

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
Lgh 08-3004-1-19 inom HSB Brf
Grankullen i Borås, Alingsåsvägen 31



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten Lgh 08-3004-1-19 inom HSB Brf Grankullen i Borås 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 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 2025-02-28 av Niklas Karlsson. Representant för 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 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 Byttorp i Borås. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet Större trafikleder (R40) finns på cirka 850 meters avstånd.

Närområdet består i huvudsak av bostäder. Området bedöms ligga strax utanför centrum. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala delarna av staden alternativt Knalleland.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
G	G	Ca 2 km	Ca 1,5 km

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheterna Grankullen 1, 10 och 12 som uppfördes år 1939.

Föreningens banklån per 2023-12-31 uppgick till 20 385 024 kronor vilket motsvarar 5 272 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2023-12-31 uppgick till 549 906 kr*. Det finns en inre fond tillhörande lägenheten om 1641,38 kronor per 2025-02-28.

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.

Grankullen 1, 10 och 12

Kommun	Borås
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	HSB Brf Grankullen i Borås
Tomtareal	7 975 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	321
<i>Byggnad</i>	39 158 000 SEK
<i>Mark</i>	18 343 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1974

Övrigt

Föreningen

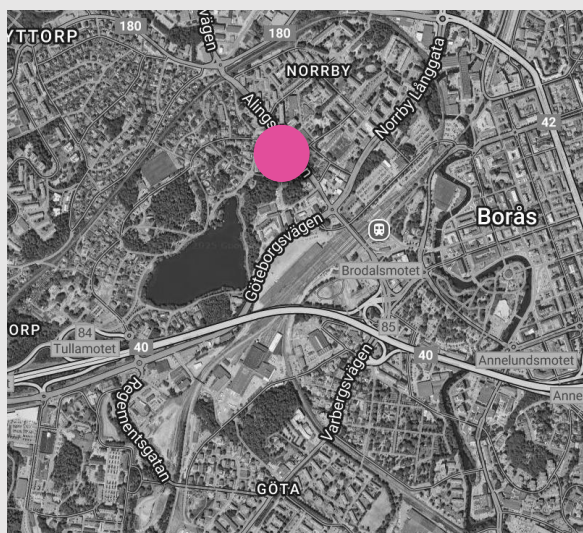
<i>Antal lägenheter</i>	66 st
<i>Bostadsarea</i>	3 866,5 m ²
<i>Lokalarea</i>	923 m ²
<i>Parkering/garage</i>	P-platser 7 st Garage 2 st
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme
<i>Ventilation</i>	FTX
<i>Hissar</i>	Finns ej
<i>Tvättstuga</i>	Finns i föreningen

Övrigt

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 7 975 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och gröntytter/trädgård

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

- ☒ Keramikhäll
- ☒ Inbyggd ugn
- ☒ Kyl och Frys

Beskrivning:

Skåp och stommar är i vitt och bedöms vara omkring 10 - 15 år gamla. Det saknas skåpsluckor på flera av skåpen/lådorna. En vägg mellan kök och vardagsrum är nedtagen och inte i iordningställt efter det. Väggarna är bara delvis tapetserade och ytkikten är generellt sett mycket slitna.

Väggarna är tapetserade

Golvet består av klinker

Arbetsytor består av träskiva

Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschkabin
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalettstol

Beskrivning:

Det är kaklade väggar

Golvet består av klinker

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	eftersatt

Information om bostaden

Adress	Alingsåsvägen 31 504 38 Borås
Lgh-nr	08-3004-1-19
Byggår	1939
Boyta	66 m ²
Antal rum	3 r.o.k.
Våning	2
Avgift	4 981 kr/mån (inkl värme, vatten och obligatoriskt tillägg för inglasad balkong)
Andelstal insats	1,5183 %
Andelstal årsavgift	1,51183 %
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	Finns
TV	Finns
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Tapet
	☒ Målat
	☒ Bröstpanel

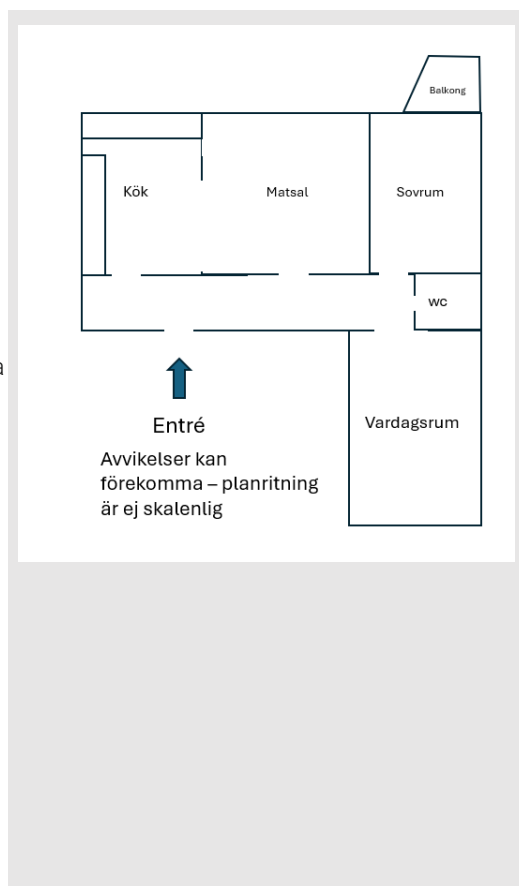
Beskrivning:

Ytskikten är i mycket slitet skick och kommer behöva åtgärdas.

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Sammanfattande kommentar:

Lägenheten har fina detaljer med originalparkettgolv och bröstpanel, dock är lägenheten mycket sliten och skicket är eftersatt. Renovering kommer att behöva genomföras.



Bedömning

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

Lägenheten bedöms ha ett lågt skick med hänsyn till dess nybyggnadsår. Standarden bedöms vara låg. Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms i sig som relativt god med hänsyn till värderingsobjektets läge men begränsad då renoveringar och moderniseringar kommer behöva genomföras innan inflyttning.

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 08-3004-1-19 inom HSB Brf Grankullen i Borås
	Värdetidpunkt	Mars 2025
	Syfte	eventuell försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 900 000– 1 000 000 kronor
Bedömt intervall areamethoden, totalt		cirka 13 636 – 15 151 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Lgh 08-3004-1-19 inom HSB Brf Grankullen i Borås vid värdetidpunkten till:

950 000 SEK

Niohundrafemtiotusen svenska kronor

Göteborg 2025-03-06



Fitore Regjepaj

Civilingenjör Lantmäteri
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Emelie Tisell

Civilekonom



Niklas Karlsson

Junior Associate

Bilagor

- Fastighetsutdrag
- Energideklaration
- Föreningens årsredovisning, stadgar och registreringsbevis



Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A