

VÄRDEUTLÅTANDE
Bostadsrättsnummer lgh nr 8
BRF NÄCKROSEN. Orgnr 716403-8379
Ljungby 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 lgh nr 8, BRF NÄCKROSEN. Orgnr 716403-8379
Upplåtelseform: Bostadsrätt
Adress: Textilvägen 8, 341 51 Lagan
Kommun: Ljungby
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd
Värdetidpunkt: Februari 2025
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion
Underlag: Besiktning, årsredovisning, ortsprismaterial och erhållna uppgifter från bostadsrättsföreningen angående årsavgift mm. Forum Fastighetsekonomi AB svarar inte för oriktiga värdebedömningar orsakade av lämnade sakuppgifter.

BESIKTNING

Besiktning: Okulär besiktning utförd 2025-02-11 av Daniel Strand.
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 Ljungby Åby 1:90 och Ljungby Åby 1:91.
Byggnad	Enbostadshus i 1 plan. uppfört 1989. Fasadbeklädnad bestående av gul träpanel. Taket är belagt med takpannor. Treglasfönster. Träbyggnad. Torpargrund.
Lägenheter	15 stycken bostadslägenheter i form av friliggande marklägenheter. Totalt 1485 kvadratmeter bruksarea bostäder. Till varje lägenhet ingår också carport med förråd.
Uppvärmning	Värmepump IVT, vattenburet system med radiatorer. Luft/luft värmepump IVT.
Parkering	Respektive lägenhet har egen carport i anslutning till lägenheten.
Ekonomi	De långsiktiga skulderna per 2023-12-31 bestående av långfristiga lån om 7 716 601, vilket motsvarar 5 196 kronor per kvadratmeter boarea.
Yttre fond	2023-12-31: 234 816 kronor
Underhållsplan	Underhållsplan finns, se ytterligare information i bifogad årsredovisning.
Energideklaration	Bifogas separat

LÄGENHETSBESKRIVNING

Bostaden	Lägenheten omfattar 2 2/2 rum och kök, fördelat på 99 kvadratmeter boarea.
Läge	Markplan
Förråd	Ett carportförråd, samt förvaringsmöjligheter på oinredd vind (nås via lucka utifrån).

Rumsbeskrivning

Väggbehandling golv tak	Målat på tapet/tapet Plastmatta, laminat, parkett Skivor.
Kök, inredning	Ljusa släta luckor och lådfronter, diskbänk, 4-pls spishäll med ugn och fläkt (bristfällig funktion på fläkt, och bara en platta på håll som fungerar och diskmaskin trasig enligt bostadsrättsinnehavare). Kyl & frys. I köket finns utrymme för en matplats till ca 6 personer. Kök (original) i sämre skick.
Våtenhet,	Badrum inrett med WC, tvättställ, badkar. Golv belagt med plastmatta. Väggar klädda med ljus tapet. Äldre badrum med normal standard i normalt skick.
Övrigt	Braskamin, godkänd för eldning enligt bostadsrättsinnehavare. Tvättstuga med tvättbänk, tvättmaskin, torkskåp. Torkskåp ur funktion enligt bostadsrättsinnehavare. Uteplats med trätrall ca 15 kvm, normalt skick.

EKONOMI

Lgh reparationsfond	0 kronor, avsätts ej.
Andelstal	6,6667 %
Årsavgift	55 200 kronor per 2023-12-31, motsvarade ca 558 kronor per kvadratmeter, eller 4600 kronor per månad.
Avgiftshöjning	Ingen avgiftshöjning för 2024 enligt uppgift, ingen uppgift gällande avgift för 2025.

OMDÖME

Läge Fastigheten är belägen i åby strax utanför Lagan, ca 7 km norr om Ljungby. Omgivningen utgörs av enbostadshus.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	Ordinär
Underhåll, lägenhet	Normalt/delvis eftersatt
Underhåll, fastigheten	Normalt

Objektet som helhet Lägenhet med renoveringsbehov. Förening med normal ekonomi och låg belåning.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av köp av bostadsrätter inom föreningen och överlåtelse av bostadsrätter i närliggande område indikerar en värdenivå om ca 6 000 kronor per kvadratmeter.

Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara: 500 000 kronor.

Marknadsvärde **FEMHUNDRATUSEN KRONOR (500 000 kronor).**

2025-02-17
Forum Fastighetsekonomi AB



Daniel Strand, civilingenjör
Fastighetsvärderare



Andreas Ylipää, civilekonom
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

**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

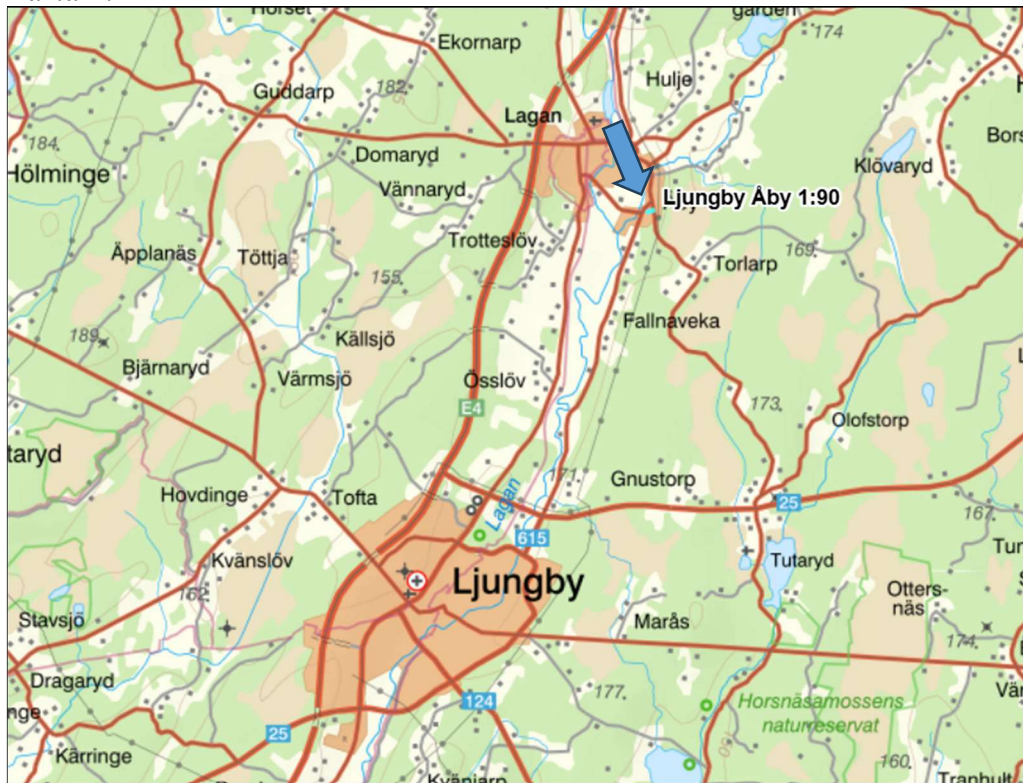
Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då 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

Planskiss bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma

