

VÄRDEUTLÅTANDE
Bostadsrätt nummer 233 183004-0124
RB BRF Slagfjädern
733600-1727
Västerviks kommun



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING	3
FÖRENING.....	4
LÄGENHETSBESKRIVNING.....	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 233 183004-0124, RB BRF Slagfjädern 733600-1727
Upplåtelseform	Bostadsrätt
Adress:	Skyttegatan 24 B, 593 54 Västervik
Kommun:	Västerviks
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd
Värdetidpunkt:	December 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 2024-12-22 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 Västervik Slagfjädern 1–8.
Byggnad	Flerbostadshus i 3 plan uppförda 1972–1973 Fasadbeklädnad bestående av tegel. 3-glasfönster. Betongbyggnad.
Trapphus	Betongtrappa, väggar och bjälklag av betong. Ingen hiss.
Lägenheter	150 bostadslägenheter varav 30 st 1 rok, 45 st 2 rok, 67 st 3 rok och 8 st 4 rok samt lokaler om 10 639 respektive 152 kvadratmeter. Garageyta om 246 kvm tillkommer. Totalt 11 037 kvadratmeter.
Uppvärmning	Vattenburen värme.
Gemensamma utr.	Två tvättstugor med fyra tvättmaskiner och en grovtvättmaskin i vardera. Cykelrum, miljörum, festlokal med 40 sittplatser, kök och badrum i anslutning (100kr/ hyrtillfälle). Bastu, verkstadsrum/hobbyrum. Övernattningsrum med två sängar med tillgång till kök och badrum med dusch (150 kr/ natt). Barnvagnsförråd. Uteplats, grill, lektyr.
Parkering	91 st p-plaster utan el och 20 st. med el. Hyra: 100 resp. 150 kr per månad. 20 st garageplatser finns dessutom med en hyra på 300 kr/ månad. Uthyrning enligt särskilt kösystem. Gästparkeringar finns även.
Ekonomi	De långsiktiga skulderna per 2024-06-30 är 31 452 752 kr, vilket motsvarar ca 2 800 kronor per kvadratmeter boarea.
Yttre fond	2024-06-30: 1 095 446 kronor
Underhållsplan	Underhållsplan finns, se ytterligare information i bifogad årsredovisning.
Energideklaration	Bifogas separat

LÄGENHETSBESKRIVNING

Bostaden	Lägenheten omfattar 2 rum och kök, fördelat på 70 kvadratmeter boarea.
Läge	Våning 2 trappor
Förråd	Förråd finns i lägenhet. Extra utrymme finns att hyra.

Rumsbeskrivning

Väggbehandling golv tak	Tapet (visst underhållsbehov) Parkett, laminat Målat
Kök, inredning	Ljusa släta luckor och lådfronter, diskbänk, 4 -pls spis med ugn, diskmaskin, fläkt, kyl, frys. Vitvaror bedöms som relativt nya. Intill arbetsköket finns utrymme för en matplats till ca 4-5 personer. Kök i gott skick.
Våtenhet,	Badrum inrett med WC, tvättställ och badkar. Golv belagt med plastmatta. Väggar klädda med plastmatta. Badrum i normalt skick.
Övrigt	Balkong om ca 1,5 x 3m. Normalt skick. Fiber finns indraget. Närhet till motionsspår, skolor, is-, sport- och simhall, handel mm. Lysingebadet finns även i närheten som är en 5-stjärnig anläggning med bad, camping, golf mm.

EKONOMI

Lgh reparationsfond	0 kronor, avsätts ej.
Andelstal	0,7694 %
Årsavgift	65 820 kronor per år, motsvarade ca 900 kronor per kvadratmeter, eller 5 485 kronor per månad. Anslutning till Bredbandsbolaget med 20 st TV- kanaler ingår i avgiften. Föreningen har en gemensam elmätare.
Avgiftshöjning	7 procent 2024-07-01. Dessförinnan höjdes årsavgiften med 10% 2023-07-01.

OMDÖME

Läge	Beläget i Karstorp, ca 2,5 km söder om Västerviks Centralstation.
Efterfrågan	God
Allmänservice	God
Materialstandard	God
Planlösning	God
Standard	Ordinär/ God
Underhåll, lägenhet	Normalt/ Gott
Underhåll, fastighet	Gott
Objektet som helhet	Lägenhet på våning två trappor i normalt/ gott skick. Förening med god ekonomi och låg belåning.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden	En analys av köp av bostadsrätter inom föreningen och överlåtelser av bostadsrätter i närliggande område indikerar en värdenivå om ca 5 700 kronor per kvadratmeter. Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika läge, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara: 400 000 kronor.
Marknadsvärde	FYRAHUNDRATUSEN KRONOR (400 000 kronor).

Kalmar 2024-12-29
Forum Fastighetsekonomi AB



Sofia Lööv
Byggnadsingenjör
Fastighetsvärderare



Andreas Ylipää
Civilekonom
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare.

BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Forum Fastighetsekonomi 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

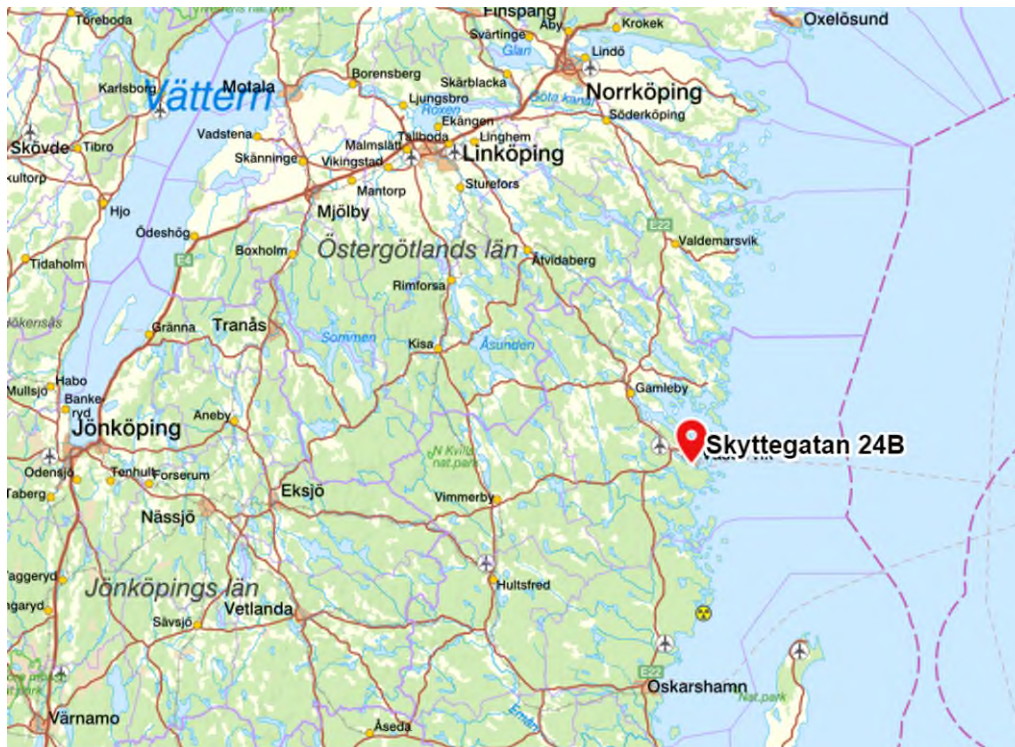
Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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



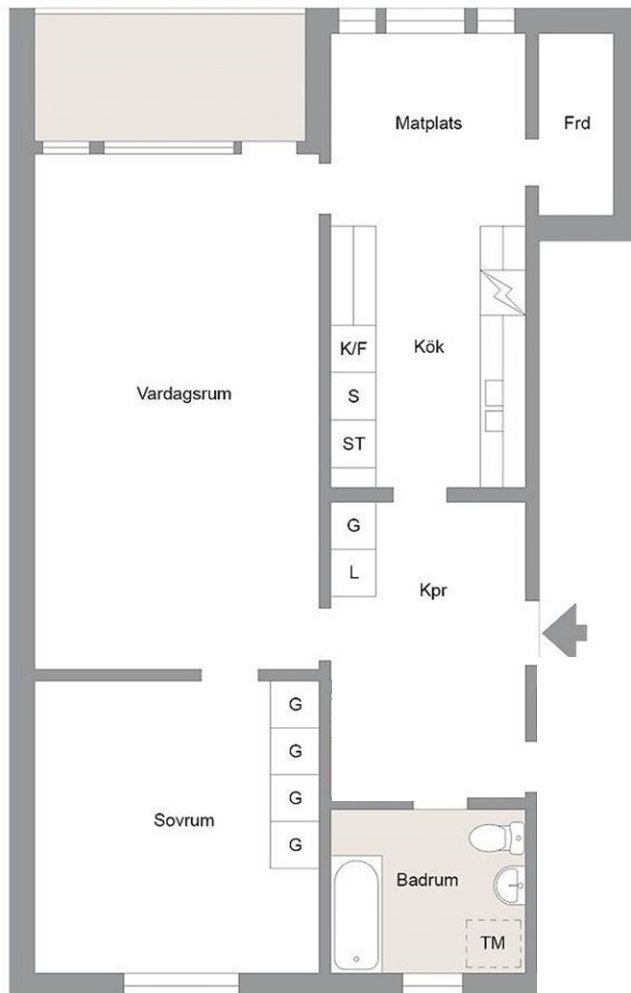
Karta 3:



Satellitbild:



BILAGA: SKISS ÖVER PLANLÖSNING



Ritningen och måtten baseras på ett original. Viss avvikelse kan förekomma