

VÄRDERING OCH BESKRIVNING

Lgh 86 i BRF Tomaslunden
Vetlanda kommun



Fastighetsekonomi Åke Ragnar Eriksson AB

Box 362

551 15 Jönköping

Tel 036-12 67 11

ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	Lgh 86 BRF Tomaslunden (727500–0201)
Upplåtelseform	Bostadsrätt
Adress:	Nyhagsgatan 3C lgh 1302, 574 37 Vetlanda
Kommun:	Vetlanda
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, Försäljning Syd
Värdetidpunkt:	oktober 2024
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion
Underlag	Besiktning, årsredovisning, ortsprismaterial och erhållna uppgifter från bostadsrättsföreningen ang. årsavgift mm. Undertecknad svarar inte för oriktiga värdebedömningar orsakade av lämnade sakuppgifter som är felaktiga.

BESIKTNING

Besiktning	2024-10-23 av undertecknad i närvaro av föreningens representant. Värderingsbesiktningen innebär inte att uppmaningen att undersöka bostadsrättens lägenhet utsläcks. Kronofogden uppmanar köpare att undersöka såväl lägenheten och även bostadsrättsföreningens förutsättningar.
------------	--

FÖRBEHÅLL

Offentliga uppgifter	Nedan förbehåll gäller för det material som utformats åt Kronofogdemyndigheten. Bifogade utdrag ur fastighetsdatasystem samt från Lantmäteri, Skatteverk, kommunala och statliga myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekats i materialet
----------------------	--

Uppgifter från fastighetsägare/ bostadsrättsinnehavare eller hyresgäst/arendator	Uppgifter som inte kan kontrolleras på ett annat sätt redovisas och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Uppgifterna kan avse hyrans storlek eller egenskaper hos objektet som inte kan kontrolleras via kontrakt eller andra dokument.
--	--

Miljöskador samt fel i fastighet eller bostadsrätt	Ansvar tas ej för eventuella föroreningar: fel eller skador i mark eller byggnad. Har skadan eller felet kommit värderingsmannen tillkänna påpekas detta i texten. Omfattning eller kostnadsuppskattning av skada eller fel ingår inte i uppdraget. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken samt köplagen.
--	--

Innehållsliga fel	Brister eller fel i text ska påpekas för undertecknad så tidigt som möjligt och senast innan den exekutiva auktionen.
-------------------	---

Handräckning	Enligt uppdragsgivaren ska nedan text ingå i utlåtandet men värderingsmannen ska inte ta hänsyn till ett eventuellt behov av handräckning i sin marknadsvärdebedömning.
--------------	---

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
Byggnader

Föreningen äger fastigheten Tomaslunden 1 (<https://www.brftomaslunden.se>)

På fastigheterna finns 6 st. byggnadskroppar med 16 uppgångar

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1951, betongstomme med plåtfasad. Inglasning av balkonger 2019–2020, avloppsstammar renoverade 2018–2019. Fiber

123 bostadslägenheter. Totalt 7944 m² enl. taxeringen.

Affärslokal, outhyrd. Sammanlagd lokalyta 1424 m² enligt taxeringen.

Bergvärme till vattenradiatorer.

Tvättstuga på källaren på Nyhagsgatan 3D, samlingslokal, bastu

Fri parkering i området, garage i olika storlekar varmt/kallt (230–330 kr/mån),

De långsiktiga skulderna per 2023-12-31 är 39 042 500 kr. Föreningen anger att skuldsättningen är 5067 kr/m² upplåten bostadsrätt, vilket tyder på att föreningens arealuppgift avviker från Skatteverket.

58 876 tkr

Ingen angiven i årsredovisningen

Okänt.

Energideklaration är giltig till 2031-08-11.

Lägenheter

Lokaler

Uppvärmning

Gemensamma utr

Garage, parkering

Ekonomi

Taxeringsvärde

Fond f yttra u-håll

Underhållsplan

Energideklaration

LÄGENHETSBESKRIVNING.

Bostadslägenhet

Bostadsrätten utgöres av en lägenhet på 1 rum o kök.

Bostadsarean är 43 m² enl. lägenhetsförteckning.

Läge

Belägen på våning 3 med balkong mot väster.

Förråd

Ett externt förråd i uppgångens BV samt ett mindre matförråd.

Rumsbeskrivning

Väggbehandling

Målade väggar.

golv

Klinker i hall och kök, laminat i vardagsrum.

tak

Vitmålade betong.

kök, inredning

Rakt kök med bruna luckor, laminatskiva som diskbänk med spis (Cylinda), köksfläkt (elvita). Smaldiskmaskin (Candy), kyl/frysåp (Electrolux). Beigebruna kakelskivor mellan de bruna över- och underskåpen. Ljusbeiga klinker på golvet. Matplats för 2 personer. Slitet skick.

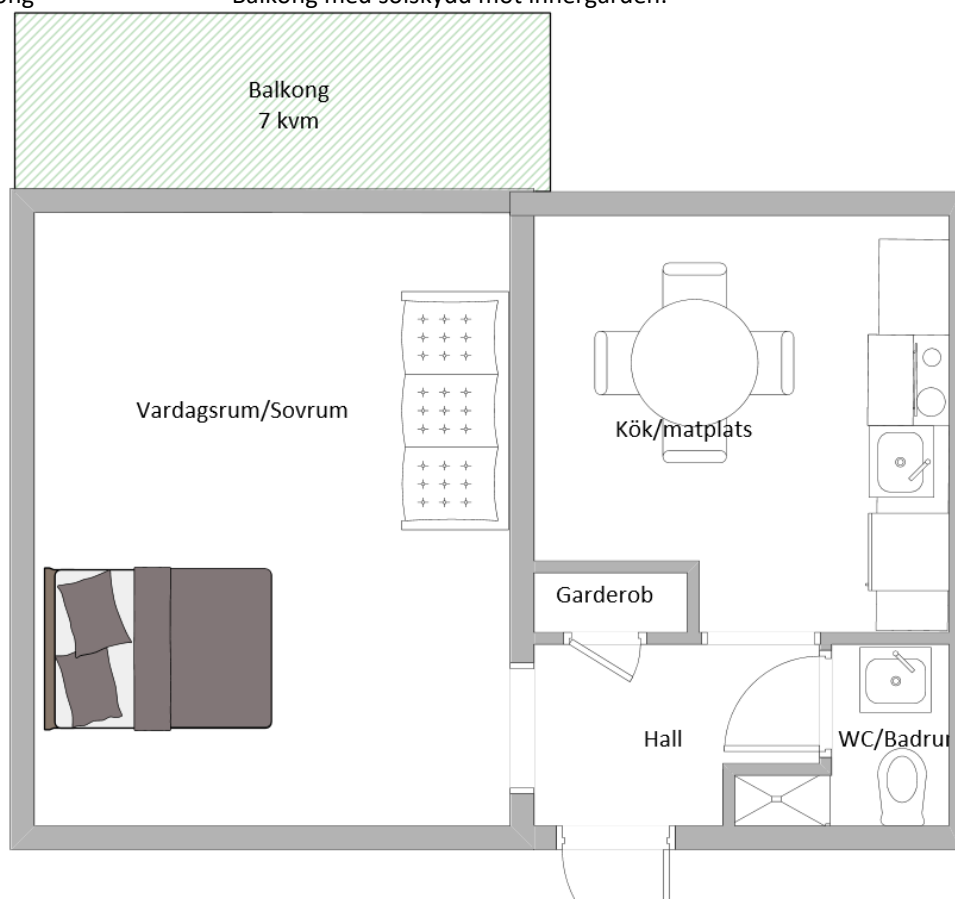
Badrum

Helkalkat duschvrå (trång) och våttapet i resterande utrymme samt klinker på golvet.

Ytskikten och sanitetsporslinet är slitna med bristande fuktspärr.

Balkong

Balkong med solskydd mot innergården.



EKONOMI

Lgh reparationsfond

2800 kr

Andelstal

0,005960861 (bostad) 0,008130081 (balkong)

Årsavgift

36 804 kronor per år, motsvarade 856 kr/m², eller 3067 kr/mån. Avgiften inkluderar värme.

El har individuell mätning

OMDÖME

Läge

Belägen i Tomaslund, omgivningen är främst villor samt skolor lite längre bort.

Efterfrågan

Ringa / ordinär / god / hög

Allmänservice

Dålig / acceptabel / god / mycket god

Materialstandard

Mindre god / ordinär / god / hög

Planlösning

Sämlre / mindre god / ordinär / god / mycket god /

Standard

Mindre god / godtagbar / ordinär / god / hög

Underhåll, lägenhet

Eftersatt / normalt / gott / mycket gott

Underhåll, fastigheten

Eftersatt / normalt / gott / mycket gott

Objektet som helhet

1ROK på tredje våningen. Lägenheten är sliten med huvudparten av ytskikten i behov av förnyelse. Även kök och badrummet behövs renoveras.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden

Inom föreningen har 6 stycken 1ROK sålts sedan 2021 mellan 425–525 tkr med en sjunkande trend. Idag ligger fyra 1ROK till salu med ett utropspris om 250–485 tkr. Enbart en lägenhet har bud och det är också den mest liknande i avseende på skick, 185 tkr. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, innehåll, standard och skick bedöms marknadsvärdet vara 200 000 kronor.

Marknadsvärde

TVÅHUNDRATUSEN KRONOR (200 000 kronor).

Jönköping 2024–10-23

Åke Eriksson

Fastighetskonsult

Bilaga: Karta

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

