

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Västerås
Bostadsrättsförening	HSB BRF Anund i Västerås
Lägenhet nr	07-2030-3-97
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-1715-24-19
Bostadsrättsförening	HSB BRF Anund i Västerås	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	07-2030-3-97	Värdetidpunkt	Mars 2025
Objektets adress	Knotavägen 36, 723 52 Västerås	Besiktningstidpunkt	2025-03-28

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 1 rum och kök, på våning 1 av 3.
Boarea	40 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	3 675 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, bredband. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

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

400 000 kronor

Bedömt värdeintervall 370 000 – 430 000 kronor

Kr/kvm Boarea	10 000 kr/kvm
---------------	---------------

Gävle 2025-03-31

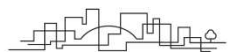
Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Masterekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

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 www.properate.se).</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 Amanda Karlborg i närvaro av 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 07-2030-3-97
Läge i byggnaden		Våning 1 av 3.
Byggår		1969
Planlösning		Hall, kök, badrum och sovrum.
Balkong/uteplats		Entré via loftgång i västerläge
Kök	Utformning	Rakt kök. Med matplats. Normal standard/skick.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (Gorenje), kyl/frys (AEG).
Hygienrum	Ytskikt	Äldre. Vägg med kakel. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett, handdukstork och dusch
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat
	Vägg	Målade
	Tak	Målat/undertaksskivor
Standard/skick		Lägenhet med normal standard/skick.
Inre underhållsfond		546,48 kr
Pantsättning		Ja

Bostadsrättsförening	
Bostadsrättsförening	HSB BRF Anund i Västerås
Fastighetsbeteckning	Västerås Bjurhovda 11
Byggnader	2st. flerbostadshus i 3 våningar
	Totalt 378 st lägenheter och 10 st lokaler
Ytor	Bostäder Lokaler
	2 7530 kvm 800 kvm
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga
	Garage
	66 st
	P-platser
	42 st

Taxeringsvärde	12 600 000 kr
Långfristiga skulder	122 900 000 kr. Skuldsättning 4 873 kr/kvm totalyta (2023-12-31)
Yttre fond	13 925 668 kr
Underhåll	Byte garageportar 2023. Inom de närmaste åren planeras fortsatt underhåll av loftgångar och hissar. Man planerar även att se över ventilationssystemet.
Höjning av avgift	uppgift saknas
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2019-03-25. Energiklass E. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten normalt möblerade. 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 1 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet/föreningen från 2024-01-01.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 350 000 – 455 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 8 000 – 14 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

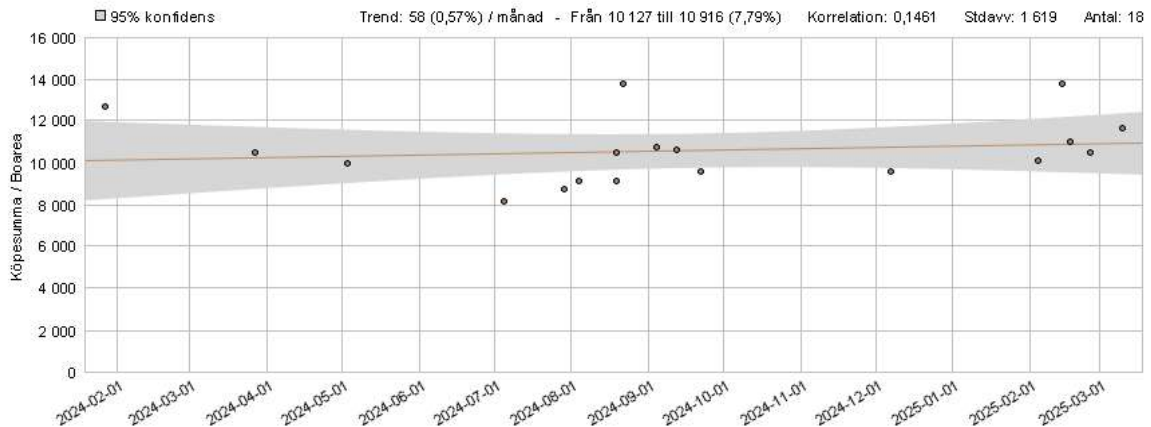


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UC BV.

Under det senaste året har lägenheter i föreningen på 1 RoK och en boarea på 39-40 m² sålts i intervallet 350 000 – 455 000 kr med en genomsnittlig köpeskillning på ca 400 000 kr.

Värderingsobjektet bedöms ha ett sämre läge i området (våning 1). Lägenheten är i normalbra skick med normal standard. Värdet bedöms återfinnas omkring medelnivån.

Bilaga 1

Foton

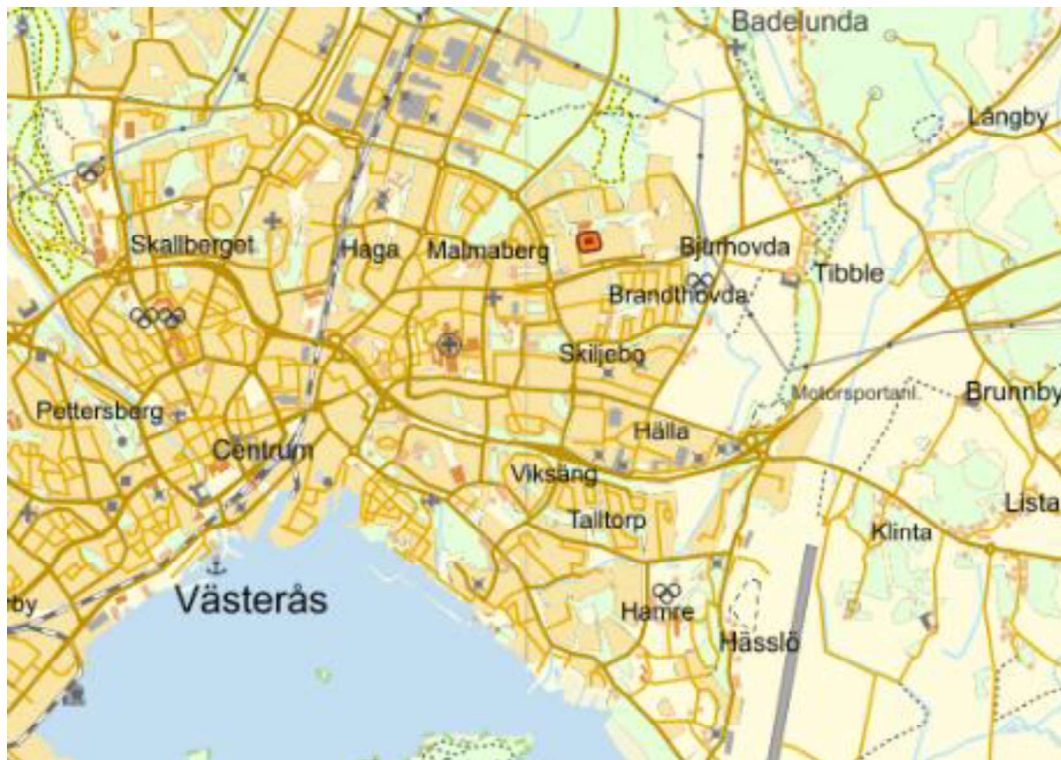


Foto, huvudbyggnadens entrésida.



Foto, huvudbyggnadens baksida.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

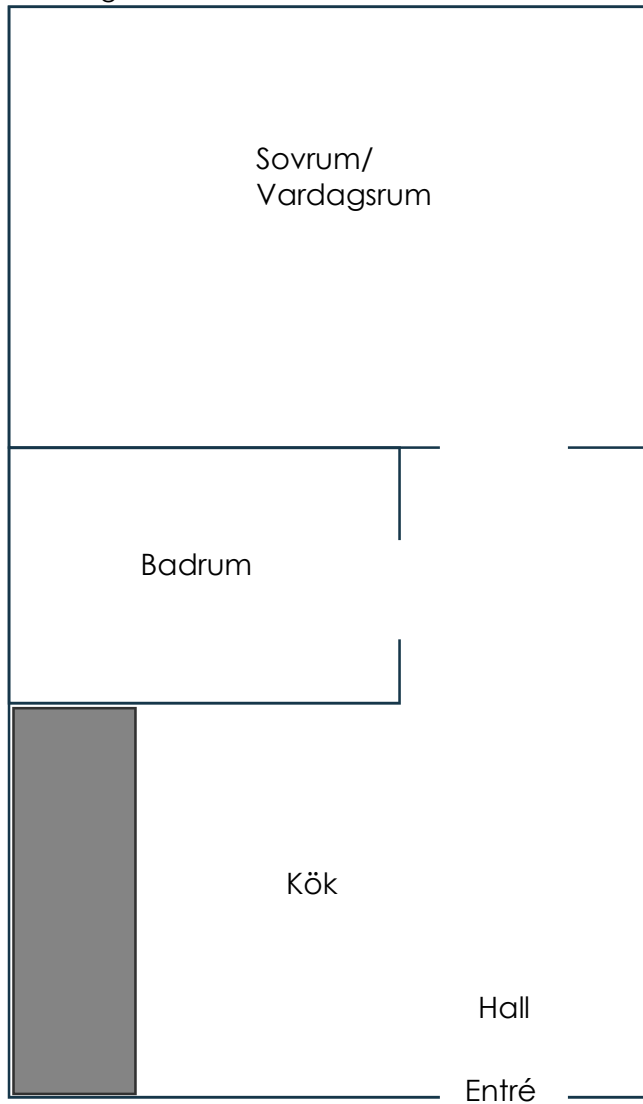


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Västerås Bjurhovda 11	UUID: 909a6a76-5939-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 190078378	Län- och kommunkod 1980	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-04-04
Distrikt Badelunda	Distriktskod 214041	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-28

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Adress

Knotavägen 26B, 28-42
 723 52 Västerås

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6610802.4	590549.2	Ortofotoliten fastighetskarta Fastighetskarta Stor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 0858 kvm	1 0858 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716412-1324 Hsb Bostadsrättsförening Anund I Västerås C/O Hsb Mälardalen Box 307 721 07 Västerås	1/1	1977-03-23	77/490
Köp (även transportköp): 1977-02-02 Ingen köpeskilling redovisad.			

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1968-10-02	Akt 68/2177	Upplåtelsedag 1968-08-01
Ändamål Bostadsbebyggelse	Avgäld 432.664 SEK	
Avgäldspanning 10 år	Perioddatum från 1968-10-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2028-10-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Inskränkningar Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

Anmärkning: Ändring 81/216, ny avgäld 08/4054, ny avgäld mm 87/1525, ny avgäld 98/154, anm, ny avgäld 93/247, ändring 71/914, tvist avgjord, anm 97/10152

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: 9

Totalt belopp: 44.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3.800.000 SEK	1970-07-15	70/4024
2	32.000 SEK	1970-07-15	70/4025A
Anmärkning: Utbyte 70/6200			
3	1.078.000 SEK	1970-07-15	70/4025B
Anmärkning: Utbyte 70/6200			
4	271.000 SEK	1970-11-11	70/6201
5	565.000 SEK	1987-12-09	87/10421
6	615.000 SEK	1988-12-15	88/16359

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
7	15.000.000 SEK	1996-10-04	96/11817A
Anmärkning: Utbyte d-2019-00159920:1 påverkar inteckning 96/11817B			
8	15.000.000 SEK	1996-10-04	96/11817B
Anmärkning: Utbyte d-2019-00159920:1 påverkar inteckning 96/11817A			
9	7.639.000 SEK	1997-11-04	97/11690

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Kommunikation	Last	Officialservitut	1980K-16/1974.2 Akt
Kommunikation lekplats	Last	Officialservitut	1980K-16/1974.3 Akt
Lekplats	Last	Officialservitut	1980K-16/1974.4 Akt

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Bjurhovda	1967-08-18	1980K-251/1967 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)			
213335-7			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	70.986.000 SEK	58.199.000 SEK	12.787.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
716412-1324 Hsb Bostadsrättsförening Anund I C/O Hsb Mälardalen Box 307 721 07 Västerås	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 015691400.

Taxeringsvärde 12.600.000 SEK	Riktvärdeområde 1980046
---	-----------------------------------

Byggrätt ovan mark 7 940 kvm	Riktvärde byggrätt 1.600 SEK/kvm
--	--

Värderingsenhet lokalmark 300982801.

Taxeringsvärde 187.000 SEK	Riktvärdeområde 1980046
--------------------------------------	-----------------------------------

Byggrätt ovan mark 144 kvm	Riktvärde byggrätt 1.300 SEK/kvm
--------------------------------------	--

Värderingsenhet bostäder 015690400.

Taxeringsvärde 58.000.000 SEK	Bostadsyta 6 352 kvm
---	--------------------------------

Årtal för hyresnivå	Hyra 7.590.000 SEK/år	Under byggnad Nej
----------------------------	---------------------------------	-----------------------------

Nybyggnadsår 1969	Tillbyggnadsår 1997	Värdeår 1997
-----------------------------	-------------------------------	------------------------

Värderingsenhet lokaler 300977416.

Taxeringsvärde 199.000 SEK	Lokalyta 131 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 39.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1969	Tillbyggnadsår 1997	Värdeår 1997

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Införd i tomtboken Tomtmätning	1967-08-30	1980K-392/1967 Akt
Fastighetsreglering	1974-02-11	1980K-16/1974 Akt

Ursprung

Västerås Västerås 3:24

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
U-Västerås Bjurhovda 11	1988-10-19	1980K-SIK/FDS1988 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet