

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
Lgh 22-2093-2-439, Cederflychts gata 5
inom HSB BRF Bäckebol i Göteborg**



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 bostadsrätten 22-2093-2-439 inom HSB BRF Bäckebol 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 exekutiv försäljning.</p> |
| UPPDRAGSGIVARE | Kronofogden |
| 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. |
| VÄRDETIDPUNKT | Mars 2024 |
| 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 2024-03-25 av Emelie Tisell. Representant från styrelsen närvarade under besiktningstillfället.</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 2024-03-25
- Föreningens registreringsbevis, stadgar, ekonomiska plan och årsredovisning
- Energideklaration
- 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 i Bäckebol i göteborgs kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 300 meters avstånd. Större trafikleder (E6) finns på cirka 700 meters avstånd.

Närområdet består i huvudsak av lägenhetsbebyggelse och grönytor. Service, såsom dagligvaruhandel och annan handel finns på 2,3 kilometers avstånd i Bäckebol.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

| Skola/ förskola | Hållplats | Livsmedels -butik | Affärs- centrum |
|--------------------|-----------|----------------------|--------------------|
| 120 m | 300 m | 500 m | 2,3 km |

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Backa 99:3 som uppfördes år 1972–1974.

Föreningens banklån per 2022-12-31 uppgick till 151 089 393 kronor vilket motsvarar 2 955 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2022-12-31 uppgick till 26 487 497 kr.

Det finns en giltig energideklaration för byggnaden som värderingsobjektet är en del av. Energideklarationen bifogas i utlåtandet.

Backa 99:3 (samtaxerad med Backa 866:730, Backa 99:4)

Kommun Göteborg

Upplåtelseform Tomträtt

Lagfaren ägare HSB BRF Bäckebol

Tomtareal 90 474 m²

Taxeringsuppgifter

Typkod 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

Byggnad 395 448 000 SEK

Mark 192 502 000 SEK

Värdeår

Föreningen

Antal lägenheter 570 st

Antal lokaler 15 st

Bostadsarea 42 207 m²

Lokalarea 1 166 m²

Parkering/garage Ingår en parkeringsplats i avgiften

Fastighetsförsäkring Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar

Uppvärmning Fjärrvärme

Ventilation F-System

Hissar Nej

Tvättstuga Ja

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 90 474 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och grönytor.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Lägenhetsbeskrivning

Byggnadernas yttre skick bedöms som gott med hänsyn till dess nybyggnadsår. Fönster, fasad och tak är i mycket gott skick i och med den renovering som gjorts i sen tid med ny fasad, balkonger och fönster.

Lägenheten är registrerad som en 1 r.o.k. men det finns en inbyggd sovalkov i lägenheten som kan uppfattas som ett rum, detta benämns nedan som sovrums.

Kök

Köket består av vita köksstommar och vita luckor. Ovanför matlagningsytan finns ett sandfärgat kakel. Bänkskivan är gjord av ek och diskhon är nedsänkt i denna. Köket är utrustat med håll/ugn, fläkt och kombinerad kyl/frys. Golvet är av ekparkett och väggarna är ljusstapetserade. Köket håller normal standard och normalt skick.

Badrum

Badrummet är kaklat i beige kakel på väggar och golv. Badrummet är utrustat med toalett, kommod och duschhörn. Rummet håller normalt skick och standard.

Övriga rum

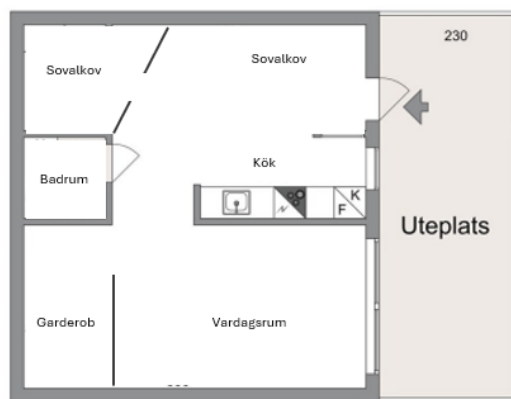
Övriga rum, såsom sovrums och vardagsrum har parkettgolv och målade väggar. Skick och standard i dessa rum anses vara normala.

Tvättstuga

Tvättmöjligheter finns i gemensam tvättstuga.

Information om bostaden

| | |
|---------------------|---|
| Adress | Cederflychts gata 5 |
| Lgh-nr | 22-2093-2-439 |
| Byggår | 1972-1974 |
| Boyta | 40 |
| Antal rum | 1 r.o.k |
| Våning | BV |
| Avgift | 3 241 kr (ingår värme, vatten, kabel TV) |
| Andelstal insats | 0,09271 % |
| Andelstal årsavgift | 0,09271 % |
| Uteplats | Ja |
| Förråd | Ja |
| Bredband | Fiber finns fr.o.m. 1 april mot en tilläggsavgift om cirka 80-90 kronor per månad. Denna avgift är inte inkluderad i avgiftsnivån ovan. |
| TV | Ja, Telenor |
| Pantsättningsavgift | 573 kr |
| Överlåtelseavgift | 1433 kr (betalas av säljaren) |



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. Köpeskillningarna 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 bostadsrättstransaktioner har genomförts med utgångspunkt i nedan redovisade förutsättningar och gallringsskäl.

| | |
|---------|----------------------------|
| Fr.o.m. | 2020-01-01 |
| Område: | Närområdet i Hisings Backa |

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

I föreningen har objekt sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 31 000 och 38 000 kronor per kvadratmeter boarea och avser lägenheter i samma storlek som värderingsobjektet. De flesta transaktionerna har gjorts i en annan marknad.

RESULTAT – ORTSPRISMETODEN

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

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan **27 500** och **32 500 kronor**, vilket motsvarar mellan 1 100 000 – 1 300 000 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

| | | |
|--------------------------------|------------------|-------------------------------------|
| VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR | Värderingsobjekt | 22-2093-2-439 inom HSB BRF Bäckebol |
| | Värdetidpunkt | Mars 2024 |
| | Syfte | eventuell exekutiv försäljning |

ORTSPRISMETODEN
Bedömt intervall areamethoden, totalt

cirka 27 500– 32 500 kronor
cirka 1 100 000 – 1 300 000 kr/m² uthyrbar area

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 22-2093-2-439 inom HSB BRF Bäckebol vid värdetidpunkten till:

| | |
|---|--|
| 1 200 000 SEK En miljon tvåhundra tusen svenska kronor | Vilket ger nedan nyckeltal: Marknadsvärde / m ² boarea 30 000 |
|---|--|

Göteborg 2024-04-03

Emelie Tisell
Civilekonom

Fitore Regjepaj
Civilingenjör Lantmäteri
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

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

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