

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Sandviken
Bostadsrättsförening	BRF Västerled 1
Lägenhet nr	263801006
Värdetidpunkt	September 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i två våningar, med ljus putsad fasad samt grå och bruna detaljer.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Sandviken	Bostadsrättshavare	F-1588-25-21
Bostadsrättsförening	BRF Västerled 1	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	263801006	Värdetidpunkt	September 2025
Objektets adress	Kantarellvägen 10B 811 50 Sandviken	Besiktningstidpunkt	2025-08-26

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 1 rum och kök, på våning 1 av 2. Uteplats.
Boarea	39,7 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Södra Björksätra, ca 2 km från Sandviken centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villor, flerbostadshus och skog/natur. Förskola, skola och hälsocentral finns inom gångavstånd. Ytterligare butiksutbud finns i Sandviken centrum och i Valbo köpcentrum ca 20 km bort. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar.
Månadsavgift	2 116 kr/mån enligt föreningens ekonomiansvarig. I avgiften ingår vatten och TV (Telia Lagom), enligt representant för föreningen. Det tillkommer ett obligatoriskt tillägg avseende värmekostnader (individuell mätning). Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

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

270 000 kronor

Bedömt värdeintervall 250 000 – 290 000 kronor

Kr/kvm Boarea	6 801 kr/kvm
---------------	--------------

Sandviken 2025-09-15

Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Johan Hernblom

Civilingenjör och 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	Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång. 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	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 2. Lägenhetens bo- och bi area har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av objektet har skett av Johan Hernblom i närvaro av representant för bostadsrättshavaren utan 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 263801006
Läge i byggnaden		Våning 1 av 2. Hiss finns ej
Byggår		1967
Planlösning		Hall, wc/bad, vardagsrum med sovalkov samt kök.
Balkong/uteplats		Uteplats i västerläge med utgång från vardagsrum finns.
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Normalt skick. Standard åt det lägre hållet.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (Futurum), kyl/frys (AEG).
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/bad. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	2 tvättställ (varav ett för handtvätt), toalett och bad
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/plastmatta
	Vägg	Tapet
	Tak	Vitmålad betong
Övrigt		Funktion hos köksutrustning ej möjlig att verifiera p.g.a. avstängd el. Till lägenheten finns 2 st källarförråd
Standard/skick		Äldre lägenhet med standard åt det lägre hållet, normalt skick. Funktioner hos köksutrustningar ej möjliga att verifiera p.g.a. avstängd el.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Västerled 1
Fastighetsbeteckning		Sandviken Kantarellen 4
Byggnader		2 flerbostadshus i 2-3 våningar
		Totalt 38 st lägenheter och 0 st lokaler
Ytor	Bostäder	2 678 kvm
	Lokaler	0 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, utegrillplats, boulebana, cykelförråd, träningslokal samt samlingslokal.
	Garage	22 st
	P-platser	Ca 20 st. varav 8 st med motorvärmarruttag

Taxeringsvärde 2025	20 120 000 kr
Skulder till kreditinstitut	2 712 000 kr, motsvarande ca 1 013 kr/kvm totalyta (31 dec 2024)
Yttre fond	21 731 kr (31 dec 2024)
Underhåll – väsentliga åtgärder de senaste åren	Stamreovering (s.k. proline) 2014 Nya tak 2018 Nya takfläktar 2018 Nya 3-glasfönster 2018

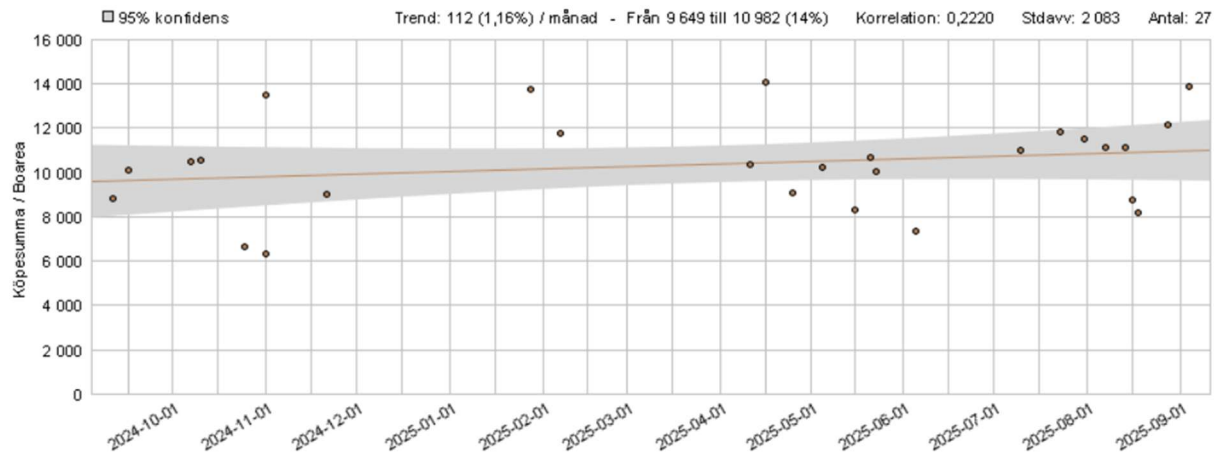
Höjning av avgift	Senast 10 % 1 jan 2023 (ÅR 2024)
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2019-09-04. Energiklass E. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten något 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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 1 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2024-09-11 och framåt med en boarea mellan 35,2 – 44,5 m².

Köpeskillningarna återfinns i intervallet 225 000 – 600 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillningarna mellan ca 6 338 – 14 062 kr/m² med medel 10 404 kr/m², se punkter i nedanstående diagram.



Inga 1 rok har sålts i den aktuella föreningen under de senaste åren. Däremot har det sedan april 2024 sålts 2 st lägenheter om 2 rok, båda på 58 kvm, för 590 000 resp. 625 000 kr, vilket motsvarar ca 10 172 - 10 776 kr/kvm.

Värderingsobjektet är ej renoverat under senare tid, beläget på bottenplan, bedöms ha en lägre standard i hygienrum och kök.

Sammantaget bedöms värdet därav återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto. Utgång till altan i västläge på lägenhetens baksida.



Foto. Föreningens uteplats med grill.



Foto. Föreningens uteplats, rabatter, buskar och grönytor.



Foto. Föreningens garage, avfallsstation och boulebana.

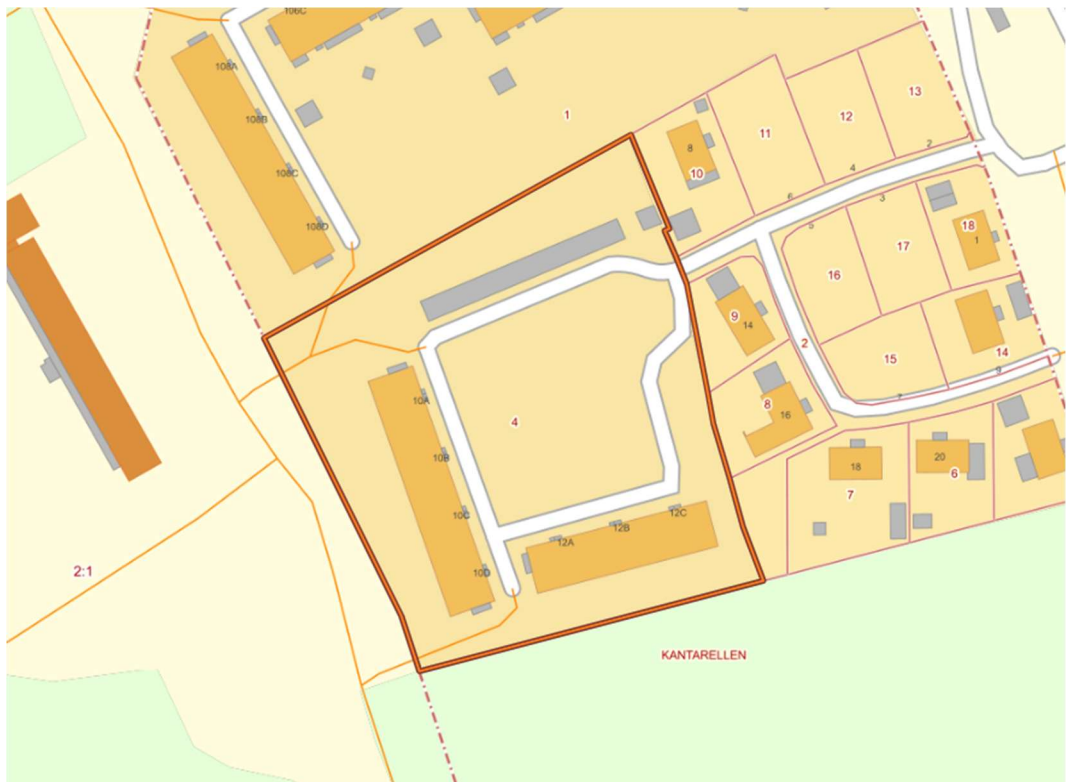


Foto. Föreningens garage (22 st).

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

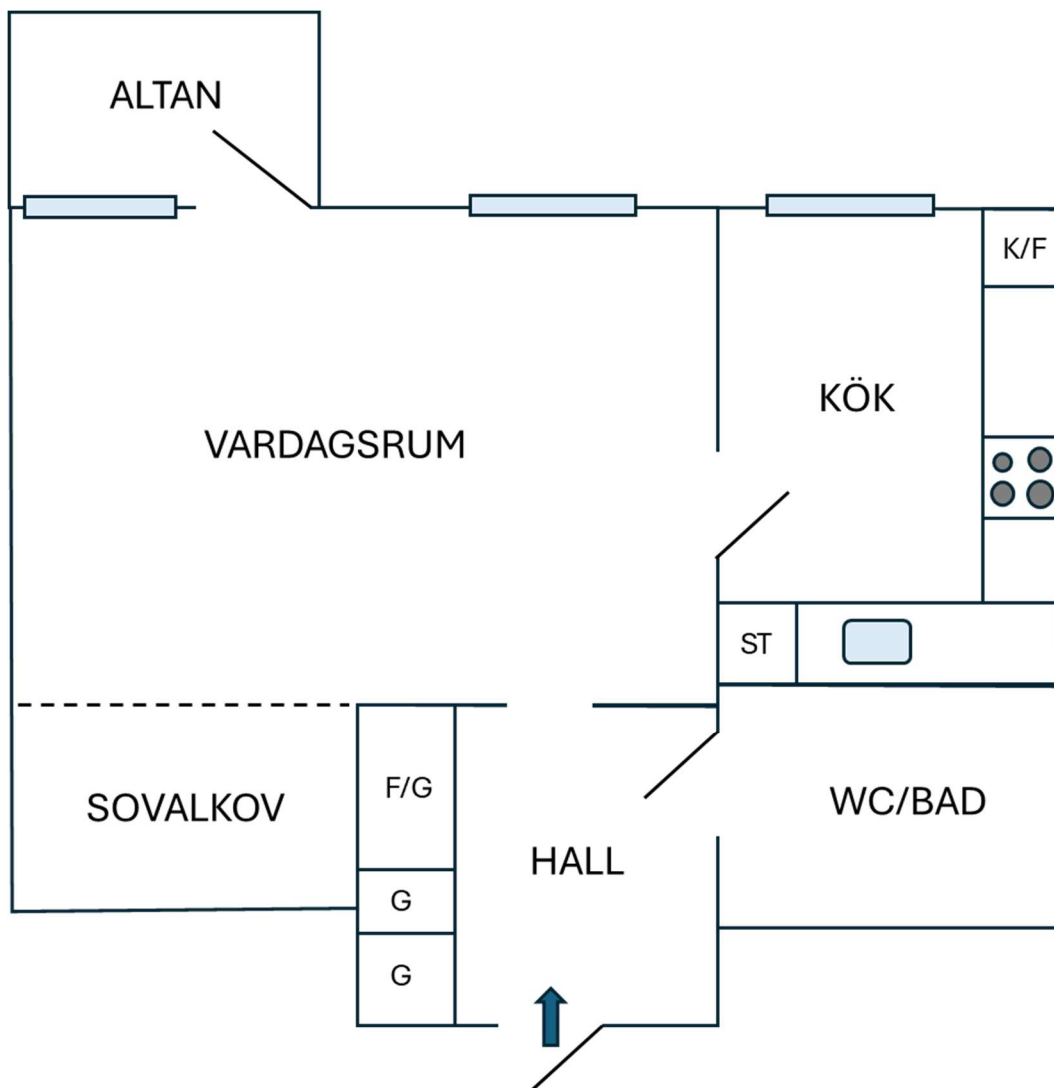


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

Karta 3 detalj fastighetskarta, bredd ca 14 cm (Metria ortofoto)



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Se separat bilaga: metria_038_250827.