

VÄRDEUTLÅTANDE
Bostadsrätt nummer 216111001-0013
RB BRF Vadstenahus nr. 1
Vadstena kommun



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING	3
FÖRENING	4
LÄGENHETSBEKRIVNING.....	4
EKONOMI.....	5
OMDÖME.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	7
BILAGA: KARTOR.....	8
BILAGA: SKISS ÖVER PLANLÖSNING.....	10

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	Bostadsrätt nummer 216111001-0013, RB BRF Vadstenahus nr. 1
Upplåtelseform	Bostadsrätt
Adress:	Engelbrektsgatan 24A, 592 31 Vadstena
Kommun:	Vadstena
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd
Värdetidpunkt:	November 2024
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 2024-11-13 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 Vadstena Resedan 11.
Byggnad	Flerbostadshus i 2 plan med källare uppförda 1945. Fasadbeklädnad bestående av puts. Taket är belagt med takpannor. Treglasfönster. Betongbyggnad.
Trapphus	Portkod. Betongtrappa, väggar och bjälklag av betong. Ingen hiss.
Lägenheter	21 bostadslägenheter och lokaler (garage), 1 009 respektive 4 kvadratmeter. Totalt 1 013 kvadratmeter.
Uppvärmning	Vattenburen värme.
Gemensamma utr	Tvättstuga (innehållande tvättmaskiner, torktumlare, torkrum, mangel), cykelrum, miljörum
Parkering	12 p-plaster. Kostnad: 100kr/mån. Kostnad med el: 150 kr/ mån. Carport: 200 kr/ mån, enligt uppgift. Uthyrning enligt särskilt kösystem.
Ekonomi	De långsiktiga skulderna per 2023-06-30 är 2 780 000 kr, vilket motsvarar 2 744 kronor per kvadratmeter boarea.
Yttre fond	2023-06-30: 138 989 kronor
Underhållsplan	Underhållsplan finns, se ytterligare information i bifogad årsredovisning.
Energideklaration	Bifogas separat

LÄGENHETSBEKRIVNING

Bostaden	Lägenheten omfattar 2 rum och kök, fördelat på 53 kvadratmeter boarea.
Läge	Våning 1 trappor
Förråd	2 st låsbara i källare om totalt ca 3-4 kvm

Rumsbeskrivning

Väggbehandling golv tak	Målat parkett Träpanel i tak och målat
Kök, inredning	Vita släta luckor och lådfronter, diskbänk, 4 -pls inbyggd häll, fläkt, kyl/frys, inbyggnadsugn. Mindre diskmaskin. Kök renoverat 2020 då även vitvaror byttes ut enligt uppgift. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-6 personer. Gott skick.
Våtenhet,	Badrum inrett med WC, tvättställ, dusch Golv belagt med klinker. Väggar klädda med kakel. Renoverat 2006 enligt uppgift. Gott skick.
Övrigt	Mindre balkong i sydostläge. Ok skick. Ny elinstallation 2020. Spotlights i tak i sovrum och vardagsrum (2020)

EKONOMI

Lgh reparationsfond	0 kronor, avsätts ej.
Andelstal	5,25641 %
Årsavgift	57 204 kronor per år, motsvarade ca 1 079 kronor per kvadratmeter, eller 4 767 kronor per månad.
Avgiftshöjning	2023-08-01 höjdes avgiften med 3%. 2024-07-01 Höjdes avgiften med ytterligare 5%. Höjning igen är diskuterad men inget fastställt enligt uppgift.

OMDÖME

Läge	Beläget i Vadstena med 10 minuters promenad till innerstaden.
Efterfrågan	God
Allmänservice	God
Materialstandard	God
Planlösning	God
Standard	God
Underhåll, lägenhet	Mycket gott
Underhåll, fastigheten	Gott
Objektet som helhet	Lägenhet på våning en trappa i gott skick. 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 10 560 kronor per kvadratmeter. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara: 600 000 kronor.
Marknadsvärde	SEXHUNDRATUSEN KRONOR (600 000 kronor).

Kalmar 2024-11-18
Forum Fastighetsekonomi AB



Sofia Lööv
Fastighetsvärderare



Peter Strand
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

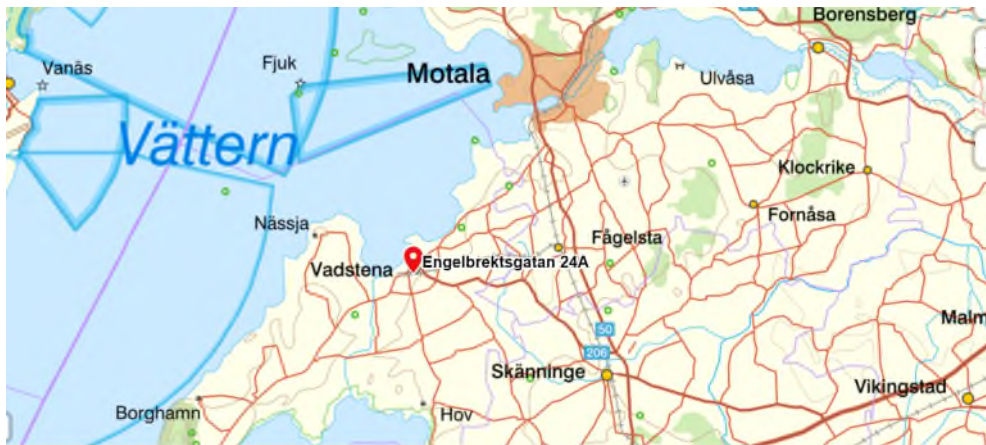
Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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



Viss avvikelse kan förekomma.

