

BorättupplysningTM

- förening och värdering - 2 sidor

Beställare: exempel

Datum: 10 september 2010

Solvägen 5

Storlek 3 rok
Bostadsyta 75 m²
Månadsavgift 3 350 kr
Begärt pris 1 250 000 kr

Brf Tryggebo

Byggår 1965
Årsredovisning 2009

Föreningens ekonomi

normala värden

Föreningen

320 lägenheter



10 - 500

Stor och stabil Hsb-förening från 60-talet.

Jämförbar avgiftsnivå

455 kr/m²



400 - 900 kr/m²

Avgiftsnivån är mycket låg. (För den enskilda bostadsrätten kan nivån skilja något.)

Hänsyn har tagits till att bredband och el-abonnemang ingår (värde ca 300 + 100 kr/mån).

Föreningens belåning

800 kr/m²



1 000 - 12 000 kr/m²

Föreningens skuldsättning är mycket låg.

Uh/am-utrymme

32 %



10 - 30 %

Så mycket av föreningens intäkter kan avsättas till underhåll och amorteringar.

Utrymmet är mer än tillräckligt.

Övrigt

-

Risk för avgiftshöjningar

mycket låg



Föreningens ekonomi är mycket god, det finns inget behov av avgiftshöjning utöver den normala prisutvecklingen.

Lägenhetens värdering*normala värden***Bostadsrättens grundvärde**12 000 kr/m²

Baserat på föreningens taxeringsvärde och föreningens skulder.
Värdet är ganska högt.

0 - 22 000 kr/m²**Begärt pris / utgångspris**16 700 kr/m²

Ganska lågt. Jämförelsen gäller Malmö-Lund.

10 000-40 000 kr/m²**Prisfaktor**

1,4 ggr

Det begärda priset är alltså inte särskilt högt i förhållande till bostadsrättens grundvärde.



1,0 - 3,0

Övrigt

-

SAMMANFATTNING**Mycket prisvärd**

Priset är lågt, avgiften låg, och föreningens ekonomi är mycket god. Det gör denna lägenhet mycket prisvärd. **Rekommendation: starkt köp.**

SLUTKOMMENTAR

Vi har här redovisat och kommenterat de mest väsentliga uppgifterna kring denna lägenhet och dess bostadsrättsförening. Många av dessa uppgifter redovisas sällan för den normala lägenhetsspekulanten. Ändå har de stor betydelse för hur man ska värdera ett lägenhetsköp. Många gröna "signaler" är nästan alltid ett bra och tryggt köp. Men om många signaler är gula eller röda bör man fundera en extra gång, och framför allt inte bjuda för mycket.

Observera att vi ej värderar bostadsområde eller läge, inte heller lägenhetens inre kvalitet eller ev renoveringsbehov. Dessa faktorer måste lägenhetsspekulanten själv väga in (eller har redan tagits hänsyn till av mäklaren).

Vi reserverar oss mot felaktiga eller ofullständiga uppgifter och vill poängtera att rekommendationer och bedömningar endast är ungefärliga. Våra värderingar och bedömningar får heller aldrig uppfattas som konkreta löften eller utfästelser från vår sida.

