

## VÄRDEUTLÅTANDE

<b>Kommun</b>	<b>Västerås</b>
<b>Bostadsrättsförening</b>	<b>BRF Midgård</b>
<b>Lägenhet nr</b>	<b>Lägenhet nr 0060</b>
<b>Värdetidpunkt</b>	<b>Oktober 2024</b>



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

## Beskrivning och värdering

### Värderingsobjekt

Kommun	Västerås	Bostadsrättshavare	F-1867-24-19
Bostadsrättsförening	BRF Midgård	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 0060	Värdetidpunkt	Oktober 2024
Objektets adress	Benvägen 56 723 52 Västerås	Besiktningstidpunkt	2024-10-21

### Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 4 rum och kök (varav 3 små sovrum), på våning 3 av 3. Balkong.
Boarea	86,7 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Bjurhovda, ca 4,5 km från Västerås centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostadsområde med flerbostadshus. Förskola, skola finns inom ca 1 km, vårdcentral finns inom ca 2 km.
Månadsavgift	5 448 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, grundutbud tv, bredband (enligt uppgift från ordförande i apr. 2024).

### Marknadsvärde

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

**1 100 000 kronor**

Bedömt värdeintervall 1 000 000 – 1 200 000 kronor

Kr/kvm Boarea	12 687 kr/kvm
---------------	---------------

Södertälje 2024-10-23  
**Värderingsinstitutet Norra AB**

  
Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad  
fastighetsvärderare

**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	<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 Emil Larsson 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.
--	--

<b>Bostadsrättslägenhet</b>		
Objekt		Lägenhet nr 0060
Läge i byggnaden		Våning 3 av 3. Hiss finns ej
Byggår		1969
Planlösning		Hall, wc/dusch, mindre 3 sovrum, vardagsrum, kök och en stor klädkammare. Utgång till inglasad balkong från ett av sovrummen. Ett av sovrummen har minskats till förmån för ett "halvrum" utan fönster alternativt stor klädkammare.
Balkong/uteplats		Inglasad balkong
Kök	Utformning	Parallellt kök med matplats. Från Ikea enligt ägaren. Modernt.
	Utrustning	Grå skåpluckor. Inbyggd ugn(okänt märke), inbyggd micro(okänt märke), håll(okänt märke), fläkt (franke), integrerat kylskåp(okänt märke), integrerad frys(okänt märke)
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/Dusch. Troligen från omkring 90-tal. Vägg med kakel. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch/bad
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns källarförråd.
Standard/skick		Lägenhet med huvudsakligen normal standard och skick. Vissa ytor synes vara renoverade på senare tid. Modernt kök. Äldre hygienrum
Inre underhållsfond		0 kr
Pantsättning		Ja

<b>Bostadsrättsförening</b>	
Bostadsrättsförening	BRF Midgård,
Fastighetsbeteckning	Bjurhovda 15
Byggnader	Flerbostadshus i 3 våningar
	Totalt 126 st lägenheter och 5 st lokaler
Ytor	Bostäder Lokaler
	9 681 kvm 268 kvm
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, cykelförråd, barnvagnsrum, övernattningsrum enligt föreningens hemsida.
	Garage
	Uppgift saknas
	P-platser
	44 st

Taxeringsvärde	74 441 000 kr
Långfristiga skulder	34 898 400 kr inklusive kortfristig skuld till kreditinstitut, motsvarande ca 3 508 kr/kvm totalyta
Yttre fond	2 662 884 kr
Underhåll	Uppgift från ordförande i apr. 2024: Ny underhållsplan, inga större projekt aktuella. Nytt passersystem installerat nyligen.
Höjning av avgift	Höjdes med 10,6% i januari 2024
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

<b>Övrigt</b>	
Energideklaration	Utförd: 2019-03-19. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten 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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

### Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 4 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2024-01-01. I materialet finns objekt med en boarea mellan 86 – 89 kvm.

Köpeskillingarna återfinns med tämligen stor spridning i intervallet ca 800 – 1 400 tkr med vissa objekt över och under. I relation till boarean varierar köpeskillingarna till stor del mellan ca 10 000 – 15 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm. Genomsnittspris för materialet är ca 1,12 Mkr och 12 818 kr/kvm. Inom föreningen hittade 3 försäljningar under perioden. Dessa har sålts för 830, 1 000, 1 195 tkr, motsvarande ca 9 570 – 13 740 kr/kvm.

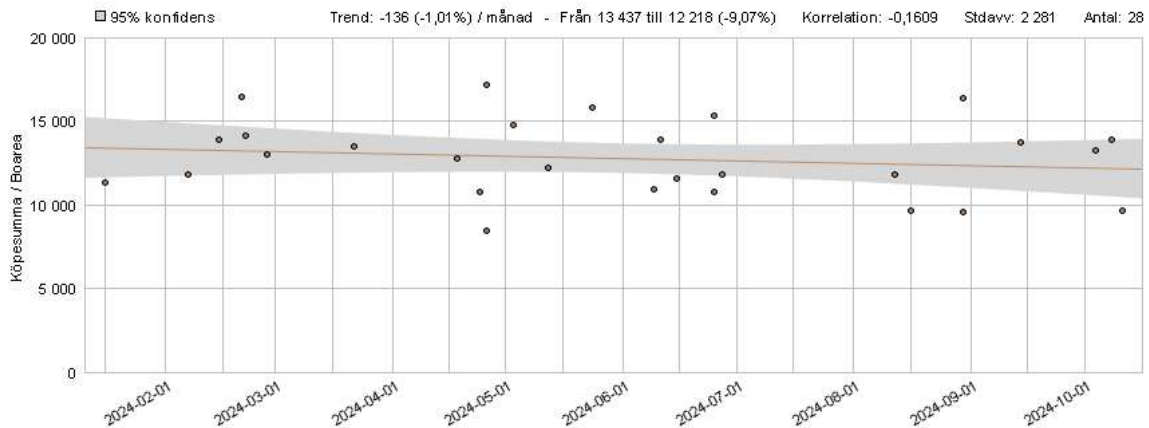


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i området. Lägenheten bedöms huvudsakligen ha normal standard och skick. Äldre hygienrum, nyare kök. Värdet bedöms återfinnas i den mellersta nivån.



## Bilaga 1

Foton



Foto, byggnad. Flerbostadshus i tre våningar, med röd fasad och vita detaljer, värderingsobjektet markerat.

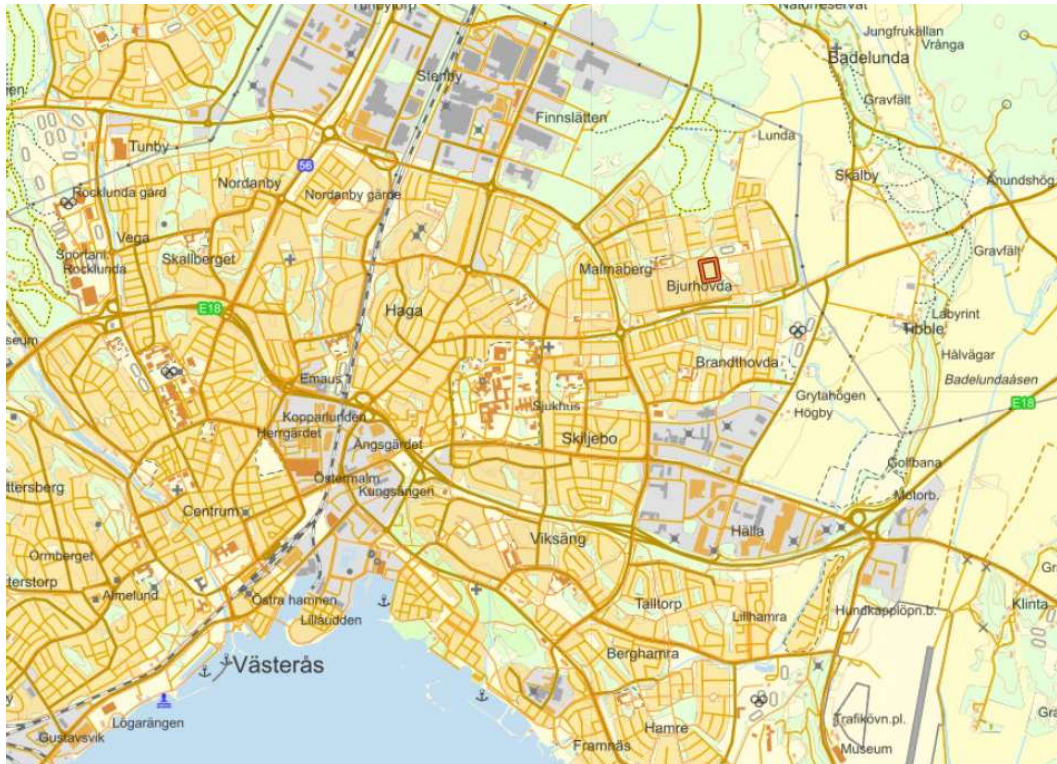


Foto, vy från balkong. Flerbostadshus, gräsmatta, buskar och gångväg.

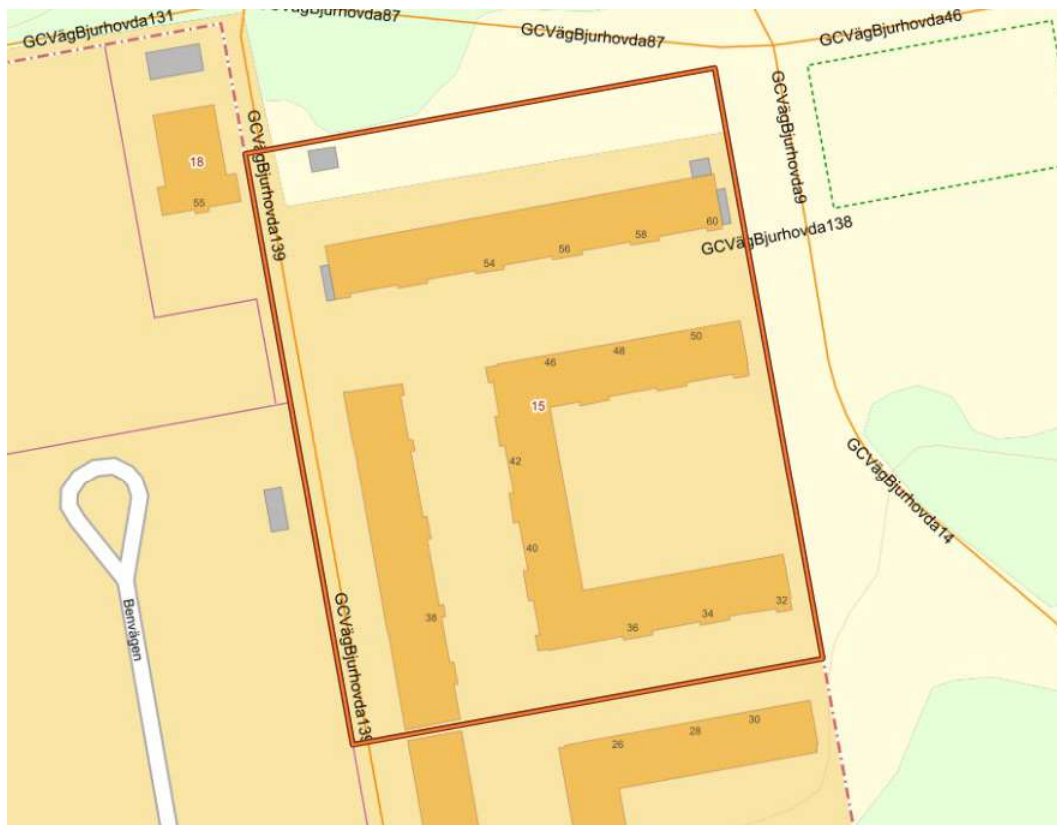


Foto, gemensam gård. Flerbostadshus, gångväg, buskar och gräsmatta.

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 2024-10-22

**Fastighet**

<b>Beteckning</b> Västerås Bjurhovda 15	<b>UUID:</b> 909a6a76-593d-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2020-12-08
<b>Nyckel:</b> 190078382	<b>Län- och kommunkod</b> 1980	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2020-12-08
<b>Distrikt</b> Badelunda	<b>Distriktskod</b> 214041	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2024-10-21

**Adress**

<b>Adress</b> Benvägen 32-60 723 52 Västerås
--

**Läge, karta**

<b>Område</b>	<b>N (SWEREF 99 TM)</b>	<b>E (SWEREF 99 TM)</b>	<b>Ortofoto</b>	<b>Liten fastighetskarta</b>	<b>Fastighetskarta</b>	<b>Stor fastighetskarta</b>
1	6610885.8	590864.7				

**Areal**

<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
<b>Totalt</b>	1 6672 kvm	1 6672 kvm	

**Lagfart**

<b>Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
778000-7014	1/1	2019-11-08	D-2019-00488925:1

Bostadsrättsföreningen Midgård I Västerås

C/O Mbf  
Box 581  
721 10 Västerås

Inskrivet ägarnamn: Brf Midgård I Västerås

Köp (även transportköp): 2019-10-29  
Köpeskilling: 21.900.000 SEK, avser hela fastigheten.**Inteckningar**

Totalt antal teckningar: 1

Totalt belopp: 38.271.000 SEK

<b>Nr</b>	<b>Belopp</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
-----------	---------------	------------------------	------------

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	38.271.000 SEK	2019-11-08	D-2019-00488925:3

#### Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
2	Avtalsservitut	2020-11-23	D-2020-00492936:1

Anmärkning:  
Ändamål va-ledningar

3	Avtalsservitut	2020-11-23	D-2020-00492962:1
---	----------------	------------	-------------------

Anmärkning:  
Ändamål fjärrvärmeledning

#### Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D202000492936:1.1
	Beskrivning: Va-ledningar		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D202000492962:1.1
	Beskrivning: Fjärrvärmeledning		

Anmärkning:

#### Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Bjurhovda etapp 1	1967-06-06	1980K-P1967/174 <a href="#">Akt</a>

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning: Bjurhovda	1967-08-18	1980K-251/1967 <a href="#">Akt</a>
--------------------------	------------	------------------------------------

Fornlämningar	Anmärkning	Akt
Fornlämning		L2002:3868

#### Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)			
224832-7			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	74.441.000 SEK	55.202.000 SEK	19.239.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
778000-7014 Bostadsrättsföreningen Midgård I C/O Mbf Box 581 721 10 Västerås	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt
<b>Värderingsenhet bostadsmark 043118400.</b>			
<b>Taxeringsvärde</b> 19.200.000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1980046		
<b>Byggrätt ovan mark</b> 12 101 kvm	<b>Riktvärde byggrätt</b> 1.600 SEK/kvm		
<b>Värderingsenhet lokalmark 087064400.</b>			
<b>Taxeringsvärde</b> 39.000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1980046		
<b>Byggrätt ovan mark</b> 30 kvm	<b>Riktvärde byggrätt</b> 1.300 SEK/kvm		
<b>Värderingsenhet bostäder 043116400.</b>			
<b>Taxeringsvärde</b> 55.000.000 SEK	<b>Bostadsyta</b> 9 681 kvm		
<b>Årtal för hyresnivå</b>	<b>Hyra</b> 8.954.000 SEK/år	<b>Under byggnad</b> Nej	
<b>Nybyggnadsår</b> 1969	<b>Tillbyggnadsår</b> 2019	<b>Värdeår</b> 1969	
<b>Värderingsenhet lokaler 043117400.</b>			
<b>Taxeringsvärde</b> 202.000 SEK	<b>Lokalyta</b> 268 kvm		
<b>Årtal för hyresnivå</b>	<b>Hyra</b> 49.000 SEK/år	<b>Under byggnad</b> Nej	
<b>Nybyggnadsår</b> 1969	<b>Tillbyggnadsår</b> 2019	<b>Värdeår</b> 1969	



Taxeringsenhet			
Specialenhet, skattefri (800)			
224833-7			
Utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund.			
<b>Taxeringsvärde</b>			
<b>Taxeringsår</b>			
2019			
<b>Taxerad Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>	<b>Ägandetyper</b>
212000-2080 Västerås Kommun Västerås Stad 721 87 Västerås	1/1	Kommun	Ägare till byggnad å
<b>Åtgärd</b>			
<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>		<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Införd i tomtboken Tomtmätning		1967-08-30	1980K-393/1967 <a href="#">Akt</a>
<b>Ursprung</b>			
Västerås Västerås 3:24			
<b>Tidigare Beteckning</b>			
<b>Beteckning</b>		<b>Omregistreringsdatum</b>	<b>Akt</b>
U-Västerås Bjurhovda 15		1988-10-19	1980K- SIK/FDS1988 <a href="#">Akt</a>
<b>Ajourförande inskrivningsmyndighet</b>			
Lantmäteriet <b>Kontorbeteckning:</b> Mora <b>Telefon:</b> 0771-63 63 63			

Källa: Lantmäteriet