

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
Lgh 300532001-0034 inom Brf
Skogsstjärnan 1, Näckrosvägen 1D**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-182-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten Lgh 300532001-0034 inom Brf Skogsstjärnan 1 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	2025-02-20
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 2025-02-18 av Emelie Tisell. 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 i östra Dalsjöfors inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet. Större trafikleder finns på cirka 4,6 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av villoroch området bedöms ligga inom tätort. Närmaste större affärscentrum återfinns i Borås som är beläget på en dryg mils avstånd. Det finns ett mindre centrum i Dalsjöfors innehållandes vård och apotek etc.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedels butik	Affärs- centrum
Ca 1,4 km	G	G	Ca 2 km

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Skänstad 1:48 som uppfördes år 1958.

Föreningens banklån per 2023-12-31 uppgick till 4 264 132 kronor vilket motsvarar 2 020 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2023-12-31 uppgick till 403 723 kr*. Saldo inre fond uppgår till 3 945,95 kronor per 2025-02-21.

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

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

Skänstad 1:48

Kommun	Borås
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Brf Skogsstjärnan nr 1
Tomtareal	3 075 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod	321
Byggnad	10 531 000 SEK
Mark	3 652 000 SEK
Värdeår	1958

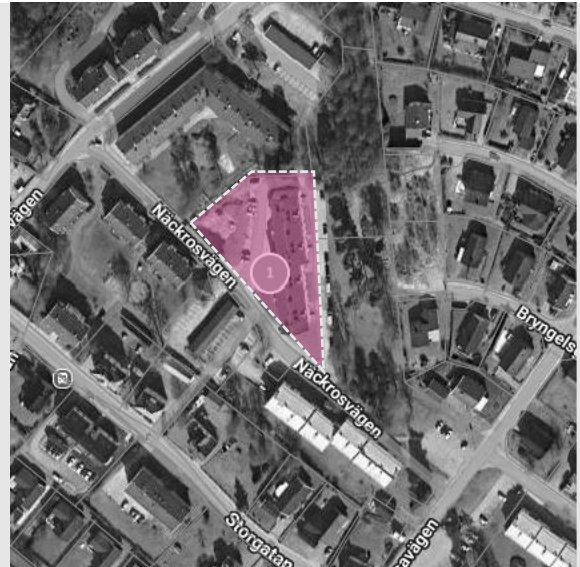
Föreningen

Antal lägenheter	34 stycken
Bostadsarea	1 881 m ²
Lokalarea	230 m ²
Parkering/garage	13 st garageplatser 12 st p-platser
Fastighetsförsäkring	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
Hissar	Finns ej
Tvättstuga	Finns i föreningen
Övrigt	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 3 075 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och gröntytter/trädgård

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Välj ett objekt. yttre skick bedöms överlag som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis som enligt ägaren inte fungerade
- ☒ Kombinerad kyl och frys

Beskrivning:

Väggarna har strukturtapet
Golvet består av laminatgolv
Arbetsytor består av rostfri arbetsbänk.
Stänkskydd utgörs av kakel

Köket bedöms ha uppnått sin tekniska ålder.

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Tvättställ

Beskrivning:

Det är kaklade väggar
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

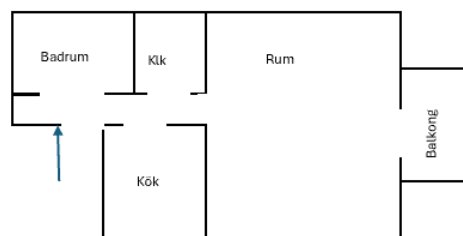
- | | |
|---|---|
| Golv | Väggar |
| ☒ Parkett | ☒ Strukturtapet |
| ☒ Laminat | |
| ☒ Klinker | |

Beskrivning:

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	delvis eftersatt

Information om bostaden

Adress	Näckrosvägen 1D
Lgh-nr	300532001-0034
Byggår	1958
Boyta	38 m ²
Antal rum	1 r.o.k.
Våning	4/4
Avgift	2 957,58 kronor / mån (inkl TV, värme och vatten)
Andelstal insats	2,22783 %
Andelstal årsavgift	2,16 %
Balkong	Finns
Förråd	Finns
Bredband	Finns
TV	Finns
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor



Figur 1 Avvikelser kan förekomma

Bedömning

Lägenheten bedöms ha ett lågt skick med hänsyn till dess nybyggnadsår. Standarden bedöms vara låg till normal. Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms i sig som relativt god men begränsad då renoveringar och moderniseringar kommer behöva genomföras innan inflyttning samtidigt som värderingsobjektet har en stor balkong i fritt läge högst upp i huset som borde öka efterfrågan.

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 förvärs- och värdetidpunkt.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Lgh 300532001-0034 inom Brf Skogsstjärnan 1
	Värdetidpunkt	2025-02-20
	Syfte	Exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

cirka 400 000– 440 000 kronor

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 10 500 – 11 500 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Lgh 300532001-0034 inom Brf Skogsstjärnan 1 vid värdetidpunkten till:

400 000 SEK

Fyrahundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-02-21



Fitore Regjepaj

Civilingenjör Lantmäteri

av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Emelie Tisell

Civilekonom



Niklas Karlsson

Junior Associate

Bilagor

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

