

Värderingsutlåtande

avseende bostadsrätten

**LGH 202750001 - 0006 Knutbyvägen 47
741 74 Knutby**



BRF Risingegårdarna Knutby



UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGSOBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av Igh 202750001-0006 i BRF Risingegårdarna Knutby som är upplåten med bostadsrätt. BRF Risingegårdarna Knutby är en äkta bostadsrättsförening.
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 inför eventuell försäljning.
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogden Mellersta
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	2023-11-15
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 2023-11-09 av Frida Kalmertun och William Pripp i närvaro av bostadsrättsinnehavaren. <i>Besiktningen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.</i>

VÄRDERINGS-UNDERLAG Följande uppgifter har erhållits:

- Föreningens registreringsbevis, stadgar, ekonomiska plan samt årsredovisning
- Utdrag från lägenhetsregistret
- Energideklaration

I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.

ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Knutby, cirka 45 kilometer öster om Uppsala.

Stadsbussarna trafikerar området regelbundet och busshållplats finns på cirka 100 meters avstånd från värderingsobjektet. Omgivningen utgörs i huvudsak av åkermark, bostäder och allmänservice. I Uppsala återfinns Kvarnengallerian med ett brett utbud av service och butiker.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedels- butik	Affärs- centrum
G	G	G	46 km

Bostadsrättsföreningen

Föreningens fastighet, Knutby 1:72 är bebyggd med 4 flerbostadshus inrymmandes 20 bostadslägenheter och en lokal. Föreningen hade vid utgången av 2022 26 medlemmar.

Byggnaderna är i en till två plan. Grunden är av betongplatta på mark. Stomme och bjälklag i byggnaden är av trä. Fasaderna är i trä och taket utgörs av betongtakpannor.

Föreningens fastighetslån per 2022-12-31 uppgick till 8 415 936 kronor vilket motsvarar 5 472 kr/m² bostadsrättsarea.

Det finns en energideklaration giltig till och med 2030-07-28 för byggnaden som värderingsobjektet är en del av. Energideklarationen bifogas i utlåtandet.

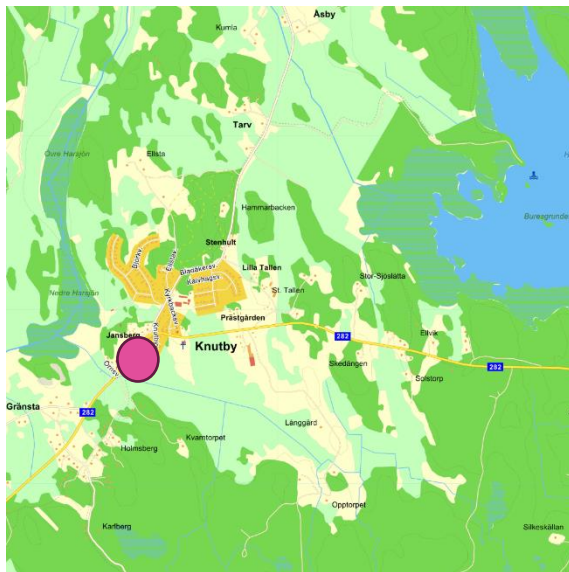
Knutby 1:72

Kommun	Uppsala
Adress	Knutbyvägen 19-57
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Riksbyggen BRF Risingegårdarna Knutby
Tomtareal	13 471 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	-
Typkod	321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Byggnad Bostäder	10 400 000 SEK
Byggnad Lokaler	310 000 SEK
Mark	2 579 000 SEK
Totalt	13 289 000 SEK
Byggår	1986
Föreningen	
Bostadslägenheter	20
Total BOA	1 538 m ²
Affärs- och kontorslokaler	-
Total yta	-
Uppvärmning	Direktverkande el och värmepump
Ventilation	Mekanisk frånluft
Försäkring	Fullvärdesförsäkrad via Folksam
Energiklass	E
Hiss	Nej
Tvättstuga	Nej

Tomt

Markarealen för föreningens fastighet uppgår till 13 471 kvadratmeter. Byggnaderna är belägna längs en väg i mitten. Runtom byggnaderna finns grönytor.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Lägenhetsbeskrivning

Lägenheten är belägen på ett plan med egen entré under tak från gården.

Hall

Entréhall med gott om förvaringsmöjligheter. Ytskikten består av plastgolv och målade väggar.

WC/dusch

Hygienrum utrustat med badkar, WC, spegelskåp samt tvättmaskin och diskho. Ytskikt av plastgolv och våtrumsmatta.

Kök

Köket har plats för matgrupp och har vit skåpinredning, utrustat med spis, ugn, diskmaskin, kyl och frys. Bänkskiva av vitt laminat samt rostfritt stål. Ovanför arbetsytorna är väggen klädd med vitt kakel. Övriga väggar är tapetserade och golvet är av grå laminat.

Övriga rum

Vardagsrum och 2 sovrum. Ytskikt av parkettgolv och plastgolv samt tapetserade väggar.

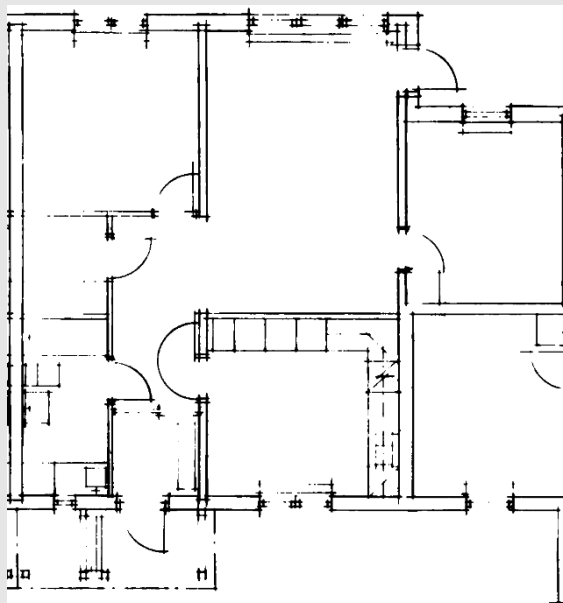
Från vardagsrummet finns utgång till uteplats.

Övrigt

Till föreningen hör förråd och garageplats som kan hyras.

Info om bostaden

Adress	<i>Knutbyvägen 47</i>
Lgh-nr	<i>202750001-0006</i>
Byggår	<i>1986</i>
Antal r.o.k.	<i>3</i>
Boyta	<i>76 m²</i>
Våning	<i>1</i>
Avgift	<i>5 096 kr/månad</i>
Andelstal	<i>4,91432 %</i>
Förråd	<i>Ja</i>
Uteplats	<i>Ja</i>
Pantsättningsavgift	<i>525 kr</i>
Överlåtelseavgift	<i>1 313 kr</i>



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.

ORTSPRISMETOD

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

Fr.o.m.	2021-01-01
Områden:	Knutby, försäljningar i BRF Risingegårdarna

Störst vikt vid ortsprisanalysen har lagts vid köp av bostäder av liknande karaktär, storlek och läge, inom samma förening. Försäljningar har i huvudsak skett till priser mellan 10 000 – 12 000 kronor per kvadratmeter med ett genomsnitt om cirka 11 500 kronor per kvadratmeter. I det övre spannet återfinns främst renoverade objekt.

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 9 000 – 13 000 kronor per kvadratmeter boarea, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **684 000** och **988 000 kronor**.

SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Igh 202750001-0006 i BRF Risingegårdarna Knutby
	Värdetidpunkt	2023-11-15
	Syfte	eventuell försäljning

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 684 000 – 988 000 kronor

cirka 9 000 – 13 000 kr/m² uthyrbar area

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Igh 202750001-0006 i BRF Risingegårdarna Knutby vid värdetidpunkten till:

770 000 SEK Sjuhundra s juttio tusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal: Marknadsvärde kr/m ² 10 132
--	--

Stockholm 2024-04-29

Fitore Regjepaj

Civilingenjör Lantmäteri

av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Jenny Fält

BSc. Fastighetsutveckling

MSc. Fastighetsekonomi

Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Föreningens årsredovisning, stadgar, registreringsbevis och ekonomiska plan
- Utdrag ur lägenhetsregister

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 fri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 VÄRDEUTLÅTANDETS OMFATTNING

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet 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 tillvärderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 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 värdeutlåtandet 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 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 utlåtandet.

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 utlåtandet 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 värdeutlåtandet 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 värdeutlåtandet 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 utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet 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 värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2017-01-18 Ver 3