

Objektsbeskrivning

Bäckby - Dragverksgatan 75



Pris	400 000 kr utgångspris
Månadsavgift	3 993 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	1
Boarea	40,5 m ²

INTERIÖR

Antal rum	1
Boarea	40,5 m ²
Areakälla	föreningens information Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för

AW00103

Sida 1 av 7

köparen.

HALL	Välkomnande hall med plats för ytterkläder och skor. Stor skjutdörrsgarderob med gott om förvaringsutrymme.
KÖK	Lättarbetat kök med gott om arbetsyta, förvaring bakom ljusa skåpluckor och ljus från fönsterparti. Spis/ugn, kyl/frys och utrymme för matplats.
ALLRUM	Tilltaget vardagsrum med plats till stor sällskapsdel. Ljus från fönster i två väderstreck
BADRUM	Badrum med våtrumstapet och våtrumsmatta. Handfat, spegelskåp, WC, badkar och tvättmaskin.
BALKONG	Rymlig balkong i fritt läge. Gott om plat till stolar och bord.
FÖRRÅD	Till bostaden hör ett förråd.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	Välkommen till denna trivsamma och välskötta etta om 40,5 kvm med ett insynsskyddat hörnläge som ger både ljus och en härlig känsla av rymd. Bostaden erbjuder ett generöst och lättmöblerat allrum med direkt utgång till balkongen, där du kan njuta av ett lugnt läge och utsikt mot grönskande omgivningar. Köket är stilrent och rymligt med gott om förvaringsmöjligheter och plats för matbord, perfekt för både vardag och middagar. Badrummet är fräscht och funktionellt, och den välkomnande hallen erbjuder goda förvaringslösningar i garderober. Ett hemtrevligt och lättskött boende i ett omtyckt område – perfekt för förstagångsköparen, paret eller som övernattningsbostad. Bostadsrättsföreningen Västerången har 425 lägenheter med 1, 2, 3 eller 4 rum och kök. Hela området är bilfritt och det är nära till bussar och till butiker, apotek, bibliotek, kvarterskrog, skolor och kyrkan i Bäckby centrum. ICA Närabutiken har öppet 7-22 varje dag. Nära till hela Erikslund köpcenter och shopping på andra sidan E18 och 10 min bilväg till city. Välkommen hem! Andreas Wilhelmsson, Fastighetsmäklare / Franchisetagare, Alicia Edelman Fastighetsmäklari 072-388 24 63
Adress	Dragverksgatan 75, 724 74 VÄSTERÅS
Lägenhetsnummer förening	219025007-0013
Lägenhetsnummer adressregister	1102
Våning	2 av 2

Balkong/uteplats Balkong finns.

EKONOMI

Månadsavgift 3 993 kr. I månadsavgiften ingår värme, vatten och bostadsrättstillägg. Obligatorisk tillägg 28 kr/mån för kabel-tv

Andel i förening 0,15279 %

Andel av årsavgift 0,15279 %

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning 215 973 kr. Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.

Pantsättning Bostadsrätten är inte pantsatt.

FÖRENING

Namn Brf Västerängen i Västerås (org.nr 778000-7279)

Hemsida <https://www.brfvasterangen.se/>

Adress Smältverksgatan 86, 72474 VÄSTERÅS

Allmänt om föreningen Brf Västerängen i Västerås är en äkta bostadsrättsförening som bildades 1970 och består av 425 bostadsrättslägenheter samt 1 lokal med hyresrätt. Fördelat på 34 byggnader, fem stycken kvartershus, 14 garagebyggnader och tre skyddsrumbyggnader. Adresser i föreningn är Smältverksgatan 2-160 och Dragverksgatan 1-79.

Fastigheten uppfördes 1970 och marken innehas med äganderätt sedan 2007.

En överlåtelseavgift tas ut om 2,5% av gällande prisbasbelopp på ca 1470. Vid belåning av bostaden tas en pantsättningsavgift ut om 1% av gällande prisbasbelopp på ca 588 kr. Beloppen är beräknade på prisbasbelopp för år 2025.

Adresser i föreningen Smältverksgatan 86, 724 74 VÄSTERÅS

Fastighetsbeteckning Smältverket 1-8

Antal lägenheter 425 st

Antal lokaler 1 st

Parkering Fri parkering för medlemmar med årsbiljett via Parkster.
219 stycken garage 587 kr/mån + 120 kr/mån för tillgång till laddning. Vid laddning debiteras 3 kr/kwh.



	I samtliga garage finns laddbox till el/hybridbil. 56 stycken elbilsladdare utomhus. Husbilsparkering i inhägnat område. 17 stycken platser 176 kr/mån. Fn kö.
Tv & bredband	Kabel-TV levereras av Tele2 där basutbud ingår i månadsavgiften. Bredband levereras av stadsnätet (fiber), varje boende bekostar själv internet.
Gemensamma utrymmen	Föreningens gemensamma utrymmen består av: Gästlägenhet med 6 st bäddar, komplett kök och wc/dusch. 400 kr/dygn. Festlokal med plats för 80 personer, ljudanläggning, pentry, bardisk. 1000 kr/dygn eller 110 kr/h. 3 st tvättstugor. 8 st cykelbodar. 7 st miljöbodar med källsortering. Expedition till föreningens medlemmar, öppen helgfria torsdagar kl 18-19. Telefondisk helgfria tisdagar kl 17-19. Föreningen har en informativ hemsida https://www.brfvasterangen.se/
Renoveringar	2000-2001 Renovering av badrum. 2003 Omläggning av tak. 2003-2004 Installation bredband. 2006 Upprustning av garage samt installering av individuella elmätare. 2006 Friköp av tomträtt. 2009 Tre nya tvättstugor. 2010-2011 Nya entrédörrar, balkongdörrar och fönster. 2011-2012 Utbyggnad av balkonger/altaner. 2014-2015 Modernisering av värmesystem med nya rör och termostater. 2019 Solenergianläggningar på tak. 2020 Statuskontroller är gjorda på samtliga lägenheter och de fel som hittats enligt protokoll är åtgärdade. 2022 Laddstolpar och laddboxar i garagen installerade. 2021-2023 Byte av rörledning i mark. Kommande renoveringar/underhåll: Arbetet med byte av rörledningar är indelat i 5 etapper och är planerat att färdigställas under 2026.
Ekonomi	Föreningen har inga beslutade avgiftsförändringar (kontrollerat 2026-01-20). Föreningen har brutet räkenskapsår och eventuella justeringar i avgift träder i kraft från och med 1 juli. Lån/kvm/boa ÅR23/24: 5 633 kr.
Information om månadsavgift	I månadsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv (basutbud) och bostadsrättstillägg. IMD - individuell mätning och debitering av el efter förbrukning.
Försäkring	Folksam
Tillåter föreningen juridisk person som köpare?	Nej



Tillåter föreningen delat ägande?	Ja
Föreningen äger marken	Ja
Övrigt	Föreningens lån (från ÅR 23/24) Se sida 21 i årsredovisning not 19.

BYGGNAD

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggår	1970
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk (endast frånluft). Besiktning: Godkänd 2020-04-29
Hiss	Hiss saknas.
Tv & bredband	Kabel-Tv genom Tele 2 (grundutbud). Fiber via stadsnätet indraget till bostaden. Medlem bekostar själv internet.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2020-04-29
Energiklass	Byggnaden har energiklass G på en skala A-G.
Energiprestanda primärenergital	203 kWh per m ² och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 2 personer i hushållet:

Uppvärmning	El	183	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA		Välgavgift/snö
Sotning	Försäkring	150	Underhåll
Övrigt			
			Summa
			månadskostnad
			333

Kommentar	Driftkostnaderna är baserade på schablon och kan komma att variera efter egen förbrukning. I angiven driftkostnad ingår kostnad för el 2200 kr/år samt kostnad för hemförsäkring 1800 kr/år.
------------------	--

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 400 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	60 000	80 000	100 000
Lånebelopp	340 000	320 000	300 000
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	694	653	613
Driftskostnad	333	333	333
Månadsavgift till förening	3 993	3 993	3 993
Netto boendekostnad per månad	5 020	4 979	4 939

Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

KONTAKT

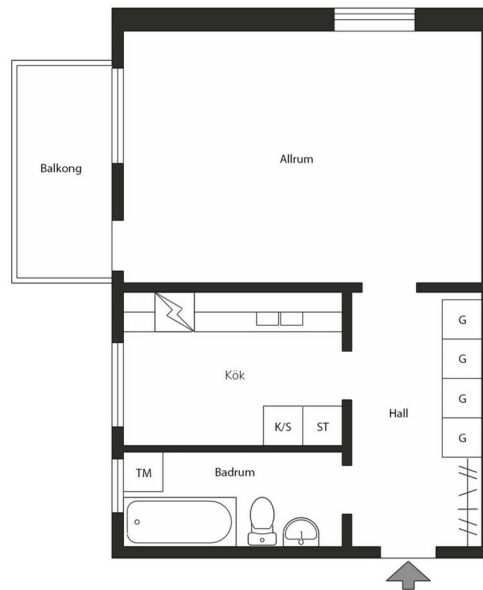
För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Andreas Wilhelmsson
Fastighetsmäklare / Franchisetagare
 072-388 24 63

andreas.wilhelmsson@aliciaedelman.se



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.