

VÄRDEUTLÅTANDE
Bostadsrätt lgh 08-0010-1-13
Brf Bågen i Moheda. Orgnr 729500-1577
Alvesta 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.....	10

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt: lgh 08-0010-1-13, Brf Bågen i Moheda. Orgnr 729500-1577

Upplåtelseform Bostadsrätt

Adress: Östra Järnvägsgatan 14 B lgh 1101, 342 61 Moheda

Kommun: Alvesta

Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Norr

Värdetidpunkt: Juni 2025

Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

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 2025-06-25 av Daniel Strand. 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 Alvesta Moheda 4:160.
Byggnad	Flerbostadshus i 2 plan med källare och inredd vind uppfört 1961. Fasadbeklädnad bestående av fasadskivor. Taket är belagt med mörka takpannor. Betongbyggnad.
Trapphus	Portkod. Trappa i terrazzo med vilplan. Väggar och bjälklag av betong.
Lägenheter	24 stycken bostadsrätter, fördelade enligt 10 st. 1 rok, 10 st. 2rok, 4 st. 3 rok. Totalt 1292 kvadratmeter.
Uppvärmning	Vattenburen värme.
Gemensamma utr	Tvättstuga med nyckelbokning i källare. Torkrum. Cykelförråd. Föreningslokal i källare. Uteplats med tegeltak och ram i trä, ca 20 kvm.
Parkering	3 stycken garageplatser i separata källargarage. 14 st. p-platser, några belägna väster om byggnaden, och resterande öster om byggnaden. Uthyrning enligt särskilt kösystem.
Ekonomi	De långsiktiga skulderna per 2024-12-31 bestående långfristiga lån om 3 867 000 kr av kortfristiga lån 1 171 944 kr, totalt 5 038 944 kr vilket totalt motsvarar 3 900 kronor per kvadratmeter boarea.
Yttre fond	2024-12-31: 575 223 kronor
Underhållsplan	Underhållsplan finns, se ytterligare information i bifogad årsredovisning.
Energideklaration	Bifogas separat

LÄGENHETSBESKRIVNING

Bostaden	Lägenheten omfattar 2 rum och kök, fördelat 56,5 kvadratmeter boarea.
Läge	Våning 2 , lägenhets nr 08-0010-1-13
Förråd	Lägenhetsförråd i källare, samt separat matkällarförråd.

Rumsbeskrivning

Väggbehandling golv tak	Målat, sämre skick Plastmatta, sämre skick. Golven i lägenhet delvis belamrade med skräp. Målat. Undertak med plattor i hall, med installationsutrymme ovanför.
Kök, inredning	Ljusa släta luckor och lådfronter, med glaspartier i överskåp. diskbänk, 4-pls häll medfläkt. Inbyggd micro, inbyggd ugn. Kyl/frys. Vitvaror bedöms som något äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 2-3 personer. Kök med delvis nyare standard i svårbedömt skick, då köket är belamrat med skräp på golv.
Våtrum,	Badrum inrett med WC, tvättställ, dusch. Golv belagt med mörk klinker. Väggar klädda med ljust kakel. Ljust porslin. Badrum med normal standard i något sämre skick.
Övrigt	Balkong med plåttak. Normal standard. Lägenhet med behov av renovering/sanering. För dagen delvis nedskräpad.

EKONOMI

Lgh reparationsfond	0 kronor, avsätts ej.
Andelstal	4,42193 %
Årsavgift	47 784 kronor per 2025-01-01, motsvarade ca 846 kronor per kvadratmeter, eller 3982 kronor per månad.
Avgiftshöjning	2 procent. 2025-01-01

OMDÖME

Läge	Fastigheten är belägen i norra delarna av centrala Moheda, ca 200m från Moheda station. Närområdet utgörs av flerbostadshus och villabebyggelse.
Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Mindre god
Planlösning	God
Standard	Ordinär
Underhåll, lägenhet	Eftersatt
Underhåll, fastigheten	Normalt
Objektet som helhet	Lägenhet på våning två trappor med omfattande renoveringsbehov. Förening med normal ekonomi och låg belåning.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden	En analys av köp av bostadsrätter inom föreningen och överlåtelse av bostadsrätter i närliggande område indikerar en värdenivå om ca 7 000 kronor per kvadratmeter. Med hänsyn aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika läge, innehåll, standard och skick bedöms marknadsvärdet vara 250 000 kronor.
Marknadsvärde	TVÅHUNDRA FEMTIO TUSEN KRONOR (250 000 kronor).

2025-07-12
Forum Fastighetsekonomi AB



Daniel Strand, civilingenjör
Fastighetsvärderare



Andreas Ylipää, civilekonom
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

**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

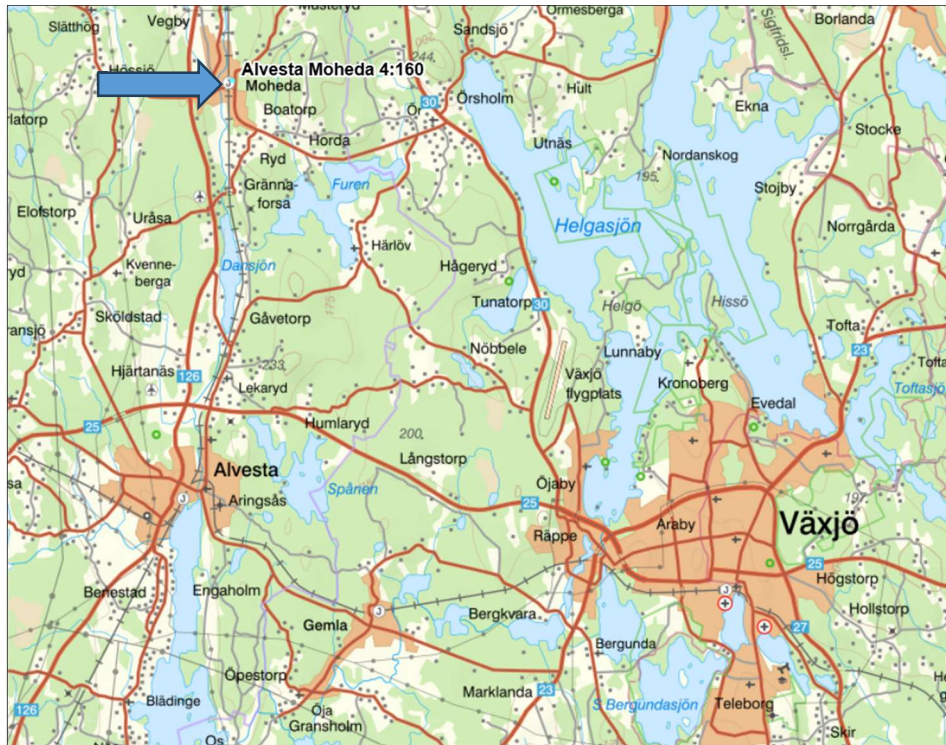
Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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



Karta 4 (flygfoto):



BILAGA: SKISS ÖVER PLANLÖSNING

Planskiss lägenhet

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma

