

VÄRDEUTLÅTANDE

**Bostadsrätt nr. 22
BRF Brådstupet
Motala kommun**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt: Bostadsrätt nr 22, BRF Brådstupet
Upplåtelseform: Bostadsrätt
Adress: Granitvägen 17, 591 53 Motala
Kommun: Motala
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Skövde
Värdetidpunkt: Maj 2024
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion
Underlag: Besiktning, årsredovisning, ortsprismaterial och erhållna uppgifter från föreningen angående årsavgift mm. Forum fastighetsekonomi svarar inte för oriktiga värdebedömningar orsakade av lämnade sakuppgifter.

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.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-05-13 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.

FÖRENING

Fastighet Föreningen äger fastigheten Motala Brådstupet 3.

Byggnader Ett punkthus i flera plan samt radhus i 1 och 1½ plan uppförda 1990. Stomme av trä och betong. Fasadbeklädnad bestående av fasadtegel och trä. Tak belagda med takpannor. Treglasfönster.

Lägenheter 17 st bostadslägenheter i 5 vån flerbostadshus och 26 marklägenheter. Totalt 4 350 kvm.

Uppvärmning Fjärrvärme. Vattenburen/radiatorer och golvvärme.

Gemensamma utr	Gårdshus med tvättstuga, föreningslokal, bastu med relax samt tillgång till hobbygarage.
Parkering	P-platser finns i området. Garage i garagelänga ingår i månadsavgiften.
Ekonomi	De långsiktiga skulderna per 2023-08-31 är 27 400 000 kr, vilket motsvarar 6 299 kr/kvm boarea.
Yttre fond	2023-08-31: 1 189 218 kronor.
Underhållsplan	Underhållsplan upprättas löpande.

LÄGENHETSBESKRIVNING

Bostaden	Lägenheten omfattar 5 rum och kök, fördelat på 126 kvm boarea
Läge	Marklägenhet 1½ plan.
Förråd	I separat byggnad

Rumsbeskrivning

Väggbehandling golv tak	Tapet Parkett i vardagsrum, laminat och plastmatta i övriga rum. Målat, skivor, puts
Kök, inredning	Ljusa spårade luckor och lådfronter, diskbänk, elspis m glashäll, fläkt, kyl, frys. Nyare vitvaror. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer.
Våtenhet,	Badrum inrett med WC, tvättställ, dusch. Vattenburen handukstork. Bv: Golv belagt med klinker. Väggar klädda med kakel. Öv: Plastmatta på väggar och golv.
Övrigt	Uterum, ca 11 kvm. Uteplats m btg-plattor, ca 8 kvm.

EKONOMI

Lgh reparationsfond	0 kr, avsätts ej.
Andelstal	2,75 %
Årsavgift	95 388 kr/år, motsvarade ca 757 kr/kvm, eller 7 949 kr/mån. I avgiften ingår fast kostnad för el, TV, bredband, bostadsrättstillägg, garage och förråd.
Avgiftshöjning	-
Övr.avg	Uppgift om eventuell överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift vid upplåtelse i andra återfinns i bifogade stadgar.

OMDÖME

Läge	Beläget i norra delen av Motala.
Efterfrågan	Ringa / ordinär / god / hög
Allmänservice	Dålig / acceptabel / god / mycket god
Materialstandard	Mindre god / ordinär / god / hög
Planlösning	Sämlre / mindre god / god / mycket god /
Standard	Mindre god / godtagbar / ordinär / god / hög
Underhåll, lägenhet	Eftersatt / normalt / gott / mycket gott
Underhåll, fastigheten	Eftersatt / normalt / gott / mycket gott
Objektet som helhet	Marklägenhet i 1½ plan. Slitna ytskikt i mindre omfattning. Förening med normal/god ekonomi.

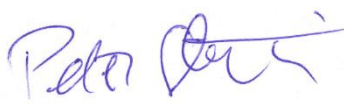
VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden	En analys av köp av liknande bostadsrätter inom föreningen och överlåtelser av bostadsrätter i närliggande område indikerar en värdenivå om ca 9 500 till 12 500 kr/kvm. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, innehåll, skick och nuvarande marknadssituation bedöms marknadsvärdet vara 1.400.000 kronor.
Marknadsvärde	ENMILJONFYRAHUNDRAFEMTIOTUSEN KRONOR (1 450 000 kronor).

Mullsjö 2024-05-15
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Bengt Eriksson
Fastighetsvärderare



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/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

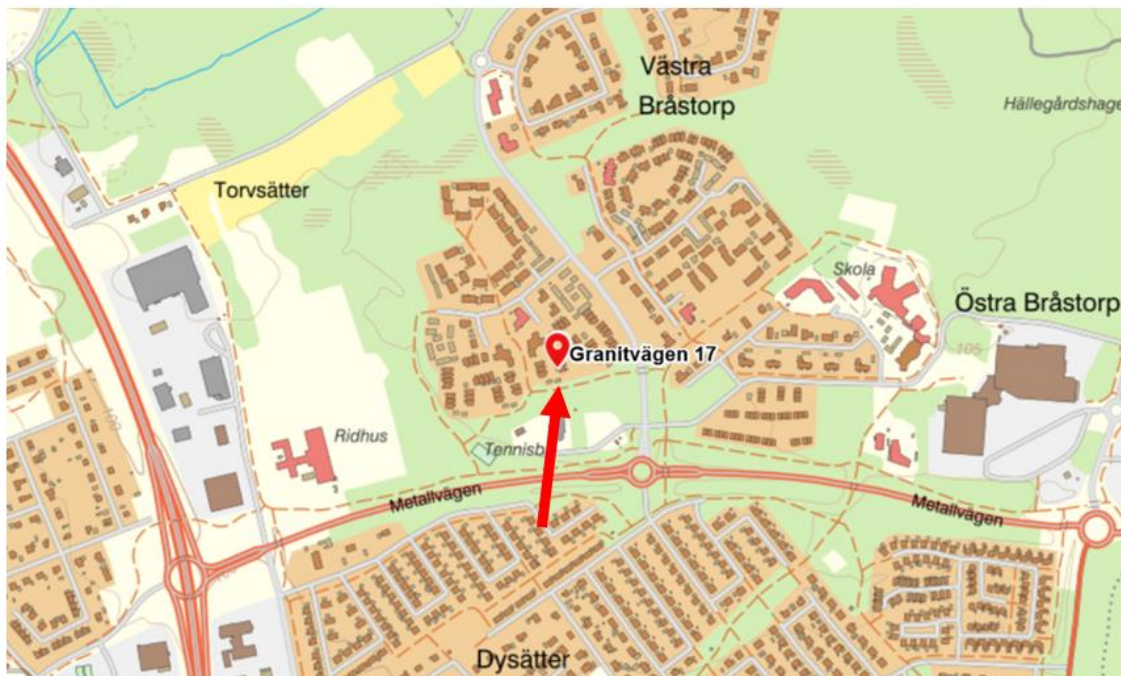
Karta 1:



Granitvägen 17, Motala

V240022A

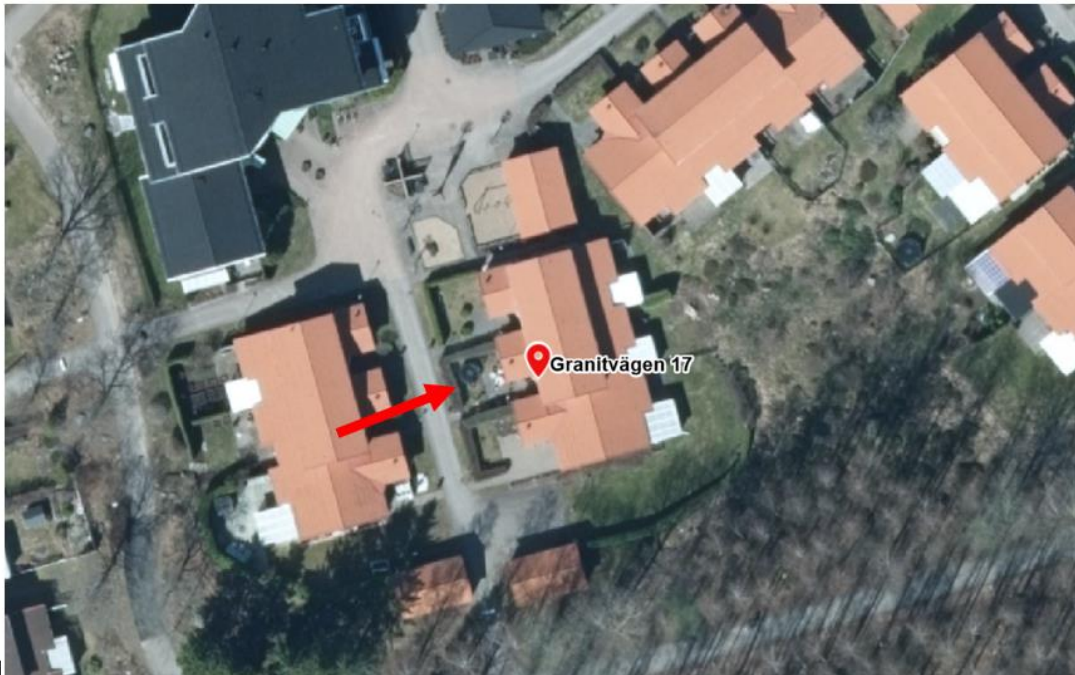
Karta 2:



Granitvägen 17, Motala

V240022B

Karta 3:



Granitvägen 17, Motala

V240022C

