

VÄRDEUTLÅTANDE
Bostadsrätt nummer 733600-0745, Lgh 8-220-1-77-3
HSB Brf Mistluren i Västervik
Västervik 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 733600-0745, HSB Brf Mistluren i Västervik
Upplåtelseform: Bostadsrätt
Adress: Östersjövägen 46 C, 593 51 Västervik
Kommun: Västervik
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Norr.
Värdetidpunkt: September 2025
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion
Underlag: Besiktning, årsredovisning, ortsprismaterial och erhållna uppgifter från HSB och föreningen angående årsavgift mm. Forum Fastighetsekonomi AB svarar inte för oriktiga värdebedömningar orsakade av lämnade sakuppgifter.

BESIKTNING

Besiktning: Okulär besiktning utförd 2025-09-12 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 byggnader på fastigheten Geväret 1, som upplåts med tomträtt.
Byggnad	Flerbostadshus i 3- plan med hel källare uppförda 1970. Fasadbeklädnad bestående av tegel. Taket bedöms vara belagt med papp/gummiduk. Treglasfönster från 2024. Betongbyggnad.
Trapphus	Betongtrappa, väggar och bjälklag av betong. Ingen hiss.
Lägenheter	126 stycken bostadslägenheter fördelade på sju huskroppar, i tre våningar fördelat på 9 135 kvm boarea.
Uppvärmning	Radiatorer från fjärrvärme
Gemensamma utr	Tvättstugor, cykelrum, föreningslokal samt ett rum med träningsredskap. Uteplats, grill, lekytor m.m. Miljöhus för sophantering finns.
Parkering	89 stycken p-plaster och 52 stycken garageplatser. Uthyrning enligt särskilt kösystem.
Ekonomi	De långsiktiga skulderna per 2024-12-31 är 29 582 629 kr, vilket motsvarar ca 3 238 kronor per kvadratmeter boarea.
Yttre fond	2024-12-31: 4 167 883 kronor
Underhållsplan	Underhållsplan finns, se ytterligare information i bifogad årsredovisning.
Energideklaration	Bifogas separat

LÄGENHETSBESKRIVNING

Bostaden	Lägenheten omfattar 2 rum och kök, fördelat på 65 kvadratmeter boarea. Dubbelsidig lägenhet.
Läge	Våning tre trappor
Förråd	På våning tre.

Rumsbeskrivning

Väggbehandling golv tak	Målat på tapet/tapet parkett, plastmatta, laminat målat
Kök, inredning	Släta, ljusa luckor och lådfronter, diskbänk, 4 -pls spishäll med ugn, fläkt, kyl/frys, frys. Äldre och nyare vitvaror. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer.
Våtenhet,	Badrum inrett med WC, tvättställ, badkar, toppmatad tvättmaskin. Golv belagt med plastmatta. Väggar klädda med kakel.
Övrigt	Balkong i sydvästligt läge.

EKONOMI

Lgh reparationsfond	0 kronor, avsätts ej.
Andelstal	0,73753 %
Årsavgift	53 052 kronor, helår 2024-12-31, motsvarade ca 816 kronor per kvadratmeter, eller 4 421 kronor per månad.
Avgiftshöjning	2 procent. 2025-01-01

OMDÖME

Läge	Beläget i södra Västerviks centralort ca 1,6 km eller 20 minuters promenad till Västerviks station.
Efterfrågan	God
Allmänservice	Mycket god
Materialstandard	God
Planlösning	God
Standard	God
Underhåll, lägenhet	Normalt
Underhåll, fastigheten	Normalt
Objektet som helhet	Lägenhet på våning tre trappor. Visst underhållsbehov. 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 10 600 kronor per kvadratmeter. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, innehåll och skick samt läget på marknaden bedöms marknadsvärdet vara: 600 000 kronor.
-----------------	--

Marknadsvärde **SEXHUNDRANTUSEN KRONOR (600 000 kronor).**

2025-09-23
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 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

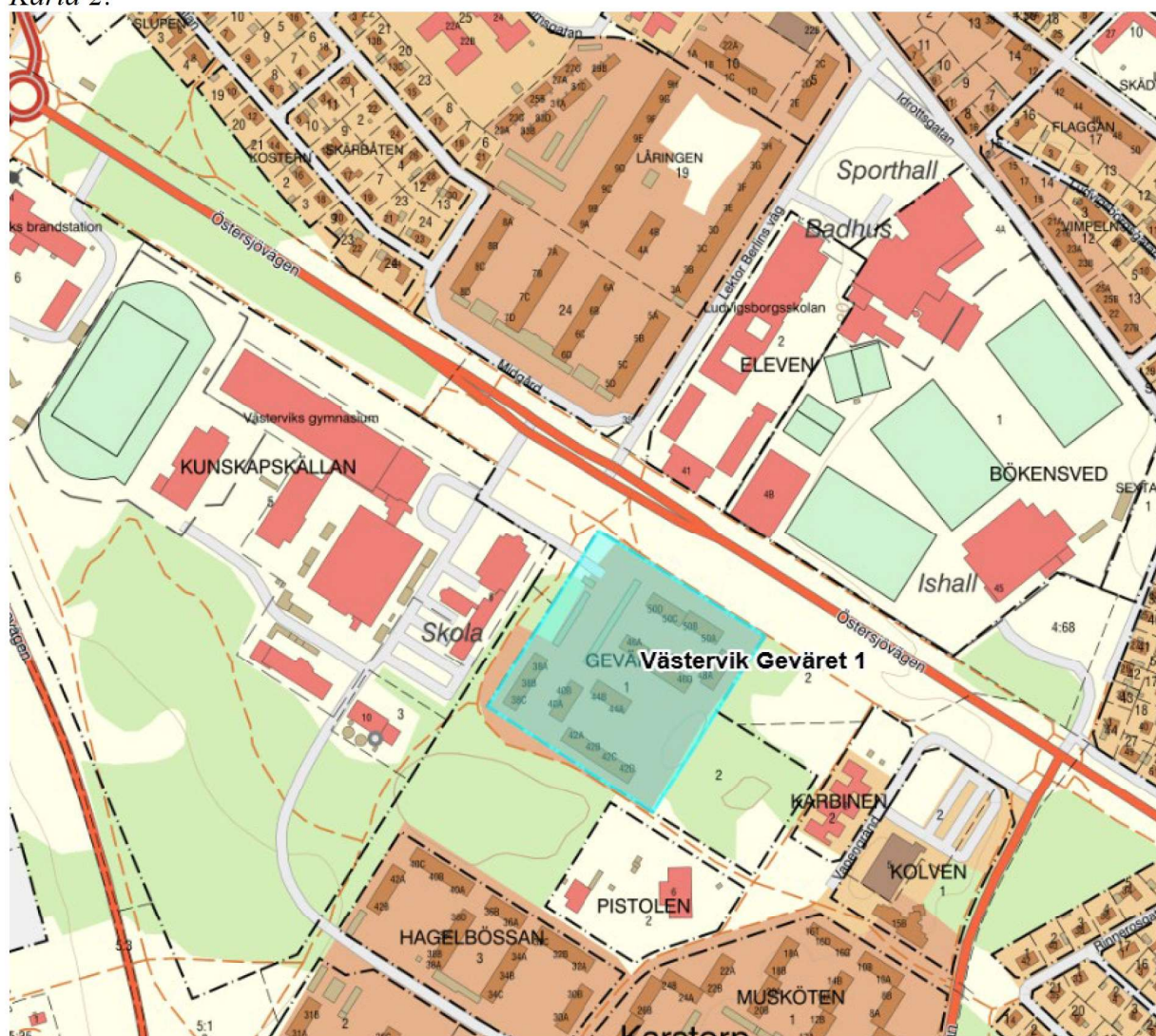
Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva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

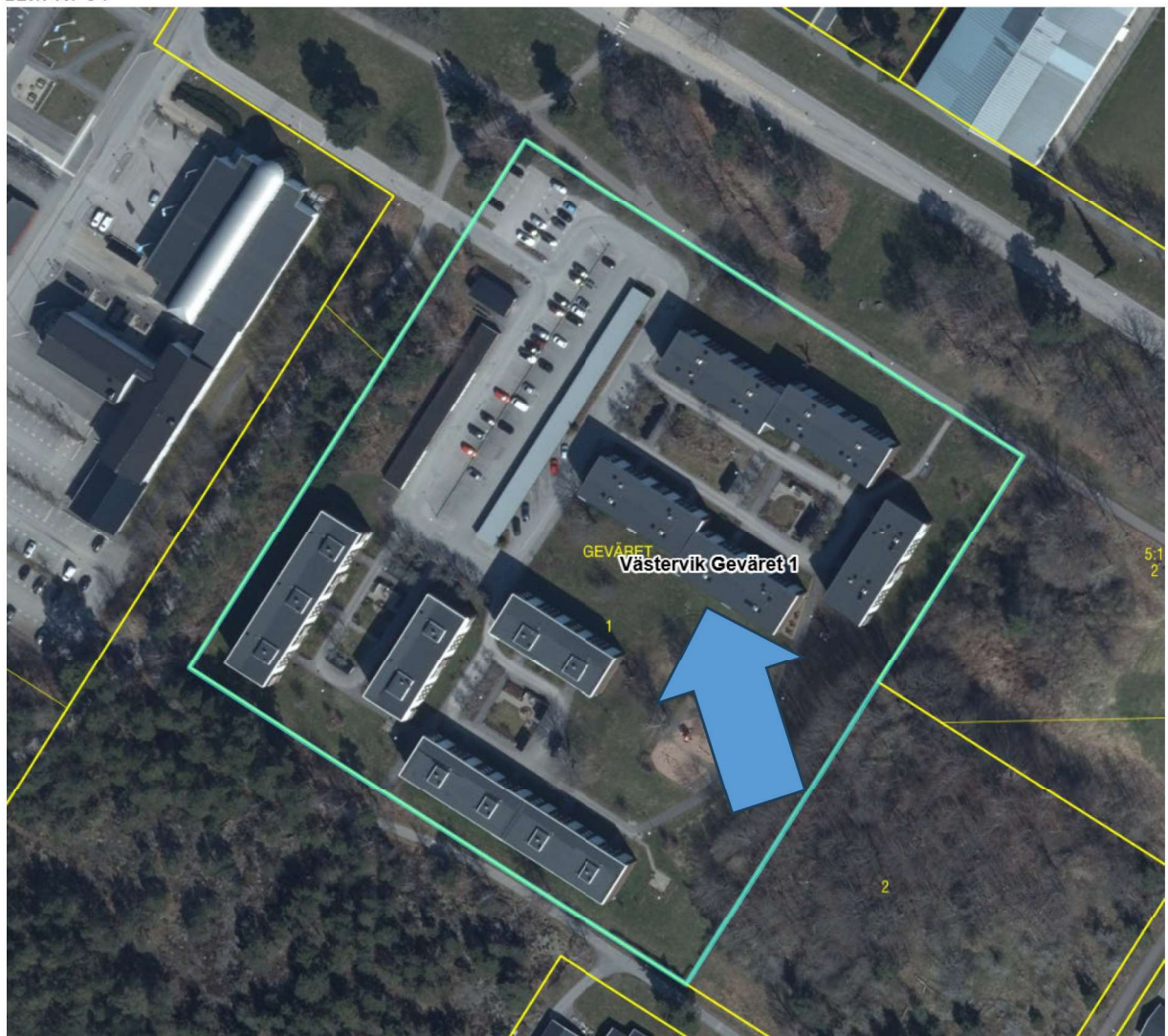
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



BILAGA: SKISS ÖVER PLANLÖSNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

