

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
Lgh 307055001-E22RG, Biodlarvägen 45
inom BRF Boklok Bioldaren**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-407-24-14

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 307055001-E22RG inom BRF Boklok Biodlaren 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 tomt. 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	April 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 2024-03-28 av Emelie Tisell. Lägenhetsinnehavare närvarade under besiktningstillfället. 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 2024-03-28
- 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 i Lilla Edet, Göta. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 1,5 kilometers avstånd. Större trafikleder (E45) finns på cirka 1,5 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av småhusbebyggelse. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns på 5 kilometer.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedels -butik	Affärs- centrum
1,3 km	1,5 km	5 km	5 km

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Hanström 3:13 som uppfördes år 2020.

Föreningens banklån per 2022-12-31 uppgick till 88 509 993 kronor vilket motsvarar 12 578 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2022-12-31 uppgick till 540 925 kr.

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

Hanström 3:13

Kommun	Lilla Edet
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	BRF Boklok Biodlaren
Tomtareal	27 188 m ²

Taxeringsuppgifter

Typkod	320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder 230 Småhusenhet, grupphusområde
Byggnad	79 346 000 SEK
Mark	12 174 000 SEK
Värdeår	2020

Föreningen

Antal lägenheter	77 stycken
Bostadsarea	7 037 m ²
Parkering/garage	13 stycken parkeringsplatser
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump
Ventilation	FTX-System
Hissar	Nej
Tvättstuga	Nej

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 27 118 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Lägenhetsbeskrivning

Byggnadens yttre skick bedöms överlag som gott med hänsyn till dess nybyggnadsår. Fönster, fasad och tak är i gott skick beaktat nybyggnadsåret.

Kök

Köket består av vitt kök från IKEA med grå laminatbänkskiva. Över matlagningsytorna finns ett vitt kakel. Golven är ett träfärgat laminatgolv. Köket är utrustat med häll, ugn, kyl och frys och diskmaskin. Rummet håller normal standard och gott skick.

Badrum

Badrummet är rymligt och har en plastmatta på golvet och med kakel på väggarna. Badrummet är utrustat med toalett, handfat, tvättmaskin och duschhörn.

Övriga rum

Övriga rum, såsom sovrum och vardagsrum har parkettgolv och målade väggar.

Tvättstuga

Tvättmöjligheter finns i lägenheten.

Information om bostaden

Adress	Biodlarvägen 45, 463 35 Göta
Lgh-nr	307055001-E22G
Byggår	2020
Boyta	55 m ²
Antal rum	2 r o k
Våning	2 av 2
Avgift	3 739 kr/mån (inkl värme, VA, renhållning)
Andelsvärde	0,78200 %
Balkong	Ja
Förråd	Ja
Bredband	Fiber
Pantsättningsavgift	1 433 kronor
Överlåtelseavgift	573 kronor



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. 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.

4 ORTSPRISMETOD

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

Fr.o.m.	2020-01-01
Område:	Närområdet i Lilla Edet

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 19 300 och 24 000 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 **1 000 000** och **1 200 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 18 181 – 21 818 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	307055001-E22RG inom BRF Boklok Biodlaren
	Värdetidpunkt	April 2024
	Syfte	eventuell exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

cirka 1 000 000– 1 200 000 kronor

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 18 181 – 21 818 kr/m² uthyrbar area

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 307055001-E22RG inom BRF Boklok Biodlaren vid värdetidpunkten till:

1 100 000 SEK En miljon etthundratusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal: Marknadsvärde / m ² boarea 20 000
--	---

Göteborg 2024-04-02

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 Advice 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 2010-12-01 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.

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 förutsätts 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.

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 förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen 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.

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 ANVÄNDANDE

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.

2017-01-18 Ver 3