

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Vingåker

Bostadsrättsförening

BRF Orangeriet

Lägenhet nr

Lägenhet nr 1001

Värdetidpunkt

Mars 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Byggnad av radhuskaraktär med grå fasad och vita detaljer, vy från entrésidan.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Vingåker	Bostadsrättshavare	F-358-24-04
Bostadsrättsförening	BRF Orangeriet	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 1001	Värdetidpunkt	Mars 2024
Objektets adress	Eneroths Väg 10 A 643 30 Vingåker	Besiktningstidpunkt	2024-03-07

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet av radhustyp omfattande 5 rum och kök, på våning 1-2 av 2. Uteplats.
Boarea	122 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget inom ca 1 km från Vingåker centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs bostadsområde med blandad bebyggelse samt parkområde. Förskola, skola och vårdcentral finns inom ca 1 km.
Månadsavgift	7 000 kr/mån. I avgiften ingår vatten (enligt bostadsrättsinnehavaren).

Marknadsvärde

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

725 000 kronor

Bedömt värdeintervall 625 000 – 800 000 kronor

Kr/kvm Boarea	5 942 kr/kvm
---------------	--------------

Södertälje 2024-03-18

Värderingsinstitutet Norra AB


Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**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 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.
--	--

Bostadsrättslägenhet		
Objekt		Lägenhet nr 1001
Läge i byggnaden		Våning 1-2 av 1-2.
Byggår		1990
Planlösning		Entréplan med hall, tvätttrum, wc/dusch, kök, förråd, vardagsrum med utgång till altan och liten trädgård på baksidan. Våning 1 tr med hall, badrum, 4 sovrum.
Balkong/uteplats		Uteplats på entrésida samt baksida.
Kök	Utformning	Parallellt kök med matplats. Normal standard.
	Utrustning	Grå skåpluckor. Spis (ElektroHelios), fläkt (Cylinda), kyl(Electrolux), frys (Electrolux)
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Skadad matta vid golvbrunnen. Duschen uppges ej användas.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch/bad
Hygienrum	Ytskikt	WC/bad. Vägg med kakel. Golv med plastmatta. Troligen från 2000-talet.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch/bad
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/parkett/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat/skivor
Övrigt		Till lägenheten finns friliggande kallförråd.
Standard/skick		Lägenhet med normal standard. Vissa utrymmen och ytskikt synes vara renoverade på senare tid. I övrigt troligen från omkring nybyggnadsår och vissa slitna ytor/renoveringsbehov förekommer.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Uppgift saknas

Bostadsrättsförening	
Bostadsrättsförening	BRF Orangeriet,
Fastighetsbeteckning	Orangeriet 15
Byggnader	Bostäder av radhustyp
	Totalt 8 st lägenheter
Ytor	Bostäder Lokaler
	976 kvm 0 kvm
Gemensamma utrymmen	
	Garage
	Saknas
	P-platser
	Finns, uppgift om antal hittades ej

Taxeringsvärde	4 744 000 kr
Långfristiga skulder	3 920 480 kr inklusive kortfristig skuld till kreditinstitut, motsvarande ca 4 017 kr/kvm totalyta
Yttre fond	387 278 kr
Underhåll	Uppgift om kommande större projekt hittades ej. Takomläggning utförd 2022.
Höjning av avgift	Uppgift saknas
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2018-04-30. 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 4-5 rum och kök har gjorts i Vingåker från 2020-01-01 och framåt. I materialet hittades lägenheter mellan 102 – 122 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 550 – 1 025 tkr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 5 300 – 9 900 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. De allra flesta av dessa avser objekt av radhus eller kedjehuskaraktär. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm. Utöver försäljningarna nedan hittades 3 ytterligare försäljningar avseende bostadsrätter i kedje- eller parhus i nivån 675 – 940 tkr (5869 – 9 038 kr/kvm) under perioden 2022-2024. Under perioden finns två försäljningar inom föreningen noterade. Dessa har skett mellan 2020-2021, då i nivån 705 – 770 tkr (5 778 – 6 311 kr/kvm)

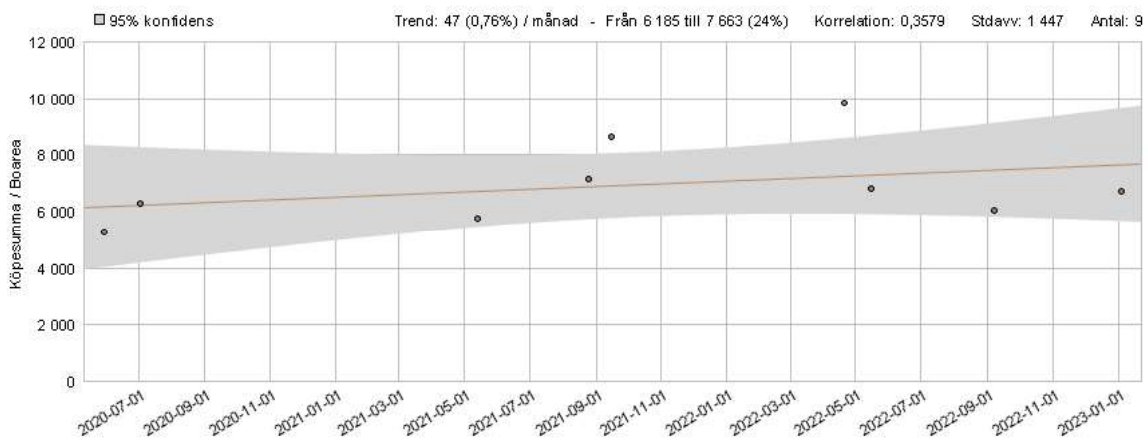


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i området, beläget på byggnadens gavel. Lägenheten bedöms huvudsakligen ha normal standard. Vissa slitna ytor/renoveringsbehov förekommer. Värdet bedöms sammantaget återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, byggnad. Byggnad av radhuskaraktär med grå fasad och vita detaljer, vy från entrésidan.

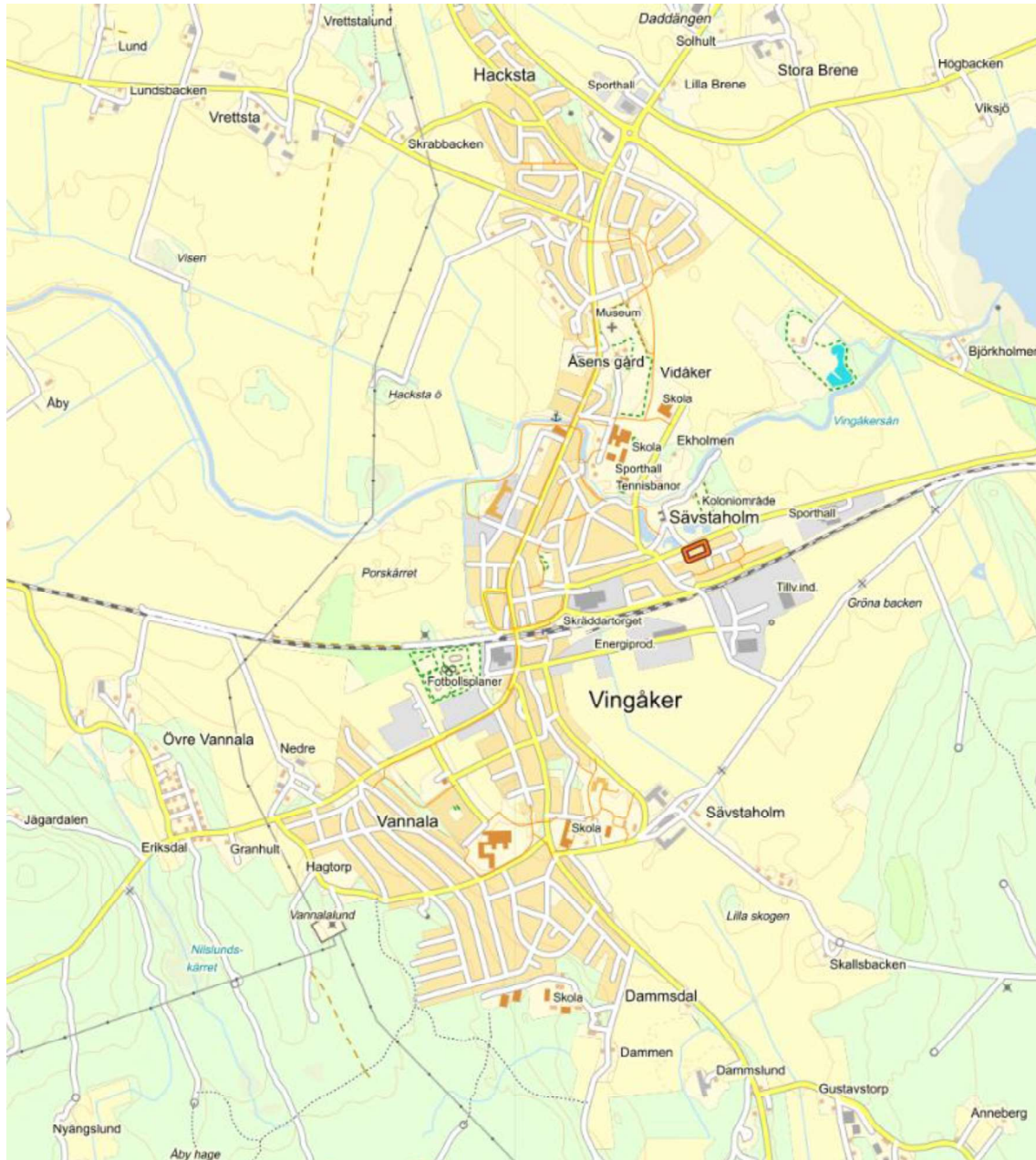


Foto, byggnad. Byggnad av radhuskaraktär med grå fasad och vita detaljer samt gräsmatta och planteringar, vy från baksidan.



Foto, byggnad. Byggnad av radhuskaraktär med grå fasad och vita detaljer, vy från entrésidan.

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 2024-02-22

Fastighet

Beteckning Vingåker Orangeriet 15	UUID: 909a6a4b-d518-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2006-02-28
Nyckel: 040166251	Län- och kommunkod 0428	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 1994-09-30
Distrikt Västra Vingåker Socken: Västra Vingåker	Distriktskod 212034	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-02-21

Adress

Adress Eneroths Väg 10A-H 643 30 Vingåker	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6545373.5	550754.0	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	4 438 kvm	4 438 kvm	

Lagfart

Ägare 716402-1516	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1991-02-26	Akt 91/3485
Bostadsrättsföreningen Orangeriet 1, Vingåker C/O Tor-Leif Thuresson Nämndemansvägen 7 643 32 Vingåker Inskrivet ägarnamn: Brf Orangeriet 1 Köp (även transportköp): 1990-09-03 Köpeskilling: 375.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 9.572.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	6.741.000 SEK	1991-03-08	91/4176
2	2.789.000 SEK	1991-03-08	91/4178
3	2.000 SEK	1991-03-08	91/4180
4	40.000 SEK	1991-07-16	91/12445

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Orangeriet	1950-06-29	04-VIN-46 Akt
Stadsplan	1978-06-16	0428-P78/2 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL (230)			
336718-1			
Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde
		därav markvärde	
	2021	4.744.000 SEK	3.856.000 SEK
			888.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
716402-1516 Bostadsrättsföreningen Orangeriet 1, C/O Tor-Leif Thuresson Nämndemansvägen 7 643 32 Vingåker	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet småhusmark 009380411.			

Taxeringsvärde 888.000 SEK	Riktvärdeområde 0428001	Fastighetsrättsliga förhållanden Avstyckningsbar	
Tomtareal 215 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	
	Antal lika 8		
Värderingsenhet småhusbyggnad 009381411.			
Bebyggelsestyp Radhus	Taxeringsvärde 3.856.000 SEK	Total standardpoäng 28	
Bostadsyta 122 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 122 kvm	
Nybyggnadsår 1990	Tillbyggnadsår	Värdeår 1990	
Under Byggnad Nej	Antal lika 8		
Taxeringsenhet			
Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr (499)			
336719-1			
Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.			
Industritillbehör saknas			
Taxeringsvärde			
Taxeringsår			
2019			
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
716402-1516 Bostadsrättsföreningen Orangeriet 1,	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

C/O Tor-Leif Thuresson
Nämndemansvägen 7
643 32 Vingåker

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning Fastighetsreglering	1990-08-02	0428-90/22 Akt
Anläggningsåtgärd	2006-02-28	0428-06/1 Akt

Ursprung

Vingåker Orangeriet 6, 12, 13

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet