



F-1828-25-07
Arb nr 26431

VÄRDEUTLÅTANDE
Bostadsrätt nummer 729500-4993, Lgh 080028195
HSB Brf Norregård i Växjö
Växjö 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.....	11

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt: Bostadsrätt nummer 729500-4993, Lgh 080028195, HSB Brf Norregård i Växjö

Upplåtelseform: Bostadsrätt

Adress: Norregårdsvägen 9C, 352 44 Växjö

Kommun: Växjö

Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.

Värdetidpunkt: December 2025

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 2025-12-17 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.

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 Växjö Ryssjan 2.
Byggnad	Flerbostadshus i 3-plan uppförda 1971. Fasadelement, som bedöms bestående av betong. Taket är belagt med plåt. Tvåglasfönster. Bedöms vara betongbyggnad.
Trapphus	Portkod och porttelefon. Betongtrappa, väggar och bjälklag av betong. Ingen hiss.
Lägenheter	184 stycken bostadslägenheter, 35 förråd och 4 lokaler, bostadsarea bostadsrätt 12 825, förråd 114 kvm respektive lokalarea hyresrätt 66 kvadratmeter. Totalt 13 005 kvadratmeter.
Uppvärmning	Vattenburen värme från fjärrvärme.
Gemensamma utr	Cykelrum, konferensrum, tvättstugor, miljöstation, allaktivitetsrum, hobbylokaler, övernattningsrum, förråd. Uteplats, grill, lektyr m.m.
Parkering	112 stycken p-plaster och 67stycken garage/carport platser. Uthyrning enligt särskilt kösystem. Hyra 200 kronor per månad för p-plats och 400 kr för garage/carport.
Ekonomi	De långsiktiga skulderna per 2024-12-31 är 40 033 336 kr, vilket motsvarar ca 3 122 kronor per kvadratmeter boarea.
Yttre fond	2024-12-31: 2 339 879 kronor
Underhållsplan	Underhållsplan finns, se ytterligare information i bifogad årsredovisning.
Energideklaration	Bifogas separat

LÄGENHETSBESKRIVNING

Bostaden	Lägenheten omfattar 1 rum och kök, fördelat på 43,5 kvadratmeter boarea.
Läge	Våning 2 trappor

Rumsbeskrivning

Väggbehandling golv tak	Målat på tapet Parkett skivor/målat
Kök, inredning	Svarta släta luckor och lådfronter, diskbänk, 4 -pls spishäll, fläkt, integrerad kyl/frys, integrerad diskmaskin (fungerar ej enligt uppgift) inbyggnadsung och inbyggnadsmicro. Nyare vitvaror. Öppet samband mellan kök och rum. Renoverad 2020 enligt uppgift.
Våtenhet,	Badrum inrett med WC, tvättställ, dusch, fläkt, tvättmaskin. Golv belagt med klinker. Väggar klädda med kakel. Renoverad 2020 enligt uppgift.

EKONOMI

Lgh reparationsfond	0 kronor, avsätts ej.
Andelstal	0,35358 %
Årsavgift	34 800 kronor per år, motsvarade ca 67 kronor per kvadratmeter, eller 2 900 kronor per månad.
Avgiftshöjning	8,5 procent. 2025-01-01

OMDÖME

Läge	Beläget i Hov ca 2,3 km eller 30 minuters promenad till Växjö station.
Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	God
Materialstandard	God
Planlösning	God
Standard	God
Underhåll, lägenhet	Gott
Underhåll, fastigheten	Normalt
Objektet som helhet	Lägenhet på våning två trappor i gott skick. Förening med normal ekonomi och normal belåning

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden	En analys av köp av bostadsrätter inom föreningen och överlåtelse av bostadsrätter i närliggande område indikerar en värdenivå om ca 16 718 kronor per kvadratmeter. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara: 800 000 kronor.
Marknadsvärde	ÅTTAHUNDRATUSEN KRONOR (800 000 kronor).

2025-12-19
Forum Fastighetsekonomi AB



Emma Sjögren
Civilingenjör



Andreas Ylipää
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 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.

Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



BILAGA: SKISS ÖVER PLANLÖSNING

Ej mått- eller skalenlig—avvikelse kan förekomma

