

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
Lgh 22-6014-3-90 inom BRF
Munkegårde i Kungälv på
Nunnegårdsgatan**



INNEHÅLL

1 Uppdragsbeskrivning.....	2
2 Allmän beskrivning.....	4
Läge.....	4
Bostadsrättsföreningen	4
Tomt.....	5
Lägenhetsbeskrivning.....	6
3 Värderingsmetodik.....	7
4 Ortsprismetod	8
5 Slutgiltig värdebedömning.....	9

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av Lgh 22-6014-3-90 inom BRF Munkegärde i Kungälv på Nunnegårdsgatan 70 som består av en bostadslägenhet.
SYFTE	<p>Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.</p> <p>Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid eventuell försäljning.</p>
INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN	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) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. 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. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogden
VÄRDETIDPUNKT	December 2023
ALLMÄNNA VILLKOR	<p>För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.</p> <p>De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare. Croisette AB tillika deras dotterbolag, ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.</p>
BESIKTNING	<p>Besiktning utfördes 2023-12-07 av Emelie Tisell. Personal från Kronofogdemyndigheten och lägenhetsinnehavaren närvarade vid besiktningen.</p> <p>Besiktningen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.</p>

VÄRDERINGS-
UNDERLAG

Följande uppgifter har varit underlag för värderingen:

- Besiktning av värderingsobjektet 2023-12-07
- Föreningens registreringsbevis, stadgar, ekonomiska plan och årsredovisning
- Utdrag från lägenhetsregistret
- Ortsprismaterial

MILJÖBELASTNING

Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget på Nunnegårdsgatan 70 i Kungälv. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på 150 meters avstånd. Påfart till större motorled (E6) finns på cirka 1,4 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadsbebyggelse med närhet till grönområden.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmede lsbutik	Affärs- centrum
Ca 150 m	Ca 150 m	Ca 2 km	Ca 2 km

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheterna Tegelkremlan 4, Grönkremlan 2 & Sillkremlan 2 i Kungälv. Fastigheterna utgörs av två radhus i två våningar, fyra bostadshus i två våningar, tre bostadshus i tre våningar och sju garagebyggnader. Storleken på lägenheterna varierar mellan 1–5 r.o.k. Husen är uppförda 1980. Föreningen upplåter totalt 101 lägenheter med bostadsrätt, 1 lägenheter med hyresrätt och 2 lokaler med hyresrätt. Den sammanlagda bostadsytan är 8 716 kvadratmeter. Fasaden utgörs av tegel respektive träpanel. Stommen är gjord av betong.

Föreningens lång- och kortfristiga skulder per 2022-12-31 uppgick till 45 390 482 kronor vilket motsvarar 5 208 kr/m² boarea. Föreningen har en fond för yttre underhåll som uppgick till 6 315 558 kronor.

Det finns ingen giltig energideklaration för byggnaden.

Tegelkremlan 4, Grönkremlan 2 & Sillkremlan 2

Kommun	Kungälv
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	HSB Brf Munkegärde i Kungälv
Tomtareal	20 948 m ²

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	321
<i>Byggnad</i>	74 091 000 SEK
<i>Mark</i>	26 010 000 SEK

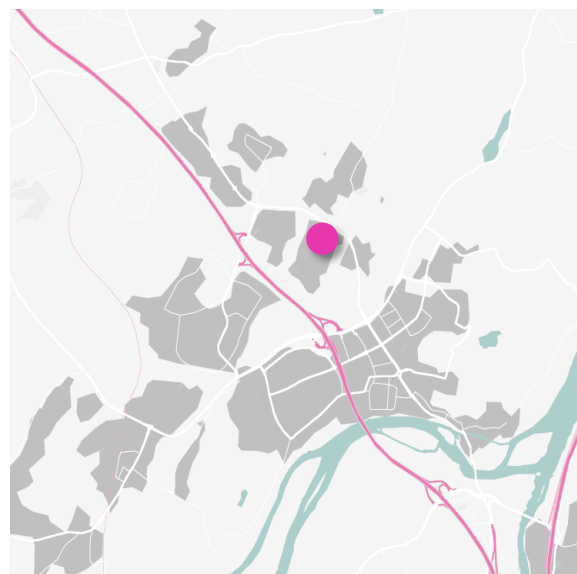
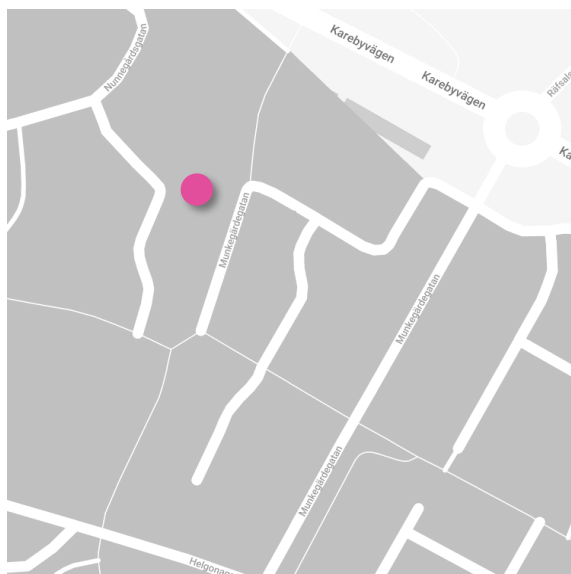
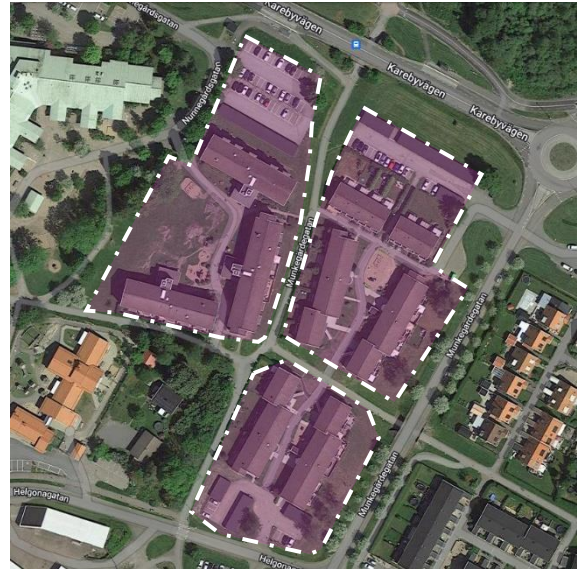
Föreningen

<i>Antal lägenheter</i>	101 bostadsrätter, en hyresrättslägenhet och 2 lokaler
<i>Area</i>	8 716 m ² lägenhetsyta och 125 m ² lokalyta
<i>Parkering</i>	67 p-platser och 52 garageplatser
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme
<i>Ventilation</i>	FTX- system
<i>Hiss</i>	Finns

Tomt

Markarealen för fastigheten uppgår totalt till 20 948 kvadratmeter. De obebyggda delarna i fastigheten utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, lekplats, gångbanor och grönytor.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Lägenhetsbeskrivning

Byggnadens yttre skick bedöms som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår.

Värderingsobjektet avser en större lägenhet en våning upp. Lägenheten är en fyra. Planlösningen framgår av skissen till höger på denna sida, notera att skissen inte är skalenlig.

Det inre skicket och standarden bedöms överlag som normalt.

Kök

Ytskikten i köket utgörs av vitt kakel vid matlagingsytor, vita skåpsluckor samt rostfri diskbänk. Köket är utrustat med spis med ugn, kyl och frys. På golvet ligger ett parkettgolv. Standard och skick i rummet bedöms som normalt. Vitvarorna är i fungerande skick enligt lägenhetsinnehavaren.

Badrum

Det finns två badrum i lägenheten. Badrummet innanför entrén är i äldre skick och standard. Ljus plastmatta på golvet och väggarna. Badrummet är utrustat med tvättmaskin, torktumlare, badkar och handfat.

Det andra badrummet har också plastmatta på golv och väggar och är utrustad med toalett. Dusch och handfat. Standard och skick bedöms som normalt beaktat byggnadens nybyggnadsår.

Övriga rum

Övriga rum innefattar hall, tre sovrum och vardagsrum. Samtliga rum har samma parkettgolv. Vardagsrummet har målade väggar och en tapetserad fondvägg. Hallen är målade. I sovrummen är väggarna målade i ljusa färger. Det stora sovrummet har tapetserade väggar. Skicket i dessa rum bedöms som normalt.

Till lägenheten hör ett lägenhetsförråd. Parkering och garage finns att hyra.

Information om bostaden

Adress	Nunnegårdsgatan 70, 442 41 Kungälv.
Lgh-nr	22-6014-3-90
Byggår	1980
Boyta	98 m ²
Antal rum	4 rum och kök
Våning	1
Avgift	7 473 kr/månad (Inkl. värme, dörr och Telia Fiber). Kostnad för hushållsel, varmvatten och kallvatten debiteras separat.
Andelstal	1,1303 %
Bredband	Levereras av Telia
Digital-TV	Levereras av Telia
Balkong	Ja
Hiss	Finns
Pantsättningsavgift	525 kr
Överlåtelseavgift	1 313 kr



3 VÄRDERINGSMETODIK

MARKNADSVÄRDE	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
MARKNADSVÄRDE- BEDÖMNING	Marknadsvärdebedömningen sker genom ortsprismetoden. Utifrån resultatet av metoden görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.
ORTSPRISMETOD	Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda lägenheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, hyresgästssammansättning. Köpeskillingarna normeras sedan vanligtvis per kvadratmeter uthyrbar area alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde. Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvävs- och värdetidpunkt.

4 ORTSPRISMETOD

En ortsprisundersökning av bostadsrättsöverlåtelse har genomförts med utgångspunkt i nedan redovisade förutsättningar och gallringsskäl.

Fr.o.m.	2020-01-01
Område:	Kungälv

Mest vikt har lagts vid köp av lägenheter av liknande karaktär, storlek och läge, inom samma förening.

Under 2020 - 2023 har objekt, som är i liknande storlek och i samma förening, sålts till priser som varierar mellan 20 000 och 26 000 kronor per kvadratmeter boarea med ett genomsnitt kring 22 400 kronor.

RESULTAT – ORTSPRISMETODEN

Värdebedömning har skett med beaktande av jämförelseobjektets förutsättningar vid förvärvstidpunkten i förhållande till värderingsobjektets specifika egenskaper. Hänsyn har även tagits till eventuell värdeutveckling sedan respektive förvärvstidpunkt.

Med hänsyn till värderingsobjektets skick och standard bedöms värdet vara inom framtaget referensintervall.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan cirka **1 850 000** och **2 150 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 19 000 – 22 000 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Lgh 22-6014-3-90 inom BRF Munkegärde i Kungälv på Nunnegårdsgatan 70
	Värdetidpunkt	December 2023
	Syfte	eventuell försäljning

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 1 850 000– 2 150 000 kronor

cirka 19 000 – 22 000 kr/m² uthyrbar area

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Lgh 22-6014-3-90 inom BRF Munkegärde i Kungälv på Nunnegårdsgatan 70 vid värdetidpunkten till:

2 000 000 SEK Två miljoner svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal: Marknadsvärde / m ² boarea 20 408
--	--

Göteborg 2023-12-15

Emelie Tisell

Civilekonom

Fitore Regjepaj

Civilingenjör Lantmäteri

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Föreningens årsredovisning, stadgar, ekonomiska plan och registreringsbevis
- Utdrag ur lägenhetsregistret
- Planskiss

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 VÄRDEUTLÅTANDETS OMFATTNING

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådgighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 MILJÖFRÅGOR

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 BESIKTNING, TEKNISKT SKICK

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 ANSVAR

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 VÄRDEUTLÅTANDETS AKTUALITET

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 VÄRDEUTLÅTANDETS ANVÄNDANDE

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2017-01-18 Ver 3