

VÄRDEUTLÅTANDE
Bostadsrätt nummer 211022001-0063
RB BRF KALMARHUS NR 22 716404-3262
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 211022001-0063, RB BRF KALMARHUS NR 22 716404-3262

Upplåtelseform: Bostadsrätt

Adress: Norrlidsvägen 128 D, 393 57 Kalmar

Kommun: Kalmar

Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd

Värdetidpunkt: Februari 2026

Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion

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

BESIKTNING

Besiktning: Okulär besiktning utförd 2026-02-18 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 Täljstenen 2.
Byggnad	Flerbostadshus uppförda mellan 1980-1981. Fasadbeklädnad bestående av tegel och trä. Taket är belagt med takpannor. Treglasfönster.
Lägenheter	132 stycken bostadslägenheter och 71 förråd, bostadsarea bostadsrätt 9 618 kvadratmeter respektive lokalarea 1 075 kvadratmeter.
Uppvärmning	Vattenburen värme från fjärrvärme.
Gemensamma utr	Tvättstuga, föreningslokal samt extra förråd att hyra Uteplats, grill, lektyr m.m.
Parkering	101 stycken p-plaster och 58stycken garageplatser. Uthyrning enligt särskilt kösystem. Laddstolpar för elbil finns.
Ekonomi	De långsiktiga skulderna per 2025-08-31 är 18 175 780 kr, vilket motsvarar ca 1 890 kronor per kvadratmeter boarea.
Yttre fond	2025-08-31: 13 590 999 kronor
Underhållsplan	Underhållsplan finns, se ytterligare information i bifogad årsredovisning.
Energideklaration	Bifogas separat

LÄGENHETSBESKRIVNING

Bostaden	Lägenheten omfattar 2 rum och kök, fördelat på 65,5 kvadratmeter boarea. Dubbelsidig lägenhet. Balkong.
Läge	Våning 2 trappor
Förråd	Förråd i markplan

Rumsbeskrivning

Väggbehandling golv tak	Målat på tapet/tapet Stavparkett/parkett i vardagsrum, linoleum/plastmatta i övriga rum målat
Kök, inredning	Spårade träluckor och lådfronter, diskbänk, 4-pls spishäll med ugn, fläkt, kyl/frys. Bedöms vara äldre vitvaror. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer.
Våtenhet,	Badrum inrett med WC, tvättställ, dusch, toppmatad tvättmaskin. Golv belagt med plastmatta. Väggar klädda med kakel/plastmatta. Svartmögel bedöms finnas.
Övrigt	Balkong med markis.

EKONOMI

Lgh reparationsfond	0 kronor, avsätts ej.
Andelstal	0,70452 %
Årsavgift	67 356 kronor per år, motsvarade ca 1 028 kronor per kvadratmeter, eller 5 613 kronor per månad.
Avgiftshöjning	3% procent. 2025-09-01

OMDÖME

Läge Beläget i Norrliden, i norra delen av centrala Kalmar, ca 5,5 km till Kalmars centralstation.

Efterfrågan	God
Allmänservice	God
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	Ordinär
Underhåll, lägenhet	Eftersatt
Underhåll, fastigheten	Normalt

Objektet som helhet Lägenhet på våning två trappor med upprustningsbehov.
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 7 328 kronor per kvadratmeter. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara: 400 000 kronor.

Marknadsvärde **FYRAHUNDRATUSEN KRONOR (400 000 kronor).**

2026-02-18

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 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

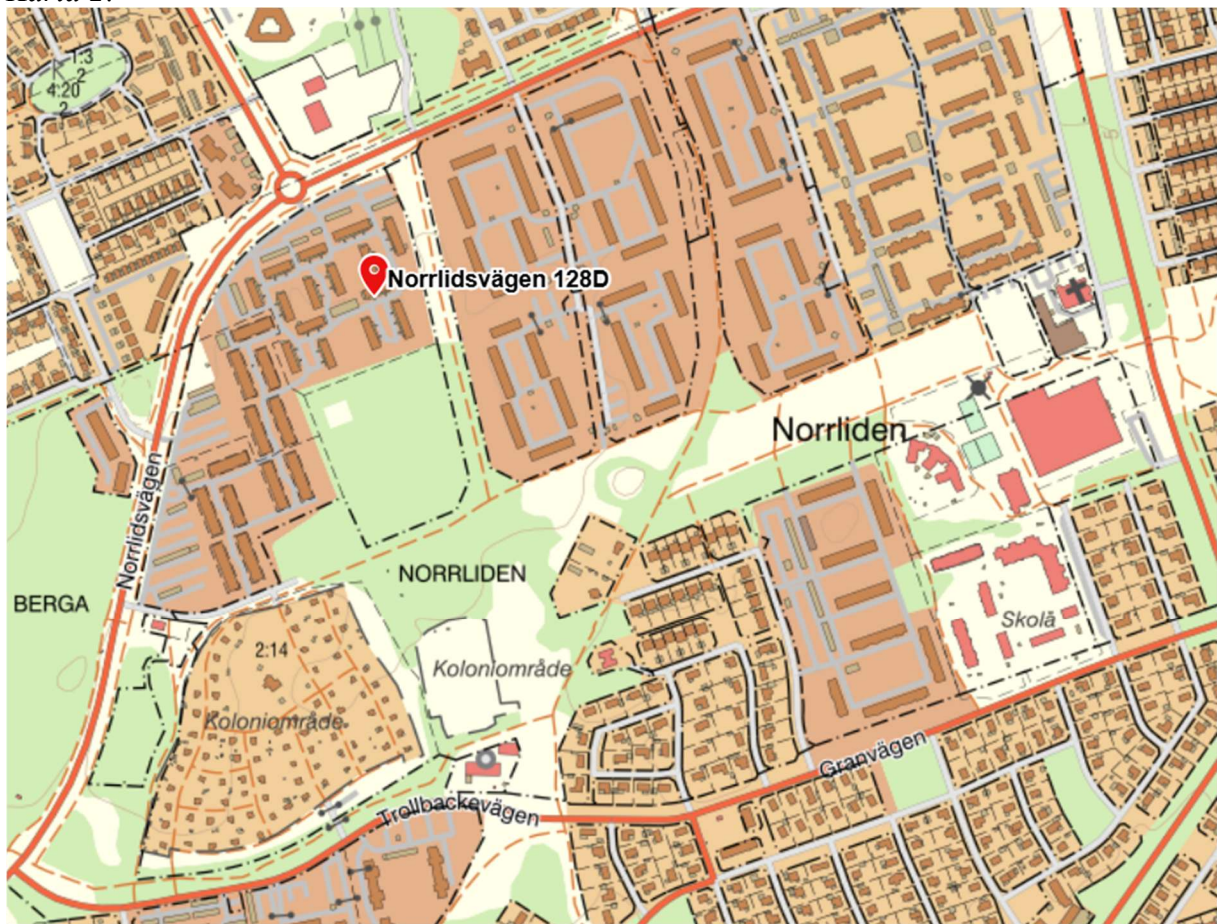
Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva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

