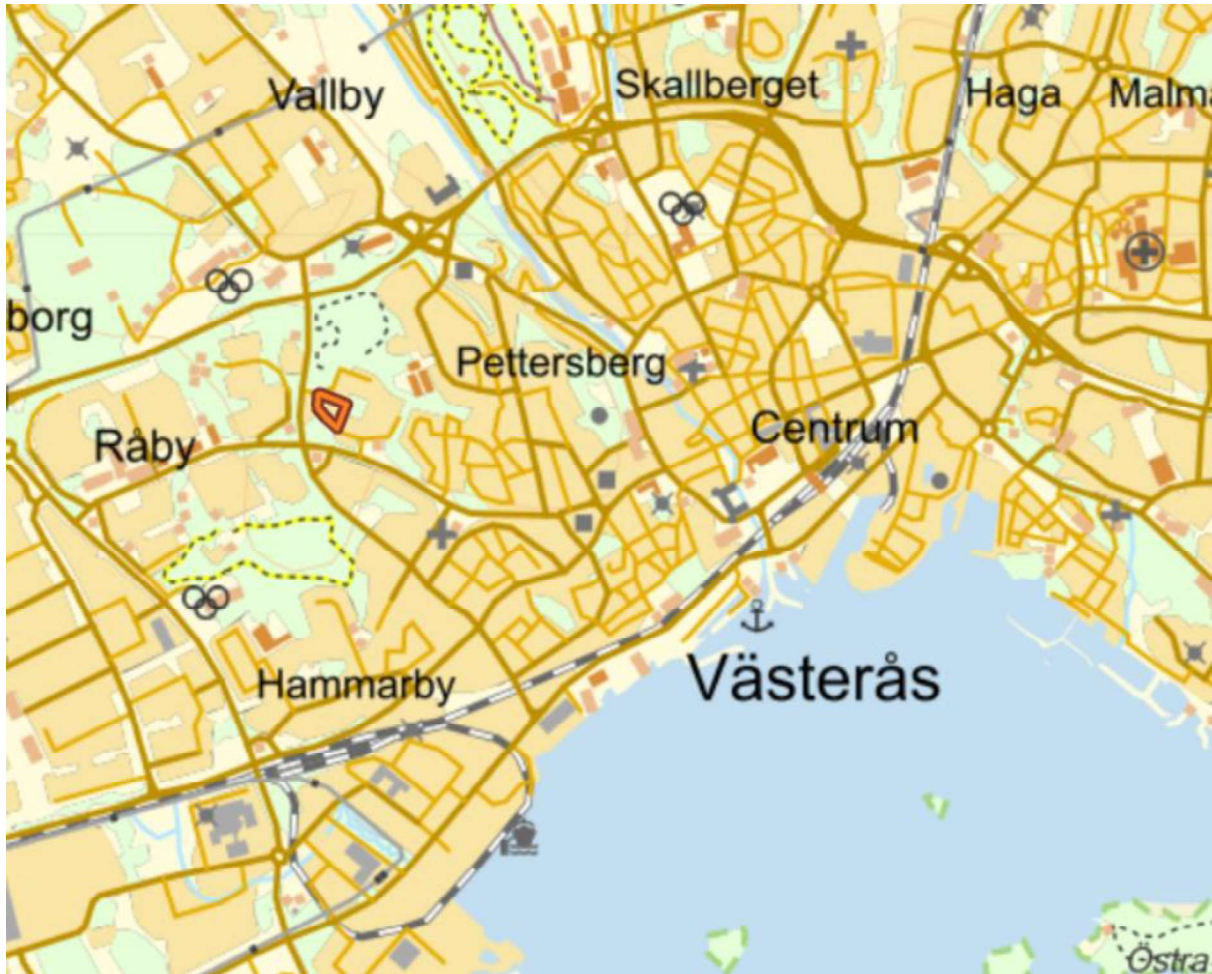
Foto, vy från balkong. Flerbostadshus med vita och gula detaljer.



Foto, gemensam gård. Flerbostadshus, gräsmatta, asfalterade ytor och träd.



Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria





Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

## Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2024-05-20

### Fastighet

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>Beteckning</b><br>Västerås<br>Stenpartiet 1 | <b>UUID:</b><br>909a6a76-a7f5-90ec-e040-<br>ed8f66444c3f | <b>Senaste ändringen i allmänna delen</b><br>2023-09-08    |
| <b>Nyckel:</b><br>190098534                    | <b>Län- och kommunkod</b><br>1980                        | <b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b><br>2023-09-08 |
| <b>Distrikt</b><br>Lundby                      | <b>Distriktskod</b><br>214025                            | <b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b><br>2024-05-17  |

### Adress

|  |
|--|
| <b>Adress</b><br><br>Veterslundsgatan 64-86<br>724 62 Västerås |
|--|

### Läge, karta

|               |                         |                         |  |
|---------------|-------------------------|-------------------------|--|
| <b>Område</b> | <b>N (SWEREF 99 TM)</b> | <b>E (SWEREF 99 TM)</b> |  |
| 1             | 6609087.1               | 585079.3                | Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto |

### Areal

|               |                   |                        |                          |
|---------------|-------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Område</b> | <b>Totalareal</b> | <b>Därav landareal</b> | <b>Därav vattenareal</b> |
| <b>Totalt</b> | 1 5440 kvm        | 1 5440 kvm             |                          |

### Lagfart

|   |              |                        |            |
|---|--------------|------------------------|------------|
| <b>Ägare</b>  | <b>Andel</b> | <b>Inskrivningsdag</b> | <b>Akt</b> |
| 778000-3385<br><br>Brf Veterslund<br><br>C/O Riksbyggen<br>Box 803<br>722 11 Västerås       | 1/1          | 2005-02-01             | 05/2533    |
| Köp (även transportköp): 2004-07-22<br>Köpeskilling: 1.588.875 SEK, avser hela fastigheten. |              |                        |            |

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 18.566.100 SEK

| Nr | Belopp         | Inskrivningsdag | Akt      |
|----|----------------|-----------------|----------|
| 1  | 3.527.000 SEK  | 2005-02-01      | 05/2528  |
| 2  | 406.000 SEK    | 2005-02-01      | 05/2529  |
| 3  | 1.648.300 SEK  | 2005-02-01      | 05/2530  |
| 4  | 10.269.500 SEK | 2005-02-01      | 05/2531  |
| 5  | 2.715.300 SEK  | 2010-07-05      | 10/15532 |

### Inskrivningar

| Nr | Inskrivningar  | Inskrivningsdag | Akt               |
|----|----------------|-----------------|-------------------|
| 6  | Avtalsservitut | 2023-08-24      | D-2023-00262323:1 |

Anmärkning:  
Ändamål elledning

### Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

| Ändamål                | Rättsförhållande | Rättighetstyp  | Rättighetsbeteckning |
|------------------------|------------------|----------------|----------------------|
| Se beskrivning         | Last             | Avtalsservitut | D202300262323:1.1    |
| Beskrivning: Elledning |                  |                |                      |

Anmärkning:

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

| Planer                                       | Datum      | Akt                                 |
|--|------------|-------------------------------------|
| Stadsplan                                    | 1963-08-28 | 1980K-P1963/189 <a href="#">Akt</a> |
| Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått |            |                                     |
| Tomtindelning: Stenpartiet                   | 1963-11-29 | 1980K-314/1963 <a href="#">Akt</a>  |

### Taxeringsuppgifter

| Taxeringsenhet   |                |                     |                 |
|--|----------------|---------------------|-----------------|
| Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)                |                |                     |                 |
| 234163-7   |                |                     |                 |
| Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet. |                |                     |                 |
| Taxeringsvärde   | Taxeringsår    | Taxeringsvärde      | Taxeringsvärde  |
|  |                | därav byggnadsvärde | därav markvärde |
| 2022   | 54.611.000 SEK | 41.499.000 SEK      | 13.112.000 SEK  |

| Taxerad Ägare   | Andel                                      | Juridisk form               | Ägandetyyp             |
|---|--|-----------------------------|------------------------|
| 778000-3385<br>Bostadsrättsföreningen<br>Vetterlund<br>C/O Riksbyggen<br>Box 803<br>722 11 Västerås | 1/1  | Bostadsrättsförening        | Lagfart eller Tomträtt |
| <b>Värderingsenhet bostadsmark 065499400.</b>   |  |                             |                        |
| <b>Taxeringsvärde</b><br>12.800.000 SEK   | <b>Riktvärdeområde</b><br>1980046          |                             |                        |
| <b>Byggrätt ovan mark</b><br>8 124 kvm  | <b>Riktvärde byggrätt</b><br>1.600 SEK/kvm |                             |                        |
| <b>Värderingsenhet lokalmark 301500746.</b>   |  |                             |                        |
| <b>Taxeringsvärde</b><br>312.000 SEK  | <b>Riktvärdeområde</b><br>1980046          |                             |                        |
| <b>Byggrätt ovan mark</b><br>240 kvm  | <b>Riktvärde byggrätt</b><br>1.300 SEK/kvm |                             |                        |
| <b>Värderingsenhet bostäder 065498400.</b>  |  |                             |                        |
| <b>Taxeringsvärde</b><br>41.000.000 SEK   | <b>Bostadsyta</b><br>7 188 kvm             |                             |                        |
| <b>Årtal för hyresnivå</b>  | <b>Hyra</b><br>6.648.000 SEK/år            | <b>Under byggnad</b><br>Nej |                        |
| <b>Nybyggnadsår</b><br>1965   | <b>Tillbyggnadsår</b><br>2005              | <b>Värdeår</b><br>1965      |                        |
| <b>Värderingsenhet lokaler 091676400.</b>   |  |                             |                        |
| <b>Taxeringsvärde</b><br>499.000 SEK  | <b>Lokalyta</b><br>200 kvm                 |                             |                        |



|                      |                        |                      |
|----------------------|------------------------|----------------------|
| Årtal för hyresnivå  | Hyra<br>121.000 SEK/år | Under byggnad<br>Nej |
| Nybyggnadsår<br>1965 | Tillbyggnadsår<br>2005 | Värdeår<br>1965      |

### Åtgärd

| Fastighetsrättsliga åtgärder   | Datum      | Akt                                  |
|--------------------------------|------------|--------------------------------------|
| Införd i tomtboken Tomtmätning | 1964-01-28 | 1980K-15/1964<br><a href="#">Akt</a> |

### Ursprung

|                        |
|------------------------|
| Västerås Västerås 2:14 |
|------------------------|

### Tidigare Beteckning

| Beteckning               | Omregistreringsdatum | Akt                                       |
|--------------------------|----------------------|---|
| U-Västerås Stenpartiet 1 | 1988-10-19           | 1980K-<br>SIK/FDS1988 <a href="#">Akt</a> |

### Ajourförande inskrivningsmyndighet

|              |  |
|--------------|--|
| Lantmäteriet | Kontorbeteckning: Mora<br>Telefon: 0771-63 63 63 |
|--------------|--|

Källa: Lantmäteriet