

VÄRDEUTLÅTANDE
Bostadsrätt nr. 211303002-0041
Riksbyggen Brf Växjöhus nr 3, 729500-3102
Växjö kommun



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|--------------------------------------------|---|
| BESKRIVNING OCH VÄRDERING..... | 3 |
| ALLMÄNT..... | 3 |
| BESIKTNING..... | 3 |
| FÖRENING..... | 3 |
| LÄGENHETSBEKRI VNING..... | 5 |
| EKONOMI..... | 5 |
| OMDÖME..... | 6 |
| VÄRDEBEDÖMNING..... | 6 |
| BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET..... | 7 |
| BILAGA: KARTOR..... | 8 |

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt: Bostadsrätt nr 211303002-0041, Riksbyggen Brf Växjöhus nr 3, 729500-3102

Upplåtelseform: Bostadsrätt

Adress: Pär Lagerkvists väg 8, 352 43 Växjö

Kommun: Växjö

Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning syd

Värdetidpunkt: mars 2024

Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion

Underlag: Besiktning, årsredovisning, ortsprismaterial och erhållna uppgifter från Riksbyggen 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 2024-02-29 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 fastigheterna Växjö Biskopsängen 2 och Biskopsängen 4.

Byggnad: Flerbostadshus i 3,5 plan med med källare uppförda 1957 enligt taxering. Betongbyggnader. Fasadbeklädnad bestående av puts. Tvåglasfönster. Stambytt fastighet år 2000 enl. uppg.

Trapphus: Porttelefon. Betongtrappa, väggar och bjälklag av betong. Ingen hiss.

| | |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lägenheter | 132 st bostadslägenheter, totalt 7 568 kvm varav 151 kvm hyresrätter. |
| Uppvärmning | Vattenburen värme. |
| Gemensamma utr | Tvättstugor, föreningslokal samt ett övernattningsrum att hyra för gäster. |
| Parkering | 71 st p-plaster och 30st garageplatser. Uthyrning enligt särskilt kösystem. |
| Ekonomi | De långsiktiga skulderna per 2022-06-30 är 16 526 205 kr, vilket motsvarar 2 183 kr/kvm boarea. |
| Yttre fond | 2022-12-31: 990 678 kronor |
| Underhållsplan | Underhållsplan finns, se ytterligare information i bifogad årsredovisning. |

LÄGENHETSBESKRIVNING

| | |
|----------|----------------------------------------------------------------|
| Bostaden | Lägenheten omfattar 2 rum och kök, fördelat på 52,5 kvm boarea |
| Läge | Vån 2 trappor |
| Förråd | I källare |

Rumsbeskrivning

| | |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Väggbehandling golv tak | Målat på tapet/tapet Plastmatta, parkett Målat |
| Kök, inredning | Gröna, släta luckor och lådfronter, diskbänk, 4-pls äldre spis med ugn, fläkt, kyl/frys. Äldre kök i sämre skick. |
| Våtenhet, | Badrum inrett med WC, tvättställ, bakar/dusch. Golv belagt med klinker. Väggar klädda med kakel. Normal standard och normalt skick. |
| Övrigt | Stort invändigt behov av upprustning/ytskiktsreovering. Bostadsrätten har stått tomställd under flertalet år enl. uppg. Balkong finns. |

EKONOMI

| | |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lgh reparationsfond | 0 kr, avsätts ej. |
| Andelstal | 0,72871 % |
| Årsavgift | 39 432 kr/år, motsvarade ca 751 kr/kvm, eller 3 286 kr/mån. |
| Avgiftshöjning | 1,5 procent. 2017-01-01 enligt årsredovisning. |
| Övr.avg | Uppgift om eventuell överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift vid upplåtelse i andra återfinns i bifogade stadgar. |

OMDÖME

| | |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Läge | Beläget i Biskopsgården, Växjö. Se bifogad karta. |
| Efterfrågan | Ringa / ordinär / <u>god</u> / hög |
| Allmänservice | Dålig / acceptabel / god / <u>mycket god</u> |
| Materialstandard | Mindre god / ordinär / god / hög |
| Planlösning | Sämre / mindre god / <u>god</u> / mycket god / |
| Standard | Mindre god / godtagbar / <u>ordinär</u> / god / hög |
| Underhåll, lägenhet | <u>Eftersatt</u> / normalt / gott / mycket gott |
| Underhåll, fastigheten | <u>Eftersatt</u> / <u>normalt</u> / <u>gott</u> / mycket gott |
| Objektet som helhet | Lägenhet på våning två trappor med stort upprustningsbehov. 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 30 000 kr/kvm. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara: 1 250 000 kronor. |
| Marknadsvärde | ENMILJONTVÅHUNDRAFEMTIOTUSEN KRONOR (1 250 000 kronor). |

Kalmar 2024-03-21
Forum Fastighetsekonomi



Andreas Ylipää
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande
Bilaga 2: Karta
Bilaga 3: FDS-utdrag

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/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:



Badrum

Kök

Hall

Klädkammare

Vardagsrum

Sovrum

Balkong