

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Västerås
Bostadsrättsförening	Riksbyggen BRF Västeråshus 2
Lägenhet nr	Lägenhet nr 219002001-0017
Värdetidpunkt	November 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus med beige fasad och röda balkonger, värderingsobjektet markerat

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Västerås	Bostadsrättshavare	F-1898-24-19
Bostadsrättsförening	Riksbyggen BRF Västeråshus 2	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 219002001-0017	Värdetidpunkt	November 2024
Objektets adress	Iggebygatan 2A 722 20 Västerås	Besiktningstidpunkt	2024-11-12

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök, på våning 1 av 3. Balkong. Ett rum är litet. Lägenheten registrerad som 1 Rok enligt bostadsrättsinformationen.
Boarea	39,3 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 2 km från Västerås centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus, blandad bebyggelse, naturmark. Beläget nära E18. Förskola, skola finns inom ca 1 km och vårdcentral inom ca 2 km.
Månadsavgift	3 918 kr/mån. I avgiften ingår vatten, bredband (enligt representant från föreningen). Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende värme på 644 kr/mån.

Marknadsvärde

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

780 000 kronor

Bedömt värdeintervall 725 000 – 830 000 kronor

Kr/kvm Boarea	19 847 kr/kvm
---------------	---------------

Södertälje 2024-11-15

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad

fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
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	<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 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.</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 representant för 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 219002001-0017
Läge i byggnaden		Våning 1 av 3. Hiss finns ej
Byggår		1942
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och ett litet sovrum
Balkong/uteplats		Balkong
Kök	Utformning	Kök med liten matplats.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Ugn (Electrolux), inbyggd micro (okänt märke), häll, fläkt (Ikea), kyl/frys (Bosch), diskmaskin (okänt märke)
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker
	Utrustning	Tvättställ, toalett, dusch, handdukstork
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/klinker
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns källarförråd.
Standard/skick		Lägenhet med normal standard och skick. Ytorna synes huvudsakligen vara renoverade på senare år.

Inre underhållsfond	Uppgift hittades ej
Pantsättning	nej

Bostadsrättsförening	
Bostadsrättsförening	Västeråshus nr 2
Fastighetsbeteckning	Västerås 1:121
Byggnader	2 flerbostadshus i 3 våningar
	Totalt 23 st lägenheter
Ytor	Bostäder Lokaler
	1 006 kvm Uppgift saknas
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, övernattningsrum(hyreslägenhet), bastu, hobbyrum enligt representant för föreningen.
	Garage
	Uppgift saknas
	P-platser
	18 st

Taxeringsvärde	17 150 000 kr
Långfristiga skulder	8 253 004 kr inklusive kortfristig skuld till kreditinstitut, motsvarande ca 8 204 kr/kvm totalyta
Yttre fond	2 139 489 kr
Underhåll	Inga större projekt just nu enligt representant för föreningen. Se årsredovisning.
Höjning av avgift	Höjdes med 3,5 % 2024-01-01 Ännu inget beslutat om ev. kommande höjning enligt föreningens representant.
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2024-01-26. 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 tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 1-2 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2023-01-01 och framåt med en boarea mellan ca 37 – 47 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 700 – 1 050 tkr med enstaka objekt under. I relation till boarean varierar köpeskillingarna huvudsakligen omkring 20 000 – 25 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm. Genomsnittspris från 2024 och framåt ca 870 tkr och ca 22 280 kr/kvm.

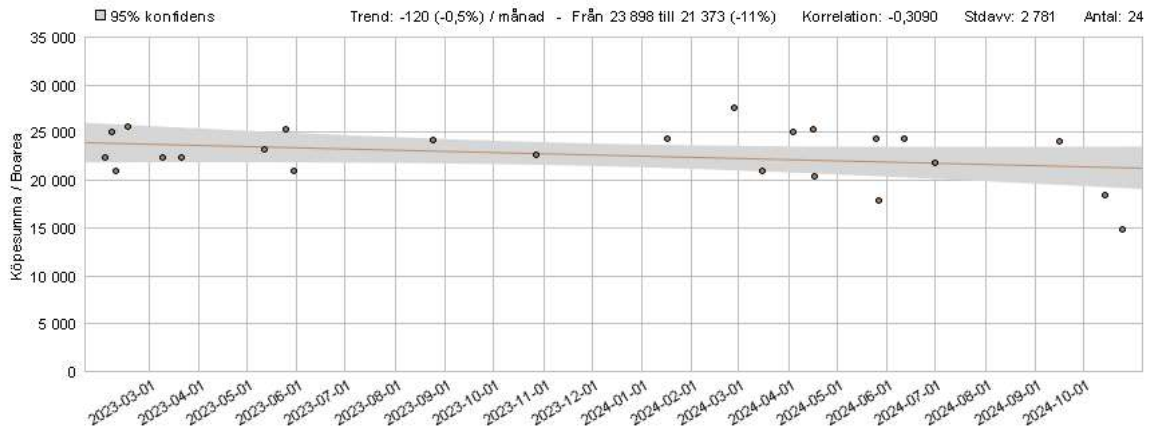


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under 2024 hittades 2 försäljningar av 2 Rok inom föreningen (39 – 47 kvm). Dessa har sålts för 700 - 795 tkr (14 894 – 20 385 kr/kvm) vilket är i den nedre nivån.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt läge. Lägenheten bedöms ha normal standard och skick. Flera ytor synes vara renoverade på senare tid. Avgifterna i föreningen ligger högre än övriga objekt i materialet. Värdet bedöms återfinnas omkring den mellersta/undre nivån, något under genomsnitt vid jämförelse med kr/kvm.

Bilaga 1

Foton



Foto, byggnad. Flerbostadshus med beige fasad och röda balkonger, värderingsobjektet markerat



Foto, vy från balkong. Gräsmatta, träd och bostadshus.



Foto, byggnad. Flerbostadshus med beige fasad och röda balkonger samt 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 2024-11-15

Fastighet

Beteckning Västerås Västerås 1:121	UUID: 909a6a76-baa5-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 190103318	Län- och kommunkod 1980	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-09-05
Distrikt Västerås Domkyrkodistrikt	Distriktskod 214026	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-11-14

Adress

Adress Tunbyvägen (34) Iggebygatan 2A-C, 4A-C 722 20 Västerås	
-------------------------------------------------------------------------------	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6610571.5	586831.7	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 860 kvm	2 860 kvm	

Lagfart

Ägare 778000-4896	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1942-06-10	Akt 42/127
-----------------------------	---------------------	--------------------------------------	----------------------

Riksbyggens Brf Västeråshus Nr 2

Box 803
721 22 Västerås

Köp (även transportköp): 1942-06-07
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 06/15730

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 11.275.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	125.000 SEK	1991-10-24	91/17958

Nr		Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Innehavare: 91/17959 Nya Sparbanken Box 820 72122 Västerås				
3		230.000 SEK	1991-10-24	91/17960
4		127.000 SEK	1991-10-24	91/17962
5		52.000 SEK	1991-10-24	91/17964
Innehavare: 91/17965 Nya Sparbanken Box 820 72122 Västerås				
6		3.141.000 SEK	1991-10-24	91/17966A
Anmärkning: Utbyte d-2015-00357432:1 påverkar inteckning 91/17966B				
7		3.921.000 SEK	1991-10-24	91/17966B
Anmärkning: Utbyte d-2015-00357432:1 påverkar inteckning 91/17966A				
8		533.000 SEK	1992-03-06	92/2870
9		3.146.000 SEK	1992-03-06	92/2872
Inskrivningar				
Nr	Inskrivningar		Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut elektriska servisledningar mm		1942-09-02	42/693

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	19-IM1-42/693.1
Beskrivning: Elektriska servisledningar mm			

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Hyreshusenhet, bostäder (320)
236665-7
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	17.150.000 SEK	12.400.000 SEK	4.750.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
778000-4896 Riksbyggen Brf Västeråshus Nr 2 Box 803 721 22 Västerås	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 071568400.

Taxeringsvärde 4.750.000 SEK	Riktvärdeområde 1980044
Byggrätt ovan mark 1 250 kvm	Riktvärde byggrätt 3.800 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 071567400.

Taxeringsvärde 12.400.000 SEK	Bostadsyta 1 005 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.296.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1942	Tillbyggnadsår 1990	Värdeår 1990

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1942-04-23	1980K-39/1942 Akt

Ursprung

Västerås Västerås 4:59

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
U-Västerås Stg 1528dx	1988-10-19	1980K- SIK/FDS1988 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet