

FÖRHANDSVÄRDERING

FÖR BOSTADSRÄTTEN TILL LÄGENHET NR 6A MED ADRESS
HJORTSTIGEN 6A, 780 67 SÄLEN, I FÖRENINGEN BRF UTSIKTEN
ORRLIDEN, 769639-6089



Ansvarig mäklare

Julia Backjanis Hansson

Fastighetsmäklare

Direkt: 0706-285844

Mobil: 0706-285844

julia@salenmaklaren.se

VÄRDERINGSOBJEKT

Värderingen avser	Förhandsvärdering av Bostadsrätten till lägenhet nr 6A
Adress	Hjortstigen 6A, 780 67 SÄLEN
Område	Orrliden, Tandådalen, Sälen
Kommun	Malung-Sälen
Upplåtelseform	Bostadsrätt

UPPDRAGSGIVARE

Philip Palmefjord
0763 26 96 26
philip.palmefjord@carenafinans.se

VÄRDERINGSÄNDAMÅL

Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma marknadsvärdet, dvs. det mest troliga priset vid en normal försäljning, med sedvanligt med tid till förfogande, på öppna marknaden vid värderingstidpunkten. Detta som underlag för kreditprövning av bank.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Bostadstyp Lägenhet Bostadsrättsradhus Bostadsrättsvilla

Beskrivning Nyproduktionslägenhet i attraktivt område på Orrliden, Tandådalen. Planerad inflyttning vecka 35 2022.

Lägenheten byggs i parhus om två plan och kommer få en boarea om 76,5 m² + 20 m² biarea med fyra sovrum, två badrum och ett öppet kök/vardagsrum med braskamin och utgång till altan.

Materialval enligt kostnadskalkylen:

KÖK:

Ballingslöv kökslucka Metro svart.

Bänkskiva: Grå Ask massiv trä 30mm.

Ugn: Samsung eller liknande.

Micro: Samsung eller liknande.

Stekhäll: Samsung eller liknande Induktion.

Diskmaskin integrerad: Samsung eller liknande.

Kyl och frys integrerad: Samsung eller liknande.

Kakel: 60x60 grått.

Braskamin: Contura 820T

BADRUM:

Klinker: 15x15 grå golvklinker.
 Kakel: 20x40 vitt.
 Kommod: vit med spegelskåp och blandare FM Mattson eller liknande. Bastuaggregat:
 Helo Bastupanel, lavar i gran.
 Duschdörr: klarglas.
 Duschset: Fm Mattson eller liknande.
 Toalett: Ifö eller liknande.
 Värmepump: Nibe 370 eller liknande.
 Dörr: slät vit.
 Belysning: Spotar i tak.

SOVRUM:

Hyllsystem ovan dubbelsäng är tillval, Solid svart. Dörrar vita släta.
 Garderober ingår enligt ritning.

ENTRÉ:

Klinkergolv: 60x30cm grå

GENERELLT:

Vägg: Furupanel i bets vit
 Golv: 1-stavBjelin eller liknande.
 Innertak: Vit tak skiva.
 Tak i loft: Vit tak skiva.
 Sockel: Foder i vit kulör.
 Taklist: I vit kulör.
 Trappa: Grå öppen.
 Möbler ingår ej.
 Veranda: Enligt ritning.

Antal rum	5 varav 4 sovrum
Boarea	76,5 m ² + biarea 20 m ² (Areauppgifter enligt kostnadskalkyl)

EKONOMI

Månadsavgift	2 782 kr
Andel i förening	2,4011 %

FORENING

Namn	BRF Utsikten Orrliden, org.nr 769639-6089 (äkta förening)
Antal lägenheter	54 st
Föreningen äger marken	Ja

BYGGNAD

Byggår	2021-2022
Fönster	3-glasfönster isoler
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump, vattenburen golvvärme
Övrigt	Ett skidförråd per hushåll.

OMGIVNING

Allmänt om området	Orrliden ligger ca 1-3 km från Tandådalen. Här finns skidspår, skoterleder och vandringsleder. I området passerad Skid- och badbussen.
---------------------------	--

BEDÖMNING AV MARKNADSVÄRDE

Följande frågor besvaras med poäng enligt skala 1-5, där 1 är mindre bra och 5 är mycket bra.

LÄGE	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input checked="" type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
EFTERFRÅGAN PÅ ORTEN	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input checked="" type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
BOSTADENS SKICK	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input checked="" type="checkbox"/> 4	<input checked="" type="checkbox"/> 5
PLANLÖSNING	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input checked="" type="checkbox"/> 4	<input checked="" type="checkbox"/> 5
MATERIALSTANDARD	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input checked="" type="checkbox"/> 4	<input checked="" type="checkbox"/> 5

Övriga upplysningar som kan påverka värdet Goda uthyrningsmöjligheter.

Värderingsmetod Utöver fastighetsmäklarens kunskap och erfarenhet om orten och det nu aktuella läget på fastighetsmarknaden har ortsprismetoden använts som underlag till detta värdeutlåtande.

Kort om ortsprismetoden - Statistik på tidigare försäljningar av likartade objekt på orten jämförs både direkt, men även i relation till faktorer som påverkar värdet t.ex. storlek, läge, avgift och standard. Vanliga nyckeltal som används är genomsnittspris och genomsnittspris per m². I jämförelsen justerar man med utvecklingen på den lokala marknaden sedan det jämförda köpet.

Vid beaktning av kr/kvm (ca 46 840 kr) återspeglas ett värde om: ca 3 600 000 kr.

Utöver kr/kvm beaktas nedanstående:

- Bostadens standard bedöms högre än genomsnittet för referensobjekten.
- Bostadens läge bedöms som högre än genomsnittet för referensobjekten.
- Bostadens storlek är större än genomsnittet för referensobjekten (76,5 m² + 20 m²).

Bostadens värde bedöms till 3 850 000kr med en spridning om +/- 350 000 kr.

Marknadsvärderingen avser förhandsvärdering utifrån information samt ritningar från uppdragsgivaren. Denna värdering gäller under förutsättning att

byggnaderna/bostadsrätterna färdigställs i enlighet med denna information.

Värdetidpunkt

2022-04-29

Marknadsvärde

Marknadsvärdet har vid värdetidpunkten bedömts till:

TRE MILJONER ÅTTAHUNDRAFEMTIOTUSEN KRONOR

3 850 000 KR

+/- 350 000 KR

Värdering utförd av

Sälenmäklaren AB

SÄLEN den 29 april 2022



Julia Backjanis Hansson, Fastighetsmäklare

Bilagor

- Kostnads kalkyl
- Värderingsdata - ortspriser