

VÄRDERING OCH BESKRIVNING

Lgh 08-2128-2-552 i BRF Forellen 2
Tranås kommun



Fastighetsekonomi Åke Ragnar Eriksson AB

Box 362

551 15 Jönköping

Tel 036-12 67 11

ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	Lgh 08-2128-2-552 BRF Forellen 2 (76909–7430)
Upplåtelseform	Bostadsrätt
Adress:	Beckhemsvägen 44 lgh 0902, 573 42 Tranås
Kommun:	Tranås
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, Försäljning Syd
Värdetidpunkt:	oktober 2024
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion
Underlag	Besiktning, årsredovisning, ortsprismaterial och erhållna uppgifter från bostadsrättsföreningen ang. årsavgift mm. Undertecknad svarar inte för oriktiga värdebedömningar orsakade av lämnade sakuppgifter som är felaktiga.

BESIKTNING

Besiktning	2024-10-15 av undertecknad i närvaro av innehavaren. Värderingsbesiktningen innebär inte att uppmaningen att undersöka bostadsrättens lägenhet utsläcks. Kronofogden uppmanar köpare att undersöka såväl lägenheten och även bostadsrättsföreningens förutsättningar.
------------	---

FÖRBEHÅLL

Offentliga uppgifter	Nedan förbehåll gäller för det material som utformats åt Kronofogdemyndigheten. Bifogade utdrag ur fastighetsdatasystem samt från Lantmäteri, Skatteverk, kommunala och statliga myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekats i materialet
----------------------	--

Uppgifter från fastighetsägare/ bostadsrättsinnehavare eller hyresgäst/arendator	Uppgifter som inte kan kontrolleras på ett annat sätt redovisas och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Uppgifterna kan avse hyrans storlek eller egenskaper hos objektet som inte kan kontrolleras via kontrakt eller andra dokument.
--	--

Miljöskador samt fel i fastighet eller bostadsrätt	Ansvar tas ej för eventuella föroreningar: fel eller skador i mark eller byggnad. Har skadan eller felet kommit värderingsmannen tillkänna påpekas detta i texten. Omfattning eller kostnadsuppskattning av skada eller fel ingår inte i uppdraget. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken samt köplagen.
--	--

Innehållsliga fel	Brister eller fel i text ska påpekas för undertecknad så tidigt som möjligt och senast innan den exekutiva auktionen.
-------------------	---

Handräckning	Enligt uppdragsgivaren ska nedan text ingå i utlåtandet men värderingsmannen ska inte ta hänsyn till ett eventuellt behov av handräckning i sin marknadsvärdebedömning.
--------------	---

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
Byggnader

Föreningen äger fastigheten Forellen 2

På fastigheten finns 2 st. byggnadskroppar med 6 uppgångar. Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1972, betongstomme med putsad fasad. Takbyte 2011, iordningställande av uteplatser för marklägenheter, samt gräsytor (2021), Byte av lägenhetsdörrar samt låssystem (2021). Målning av fasader och renovering av balkonger (2019). Byte av lås och termostater (2019). Under 2023 har föreningen gjort OVK-besiktning, radonmätning samt besiktning av hustak. De närmsta åren planeras renovering av 2 husgavlar, anslutning av vattenledning till kommunal ledning, översyn av värmesystem och radiatorer

Lägenheter
Lokaler

Inga.

Uppvärmning

Fjärrvärme.

Gemensamma utr

Tvättstuga i källarplan

Garage, parkering

Parkering ingår

Ekonomi

De långsiktiga skulderna per 2023-12-31 är 4 487 500 kr eller 1480 kr/m² bostadsrätt. Till det kommer lån som sätts om under 2024, 2 446 875 kr, vilket ger en total nivå om 2287 kr/m².

Taxeringsvärde

23 200 tkr

Fond f yttra u-håll

527 551 kr

Underhållsplan

Föreningen har en 6-årig underhållsplan som regelbundet uppdateras.

Energideklaration

Energideklaration är giltig till 2031-11-08.

LÄGENHETSBESKRIVNING.

Bostadslägenhet

Bostadsrätten utgöres av en lägenhet på 1 rum o kök.

Bostadsarean är 39 m² enl. lägenhetsförteckning.

Läge

Belägen på källarplan med uteplats mot balkong mot söder.

Förråd

Ett externt förråd på samma plan.

Rumsbeskrivning

Väggbehandling

Målade eller tapetserade väggar.

golv

Eklaminat i rum och kök.

tak

Vitmålade betong.

kök, inredning

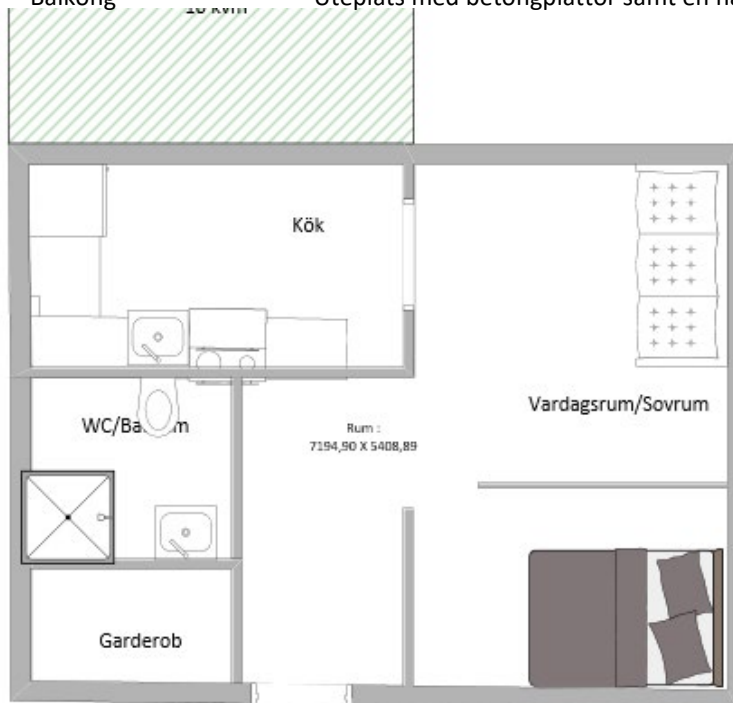
Rakt kök med ekluckor (IKEA-stomme, luckor) vit laminatskiva som diskbänk med häll (IKEA), köksfläkt (Thermex). Smal diskmaskin (IKEA), silverfärgad kyl/frys-skåp (Samsung med mikro och ugn (IKEA). Vita kakelskivor över diskbänken. Väl iordning och ca 10 år sedan renovering.

Badrum

Halvkaklat med plastmatta. Troligtvis från byggåret med ett borttaget badkar. Troligtvis bristande fuktspärr.

Balkong

Uteplats med betongplattor samt en häck. Delvis takad med utsikt mot skog utan insyn.



EKONOMI

Lgh reparationsfond

0 kr

Andelstal

1,28633 %

Årsavgift

26 016 kronor per år, motsvarade 667 kr/m², eller 2168 kr/mån. Avgiften inkluderar grundvärme. El har individuell mätning

OMDÖME

Läge

Belägen i Stoeryd, omgivningen är främst lägenhetshus.

Efterfrågan

Ringa / ordinär / god / hög

Allmänservice

Dålig / acceptabel / god / mycket god

Materialstandard

Mindre god / ordinär / god / hög

Planlösning

Sämrre / mindre god / ordinär / god / mycket god /

Standard

Mindre god / godtagbar / ordinär / god / hög

Underhåll, lägenhet

Eftersatt / normalt / gott / mycket gott

Underhåll, fastigheten

Eftersatt / normalt / gott / mycket gott

Objektet som helhet

1ROK på källarplan. Lägenheten är trevlig med egen uteplats och delvis avskärmad sovalkov. På sikt behöver badrummet förnyas men i övrigt bedöms inga större renoveringsbehov finnas.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden

Inom föreningen har 7 stycken 1ROK sålts sedan 2018 mellan 200–300 tkr där de högsta köpeskillingarna fanns under 2023–24. Idag finns en 1ROK till salu som legat ute i ett halvår för 270 tkr, men den är i mycket sämrre skick. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, innehåll, standard och skick bedöms marknadsvärdet vara 250 000 kronor.

Marknadsvärde

TVÅHUNDRAFEMTIO TUSEN KRONOR (250 000 kronor).

Jönköping 2024–10-24



Åke Eriksson

Fastighetskonsult

Bilaga: Karta

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

