

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Västerås
Bostadsrättsförening	Brf Rekylen
Lägenhet nr	30380-0032
Värdetidpunkt	Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tretton våningsplan, med vitbeige fasad.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Västerås	Bostadsrättshavare	F-525-25-19
Bostadsrättsförening	Brf Rekylén	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	30380-0032	Värdetidpunkt	Mars 2025
Objektets adress	Rekylgatan 2 723 38 Västerås	Besiktningstidpunkt	2025-03-10

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 3 rum och kök, på våning 6 av 13. Inglasad balkong i söderläge.
Boarea	65 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Västerås, ca 3 km från Västerås centrumkvarter, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av stadsbebyggelse och skogs-ridåer. Förskola och skola finns inom 1 km. Hälsocentral och ytterligare utbud med service finns i Västerås centrum. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar.
Månadsavgift	5 000 kr/mån (enligt lägenhetsregistret). I avgiften ingår värme och vatten. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

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

1 000 000 kronor

Bedömt värdeintervall 925 000 – 1 075 000 kronor

Kr/kvm Boarea	15 385 kr/kvm
---------------	---------------

Sandviken 2025-03-25

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	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 Johan Hernblom 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 30380-0032
Läge i byggnaden		Våning 6 av 13. Hiss finns.
Byggår		1961
Planlösning		Hall, wc/bad, vardagsrum, kök och två sovrum
Balkong/uteplats		Inglasad balkong mot syd
Kök	Utformning	Parallellt kök med matplats. Normal standard. Visst nött skick
	Utrustning	Ljusgula skåpluckor. Spis (Cylinda), fläkt (okänt märke), kyl/frys (Samsung) och diskmaskin (Electrolux).
Hygienrum	Ytskikt	WC/bad. Vägg med kakel. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett och badkar
Invändiga ytskikt	Golv	Plastmattor
	Vägg	Tapet, målad tapet
	Tak	Vitmålad betong
Övrigt		Till lägenheten finns en matkällare och ett vindsförråd.
Standard/skick		Lägenhet med normal standard. Delvis äldre och slitna ytskikt. Kök och badrum sannolikt från ca 1980/90-tal.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		Brf Rekylén i Västerås
Fastighetsbeteckning		Rekylén 1 och Skyttegillet 1,2,3 & 4 (samtaxerade).
Byggnader		6 flerbostadshus i 3-13 våningar
		Totalt 531 st lägenheter och 15 st lokaler
Ytor	Bostäder	29 493 kvm
	Lokaler	603 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstugor, cykelrum, bastu, gym, hobbyrum, vävstuga, 2 övernattningslägenheter, 1 föreningslokal samt 2 grillplatser
	Garage	131 st
	P-platser	Totalt 386 st, varav 274 med el, 50 st med elbilsladdning och 10 st handikappplatser.

Taxeringsvärde	233 533 000 kr
Skulder till kreditinstitut	107 555 059 kr, motsvarande ca 3 574 kr/kvm totalyta (2023-12-31).
Yttre fond	4 100 000 kr (2023-12-31).

Underhåll de senaste åren (Ref., föreningens hemsida)	2018 Utbyte av räcken för taksäkerhet på samtliga hus. 2018 Ombyggnad av föreningslokal till två gästlägenheter, samlingslokal samt styrelserum. 2018-2019 Solcellanläggningar uppförda på hustaken (ca 630 m² solceller med en topp effekt på ca 250 kWp) samt andra energibesparande åtgärder har installerats. 2019 Energideklaration utförd. Energiklass E, Energiprestanda ca 152 kWh/kvm och år. 2019 Samtliga balkonger inom föreningen har renoverats, inglasats och försetts med markis. 2019 Nya träningsmaskiner i gymmet. 2020 I bastun: byte av trälavar samt bastuaggregat. 2020 Installation av övervakningskameror i höghusens förrådsutrymmen samt cykelrum. 2020 Relining av samtliga köksstammar påbörjades. Arbetet i höghusen slutfördes 2023. 2022 Påbörjade arbetet med att byta ut rostiga rör/radiatorer. 2023 Installation av nya nödtelefoner (4G) i hissarna. 2023 Installation av övervakningskameror i gymmet. 2023 Renovering av tvättstugorna. 2024 Vattenrörprojektet påbörjades (utbyte av tappvattenrör, värmerör och radiatorer)
Höjning av avgift	Senast kända höjning: Bostäder + 6% och värmetillägg + 4% fr.o.m. 2025-01-01, enligt föreningens hemsida.
Övrigt	Pågående byte av tappvatten- och värmevattenrör (klart senast mars 2025) samt planerat radiatorbyte (klart senast sep 2025)
Kontaktperson BRf	Se årsredovisning eller föreningen hemsida, rekylén.se

Övrigt

Energideklaration	Utförd: 2019-12-14, 152 kWh/kvm och år. OVK ej utförd. Radonhaltsmätning utförd 2008-02-28, 40 Bq/m ³ . 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 3 rum och kök har gjorts i föreningens höghus från 2023-03-23 och framåt med en boarea på 65 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 1 000 000 – 1 700 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan 15 384 – 26 153 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge i huset, standard, skick mm.

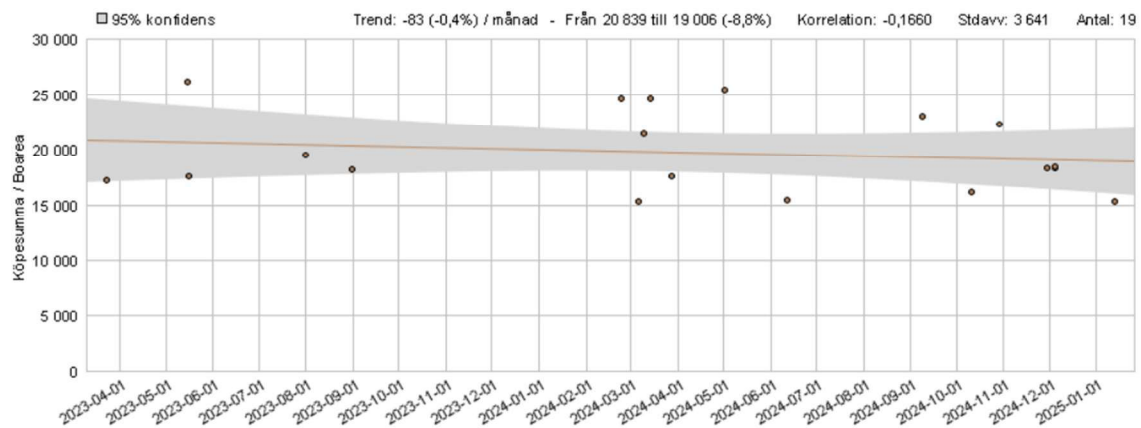


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under det senaste året har tolv lägenheter i föreningens höghus på 3 RoK och en boarea på 65 m² sålts i intervallet 1 000 000 – 1 650 000 kr med en genomsnittlig köpeskillning på 1 283 333 kr, motsvarande 19 743 kr/kvm.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i Västerås. Lägenheten har normal standard med huvudsakligen äldre ytskikt och i vissa delar slitet skick. Sammantaget bedöms värdet därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton

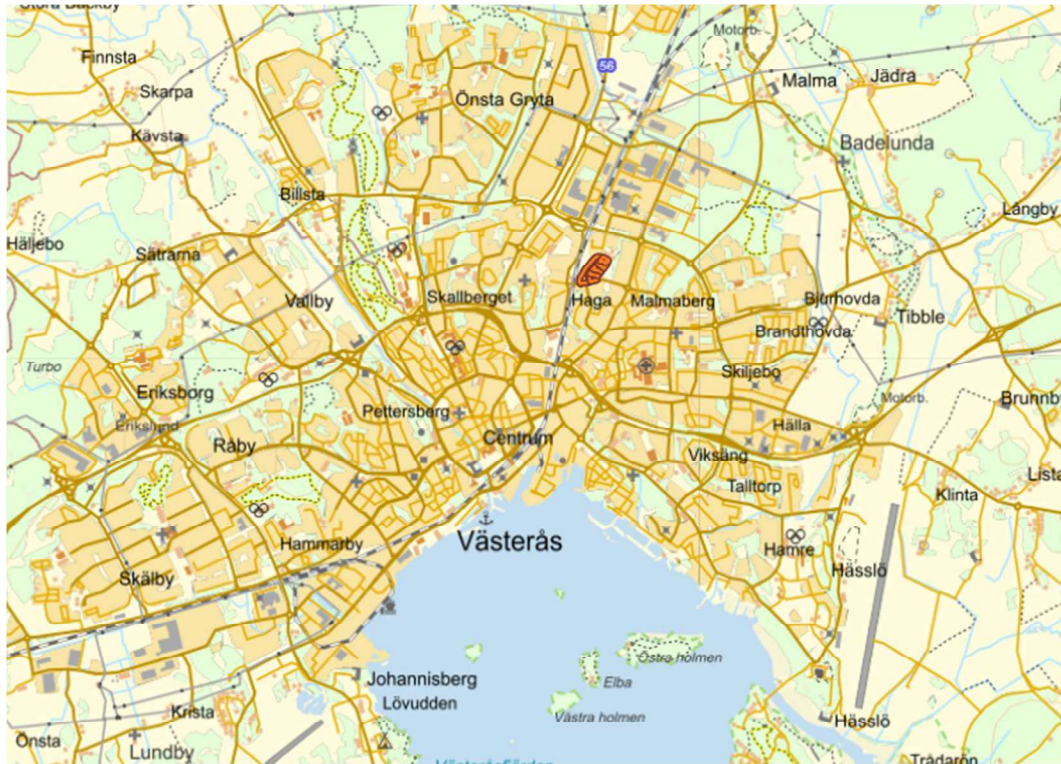


Foto, lägenhetens läge i byggnaden.

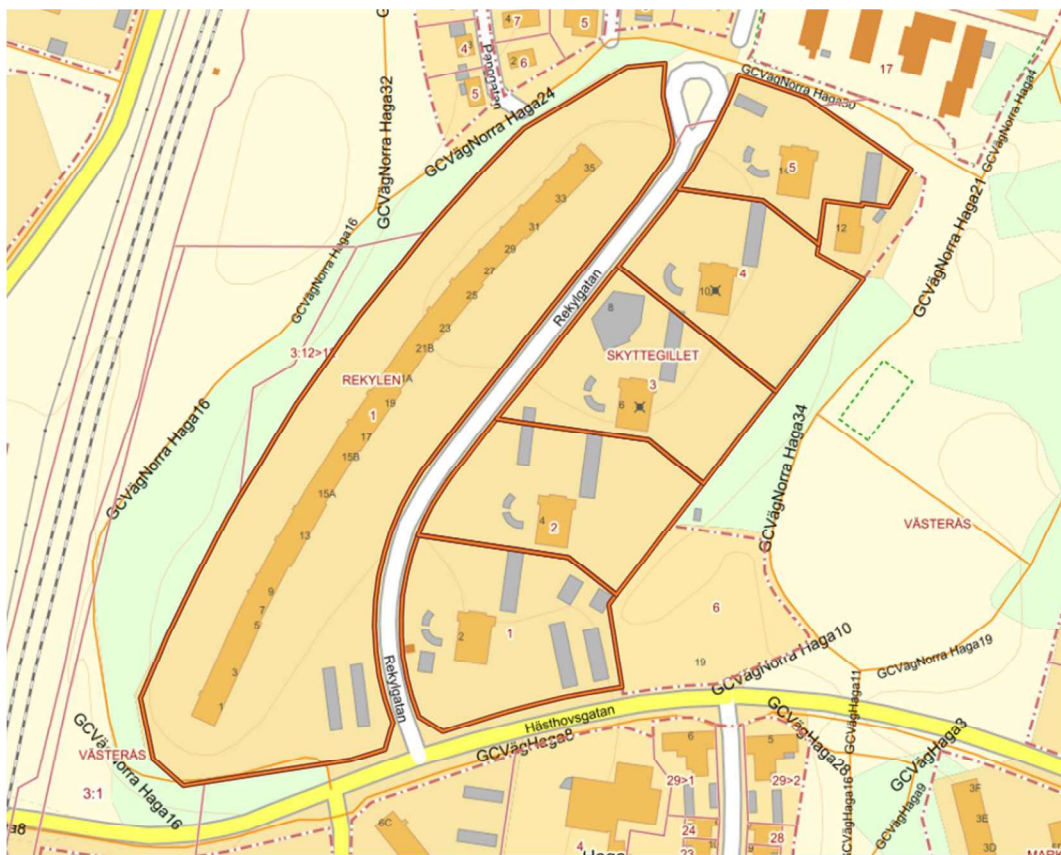


Foto, inglasad balkong mot väst.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

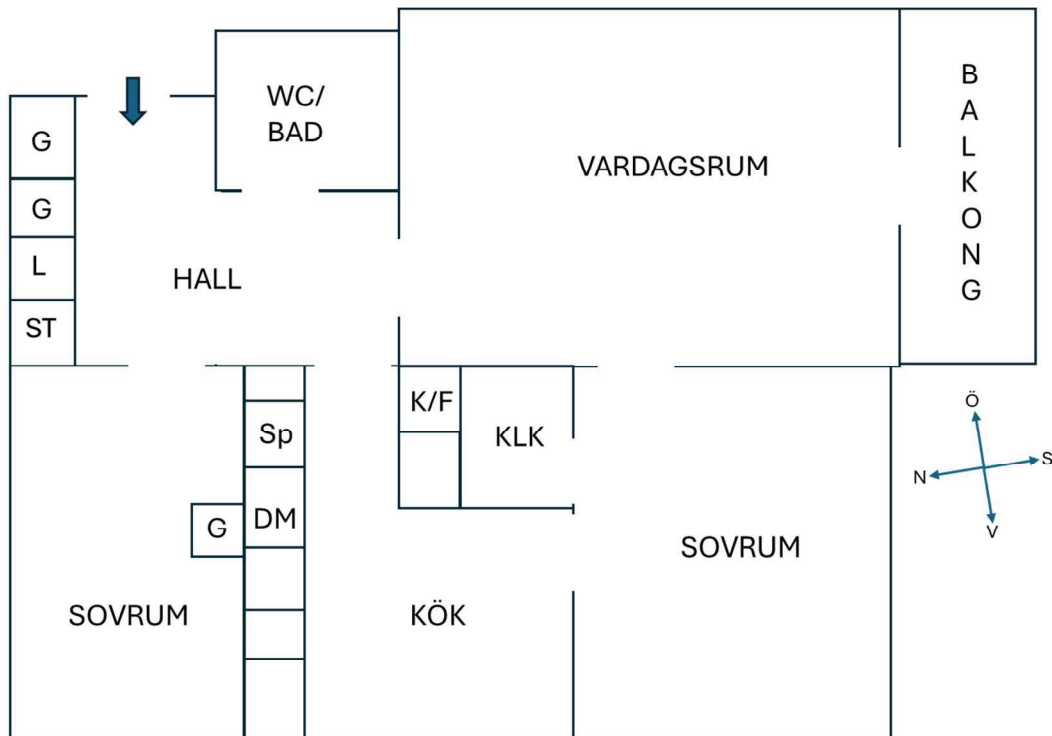


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Lägenhetsbyggnaden markerad. Källa: Metria

Planritning



Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-09

Fastighet

Beteckning Västerås Rekylen 1	UUID: 909a6a76-97e6-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 190094423	Län- och kommunkod 1980	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2020-02-06
Distrikt Badelunda	Distriktskod 214041	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-06

Adress

Adress	
Rekylgatan 1-13, 15A-B, 17-19, 21A-B, 23-35 723 38 Västerås	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6611136.0	588584.8	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 0605 kvm	3 0605 kvm	

Lagfart

Ägare		Andel	Inskrivningsdag	Akt
778000-5042		1/1	1962-02-28	62/64
Bostadsrättsföreningen Rekylen I Västerås				
C/O Mark Fastighet Mälardalen AB				
Elektrodgatan 2 A				
721 37 Västerås				
Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Västeråshus Nr 18				
Köp (även transportköp): 1962-02-15				
Ingen köpeskilling redovisad.				

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12

Totalt belopp: 41.737.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	1.525.000 SEK	1993-01-27	93/1073
3	4.330.000 SEK	1993-01-27	93/1075
4	2.489.000 SEK	1993-01-27	93/1077
5	441.000 SEK	1993-01-27	93/1079
6	210.000 SEK	1993-01-27	93/1081
7	3.425.000 SEK	1993-01-27	93/1083A
Anmärkning: Utbyte 10/22609			
8	4.325.000 SEK	1993-01-27	93/1083B
Anmärkning: Utbyte 10/22609			
9	4.605.000 SEK	2013-02-22	13/2148
10	8.700.000 SEK	2016-11-03	D-2016-00505548:1
11	4.097.000 SEK	2017-11-08	D-2017-00569399:1
12	3.000.000 SEK	2018-09-03	D-2018-00433048:1
13	4.590.000 SEK	2020-01-31	D-2020-00041186:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut ledning mm	1962-02-28	62/374

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	19-IM1-62/374.1
Beskrivning: Ledning mm			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1959-05-22	1980K-P1959/57 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Rekylen	1961-08-17	1980K-126/1961 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)			
206636-7			
Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.			
Taxeringsvärde			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	233.533.000 SEK	171.844.000 SEK	61.689.000 SEK
Samtaxering för registerenhet			
Västerås Rekylen 1			
Västerås Skyttegillet 1-5			
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
778000-5042 Bostadsrättsföreningen Rekylen I C/O Mark Fastighet Mälardalen AB Elektrodgatan 2 A 721 37 Västerås	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet bostadsmark 066980400.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde		
58.000.000 SEK	1980046		
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt		
36 866 kvm	1.600 SEK/kvm		
Värderingsenhet lokalmark 300977619.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde		
3.689.000 SEK	1980046		
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt		
2 838 kvm	1.300 SEK/kvm		

Värderingsenhet bostäder 066978400.		
Taxeringsvärde 168.000.000 SEK	Bostadsyta 29 493 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 27.281.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1961	Tillbyggnadsår 2018	Värdeår 1961
Värderingsenhet lokaler 300050611.		
Taxeringsvärde 3.844.000 SEK	Lokalyta 2 365 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 932.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1961	Tillbyggnadsår 2018	Värdeår 1961

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1961-09-21	1980K-158/1961 Akt
Sammanläggning	1961-09-28	Akt
Övriga åtgärder Arealavmätning	1968-08-05	1980K-282/1968 Akt

Avskild mark

Västerås Västerås 53:65

Ursprung

Västerås Västerås 3:1, 3:12, 4:63

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
U-Västerås Rekylén 1	1988-10-19	1980K-SIK/FDS1988 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Mora
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet