

**VÄRDEUTLÅTANDE**  
**Bostadsrätt nummer 4**  
**Brf Trollstigen i Hultsfred 716404-5010**  
**Hultsfred kommun**



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING .....	3
ALLMÄNT .....	3
BESIKTNING .....	3
FÖRENING.....	4
LÄGENHETSBEKRIVNING.....	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 4, Brf Trollstigen i Hultsfred 716404-5010  
Upplåtelseform: Bostadsrätt  
Adress: Trollstigen 5, 577 37 Hultsfred  
Kommun: Hultsfred  
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd  
Värdetidpunkt: Januari 2026  
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion  
Underlag: Besiktning, årsredovisning, ortsprismaterial och erhållna uppgifter från föreningen angående årsavgift mm. Forum Fastighetsekonomi AB svarar inte för oriktiga värdebedömningar orsakade av lämnade sakuppgifter.

### BESIKTNING

Besiktning: Okulär besiktning utförd 2026-01-15 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 fastigheterna Hultsfred Trollgubben 1, Trollgumman 1 och Trollringen 1.
Byggnad	Flerbostadshus i 2 plan uppförda 1989. Fasadbeklädnad bestående av trä. Taket är belagt med takpannor. Treglasfönster.
Lägenheter	11 st bostadslägenheter. Totalt 1 382 kvadratmeter.
Uppvärmning	Luft/vatten-värmepump, vattenburet system.
Garage/park,	Garageplats med utvändig parkering ingår.
Ekonomi	De långsiktiga skulderna per 2024-12-31 är 1 773 605 kr, vilket motsvarar ca 1 283 kronor per kvadratmeter boarea. Föreningen äger rätt till att ta ut avgift vid överlåtelse, pantsättning och vid upplåtelse av lägenheten i andrahand.
Yttre fond	Reservering sker genom resultatdisposition, efter prövning varje år.
Underhållsplan	Underhållsplan finns, se ytterligare information i bifogad årsredovisning.
Energideklaration	Bifogas separat

## LÄGENHETSBESKRIVNING

Bostaden	Parhus om 5 rok, fördelat på 127 kvadratmeter boarea.
Läge	Parhus i två våningar
Förråd	I garage

## Rumsbeskrivning

Väggbehandling golv tak	Målat på tapet/tapet Parkett, plastmatta Skivor
Kök, inredning	Spårade träluckor och lådfronter, diskbänk, 4-pls spis med häll och ugn, fläkt, kyl, frys. Matplats med plats för ca 4-5 personer. Kök i originalutförande. Gott skick.
Våtenhet,	Bv: Badrum inrett med WC, tvättställ, dusch. Golv belagt med plastmatta. Väggar klädda med plastmatta. Renoverad för ca 3 år sedan. Normalt skick.  Öv: Badrum inrett med WC, tvättställ, badkar/ dusch. Golv belagt med plastmatta. Väggar klädda med plastmatta. Äldre skick.
Övrigt	Tvättmaskin och torktumlare finns i tvättstugan. Täppa ingår på baksidan. Balkong med trallgolv. Bostaden har behov av nytapetsering och renovering. Solceller finns på tak.

## EKONOMI

Lgh reparationsfond	0 kronor, avsätts ej.
Andelstal	9,91 %
Årsavgift	68 244 kronor per år, motsvarade ca 537 kronor per kvadratmeter, eller 5 687 kronor per månad. Årsavgift exkl värme, VA, renhållning
Avgiftshöjning	Årsavgifterna höjdes med 10 % from 240401.

## OMDÖME

Läge	Beläget i Hultsfred, se bifogad karta.
Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	God
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	Ordinär
Underhåll, lägenhet	Eftersatt/normalt
Underhåll, fastigheten	Normalt / gott
Objektet som helhet	Parhus i två våningar med renoveringsbehov. Förening med normal ekonomi och normal belåning

## VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden	En analys av köp av bostadsrätter inom föreningen och överlåtelser av bostadsrätter i närliggande område indikerar en värdenivå om ca 5 166 kronor per kvadratmeter. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara: 400 000 kronor.
Marknadsvärde	<b>FYRAHUNDRATUSEN KRONOR (400 000 kronor).</b>

2026-01-21  
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/arendator 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**

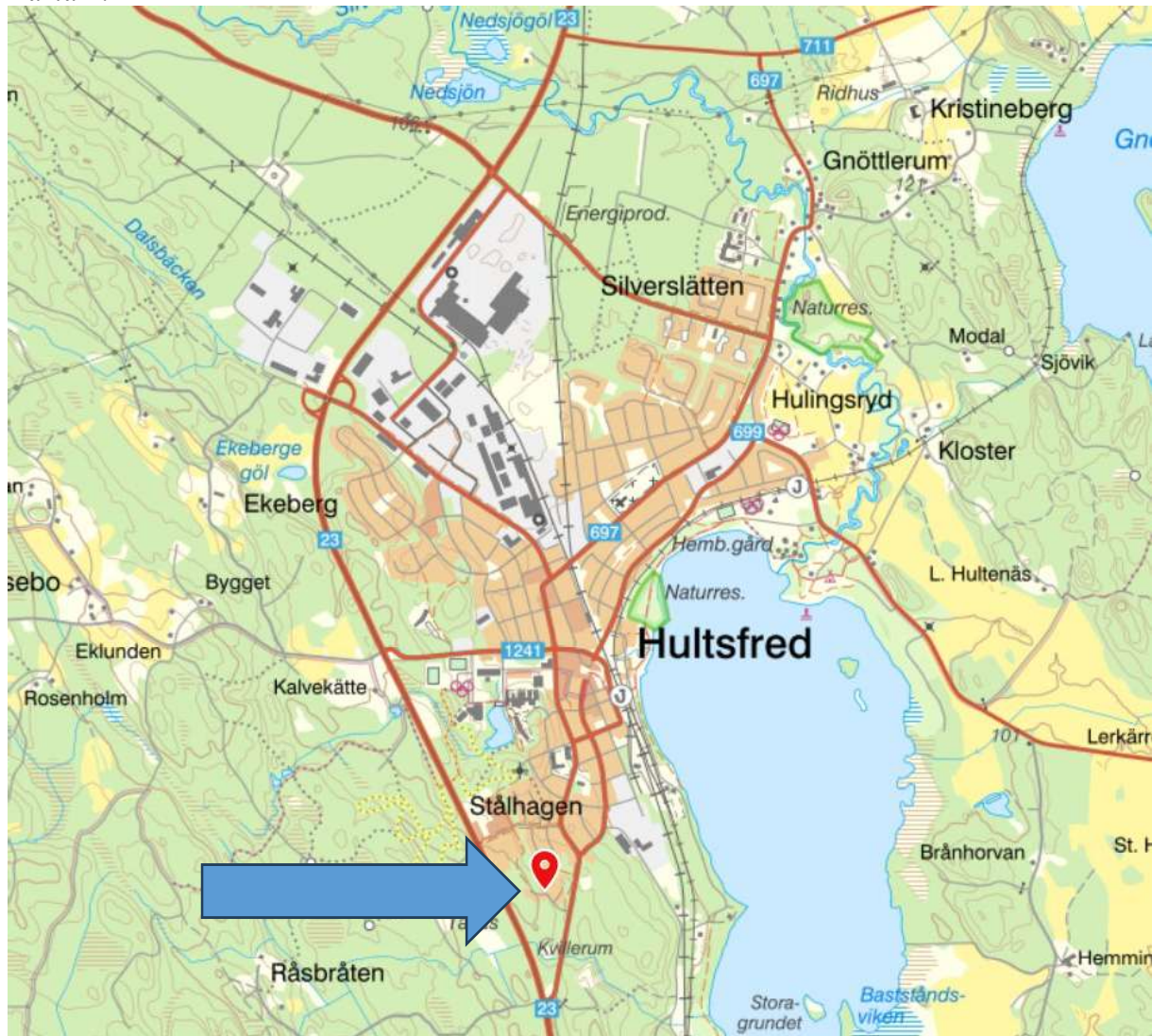
Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då 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**

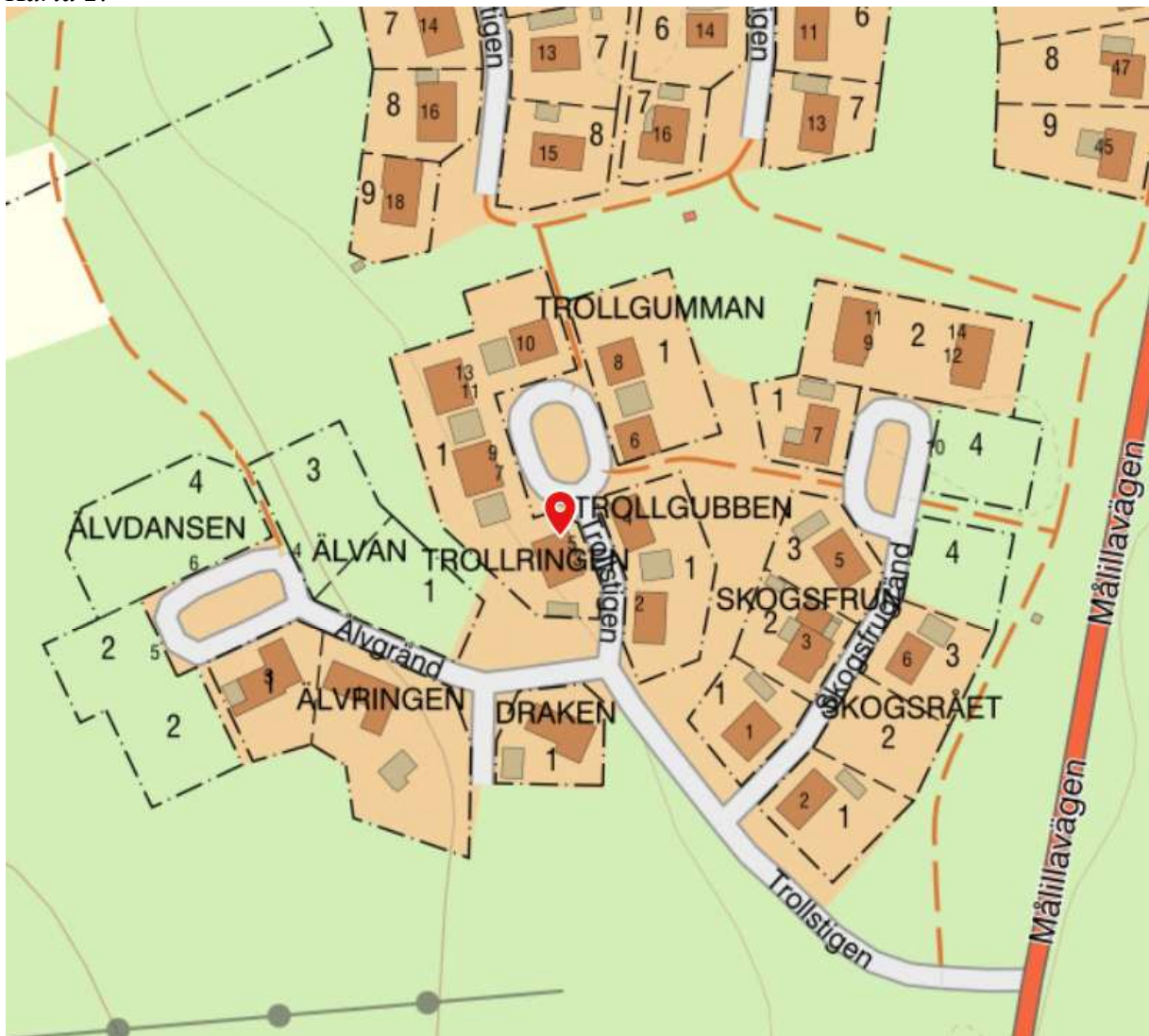
Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva 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

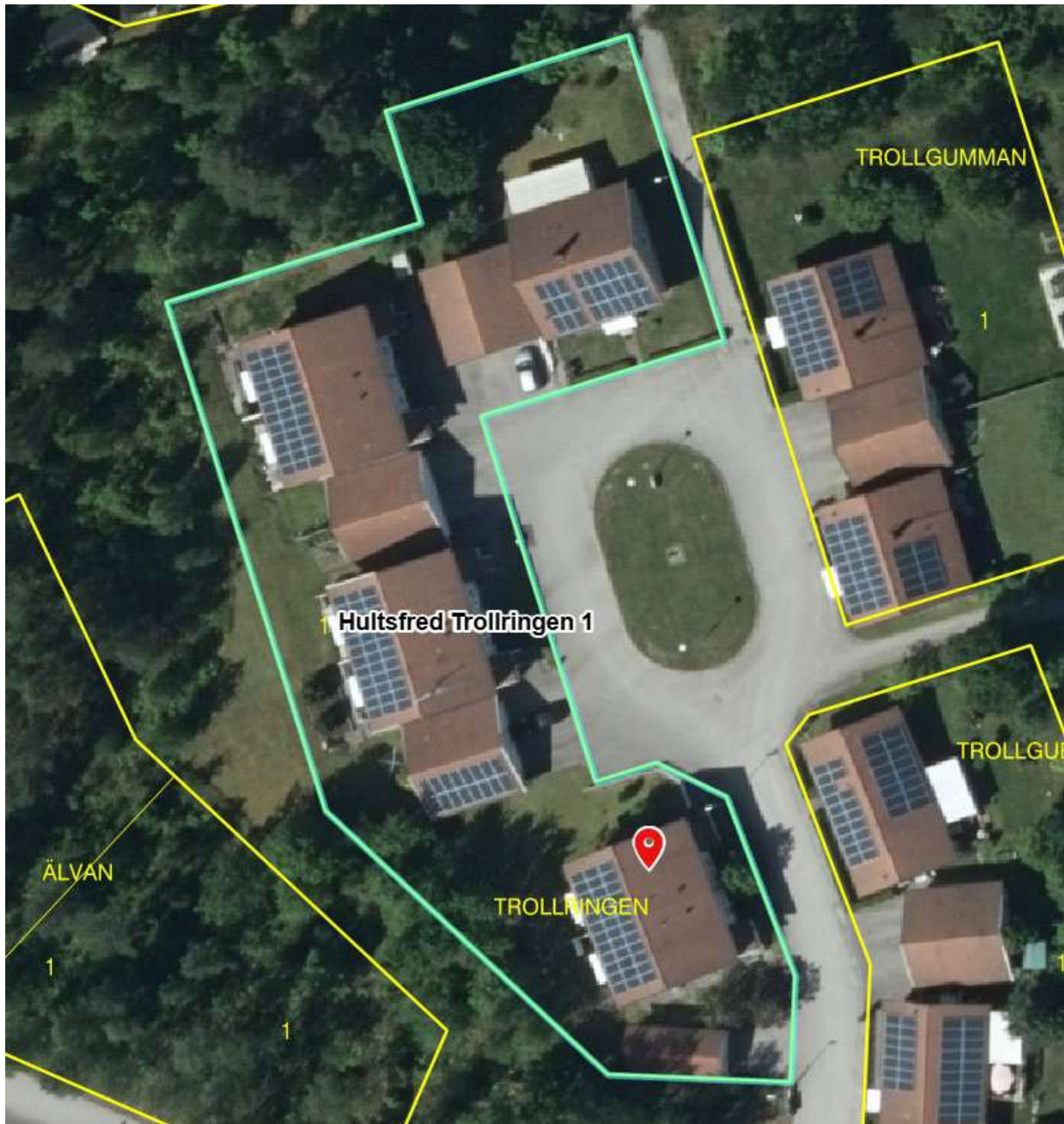
Karta 1:



Karta 2:



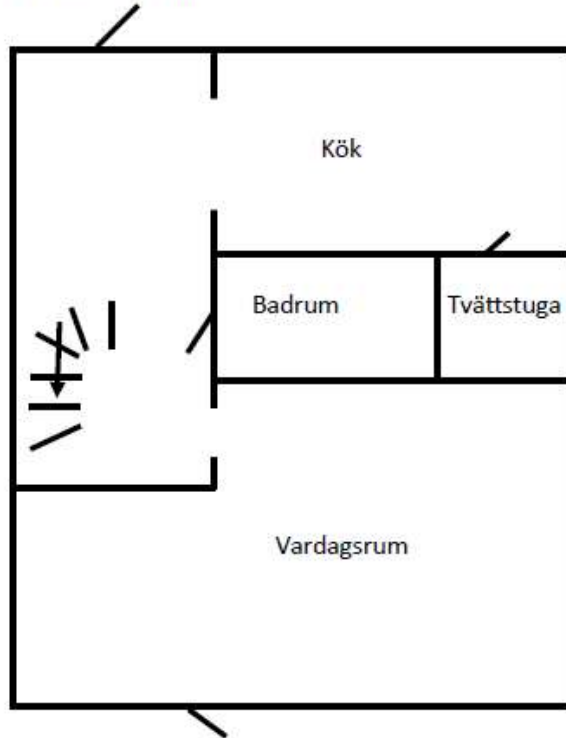
Karta 3:



## BILAGA: SKISS ÖVER PLANLÖSNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning

