

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
Lgh 35-3401-1-268 inom BRF Brf Fritid 4,
Västra Vägen 11



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

**VÄRDERINGS-
OBJEKTET** Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten Lgh 35-3401-1-268 inom BRF Brf Fritid 4 som består av en bostadslägenhet.

Bostadsrättslägenheterna i föreningen avses nyttjas som fritidsboende.

SYFTE Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.

Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid eventuell försäljning.

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 11 mars 2025

ALLMÄNNA VILLKOR För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

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.

INSPEKTION Inspektion utfördes 2025-03-03 av Emelie Tisell. Personal från Kronofogdemyndigheten närvarade också under inspektionen.

Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.

VÄRDERINGS-
UNDERLAG

Följande uppgifter har varit underlag för värderingen:

- Inspektion av värderingsobjektet
- Föreningens registreringsbevis, stadgar, ekonomiska plan och årsredovisning
- Utdrag från lägenhetsregistret
- Ortsprismaterial

I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.

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 området Radbyn i Östra Mariestad. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet. Större trafikleder (E20) finns på cirka 4,2 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av bostäder. Området ligger inom tätort. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala delarna av staden

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
Ca 750 m	G	Ca 3,5 km	Ca 3,5 km

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheterna Insekten 25 och 26 som uppfördes år 1972.

Föreningens banklån per 2023-12-31 uppgick till 4 000 000 kronor vilket motsvarar 468 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2023-12-31 uppgick till 2 618 126 kr*

Det finns ingen giltig energideklaration för byggnaden som värderingsobjektet är en del av.

* Yttre underhålls fond avser en redovisningsmässig avsättning till yttre underhåll och avser därmed inte reella pengar.

Insekten 25 & 26

Kommun	Mariestad
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Brf Fritid 4
Tomtareal	33 038 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	321
<i>Byggnad</i>	58 000 000 SEK
<i>Mark</i>	18 195 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1971

Övrigt

Föreningen

<i>Antal lägenheter</i>	128 st
<i>Bostadsarea</i>	8 549 m ²
<i>Parkering/garage</i>	P-platser finns i separat kö
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme
<i>Ventilation</i>	Självdreg
<i>Hissar</i>	Finns
<i>Tvättstuga</i>	Finns i föreningen
<i>Övrigt</i>	Lägenheterna är avsedda för fritidsboende

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 33 038 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, trädgård/grönytor och kommunikationsytor

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår. Föreningen följer en underhållsplan. Det går att läsa mer om föreningens utförda och planerade insatser i årsredovisningen.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Kombinerad kyl och frys

Beskrivning:

Väggarna har strukturtapet
Golvet består av plastmatta
Arbetsytan består av laminatskiva och rostfri diskbänk
Stänkskydd utgörs av skivor

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna har våtrumstapet
Golvet består av våtrumsmatta

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

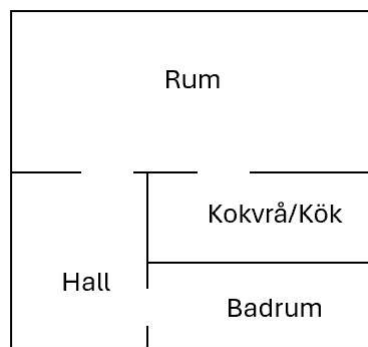
- | | |
|---|---|
| Golv | Väggar |
| ☒ Plastmattor | ☒ Strukturtapet |
| ☒ Laminat | |

Beskrivning:

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Information om bostaden

Adress	Västra Vägen 11 542 45 Mariestad
Lgh-nr	35-3401-1-268
Byggår	1972
Boyta	33,5 m ²
Antal rum	1 r.o.k.
Våning	BV
Avgift	1 499 kr/mån (inkl värme och vatten och sophantering)
Andelstal insats	0,42312 %
Andelstal årsavgift	0,42312 %
Balkong	Finns inte
Förråd	Finns
Bredband	Finns
TV	Finns
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor



Figur 1 Avvikelse kan förekomma

Bedömning

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som relativt begränsad med hänsyn till att värderingsobjektet endast får lov att användas som fritidsboende.

Lägenheten bedöms ha ett normalt skick med hänsyn till dess nybyggnadsår. Standarden bedöms vara normal

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

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 fastigheter 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 förvärvs- och värdetidpunkt.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Lgh 35-3401-1-268 inom BRF Brf Fritid 4
	Värdetidpunkt	11 mars 2025
	Syfte	eventuell försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 134 000– 200 000 kronor
Bedömt intervall areamethoden, totalt		cirka 4 000 – 6 000 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Lgh 35-3401-1-268 inom BRF Brf Fritid 4 vid värdetidpunkten till:

170 000 SEK

Etthundrasjuttio tusen svenska kronor

Stockholm 2025-03-11

Jenny Fält

BSc. Fastighetsutveckling & MSc. Fastighetsekonomi

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Emelie Tisell

Civilekonom

Bilagor

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



Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A