

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
Lgh 213307001-0025 inom RBF
Sjöboskogen, Ankarstigen 31



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten Lgh 213307001-0025 inom RBF Sjöboskogen 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 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	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 2025-02-12 av Niklas Karlsson. Lägenhetsinnehavaren 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 området Bojarden i Strömstad. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet. Större trafikleder (E6) finns på cirka 5,0 kilometers avstånd.

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

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
Ca 650 m	260 m	Ca 2,3 km	Ca 2,3 km

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Sjöboskogen 1 som uppfördes år 1989.

Föreningens banklån per 2023-12-31 uppgick till 30 483 542 kronor vilket motsvarar 5 084 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2023-12-31 uppgick till 2 965 303 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.

Sjöboskogen 1

Kommun	Strömstad
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Brf Sjöboskogen
Tomtareal	2 685 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	321
<i>Byggnad</i>	55 706 000 SEK
<i>Mark</i>	38 513 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1989

Övrigt

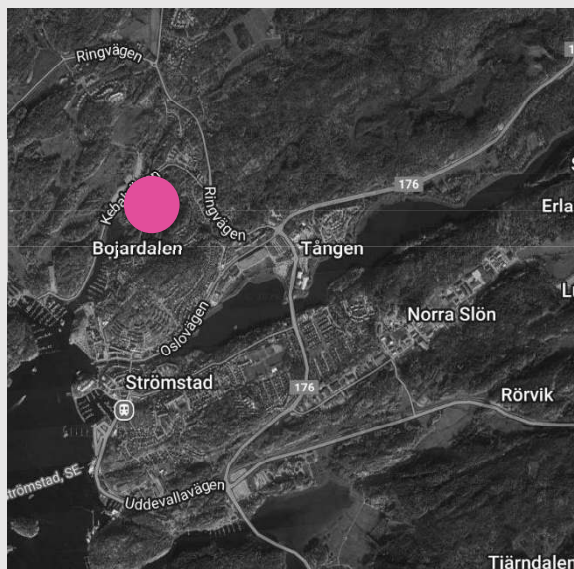
Föreningen

<i>Antal lägenheter</i>	70 st
<i>Bostadsarea</i>	5 996 m ²
<i>Parkering/garage</i>	68 st p-platser 63 st garageplatser
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Fullvärdesförsäkrade via Folksam
<i>Uppvärmning</i>	El (vattenburen)
<i>Ventilation</i>	FTX
<i>Hissar</i>	Finns ej
<i>Tvättstuga</i>	Finns endast i lägenheten
<i>Övrigt</i>	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 2 685 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 med håll
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Köket består av vita stommar och luckor med både bänkskåp och överskåp. Vissa av överskåpen har vitrindörrar, övriga luckor har en s.k. spegel. Väggarna är/har bröstpanel med målade väggar
Golvet består av laminatgolv
Arbetsytor består av stenskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar
- ☒ Tvättställ

Beskrivning:

Väggarna är/har kaklade väggar och tapetserade
Golvet består av våtrumsmatta.
Bedöms vara originalutförande.

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Information om bostaden

Adress	Ankarstigen 31 452 38 Strömstad
Lgh-nr	213307001-0025
Byggår	1989
Boyta	109 m ²
Antal rum	4 r.o.k.
Avgift	8 169 kr/mån (inkl VA, Fiber med TV/Internet)
Andelstal insats	1,67114 %
Andelstal K	1,67110 %
Balkong & uteplats	Finns
Förråd	Finns
Bredband	Fiber
TV	Via Fiber
Tvättstuga	Finns i lägenheten, tvättmaskin och torkskåp
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor



WC på nedre plan

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod

Beskrivning:

Väggarna är/har vävtapet
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Övriga rum

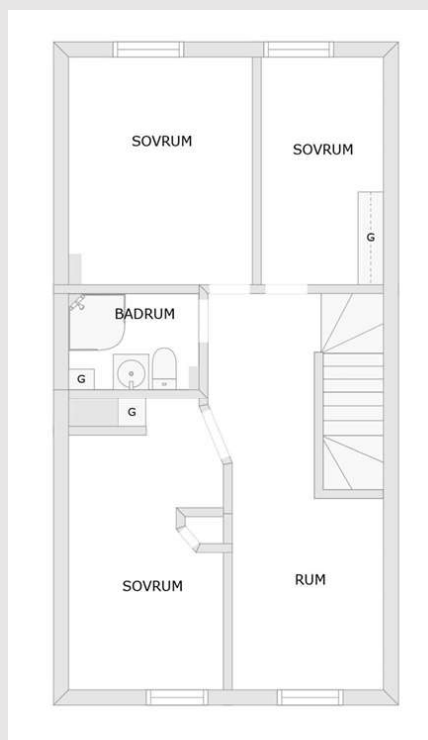
Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Målat
☒ Laminat	☒ Bröstpanel
☒ Plastmattor	☒ Tapet

Beskrivning:

Golvet i vardagsrummet är slitet på sina ställen i övrigt är skicket normalt.

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt



Bedömning

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som relativt god med hänsyn till värderingsobjektets läge.

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 213307001-0025 inom RBF Sjöboskogen
	Värdetidpunkt	Mars 2025
	Syfte	Exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 1 100 000– 1 200 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 10 091 – 11 009 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Lgh 213307001-0025 inom RBF Sjöboskogen vid värdetidpunkten till:

1 150 000 SEK

Enmiljonettthundrafemtiosen svenska kronor

Göteborg 2025-03-04



Fitore Regjepaj

Civilingenjör Lantmäteri
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Emelie Tisell

Civilekonom



Niklas Karlsson

Junior Associate

Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Fastighetsutdrag
- Energideklaration
- Föreningens årsredovisning, stadgar, ekonomiska plan och registreringsbevis

Utdrag ur lägenhetsregistret



Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A