

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
Lgh 213041004-0188, Flanaden 64 inom
Brf Ängsvallen



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 Lgh 213041004-0188 inom Brf Ängsvallen som består av en bostadslägenhet.
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 exekutiv 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	September 2024
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.
BESIKTNING	Besiktning utfördes 2024-09-11 av Emelie Tisell. Fastighetsskötare för föreningen närvarade under besiktningsstillfället. Besiktningen 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:

- Besiktning av värderingsobjektet 2024-09-11
- 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 på Flanaden 64 ca 2 kilometer sydöst om Vänersborgs centrum. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 500 meters avstånd. Påfart till större trafikled (E45) finns på cirka 3 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av flerbostads och småhusbebyggelse, med närhet till grönområden och kommersiell service.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedels- butik	Affärs- centrum
400 m	500 m	500 m	2 km

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheterna Lärkan 1–6, Viggen 1 samt Vipan 1 som bebyggdes år 1972–1975. Fastigheterna utgörs av 27 byggnader med totalt 344 lägenheter om 1–4 r.o.k.

Föreningens banklån per 2023-12-31 uppgick till 57 301 991 kronor vilket motsvarar 2 462 kr/m² boarea.

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

Lärkan 1-6, Viggen 1 samt Vipan 1

Kommun Vänersborg

Upplåtelseform Äganderätt

Lagfaren ägare Brf Ängsvallen
(763500-1352)

Tomtareal 55 776 m²

Taxeringsuppgifter

Typkod 321

Byggnad 190 982 000 SEK

Mark 61 042 000 SEK

Värdeår 1974

Föreningen

Antal lägenheter 343 st

Bostadsarea 22 765 m²

Lokalarea 512 m²

Parkering/garage 133 st P-platser och 185 garageplatser

Fastighetsförsäkring Fullvärdesförsäkrade via Prinova

Uppvärmning Fjärrvärme

Ventilation Frånluftssystem

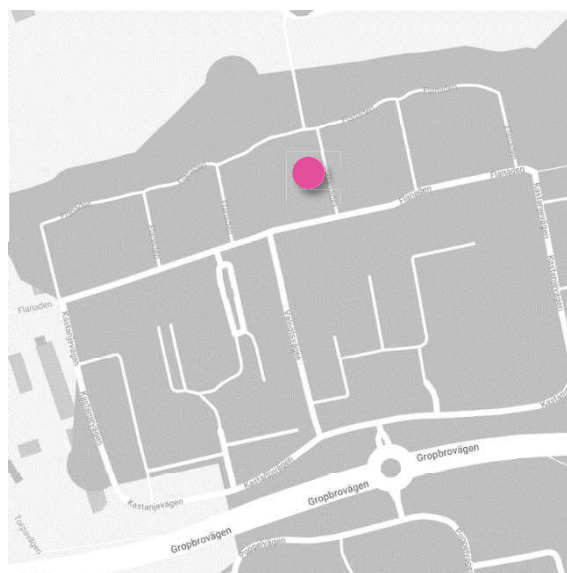
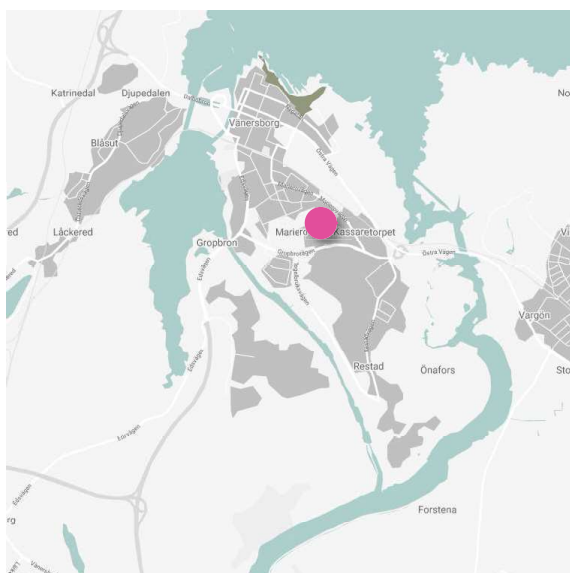
Hissar Nej

Tvättstuga Finns sex stycken tvättstugor i området fördelat på tre byggnader.

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 55 776 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, grönytor och kommunikationsytor.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Lägenhetsbeskrivning

Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår. Föreningen följer en underhållsplan som senaste uppdaterades under 2023. Läs mer om utförda och kommande underhållsplaner i föreningens årsredovisning som är bilagd värderingen.

Lägenheten är belägen på bottenplan med fönster i två riktningar. Planlösningen framgår av bilden nedan, notera att skissen inte är skalenlig och att vissa avvikelser kan förekomma.

Det inre skicket och standarden bedöms överlag som lågt. Överlag är ytskikten slitna och en potentiell köpare bedöms vilja fräscha upp lägenheten.

Kök

Köket består av vita luckor med bänkskiva i laminat och rostfritt stål. Kakel i ljusgrått ovanför köksbänk. Köket är utrustat med kyl/frys, ugn, spishäll och fläkt. Laminatgolv i ljus färg. Skick och standard bedöms som lågt till normalt, ytskikt är slitna.

Badrum

Det finns ett badrum i lägenheten. Badrummet har kakel/klinkers på golvet och målade väggar. Badrummet kommer att stamreoveras till våren. Skick och standard bedöms som lågt till normalt.

Övriga rum

Övriga rum består av sovrum och vardagsrum. Vardagsrummet har originalparkett och målade väggar. Sovrummet har ytskikt i laminatgolv och målade väggar. Skick och standard bedöms som lågt med hänsyn till slitna golv och många hål i väggarna.

Tvättstuga

Tvättmöjligheter finns med torkrum i föreningen.

Övriga gemensamma ytor

Tillgång till gym mot avgift, cykelförråd, föreningslokal & trivsellokal att hyra. Till lägenheten hör ett separat förråd precis utanför lägenheten och det finns även tillgång till tvättstugor, barnvagnsförråd, cykelförråd, övernattningslägenhet, hobbyrum samt gym. Parkering finns att hyra baserat på ett separat kösystem.

Information om bostaden

Adress	Flanaden 64
Lgh-nr	213041004-0188
Byggår	1964
Boyta	61 m ²
Antal rum	2 r.o.k.
Våning	1/3
Avgift	5 316 kr per månad (inkl. värme, VA och kabel-TV)
Andelstal insats	0,27633%
Andelsvärde	0,27461%
Uteplats	Ja
Förråd	Finns
Bredband	Finns
TV	Grundutbud
Pantsättningsavgift	573 kr
Överlåtelseavgift	1 433 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. 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 förvärvs- och värdetidpunkt.

4 ORTSPRISMETOD

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

Fr.o.m.	2019-01-01
Område:	Närområdet i Vänersborg

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 1 500 och 3 000 kronor per kvadratmeter boarea.

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 **100 000 och 150 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 1 600 – 2 500 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Lgh 213041004-0188 inom Brf Ängsvallen
	Värdetidpunkt	September 2024
	Syfte	eventuell exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

cirka 100 000– 150 000 kronor

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 1 600 – 2 500 kr/m² uthyrbar area

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Lgh 213041004-0188 inom Brf Ängsvallen vid värdetidpunkten till:

100 000 SEK Etthundratusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal: Marknadsvärde / m² boarea 1 639
---	--

Göteborg 2024-10-10



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 Advisory Sweden 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 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtet gäller följande;

1 VÄRDEUTLÅTANDETS OMFATTNING

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtet 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 Värdeutlåtet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtet.
- 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 rådighet 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 värdeutlåtet 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. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtet.
- 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 förutsatts 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 utlåtet

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.

- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 BESIKTNING, TEKNISKT SKICK

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtet 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 förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen 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.
 - Brister i de delar som ej besiktats

5 ANSVAR

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtet 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 värdeutlåtet 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 utlåtet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtet 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 ANVÄNDNING

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