

VÄRDEUTLÅTANDE
Bostadsrätt nummer 08-0114-1-101, lgh 1102
HSB Brf Rimsmeden i Kalmar
Kalmar kommun



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING	3
FÖRENING.....	4
LÄGENHETSBESKRIVNING.....	5
EKONOMI.....	5
OMDÖME	6
VÄRDEBEDÖMNING	6
BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	7
BILAGA: KARTOR.....	8
BILAGA: SKISS ÖVER PLANLÖSNING.....	11

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt: Bostadsrätt nummer 08-0114-1-101, lgh 1102, HSB Brf Rimsmeden i Kalmar

Upplåtelseform: Bostadsrätt

Adress: Runvägen 11 A, 393 52 Kalmar

Kommun: Kalmar

Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd

Värdetidpunkt: Maj 2026

Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion

Underlag: Besiktning, årsredovisning, ortsprismaterial och erhållna uppgifter från HSB angående årsavgift mm. Forum Fastighetsekonomi AB svarar inte för oriktiga värdebedömningar orsakade av lämnade sakuppgifter.

BESIKTNING

Besiktning: Okulär besiktning utförd 2026-05-19 av undertecknad. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enl. JB 4:19, se även bilaga Förbehåll för värdeutlåtande.

Handräckning: 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.

FÖRENING

Fastighet	Föreningen äger fastigheten Kalmar Rimsmeden 1, 4 och 6.
Byggnad	Flerbostadshus i 3 plan med sluttningsvåning uppförda 1960. Fasadbeklädnad bestående av tegel. Taket är belagt med plåt med solcellspaneler. Treglasfönster. Betongbyggnad
Trapphus	Portkod och porttelefon. Betongtrappa, väggar och bjälklag av betong. Ingen hiss.
Lägenheter	271 stycken bostadslägenheter (varav 3 st är hyresrätter) och 19 lokaler (varav 17 st är hyresrätter), 17 741 respektive 1 140 kvadratmeter. Totalt 18 881 kvadratmeter.
Uppvärmning	Vattenburen värme från fjärrvärme.
Gemensamma utrymnen	Tvättstugor, gym, samlingslokal samt tre övernattningslägenheter med möjlighet att hyra för gäster. Bordtennislokal och hobbyrum. Uteplats, grill, lektyr m.m.
Parkering	153 stycken p-plaster och 37 stycken garage platser. Uthyrning enligt särskilt kösystem.
Ekonomi	De långsiktiga skulderna per 2025-12-31 är 54 412 500 kr, vilket motsvarar 3 067 kronor per kvadratmeter boarea.
Yttre fond	2025-12-31: 2 458 329 kronor
Underhållsplan	Underhållsplan finns, se ytterligare information i bifogad årsredovisning.
Energideklaration	Bifogas separat

LÄGENHETSBESKRIVNING

Bostaden	Lägenheten omfattar ett rum och kök, fördelat på 44,5 kvadratmeter boarea.
Läge	Våning 2 trappor
Förråd	I källare.

Rumsbeskrivning

Väggbehandling golv tak	Målat på tapet/tapet Laminat Målat
Kök, inredning	Ljusa släta luckor och lådfronter, diskbänk, 4 -pls häll, fläkt, kyl/frys, inbyggd ung, bänkdiskmaskin. Bedöms vara nyare vitvaror. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer.
Våtenhet,	Badrum inrett med WC, tvättställ, dusch, fläkt. Golv belagt med klinker. Väggar klädda med kakel.
Övrigt	Inglasad uteplats med markis och textilmatta i östligt läge.

EKONOMI

Lgh reparationsfond	8 204 kronor.
Andelstal	insats 0,26563 och andelstal area 0,25168 %
Årsavgift	41 023 kronor per år, motsvarade ca 922 kronor per kvadratmeter, eller ca 3 419 kronor per månad.
Avgiftshöjning	4 procent. 2026-01-01

OMDÖME

Läge Beläget i Funkabo, längs Norra vägen med knappt 4 km eller 15 minuters cykling till Kalmar station och centrum.

Efterfrågan	God
Allmänservice	God
Materialstandard	God
Planlösning	Mindre god
Standard	God
Underhåll, lägenhet	Normalt
Underhåll, fastigheten	Gott

Objektet som helhet Lägenhet på våning två trappor med visst upprustningsbehov. Förening med normal ekonomi och normal belåning

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av köp av bostadsrätter inom föreningen och överlåtelse av bostadsrätter i närliggande område indikerar en värdenivå om ca 13 260 kronor per kvadratmeter. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara: 550 000 kronor.

Marknadsvärde **FEMHUNDRAFEMTIOTUSEN KRONOR (550 000 kronor).**

2026-05-22

Forum Fastighetsekonomi AB



Emma Sjögren
Civilingenjör



Andreas Ylipää
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Forum Fastighetsekonomi AB AB och dess samarbetspartners åt Kronofogdemyndigheten.

Offentliga uppgifter

Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga/kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekats i värdering/beskrivning.

Uppgifter från ägare/representant

Uppgifter från ägare/ägarrepresentant eller hyresgäst/arrendator som inte kan kontrolleras på ett annat sätt, kan ändå redovisas i beskrivning/värdering och behandlas som en tillhandahållen uppgift.

Detta kan då gälla uppgifter om hyra, arrende eller egenskaper hos objektet som inte kan kontrolleras på ett oberoende sätt via kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet, bostadsrätt

Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då detta kräver särskild utredning och ej ingår i uppdraget. Ansvar tas således ej för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken och även köplagen avseende bostadsrätter. I övrigt kan sägas att objekt vid en eventuell exekutiv auktion säljs i befintligt skick, där det åligger köparen att göra de bedömningar som krävs av objektet utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

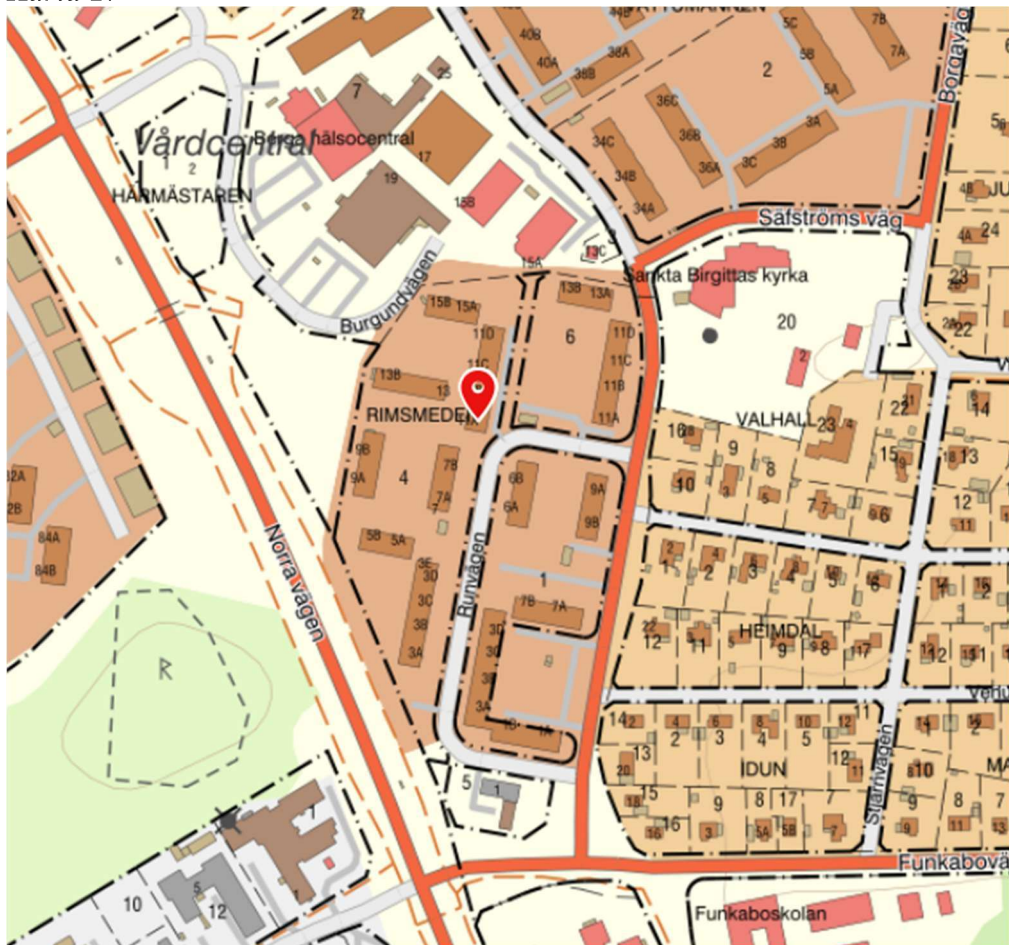
Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva auktionen. Underlaget för värdebedömningen sker utifrån ortsprismaterial, kalkyler mm. Om relevant underlag inte kan tillhandahållas, sker värdebedömningen utifrån de erfarenheter värderingsmannen har från liknande objekt - beaktat de övriga förutsättningar som finns. Bedömningen i sig är upp till värderingsmannen att utföra utifrån tillgänglig information, läge, fysiska egenskaper för objektet och eventuella eller möjliga intäkter i nuläget och på sikt.

BILAGA: KARTOR

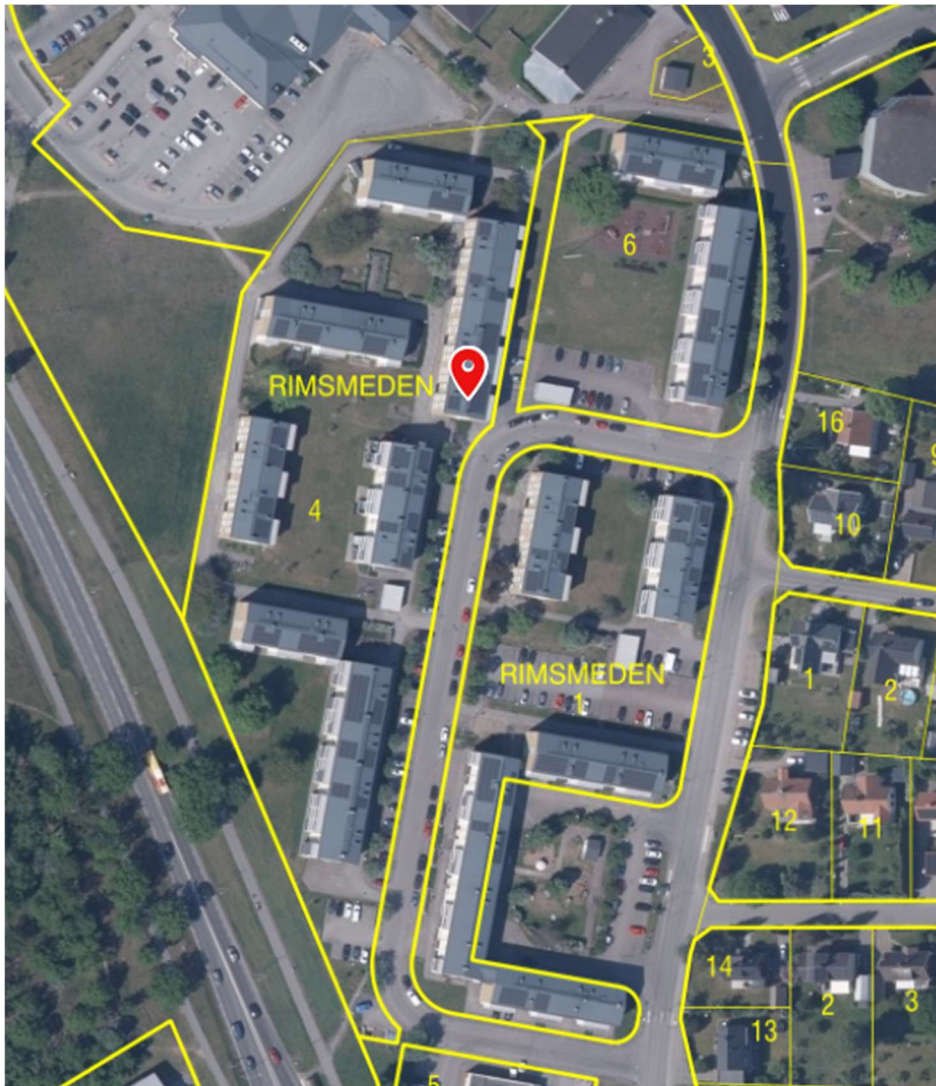
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



BILAGA: SKISS ÖVER PLANLÖSNING

Ej mått- och skalenlig — avvikelse kan förekomma

