

**VÄRDEUTLÅTANDE**  
**Bostadsrätt nummer 39-0382-22-10**  
**HSB BRF BOKEN I OLOFSTRÖM**  
**Olofströms 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: Bostadsrätt nummer 39-0382-22-10, HSB BRF BOKEN I  
OLOFSTRÖM

Upplåtelseform: Bostadsrätt

Adress: Vilboksvägen 13 B, 293 37 Olofström

Kommun: Olofströms

Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.

Värdetidpunkt: Juni 2024

Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion

Underlag: Besiktning, årsredovisning, ortsprismaterial och erhållna uppgifter från HSB angående årsavgift mm. Forum Fastighetsekonomi AB svarar inte för oriktiga värdebedömningar orsakade av lämnade sakuppgifter.

### BESIKTNING

Besiktning: Okulär besiktning utförd 2024-06-11 av undertecknad i närvaro av representant för föreningen.  
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 Olofström Holje 116:4.
Byggnad	Flerbostadshus i 4 plan med källare/sluttningsvåning uppförda 1965. Fasadbeklädnad bestående av tegel. Taket är belagt med takpannor. Isolerglasfönster.
Trapphus	Porttelefon. Betongtrappa, väggar och bjälklag av betong. Hiss finns.
Lägenheter	158 stycken bostadslägenheter och 4 lokaler (hyresrätt), 12 123 respektive 103 kvadratmeter. Totalt 12 226 kvadratmeter.
Uppvärmning	Vattenburen värme. Fjärrvärme.
Gemensamma utr	Tvättstuga.
Parkering	127 stycken p-platser och 70 stycken garageplatser. Uthyrning enligt särskilt kösystem. Avgift tillkommer.
Ekonomi	De långsiktiga skulderna per 2023-12-31 är 59 019 075 kr, vilket motsvarar 4 827 kronor per kvadratmeter boarea.
Yttre fond	2023-12-31: 2 821 943 kronor
Underhållsplan	Underhållsplan finns, se ytterligare information i bifogad årsredovisning.
Energideklaration	Bifogas separat

## LÄGENHETSBESKRIVNING

Bostaden	Lägenheten omfattar 4 rum och kök, fördelat på 89 kvadratmeter boarea.
Läge	Våning 2
Förråd	I källare

## Rumsbeskrivning

Väggbehandling golv	Målat på tapet/tapet Parkett, plastmatta, laminat
Kök, inredning	Ljusa släta luckor och lådfronter. Vitvaror saknas, endast fläkt finns. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer.
Våtenhet,	Badrum inrett med WC, tvättställ, dusch. Golv belagt med klinker. Väggar klädda med kakel. Stambytt och badrum renoverat 2016-17, enligt årsredovisning.
Övrigt	Balkong med tillgänglighet från vardagsrum.

## EKONOMI

Lgh reparationsfond	0 kronor, avsätts ej.
Andelstal insats	0,7179 %
Andelstal årsavgift	0,71705 %
Avgift	6 998 kronor per månad.
Avgiftshöjning	8 % (2024-01-01)

## OMDÖME

Läge	Naturskönt belägen förening i nordvästra delen av Olofström.
Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	God
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	Ordinär
Underhåll, lägenhet	Normalt
Underhåll, fastigheten	Mycket gott
Objektet som helhet	Fyrrarumslägenhet på våning 2 med bra planlösning. Normalgott skick. Vitvaror saknas.

## VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden	En analys av köp av bostadsrätter inom föreningen och överlåtelser av bostadsrätter i närliggande område indikerar en värdenivå om ca 4 400 kronor per kvadratmeter. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara: 300 000 kronor.
Marknadsvärde	<b>TREHUNDRATUSEN KRONOR (300 000 kronor).</b>

2024-06-12

Forum Fastighetsekonomi AB



Lotta Gustavsson

Av SFF auktoriserad småhus- och lägenhetsvärderare

## **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/arendator 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 arendator 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:



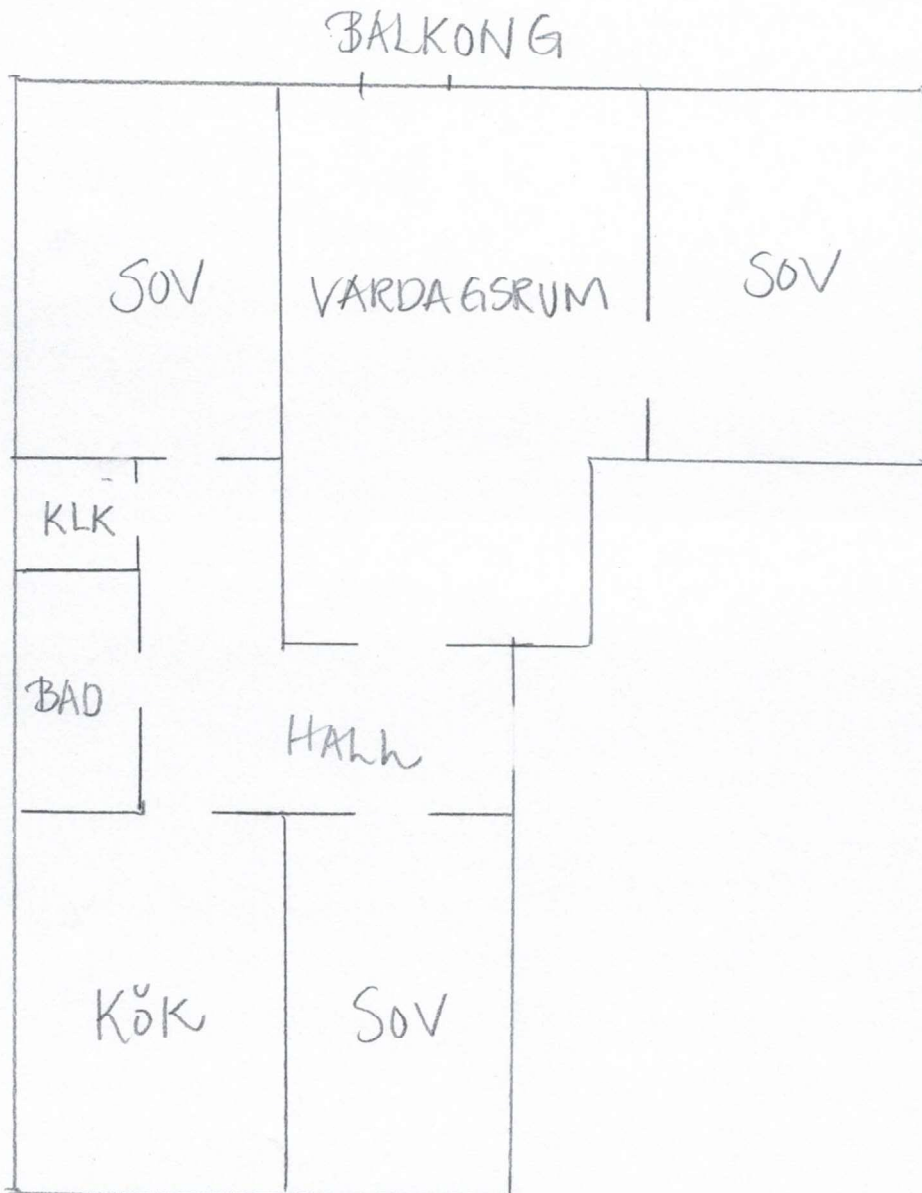


*Karta 3:*



**BILAGA: SKISS ÖVER PLANLÖSNING**

EJ MÅTT- OCH SKALENLIG - AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA





038 Allmän+Taxering 2024-06-12

**Fastighet**

<b>Beteckning</b> Olofström Holje 116:4	<b>UUID:</b> 909a6a57-e574-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2019-02-06
<b>Nyckel:</b> 100055191	<b>Län- och kommunkod</b> 1060	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2021-09-01
<b>Distrikt</b> Jämshög Socken: Jämshög	<b>Distriktskod</b> 102017	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2024-06-11

**Adress****Adress**

Vilboksvägen 13A-E, 15A-E, 17A-F, 4A-E  
293 37 Olofström

**Läge, karta**

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6237949.6	469366.4
2	6237880.9	469220.2

**Areal**

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
<b>Totalt</b>	3 4470 kvm	3 4470 kvm	

**Lagfart**

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716405-5571	1/1	1986-04-09	86/297

Hsb Bostadsrättsförening Boken i Olofström

Vekerumsvägen 1  
374 32 Karlshamn

Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Boken

Köp (även transportköp): 1986-02-10  
Ingen köpeskilling redovisad.

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 76.949.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	18.750.000 SEK	1989-05-31	89/3198A

Anmärkning:

Utbyte d-2021-00334224:1 påverkar  
inteckning 89/3198B

3	36.181.000 SEK	1989-05-31	89/3198B
---	----------------	------------	----------

Anmärkning:

Utbyte d-2021-00334224:1 påverkar  
inteckning 89/3198A

4	22.018.000 SEK	1989-05-31	89/3200
---	----------------	------------	---------

**Inskrivningar**

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut jordkabel mm	1986-11-12	86/8428

**Rättigheter**

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	10-IM4-86/8428.1
	Beskrivning: Jordkabel mm		

Anmärkning:

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Detaljplan för holje 116:66 m.fl., Vilboksområdet	2015-11-06 Laga kraft: 2015-11-27	1060-P2020/2
	Genomf. start: 2015-11-27	
	Genomf. slut: 2025-11-28	

**Taxeringsuppgifter****Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

381855-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	70.222.000 SEK	59.174.000 SEK	11.048.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
716405-5571 Hsb Bostadsrättsförening Boken i Olofström Vekerumsvägen 1 374 32 Karlshamn	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet bostadsmark 048281164.**

Taxeringsvärde 11.000.000 SEK	Riktvärdeområde 1060070
Byggrätt ovan mark 14 910 kvm	Riktvärde byggrätt 750 SEK/kvm

**Värderingsenhet lokalmark 048282164.**

Taxeringsvärde 48.000 SEK	Riktvärdeområde 1060070
Byggrätt ovan mark 108 kvm	Riktvärde byggrätt 450 SEK/kvm

**Värderingsenhet bostäder 048279164.**

Taxeringsvärde 59.000.000 SEK	Bostadsyta 12 633 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 12.380.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1965	Tillbyggnadsår 2017	Värdeår 1987

**Värderingsenhet lokaler 048280164.**

Taxeringsvärde 174.000 SEK	Lokalyta 103 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 58.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1965	Tillbyggnadsår 2017	Värdeår 1987

**Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

<b>Åtgärd</b>		
Fastighetsrättsliga åtgärder	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Avstyckning	1964-07-03	10-OLO-619
<b>Ursprung</b>		
Olofström Holje 116:1		
<b>Tidigare Beteckning</b>		
<b>Beteckning</b>	<b>Omregistreringsdatum</b>	<b>Akt</b>
K-Jämshög Holje 116:4	1994-03-23	1083-93/40
<b>Ajourforande inskrivningsmyndighet</b>		
Lantmäteriet	<b>Kontorbeteckning:</b> Hässleholm	
	<b>Telefon:</b> 0771-63 63 63	

Källa: Lantmäteriet