

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
35-3403-1-9 inom BRF Ekorren i
Gullspång 50+, Östergatan 5



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten 35-3403-1-9 inom BRF Ekorren i Gullspång 50+ 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 Exekutiv auktion.
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	2025-04-11
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 2025-04-08 av Emelie Tisell. Representant från styrelsen 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
- Energideklaration
- 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 Gullspång. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet. Större trafikleder finns på cirka 750 meters avstånd.

Närområdet består i huvudsak av bostäder och centrumbebyggelse. Området bedöms ligga centralt. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala delarna av staden.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
G	G	G	G

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Ekorren 1 som uppfördes år 1965.

Föreningen är obelånad per 2022-12-31

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2022-12-31 uppgick till 2 559 737 kr*

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

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

Ekorren 1

Kommun	Gullspång
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	BRF Ekorren i Gullspång 50+
Tomtareal	13 810 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	320, hyreshusenhet
<i>Byggnad</i>	15 400 000 SEK
<i>Mark</i>	3 992 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1965

Övrigt

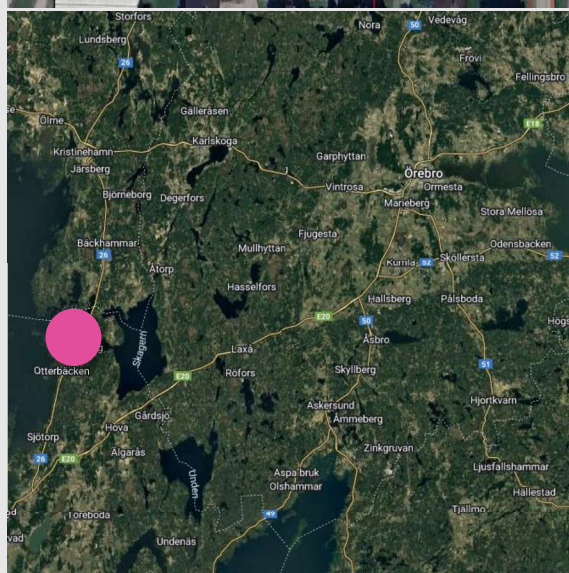
Föreningen

<i>Antal lägenheter</i>	66 st
<i>Bostadsarea</i>	3 992 m²
<i>Parkering/garage</i>	6 st garageplatser
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar Skaraborg
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme
<i>Ventilation</i>	Självdreg
<i>Hissar</i>	Finns ej
<i>Tvättstuga</i>	Finns i föreningen
<i>Övrigt</i>	Åldersgräns på 50 år i föreningen. Se stadgar för mer information.

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 13 810 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.

Lägenheten är i dagsläget ihopslagen med lägenhet nummer 10. Lägenheten är registrerad som ett separat objekt, varför den säljs som en självständig enhet. Lägenheten drabbades för flera år sedan av en fuktskada från lägenheten ovanifrån. Skador efter denna fuktskada är inte åtgärdad. Värderingen förutsätter att ny ägare behöver åtgärda ytskikt efter skadorna.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Keramikhäll
- ☒ Inbyggd ugn
- ☒ Kyl och Frys två stycken av varje

Beskrivning:

Stommar och luckor är vita och i originalutförande.
Rummet är välvårdat men av äldre typ.
Väggarna är/har målade
Golv består av klinker
Arbetsytan består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av skivor

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är/har kaklade väggar delvis
Golv består av klinker.

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Information om bostaden

Adress	Östergatan 5, 547 31 Gullspång
Lgh-nr	35-3403-1-9
Byggår	1965
Boyta	71,1 m ²
Antal rum	3 r.o.k.
Våning	1 trp
Avgift	4 093 kr/mån (inkl VA, p-plats och bredband och TV) Vatten avräknas en gång per år i mars månad.
Andelstal insats	1,83054 %
Andelstal årsavgift	1,77779 %
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	Fiber
TV	Basutbud ingår
Pantsättningsavgift	588 kr
Överlåtelseavgift	1 470 kronor (betalas av säljaren)

Övriga rum

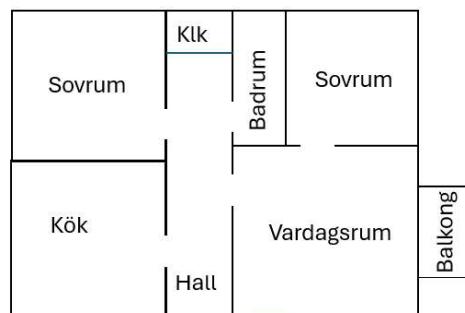
Förekommade ytskikt och utrustning

Golv Väggar
☒ Plastmattor ☒ Tapet

Beskrivning:

Ett av sovrummen har drabbats av vattenskadan från lägenheten ovanifrån och det finns svartmögel på väggarna. Det andra sovrummet är i normalt skick i nivå med 80/90-tals standard.

Skick och Standard Välj ett objekt.
Underhållsstatus Välj ett objekt.



Figur 1 Avvikelse kan förekomma. Orange markering avser öppning till annan lägenhet.

Bedömning

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som relativt begränsad med hänsyn till värderingsobjektets skick men också med hänsyn till det allmänna marknadsläget i kommunen. Flera objekt har legat ute länge utan att bli sålda.

Lägenheten bedöms ha ett lågt skick med hänsyn till dess nybyggnadsår. Värdebedömningen tar hänsyn till de insatser som behöver göras i lägenheten efter fuktskadan samt att sätta igen öppningen som gjorts mellan lägenheterna.

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	35-3403-1-9 inom BRF Ekorren i Gullspång 50+
	Värdetidpunkt	2025-04-11
	Syfte	Exekutiv auktion

ORTSPRISMETODEN

cirka 57 000– 70 000 kronor

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 801 – 985 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 35-3403-1-9 inom BRF Ekorren i Gullspång 50+ vid värdetidpunkten till:

65 000 SEK

Sextiofemtusen svenska kronor

Göteborg 2025-04-11



Fitore Regjepaj

Civilingenjör Lantmäteri

av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Emelie Tisell

Civilekonom

Bilagor

- Fastighetsutdrag
- Energideklaration
- Föreningens årsredovisning, stadgar, ekonomiska plan och registreringsbevis



Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A