

VÄRDEUTLÅTANDE
Bostadsrättsnummer 39-0367-7-14
HSB Brf Trädgården i Karlshamn. Orgnr 736200-0890
Karlshamn 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 39-0367-7-14, HSB Brf Trädgården i Karlshamn. Orgnr 736200-0890

Upplåtelseform: Bostadsrätt

Adress: Erik Dahlbergsvägen 79, 374 39 Karlshamn

Kommun: Karlshamn

Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd

Värdetidpunkt: November 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 2024-11-27 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 Karlshamn Trädgården 16.
Byggnad	Flerbostadshus i 3 plan med hel källare uppfört 1947. Fasadbeklädnad bestående av rött tegel. Taket är belagt med takpannor. Treglasfönster. Betongbyggnad.
Trapphus	Portkod. Betongtrappa, väggar och bjälklag av betong.
Lägenheter	36 stycken bostadslägenheter och 4 lokaler, 2104 kvadratmeter respektive 163 kvadratmeter. Totalt 2267 kvadratmeter.
Uppvärmning	Vattenburen värme.
Gemensamma utr	Tvättstuga med nyckelbokning i källare, torkrum, cykelrum med enklare avspolningsmöjligheter. Inga uppgifter om föreningslokal från den boende. Uteplats på innergård, gräsytor.
Parkering	16 stycken p-plaster och 0 stycken garageplatser. P-platsen ingår inte årsavgiften. Uthyrning enligt särskilt kösystem. Hyra ca 150 kronor per månad, enligt beräkning från årsredovisning.
Ekonomi	De långsiktiga skulderna per 2023-12-31 bestående av långfristiga lån om 856 000kr och kortfristiga lån 6 220 700, totalt 7 076 700 kr, vilket motsvarar 3 363 kronor per kvadratmeter boarea.
Yttre fond	2023-12-31: 2 621 582 kronor
Underhållsplan	Underhållsplan finns, se ytterligare information i bifogad årsredovisning.
Energideklaration	Bifogas separat

LÄGENHETSBESKRIVNING

Bostaden	Lägenheten omfattar 2 rum och kök, fördelat på 55 kvadratmeter boarea.
Läge	Våning 1 trappa
Förråd	Ett lägenhetsförråd i källare (låst vid besiktningstillfället), och ett lägenhetsförråd (gallerförråd) på vind (två dörrar ligger i vindsförrådet).

Rumsbeskrivning

Väggbehandling golv tak	Målat på tapet/tapet Klinker, laminat Målat, skivor.
Kök, inredning	Ljusa spårade luckor och lådfronter, diskbänk, 4-pls spishäll, fläkt, inbygggnadsung. Mindre äldre kyl/frys (oklar funktionalitet), i övrigt bedöms vitvaror som nyare. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök med normal standard i normalt skick.
Våtenhet,	Badrum inrett med WC, tvättställ, dusch (en duschkörr saknas). Golv belagt med mörk klinker. Väggar klädda med ljust kakel. Badrum med normal standard i normalt skick.
Övrigt	Balkong. (ca 4-5 kvadratmeter). Elen till lägenheten avstängd vid besiktningstillfället.

EKONOMI

Lgh reparationsfond	0 kronor, avsätts ej.
Andelstal	2,69593 %
Årsavgift	43 524 kronor per 2024-12-31, motsvarade ca 791 kronor per kvadratmeter, eller 3627 kronor per månad.
Avgiftshöjning	6,4 procent. 2024-01-01

OMDÖME

Läge	Fastigheten är belägen i norra delarna av centrala Karlshamn, ca 300m från Karlshamns resecentrum. Omgivningen domineras av flerbostadshus.
Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	God
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	Ordinär
Underhåll, lägenhet	Normalt
Underhåll, fastigheten	Normalt
Objektet som helhet	Lägenhet på våning en trappa med normal standard i normalt skick. 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 14 000 kronor per kvadratmeter. Med hänsyn aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika läge, innehåll, standard och skick bedöms marknadsvärdet vara: 750 000 kronor.
Marknadsvärde	SJUHUNDRAFEMTIO TUSEN KRONOR (750 000 kronor).

2024-12-16
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

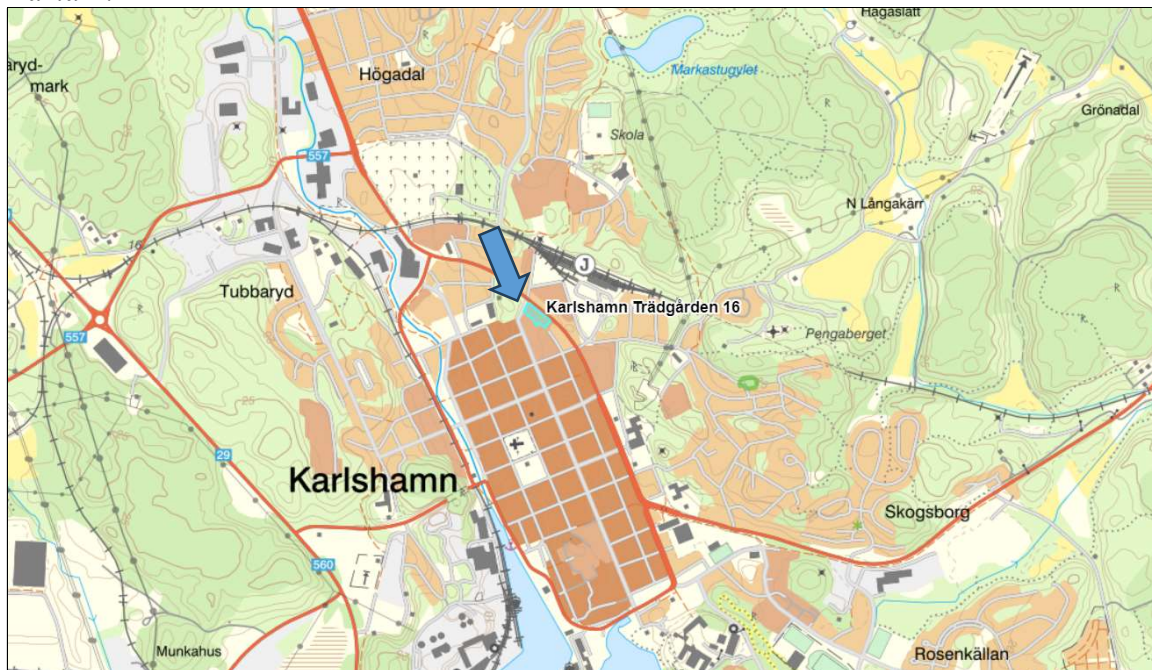
Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

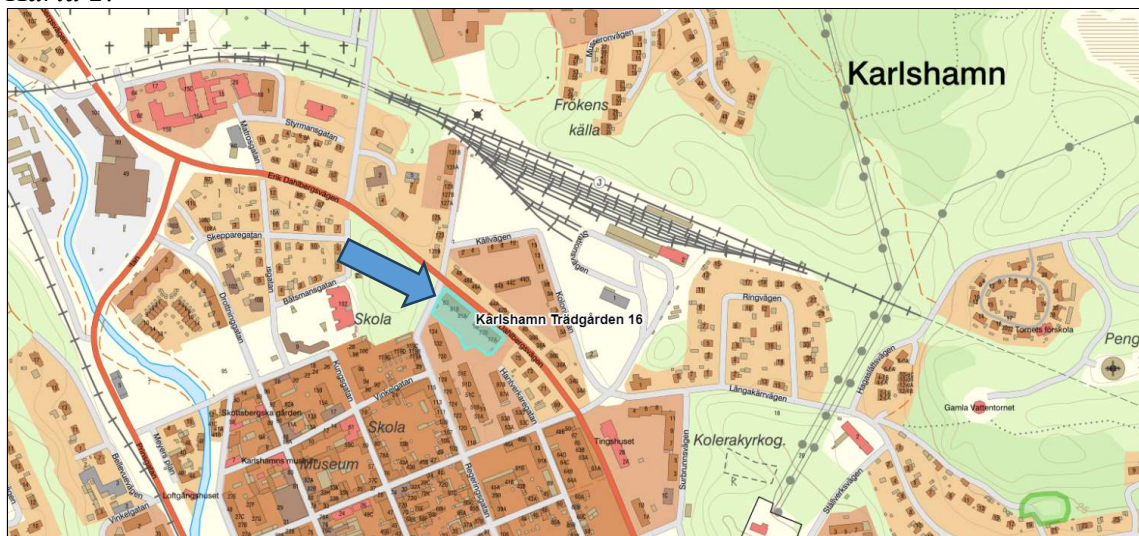
Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva 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

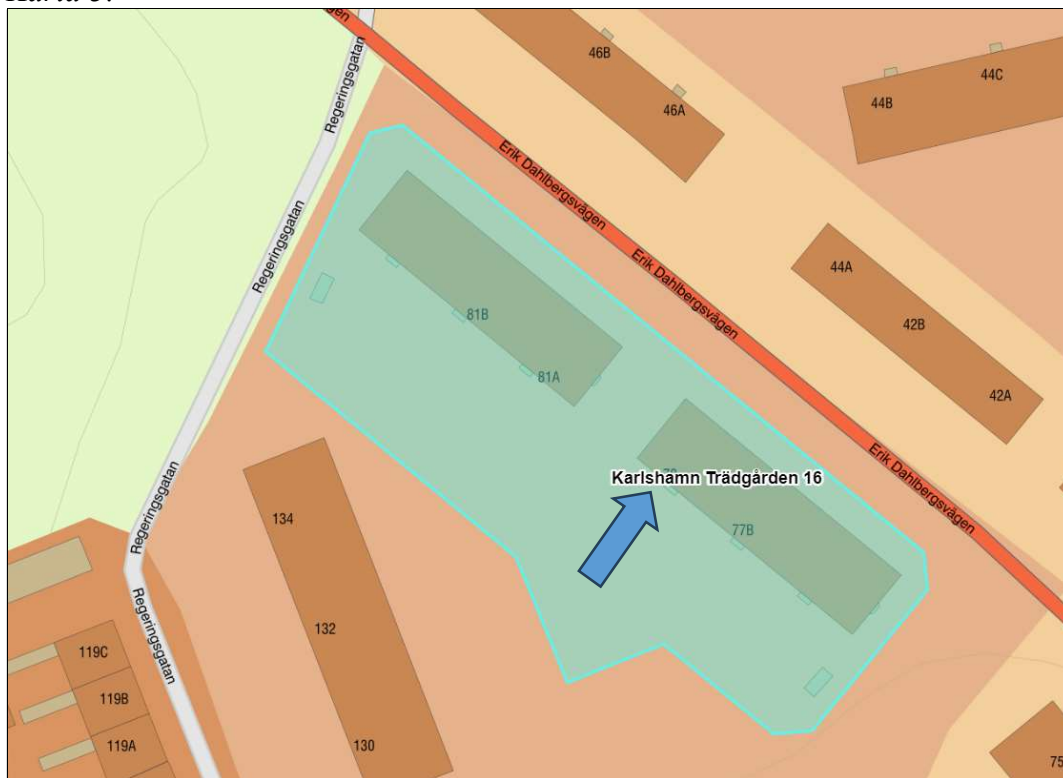
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



BILAGA: SKISS ÖVER PLANLÖSNING

Planskiss, lägenhet

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma

