

VÄRDEUTLÅTANDE
Bostadsrätt nummer 39-0382-22-10
HSB BRF BOKEN I OLOFSTRÖM
Olofström 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:	Olofström
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Norr.
Värdetidpunkt:	Februari 2025
Syfte:	Uppdatering av värdering inför eventuell exekutiv auktion
Underlag	Tidigare värdeutlåtande daterat 2024-06-12 av Lotta Gustavsson från Forum Fastighetsekonomi AB med uppgifter avseende 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 Lotta Gustavsson 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	Fyrrumslägenhet på våning 2 med bra planlösning. Normalgott skick. Vitvaror saknas.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden	En analys av köp av bostadsrätter inom föreningen och överlåtelse av bostadsrätter i närliggande område indikerar en värdenivå för större lägenhetsobjekt om ca 3 000 kronor per kvadratmeter. Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara: 175 000 kr
Marknadsvärde	ETTHUNDRASJUTTIOFEMTUSEN KRONOR (175 000 kronor).

2025-02-06
Forum Fastighetsekonomi AB



Daniel Strand, civilingenjör
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 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

