

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
Lgh 12, Björkelidsvägen 8 inom
BRF Gärdhem nr 12**



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 LGH 12 inom BRF Gärdhem 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 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	2024-11-18
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 2024-11-18 av Emelie Tisell. Anhörig och personal från Kronofogden 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 2024-11-18
- 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 Rävlanda inom Härryda kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av tåg med hållplats intill värderingsobjektet på cirka 650 meters avstånd. Större trafikleder (40:an) finns på cirka 3,2 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av bostäder. Service, såsom dagligvaruhandel och vårdcentral finns inom 200 meter. Skolor nås inom ca 650 meter. Närmsta affärscentrum ligger i Bollebygd och nås inom ca 5 km.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedels- butik	Affärs- centrum
650 m	650 m	210 m	40 km

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Rävlanda 4:179 som uppfördes år 1990.

Föreningens banklån per 2023-12-31 uppgick till 9 432 500 kronor vilket motsvarar 6 478 kr/m² boarea.

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

Rävlanda 4:179

Kommun	Härryda
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	BRF Gärdhem
Tomtareal	6 327 m ²

Taxeringsuppgifter

Typkod	320
Byggnad	9 600 000 SEK
Mark	1 999 000 SEK
Värdeår	1990

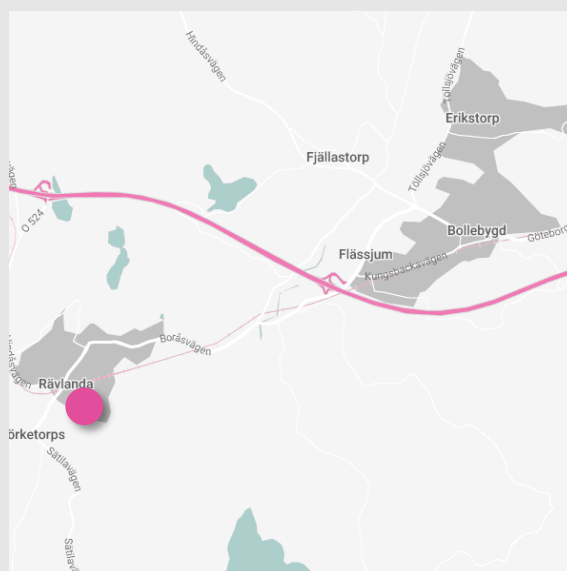
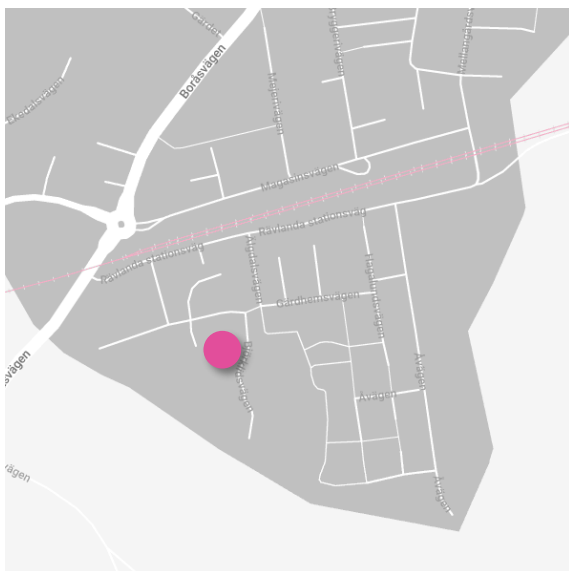
Föreningen

Antal lägenheter	26 st
Bostadsarea	1 456 m ²
Fastighetsförsäkring	Försäkrad hos Länsförsäkringar
Uppvärmning	Markvärmepump (el)
Ventilation	Frånluftsventilation
Tvättstuga	Finns i föreningen

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 6 327 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, grönytor, kommunikationsytor.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Lägenhetsbeskrivning

Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår. Mer information om utförda underhåll finns att läsa i årsredovisningen.

Värderingsobjektet är beläget på bottenvåningen och har skick och standard i nivå med byggår.

Kök

Köket består av vita stommar och luckor med en rostfri diskbänk och en mindre arbetsyta i laminatträ. Golvet består av laminatgolv och väggarna är tapetserade i en ljusgul tapet. Köket är utrustat med spis/ugn samt en kombinerad kyl och frys. Köket är fullt funktionellt men något otidsenligt. Skick och standard är normalt med hänsyn till byggår.

Badrum

Det finns ett badrum som har mörk plastmatta på golv och ljusgrå badrumstapet på väggar. Badrummet är utrustat med en duschkörna med draperi, handfat, spegelskåp och toalett. Skick och standard bedöms som normalt.

Övriga rum

Övriga rum består av ett kombinerat sovrum och vardagsrum. Linoleummatta på golvet och terrakottafärgad tapet på väggarna. Skick och standard bedöms som normalt med hänsyn till byggår.

Tvättstuga

Tvättmöjligheter finns i föreningen.

Information om bostaden

Adress	<i>Björkelidsvägen 8, 438 51 Rävlanda</i>
Lgh-nr	12
Byggår	1990
Boyta	42,5 m ²
Antal rum	1 r.o.k.
Våning	<i>Bottenvåning</i>
Avgift	<i>3 346 kr/mån (inkl. värme, VA, kabel-TV, bredband och sophämtning)</i>
Insatsandel	3,281 %
Bostadsrättsandel	3,1813 %
Uteplats	Ja
Förråd	Ja
Bredband	Finns
TV	Kabel-TV
Pantsättningsavgift	573 kr
Överlåtelseavgift	1 433 kr



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.	2019-01-01
Område:	Närområdet i Rävlanda

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 29 500 och 33 900 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 **1 250 000** och **1 350 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 30 120 – 32 530 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	LGH 12 inom BRF Gärdhem
	Värdetidpunkt	2024-11-18
	Syfte	eventuell exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

cirka 1 250 000– 1 350 000 kronor

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 30 120 – 32 530 kr/m² uthyrbar area

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet LGH 12 inom BRF Gärdhem vid värdetidpunkten till:

1 250 000 SEK Enmiljontvåhundrafemtiotusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal: Marknadsvärde / m² boarea 30 120
---	---

Göteborg 2024-11-28



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

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden 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 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomtträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

2023-04-06