

Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
Lgh 0172 inom Brf Solen 1,
Varmfrontsgatan 10



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av bostadsrätten Lgh 0172 inom Brf Solen 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	2025-03-24
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 2025-03-21 av Emelie Tisell. Lägenhetsinnehavare och personal från Kronofogdemyndigheten 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 norra Biskopsgården i Göteborg. Allmänna kommunikationer finns i form av buss och spårvagn intill värderingsobjektet. Större trafikleder (Hisingsleden) finns på cirka 2,7 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av bostäder. Området bedöms ligga inom tätort. Närmaste affärscentrum återfinns vid Backaplan inom 4,3 kilometer.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
G	G	Ca 0,7 km	Ca 4,6 km

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Biskopsgården 81:1 som uppfördes år 2010.

Föreningens banklån per 2023-12-31 uppgick till 22 430 000 kronor vilket motsvarar 6 830 kr/m² boarea.

Föreningen har en fond för yttre underhåll som per 2023-12-31 uppgick till 2 955 778 kr*

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.

GÖTEBORG BISKOPSGÅRDEN 81:1

Kommun	Göteborg
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	BRF Solen 1 i Göteborg
Tomtareal	1 893 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	321, hyreshusenhet
<i>Byggnad</i>	47 630 000 SEK
<i>Mark</i>	9 800 000 SEK
<i>Värdeår</i>	2010

Övrigt

Föreningen

<i>Antal lägenheter</i>	48 st
<i>Bostadsarea</i>	3 284 m ²
<i>Lokalarea</i>	500 m ²
<i>Parkering/garage</i>	P-platser 20 st och 19 st garage.
<i>Fastighetsförsäkring</i>	Fullvärdesförsäkrade via Söderberg & Partner
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme och värmepump frånluft
<i>Ventilation</i>	F med återvinning
<i>Hissar</i>	Finns
<i>Tvättstuga</i>	Finns endast i lägenheten
<i>Övrigt</i>	

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 893 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, trädgård/grönytor och kommunikationsytor

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan Välj ett objekt. 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

- ☒ Induktionshäll
- ☒ Inbyggd ugn och mikro
- ☒ Kombinerad kyl och frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Köket är enligt uppgift nygjort och från Epoq. Köket är grått. Det finns både överskåp och bänkskåp och handtagen är integrerade i dörrarna.

Väggarna är målade

Golvet består av parkettgolv

Arbetsytan består av akryl (troligtvis) bänkskivan är helgjuten med integrerad diskho.

Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	gott

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar
- ☒ Kommod
- ☒ Frånluftsfläkt
- ☒ Handdukstork
- ☐ Tvättmaskin och torktumlare

Beskrivning:

Väggarna är/har kaklade väggar

Golvet består av klinker

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	gott

Information om bostaden

Adress	Varmfrontsgatan 10 418 43 Göteborg
Lgh-nr	0172
Byggår	2010
Boyta	53 m ²
Antal rum	2 r.o.k.
Våning	6
Avgift	3 187,87 kr/mån (inkl kabel-tv, bredband, värme och vatten)
Andelstal insats	1,61 %
Andelstal årsavgift	1,61 %
Balkong	Finns inglasad
Förråd	Finns
Bredband	Finns via föreningen
TV	Finns via föreningen
Pantsättningsavgift	588 kronor
Överlåtelseavgift	1 470 kronor



Figur 1 Avvikelse kan förekomma

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Målat i ljusa färger
☒ Klinker	

Beskrivning:

Ljus lägenhet med genomgående parkettgolv, förutom i hallen.

Skick och Standard gott

Underhållsstatus gott

Sammanfattande kommentar:

Lägenheten är i gott skick och god standard. Inget märkbart större slitage fanns vid besiktningstillfället.

Bedömning

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som relativt god med hänsyn till värderingsobjektets skick, och kommunikativa läge.

Lägenheten bedöms ha ett gott skick med hänsyn till dess nybyggnadsår. Standarden bedöms vara god

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 0172 inom Brf Solen 1
	Värdetidpunkt	2025-03-24
	Syfte	Exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 1 600 000– 1 800 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 30 188 – 33 962 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Lgh 0172 inom Brf Solen 1 vid värdetidpunkten till:

1 800 000 SEK

En miljonåttahundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-03-24



Fitore Regjepaj

Civilingenjör Lantmäteri
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Emelie Tisell

Civilekonom

Bilagor

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

Utdrag ur lägenhetsregistret



Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A