

**Beskrivning och Värdering
avseende bostadsrätten
Lgh 22-6011-1-57, Kongahällagatan 58
inom HSB BRF Komarken i Kungälv**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-766-24-14

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 22-6011-1-57 inom HSB BRF Komarken i Kungälv 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 Juni 2024

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 2024-06-27 av Emelie Tisell. Representanter från styrelsen 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 2024-06-27
- 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 Komarken i Kungälv kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 500 meters avstånd. Större trafikleder (E6) finns på cirka 2 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av bostäder. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård finns i Kongahälla centrum på cirka 1,3 km avstånd.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedels -butik	Affärs- centrum
600 m	500 m	1,30 km	1,3 km

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Orren 15 som uppfördes år 1972.

Föreningens banklån per 2023-12-31 uppgick till 38 980 383 kronor vilket motsvarar 1954 kr/m² boarea.

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

Orren 15

Kommun	Kungälv
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	HSB BRF Komarken i Kungälv (753300-0480)
Tomtareal	44 409 m ²

Taxeringsuppgifter

Typkod	321
Byggnad	170 000 000 SEK
Mark	181 000 SEK
Värdeår	1972

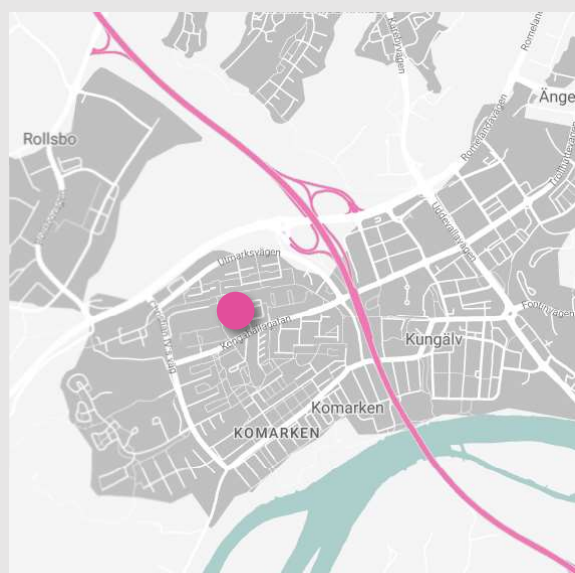
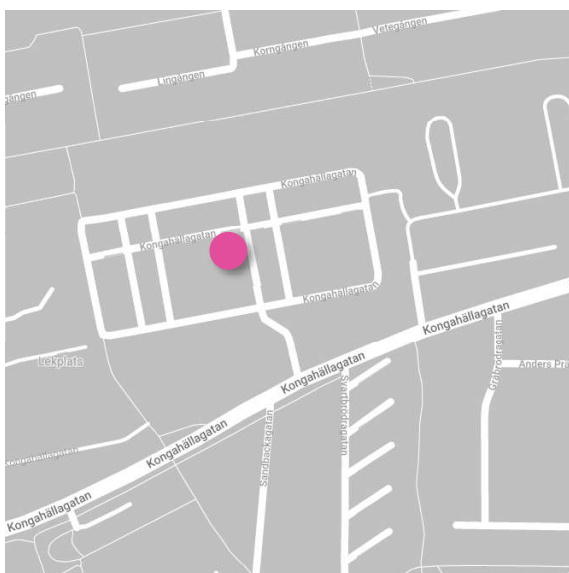
Föreningen

Antal lägenheter	292 st
Bostadsarea	19 804 m ²
Lokalarea	144 m ² (22 st)
Parkering/garage	265 st p-platser
Fastighetsförsäkring	Fullvärdesförsäkrade via Trygg Hansa.
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Fråndrag
Hissar	Ja
Tvättstuga	Ja

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 44 409 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, grönytor och kommunikationsytor.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Lägenhetsbeskrivning

Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår. Föreningen gör löpande underhåll av fastigheten. För mer information se årsredovisningen.

Kök

Köket består av vita stommar och luckor. Köket är från Myresjö och håller god standard förutom att det saknas några luckor i köket. Dessa kan finnas i förrådet. Köket är utrustat med diskmaskin, kyl, frys, ugn, mikro och håll. På golvet ligger ljusgrått klinker och väggarna är ljust målade. Skick och standard bedöms som gott.

Badrum

Det finns ett badrum i lägenheten som är helt utrivet. Väggar består delvis av OSB-skivor och delvis av betong. Golvet är betongrent.

Övriga rum

Övriga rum, såsom sovrum och vardagsrum har laminatgolv och målade väggar. Skick och standard bedöms som gott bortsett från avsaknad av eldosor och enstaka list.

Tvättstuga

Tvättmöjligheter finns i föreningen

Information om bostaden

Adress	Kongahällagatan 58 442 38 Kungälv
Lgh-nr	22-6011-1-57
Byggår	1972
Boyta	72 m ²
Antal rum	3 r.o.k
Våning	3
Avgift	5 204 kr/mån (inkl värme och vatten och basutbud TV)
Andelstal insats	0,35954 %
Andelstal årsavgift	0,35954 %
Balkong	Ja
Förråd	Ja (på samma våningsplan)
Bredband	Fiber
TV	Kabel-TV
Pantsättningsavgift	573 kr
Överlåtelseavgift	1 433 kr (betalas av säljaren)



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 Ortspismetoden 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 förvävs- och värdetidpunkt.

4 ORTSPRISMETOD

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

Fr.o.m.	2021-01-01
Område:	Närområdet i Kungälv

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 20 000 och 29 000 kronor per kvadratmeter boarea.

RESULTAT – ORTSPRISMETODEN

Värdebedömning har skett med beaktande av jämförelseobjektets 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 **1 350 000** och **1 650 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 18 750 – 22 900 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	22-6011-1-57 inom HSB BRF Komarken i Kungälv
	Värdetidpunkt	Juni 2024
	Syfte	eventuell exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 1 350 000– 1 650 000 kronor

cirka 18 750 – 22 900 kr/m² uthyrbar area

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet 22-6011-1-57 inom HSB BRF Komarken i Kungälv vid värdetidpunkten till:

1 500 000 SEK En miljon femhundrausen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal: Marknadsvärde / m ² boarea	20 833
---	---	--------

Göteborg 2024-07-04

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

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 ofri 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 till värderingsobjektet.
- 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 rådgighet 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 vid 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.