



F-456-24-08
VB nr: 25938

VÄRDEUTLÅTANDE
Bostadsrätt RB BRF MJÖDÖ 733600-1206 LGH 233176001-
0000077
Västervik kommun



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING.....	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
FÖRENING	4
LÄGENHETSBEKRIVNING	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 RB BRF MJÖDÖ 733600-1206 LGH 233176001-0000077, RB BRF MJÖDÖ
Upplåtelseform	Bostadsrätt
Adress:	Johannesbergsvägen 16, 593 53 Västervik
Kommun:	Västervik
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning KONTOR.
Värdetidpunkt:	April 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 2024-04-05 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 Västervik Mjödö 1.
Byggnad	Flerbostadshus i 3 plan med hel källare uppförda ÅR. Fasadbeklädnad bestående av tegel. Taket är belagt med takpannor. Tvåglasfönster. Betongbyggnad
Trapphus	Portkod och porttelefon. Betongtrappa, väggar och bjälklag av betong. Hiss finns.
Lägenheter	93 stycken bostadslägenheter fördelat 5 402 kvadratmeter boarea.
Uppvärmning	Vattenburen värme.
Gemensamma utr	Tvättstuga, cykelrum och föreningslokal.
Parkering	Ev. p-plats ingår inte i årsavgiften.
Ekonomi	De långsiktiga skulderna per 2023-06-30 är 22 052 0352 kr, vilket motsvarar 4 082 kronor per kvadratmeter boarea.
Yttre fond	2023-06-30: 3 007631 kronor
Underhållsplan	Underhållsplan finns, se ytterligare information i bifogad årsredovisning.
Energideklaration	Bifogas separat

LÄGENHETSBESKRIVNING

Bostaden	Lägenheten omfattar två rum och kök, fördelat på 57,5 kvadratmeter boarea. Enkelsidig lägenhet i vinkel
Läge	Våning en trappa
Förråd	I källare

Rumsbeskrivning

Väggbehandling golv tak	Tapet Parkett i vardagsrum, plastmatta i övriga rum Målat
Kök, inredning	Ljusa släta luckor och lådfronter, diskbänk, 4-pls spis, fläkt, kyl, frys. Äldre vitvaror. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer.
Våtenhet,	Badrum inrett med WC, tvättställ, badkar. Golv belagt med plastmatta. Väggar klädda med plastmatta.
Övrigt	Balkong i söderläge

EKONOMI

Lgh reparationsfond	0 kronor, avsätts ej.
Andelstal	1,04813%
Årsavgift	52 624 kronor helår, motsvarade ca 950 kronor per kvadratmeter, eller 4 552 kronor per månad.
Avgiftshöjning	Åtta procent, 2023-07-01

OMDÖME

Läge	Beläget i den sydöstra delen av Västervik ca 2 km eller ca 15 minuters promenad till centrum.
Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Mycket god
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	Ordinär
Underhåll, lägenhet	Normalt
Underhåll, fastigheten	Normalt
Objektet som helhet	Lägenhet på våning en trappa. Normalt skick, äldre köksinredning. 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 10 000 kronor per kvadratmeter. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara: 500 000 kronor.
Marknadsvärde	FEMHUNDRATUSEN KRONOR (500 000 kronor).

Kalmar 2024-04-11
Forum Fastighetsekonomi AB



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/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

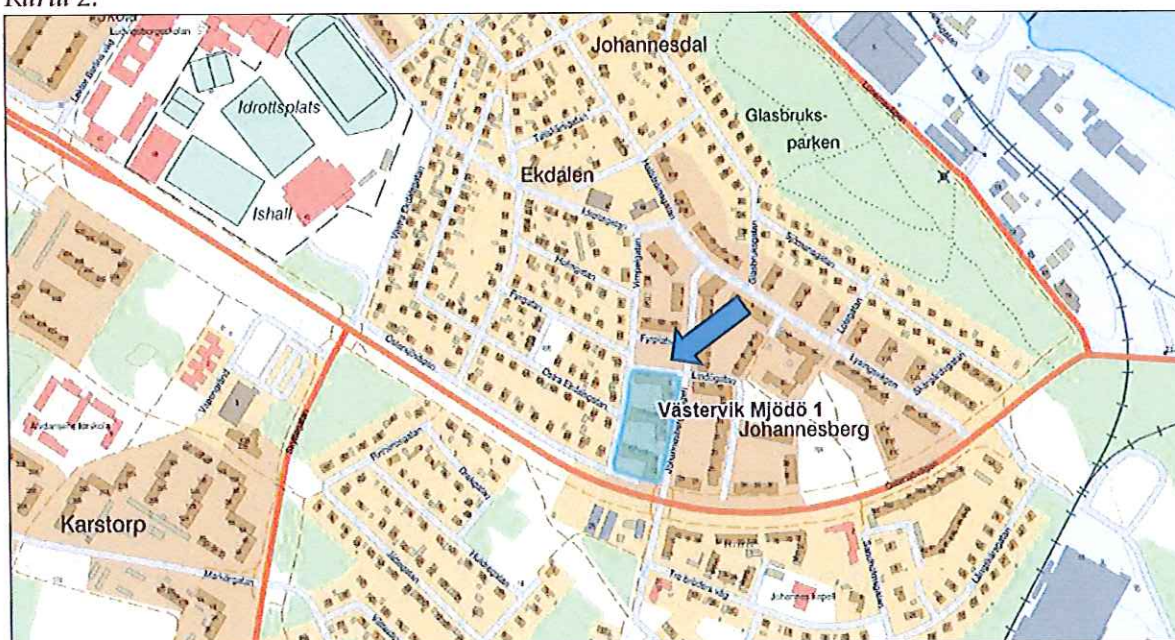
Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva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



BILAGA: SKISS ÖVER PLANLÖSNING

