

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Västerås
Bostadsrättsförening	BRF Runan i Västerås
Lägenhet nr	0064
Värdetidpunkt	Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tre våningar, med putsad fasad och vita detaljer.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Västerås	Bostadsrättshavare	F-352-25-19
Bostadsrättsförening	BRF Runan i Västerås	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	0064	Värdetidpunkt	Mars 2025
Objektets adress	Benvägen 47, 723 52 Västerås	Besiktningstidpunkt	2025-03-28

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök, på våning 3 av 3. Balkong.
Boarea	70 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 7 km från centrala Västerås, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus, lekplatser och skola. Förskola och skola finns ca 200 m bort. Hälsocentral finns ca 1,5 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Västerås. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar.
Månadsavgift	6 023 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och bredband (enligt bostadsrättshavaren). Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

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

630 000 kronor

Bedömt värdeintervall 600 000 – 660 000 kronor

Kr/kvm Boarea	9 000 kr/kvm
---------------	--------------

Gävle 2025-03-31

Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Masterekonom

**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 Amanda Karlborg 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 0064
Läge i byggnaden		Våning 3 av 3. Hiss finns.
Byggår		1969
Planlösning		Hall, badrum, vardagsrum, kök och ett sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong i söderläge.
Kök	Utformning	Vinkelkök. Med/utan matplats. Äldre kök i normal standard.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (PM90), kyl/frys (Elektro Helios).
Hygienrum	Ytskikt	Äldre. Vägg med kakel. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch/bad
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta
	Vägg	Tapet
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns ett förråd på våning 3.
Standard/skick		Äldre lägenhet med normal standard.

Inre underhållsfond	49,37 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Runan i Västerås
Fastighetsbeteckning		Västerås Bjurhovda 10
Byggnader		2st. flerbostadshus i 3 våningar
		Totalt 68 st lägenheter samt en lokal
Ytor	Bostäder	6 059 kvm
	Lokaler	280 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, hobbyrum
	Garage	16 st
	P-platser	35 st

Taxeringsvärde	59 074 000 kr
Långfristiga skulder	11 671 731 kr. Skuldsättning 4 601 kr/kvm totalyta (2023-12-31)
Yttre fond	2 764 445 kr
Underhåll	Renovering av styrelserummet har skett, ny tvättmaskin, schaktning och grävningsarbete vid källaren har gjorts och avslutats under 2023.
Höjning av avgift	uppgift saknas
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2017-11-17- Energiklass E. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten normalt 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/föreningen från 2024-01-1 och framåt.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 295 000 – 1 200 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 4 000 – 18 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Medel uppgår till 10 000 kr/kvm. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

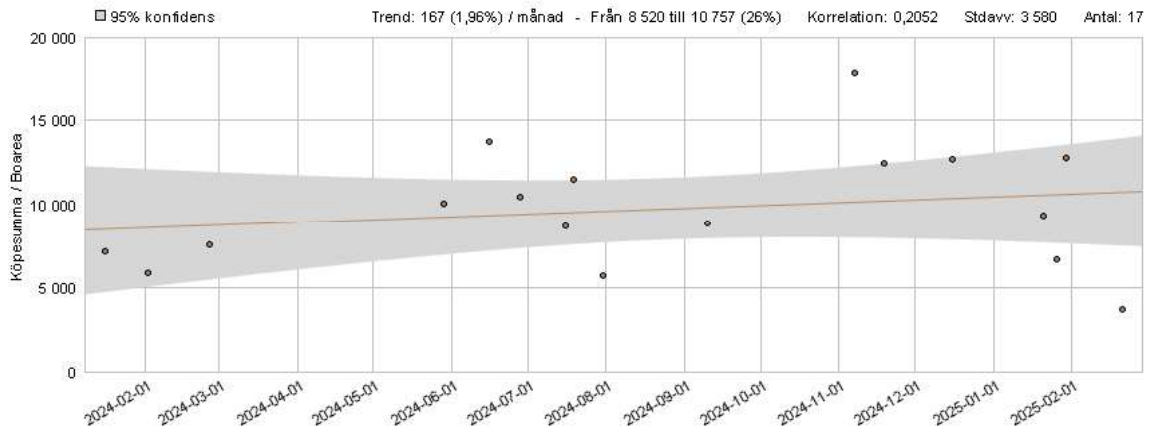


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge i området. Lägenheten är äldre med normal standard. Värde bedöms därav återfinnas något under medelnivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnadens baksida.

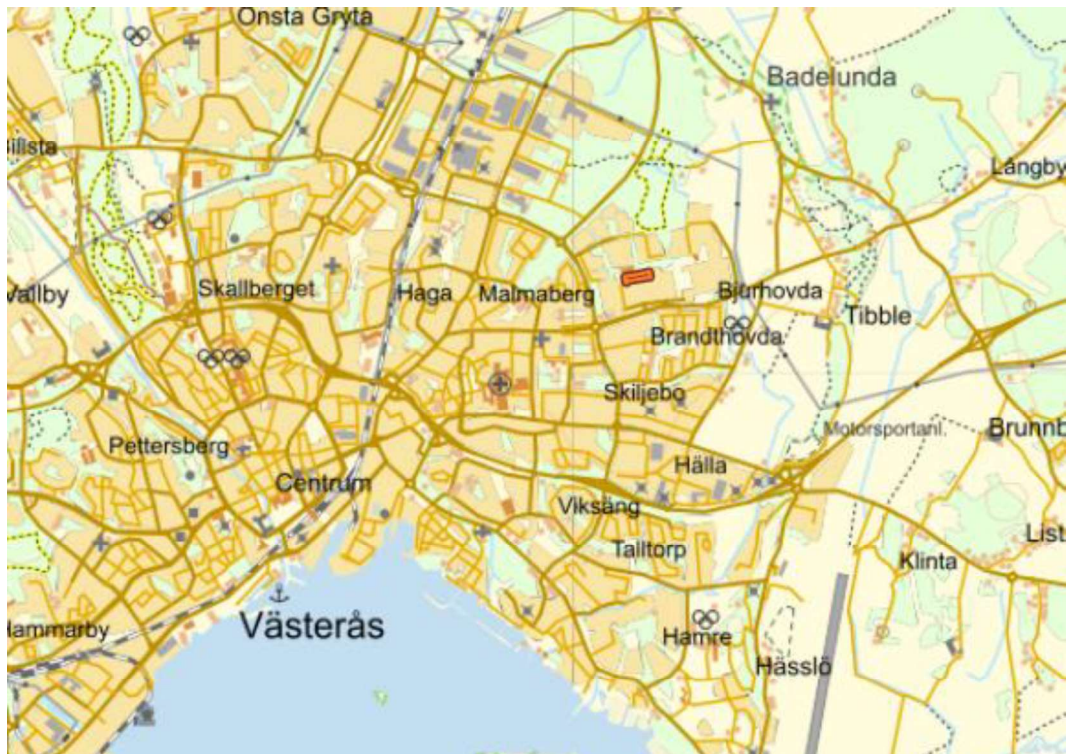


Foto, vy från balkong.

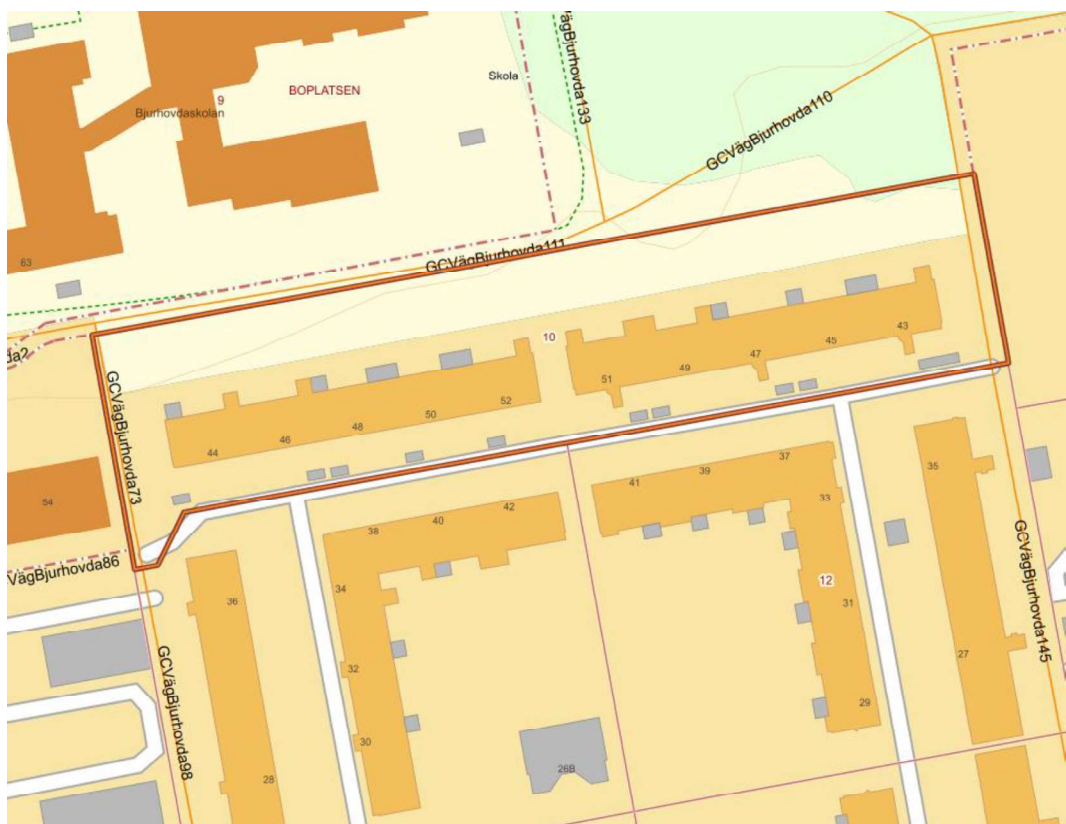


Foto, huvudbyggnadens entrésida.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

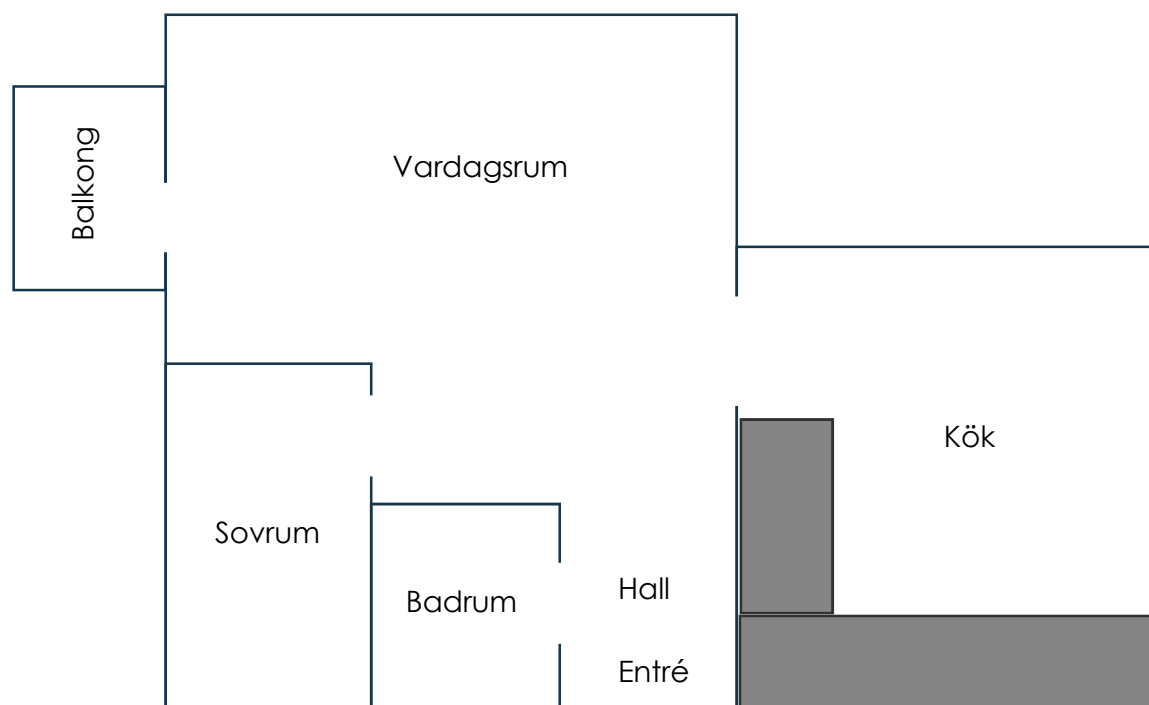


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Västerås Bjurhovda 10	UUID: 909a6a76-5938-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 190078377	Län- och kommunkod 1980	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2017-10-10
Distrikt Badelunda	Distriktskod 214041	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-28

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Adress

Benvägen 43-51
723 52 Västerås

Knotavägen 44-52
723 52 Västerås

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6610887.5	590590.3	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 1357 kvm	1 1357 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
778000-7022 Bostadsrättsföreningen Runan C/O Mbf Box 581 721 10 Västerås	1/1	1968-07-03	68/1437
Upplåtelse (tomträtt): 1968-02-01 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Id-nummer kompletterat 94/2600 Anmärkning: Namn 84/209			

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1968-07-03	Akt 68/1437	Upplåtelsedag 1968-02-01
Ändamål Bostadsbebyggelse	Avgäld 388.520 SEK	
Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 1968-10-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2028-10-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Inskränkningar Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas
Anmärkning: Ny avgäld 07/18527, ny avgäld mm 87/1317, ny avgäld 98/6048, ändring 81/215, ny avgäld 92/15153, ändring 71/949		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-2080	1/1	1965-05-05	65/159
Västerås Kommun Västerås Stad 721 87 Västerås			
Byte: 1964-09-08 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Anmärkning 88/20			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 15

Totalt belopp: 51.265.600 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3.500.000 SEK	1970-07-15	70/4029
2	36.000 SEK	1970-07-15	70/4030A
Anmärkning: Utbyte 70/6192			
3	1.024.000 SEK	1970-07-15	70/4030B
Anmärkning: Utbyte 70/6192			
4	219.000 SEK	1970-11-11	70/6193
5	213.000 SEK	1970-11-11	70/6194

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
6	492.700 SEK	1970-11-11	70/6195
7	22.900 SEK	1974-06-26	74/2523
8	12.000 SEK	1975-10-15	75/3189
9	746.000 SEK	1989-02-02	89/2617
10	19.132.000 SEK	1995-02-15	95/2089A
Anmärkning: Utbyte 00/3596			
11	1.896.400 SEK	1995-02-15	95/2089E
Anmärkning: Utbyte 00/3596 Utbyte 07/15401			
12	4.971.600 SEK	1995-02-15	95/2089F
Anmärkning: Utbyte 00/3596 Utbyte 07/15401			
13	921.100 SEK	1995-02-15	95/2089CA
Anmärkning: Utbyte 09/31436 Utbyte 00/3596			
14	10.078.900 SEK	1995-02-15	95/2089CB
Anmärkning: Utbyte 09/31436 Utbyte 00/3596			
15	8.000.000 SEK	1995-02-15	95/2089D
Anmärkning: Utbyte 00/3596			

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Kommunikation	Last	Officialservitut	1980K-16/1974.2 Akt

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Bjurhovda	1967-08-18	1980K-251/1967 Akt

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Del av kv bjurhovda	1992-05-05 Genomf. start: 1992-05-28 Genomf. slut: 1997-12-31	1980K-P1992/91 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)
207658-7
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	59.074.000 SEK	48.274.000 SEK	10.800.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
778000-7022 Bostadsrättsföreningen Runan C/O Mbf Box 581 721 10 Västerås	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 002264400.

Taxeringsvärde 10.800.000 SEK	Riktvärdeområde 1980046
Byggrätt ovan mark 6 791 kvm	Riktvärde byggrätt 1.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 002263400.

Taxeringsvärde 48.000.000 SEK	Bostadsyta 6 059 kvm
---	--------------------------------

Årtal för hyresnivå	Hyra 6.664.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1969	Tillbyggnadsår 1993	Värdeår 1993
Värderingsenhet lokaler 086964400.		
Taxeringsvärde 274.000 SEK	Lokalyta 280 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 58.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1969	Tillbyggnadsår 1993	Värdeår 1993

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Införd i tomtboken Tomtmätning	1967-09-26	1980K-423/1967 Akt
Fastighetsreglering	1974-02-11	1980K-16/1974 Akt

Ursprung

Västerås Västerås 3:24

Tidigare Beteckning

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

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet