

**Beskrivning och Värdering**  
avseende bostadsrätten  
**Igh 35-6302-1-52-6 inom BRF Porfyren,**  
**Morgonbrisevägen 1F, Uddevalla**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1542-25-14

## 1 UPPDRAGSBESKRIVNING

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VÄRDERINGS-<br>OBJEKTET             | Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten lgh 35-6302-1-52-6 inom BRF Porfyren 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 Exekutiv auktion.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| UPPDRAGSGIVARE                      | Kronofogden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| INFORMATION FRÅN<br>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 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ALLMÄNNA VILLKOR                    | För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| INSPEKTION                          | <p>Inspektion utfördes 2025-08-27 av Lotta Gustavsson. Representant för föreningen närvarade också under inspektionen.</p> <p>Inspektionen 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-<br>UNDERLAG             | <p>Följande uppgifter har varit underlag för värderingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inspektion av värderingsobjektet</li> <li>• Föreningens registreringsbevis, stadgar och årsredovisning</li> <li>• Energideklaration</li> <li>• Utdrag från lägenhetsregistret</li> <li>• Ortsprismaterial</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

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 bilaga Villkor för värdeutlåtande).

## 2 ALLMÄN BESKRIVNING

### Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Skogslyckan/Unneröd i Uddevalla. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet. Större trafikleder (bl.a. E6) finns på cirka 2 kilometers avstånd. Närområdet består i huvudsak av bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus och småhus. Området bedöms ligga i ett blandat bostadsområde med god tillgång till service och kommunikationer. Närmaste affärscentrum återfinns i Skogslyckans centrum.

### Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheterna Diabasen 1, Flintan 1 och Porfyren 1 som uppfördes år 1965.

Föreningens banklån per 2024-12-31 uppgick till 10 850 000 kronor vilket motsvarar 1 200 kr/m<sup>2</sup> boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2024-12-31 uppgick till 7 667 832 kr\*

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

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

### Diabasen 1 m fl

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| <b>Kommun</b>         | Uddevalla        |
| <b>Upplåtelseform</b> | Tomträtt         |
| <b>Lagfaren ägare</b> | Uddevalla kommun |

### Taxeringsuppgifter

|                |                                          |
|----------------|------------------------------------------|
| <i>Typkod</i>  | 321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler |
| <i>Byggnad</i> | 70 741 000 SEK                           |
| <i>Mark</i>    | 22 691 000 SEK                           |
| <i>Värdeår</i> | 1965                                     |

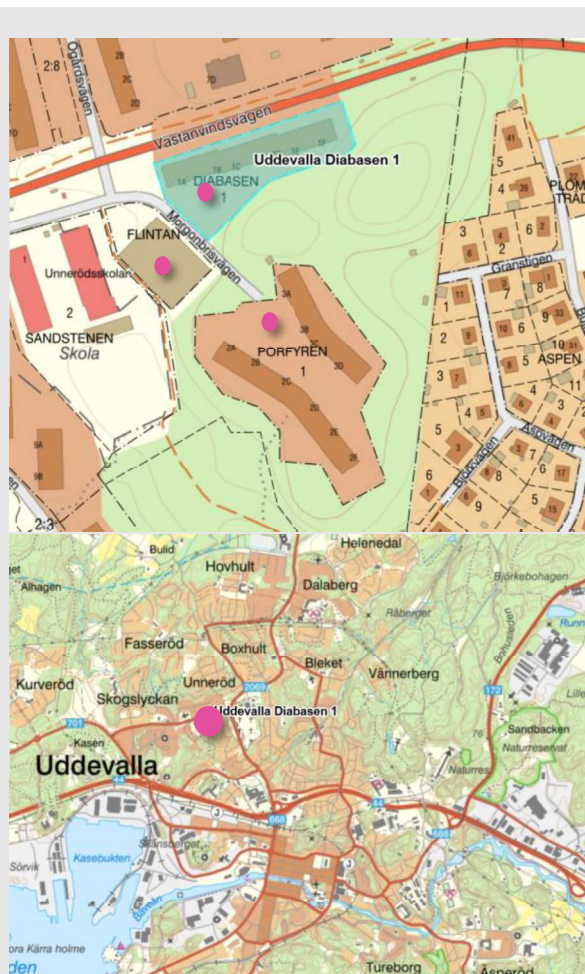
### Föreningen

|                             |                                                     |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------|
| <i>Antal lägenheter</i>     | 150 st                                              |
| <i>Bostadsarea</i>          | 9 039 m <sup>2</sup>                                |
| <i>Lokalarea</i>            | 59 m <sup>2</sup>                                   |
| <i>Parkering/garage</i>     | Enligt uppgift ingår en garageplats till lägenheten |
| <i>Fastighetsförsäkring</i> | Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar           |
| <i>Uppvärmning</i>          | Fjärrvärme                                          |
| <i>Ventilation</i>          | Självdreg                                           |
| <i>Hissar</i>               | Finns ej                                            |
| <i>Tvättstuga</i>           | Finns i föreningen                                  |

## Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 17 486 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, grönytor och kommunikationsytor.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



## Byggnadsbeskrivning

Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som normalt. 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
- ☒ Diskmaskin

#### Beskrivning:

Väggarna är målade  
Golvet består av laminatgolv  
Arbetsytor består av laminatskiva  
Stänkskydd utgörs av kakel

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| <b>Skick och Standard</b> | normalt             |
| <b>Underhållsstatus</b>   | normalt/något äldre |

### Badrum

#### Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Frånluftsfläkt
- ☒ Tvättmaskin

#### Beskrivning:

Väggarna är kaklade  
Golvet består av plastmatta

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| <b>Skick och Standard</b> | normalt             |
| <b>Underhållsstatus</b>   | normalt/något äldre |

## Information om bostaden

|                     |                                                |
|---------------------|------------------------------------------------|
| Adress              | <i>Morgonbrisvägen 1F<br/>451 61 Uddevalla</i> |
| Lgh-nr              | <i>35-6302-1-52</i>                            |
| Byggår              | <i>1965</i>                                    |
| Boyta               | <i>57,80 m²</i>                                |
| Antal rum           | <i>2</i>                                       |
| Våning              | <i>1</i>                                       |
| Avgift              | <i>4 141 kr/månad</i>                          |
| Andelstal insats    | <i>0,61838</i>                                 |
| Andelstal årsavgift | <i>0,63255</i>                                 |
| Inre fond           | <i>0</i>                                       |
| Balkong             | <i>Finns, inglasad</i>                         |
| Förråd              | <i>Finns</i>                                   |
| Bredband            | <i>Ja</i>                                      |
| TV                  | <i>Ja</i>                                      |
| Pantsättningsavgift | <i>588 kronor</i>                              |
| Överlåtelseavgift   | <i>1 470 kronor</i>                            |

### Övriga rum

#### Förekommande ytskikt och utrustning

Golv

☒ Laminat

Väggar

☒ Målat

**Skick och Standard**

**Underhållsstatus**

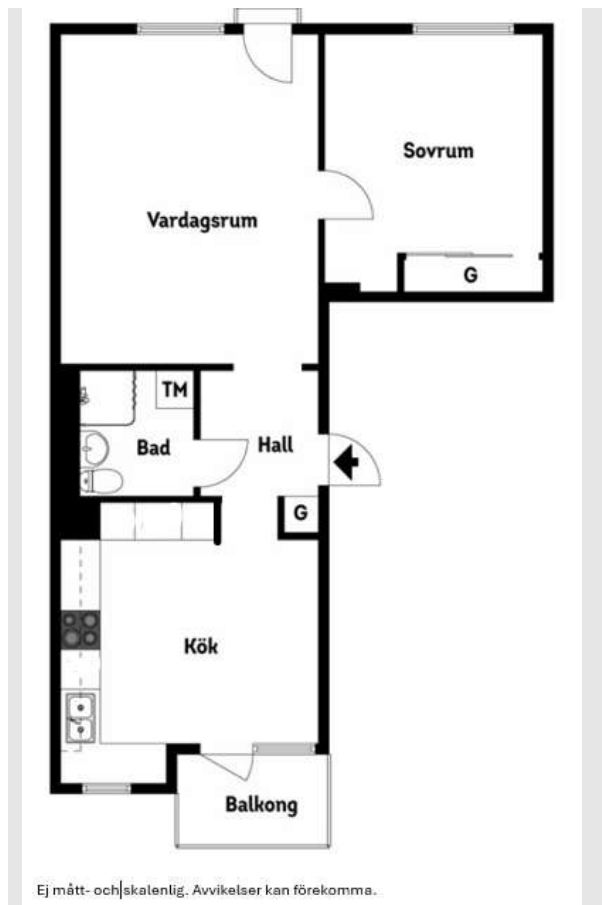
lågt till normalt

något eftersatt

### Gemensamhetsytor i föreningen

☒ Tvättstuga

☒ Föreningslokal



## Bedömning

Tvårumslägenhet på första våningen med inglasad balkong. Normalt skick med visst uppfräschningsbehov.

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-<br>BEDÖMNING | Marknadsvärdebedömningen sker genom ortsprismetoden.<br><br>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.<br><br>Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. |

## 4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

|                                      |                  |                                                |
|--------------------------------------|------------------|------------------------------------------------|
| VÄRDERINGS-<br>FÖRUTSÄTTNINGAR       | Värderingsobjekt | lgh 35-6302-1-52-6 inom BRF Porfyren           |
|                                      | Värdetidpunkt    | September 2025                                 |
|                                      | Syfte            | Exekutiv auktion                               |
| ORTSPRISMETODEN                      |                  | cirka 650 000 – 750 000 kronor                 |
| Bedömt intervall areametoden, totalt |                  | cirka 11 246 – 12 976 kr/m <sup>2</sup> boarea |

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet lgh 35-6302-1-52-6 inom BRF Porfyren vid värdetidpunkten till:

**700 000 SEK**

**Sjuhundratusen svenska kronor**

Göteborg 2025-09-15



**Lotta Gustavsson**

av Samhällsbyggarna auktoriserad  
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



### Bilagor

- Fastighetsutdrag
- Energideklaration
- Föreningens årsredovisning, stadgar och registreringsbevis

Utdrag ur lägenhetsregistret

# Villkor för värderingsutlåtande

Följande villkor gäller för beskrivningar, värderingar, analyser och liknande uppdrag utförda av Croisette AB och dess dotterbolag på uppdrag av Kronofogden.

## Offentliga uppgifter

Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga och kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat anges i värderingen eller beskrivningen.

Uppgifter från ägarrepresentant, hyresgäst eller arrendator som inte kan verifieras på annat sätt kan ändå redovisas i beskrivningen eller värderingen och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan exempelvis avse uppgifter om hyra, arrende eller objektets egenskaper som inte kan kontrolleras oberoende genom kontrakt eller andra dokument.

## Miljöskador, fel i fastighet eller bostadsrätt

Croisette AB tar inget ansvar för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om sådana fel, skador eller miljöpåverkan, kommer detta att påpekas i beskrivningen eller värderingen. Värderingsmannen kan dock inte hållas ansvarig för omfattningen av sådana skador eller kostnadsbedömningar, då detta kräver särskild utredning som inte ingår i uppdraget.

Därför tas inget ansvar för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken samt köplagen avseende bostadsrätter. Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de bedömningar som krävs utifrån visning och beskrivning.

## Övrigt

Beskrivningen av objektet i värdeutlåtandet baseras på en okulär besiktning samt information från offentliga källor, ägare, representanter, hyresgäster eller arrendatorer enligt ovan. Eventuella brister eller fel i beskrivningen ska påtalas för berörd värderingsman innan den exekutiva auktionen.

Underlaget för värdebedömningen baseras på ortsprismaterial, kalkyler och annan relevant information. Om tillräckligt underlag inte kan tillhandahållas, grundas värderingen på värderingsmannens erfarenhet av liknande objekt, med beaktande av befintliga förutsättningar. Bedömningen sker utifrån tillgänglig information, objektets läge, fysiska egenskaper samt dess nuvarande och potentiella intäktsmöjligheter.



Malmö (HQ)  
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg  
Vasagatan 43A

Halmstad  
Storgatan 19

Stockholm  
Tulegatan 2A