

VÄRDEUTLÅTANDE
Bostadsrätt nummer 43
HSB BRF ALLBO-DACKE I ÄLMHULT
Älmhults 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 43, HSB BRF ALLBO-DACKE I ÄLMHULT
Upplåtelseform	Bostadsrätt
Adress:	Eriksgatan 21 B, 343 30 Älmhult
Kommun:	Älmhults
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 2024-06-18 av undertecknad i närvaro av bostadsrättsinnehavare. 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 fastigheterna Älmhult Älmhult 38:1 och 22:2.
Byggnad	Flerbostadshus i 3 plan med källare uppförda 1945. Fasadbeklädnad bestående av puts. Taket är belagt med takpannor.
Trapphus	Portkod. Betongtrappa, väggar och bjälklag av betong. Hiss finns.
Lägenheter	60 stycken bostadslägenheter och 7 lokaler (hyresrätt), 3 108 respektive 212 kvadratmeter.
Uppvärmning	Fjärrvärme.
Gemensamma utr	Tvättstuga, festlokal.
Parkering	Garageplatser finns. Uthyrning enligt särskilt kösystem. Avgift tillkommer.
Ekonomi	De långsiktiga skulderna per 2023-12-31 är 25 486 429 kr, vilket motsvarar 8 200 kronor per kvadratmeter boarea.
Yttre fond	2023-12-31: 2 205 739 kronor
Underhållsplan	Underhållsplan finns, se ytterligare information i bifogad årsredovisning.
Energideklaration	Bifogas separat

LÄGENHETSBESKRIVNING

Bostaden	Lägenheten omfattar 1 rum och kök, fördelat på 35 kvadratmeter boarea.
Läge	Våning 1
Förråd	I källare

Rumsbeskrivning

Väggbehandling golv	Målat på tapet/tapet Laminat
Kök, inredning	Vita släta luckor och lådfronter, spishäll, fläkt, kyl/frys, inbyggadsugn och diskmaskin. Vitvaror bedöms som nyare. I köket finns utrymme för en matplats till ca 2 personer.
Våtenhet,	Badrum inrett med WC, tvättställ, dusch, elektrisk handdukstork. Golv belagt med plastmatta. Väggar klädda med plastmatta.
Övrigt	Inglasad balkong.

EKONOMI

Lgh reparationsfond	0 kronor, avsätts ej.
Andelstal, insats	0,99413 %
Andelstal, årsavgift	1,26177 %
Avgift	3 998 kronor per månad. Obligatoriska tillägg tillkommer om 285 kronor per månad (avser internet och preliminär debitering för el)
Avgiftshöjning	13 %. 2024-01-01

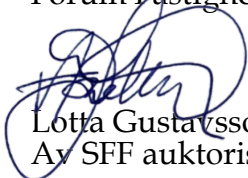
OMDÖME

Läge	Beläget inom tätort i Älmhult.
Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	God
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Normal
Standard	Ordinär
Underhåll, lägenhet	Något eftersatt
Underhåll, fastigheten	Normalt
Objektet som helhet	Enrumslägenhet med inglasad balkong på första våning. Normalgott skick.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden	En analys av köp av bostadsrätter inom föreningen och överlåtelser av bostadsrätter i närliggande område indikerar en värdenivå om ca 11 400 kronor per kvadratmeter. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara: 375 000 kronor.
Marknadsvärde	TREHUNDRASJUTTIOFEMTUSEN KRONOR (375 000 kronor).

2024-06-25
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/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:

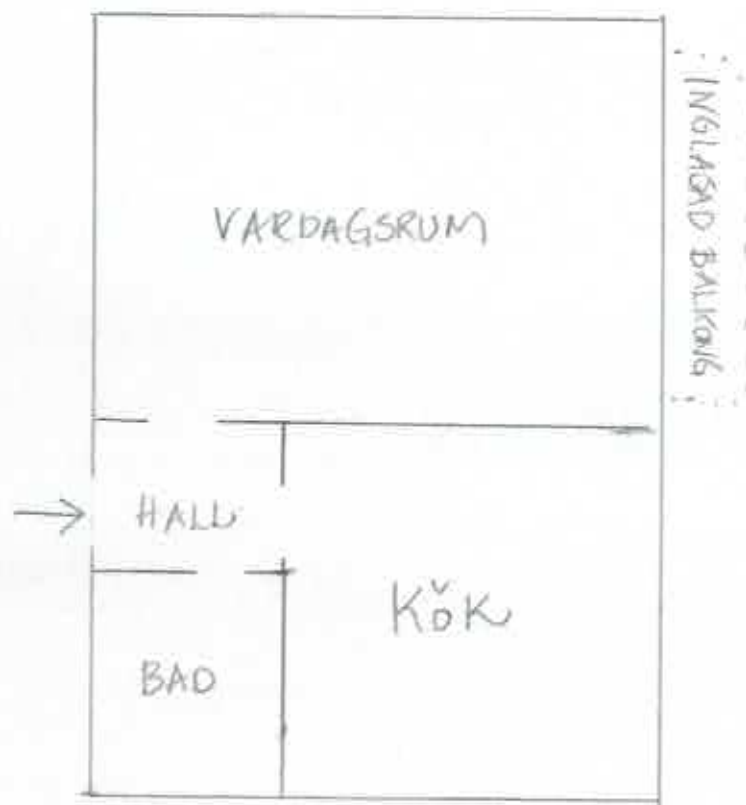


Karta 3:



BILAGA: SKISS ÖVER PLANLÖSNING

EJ MÄTT- OCH SKALENLIG - AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA





038 Allmän+Taxering 2024-06-25

Fastighet

Beteckning	Älmhult Älmhult 38:1		
UUID:	909a6a53-4e2d-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	
070114206	0765	2015-08-07	
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen	
Älmhult	105010	2024-06-24	

Adress

Adress
Eriksgatan 21A-C
343 30 Älmhult

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6268182.8	447062.6

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 339 kvm	2 339 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
729000-0830	1/1	2007-06-18	07/10316
Hsb Brf Allbo-Dacke I Älmhult			
C/O Hsb Sydost			
Box 52			
351 03 Växjö			
Inskrivet ägarhamn: Hsb Brf Allbo i Älmhult			
Fusion: 2007-04-27			
Ingen köpeskilling redovisad.			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 8.968.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	400.000 SEK	1990-12-19	90/10562A
Anmärkning: Utbyte d-2015-00283842:1 påverkar inteckning 90/10562B			
3	6.086.000 SEK	1990-12-19	90/10562B
Anmärkning: Utbyte d-2015-00283842:1 påverkar inteckning 90/10562A			
4	2.482.000 SEK	1990-12-19	90/10563

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut avloppsledning mm	1972-09-20	72/6339

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	07-IM2-72/6339.1
Beskrivning: Avloppsledning mm			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Älmhults köping	1959-01-09	07-ÄLS-186
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Detaljplan: Kv kvarnen m fl	2002-09-30 Laga kraft: 2002-10-31	0765-P02/15
Genomf. start: 2002-11-01 Genomf. slut: 2017-10-31		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)
281749-8
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	10.522.000 SEK	8.245.000 SEK	2.277.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
729000-0830 Hsb Bostadsrättsförening Allbo-Dacke C/O Hsb Sydost Box 52 351 03 Växjö	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 062743148.

Taxeringsvärde 2.277.000 SEK	Riktvärdeområde 0765010
Byggrätt ovan mark 1 518 kvm	Riktvärde byggrätt 1.500 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 062742148.

Taxeringsvärde 8.200.000 SEK	Bostadsyta 1 020 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.071.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1945	Tillbyggnadsår 1990	Värdeår 1990

Värderingsenhet lokaler 300733244.

Taxeringsvärde 45.000 SEK	Lokalyta 40 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 12.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1945	Tillbyggnadsår 1990	Värdeår 1990

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1946-08-02	07-ÄLS-67
Fastighetsreglering	1995-02-17	0765-95/8

Anmärkning: Övrig aktanteckning i sr (akt 07-JVG-XVII:65)

Avskild mark Älmhult Älmhult 8:1		
Ursprung Älmhult Älmhult 1:207, 1:208		
Tidigare Beteckning		
Beteckning G-Älmhult Stg 685	Omregistreringsdatum Akt 1995-05-03 0781-95/6	
Ajourforande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Eksjö Telefon: 0771-63 63 63	

Källa: Lantmäteriet