

VÄRDEUTLÅTANDE
Bostadsrätt nummer 20-0103-1-35-9
HSB BRF Norrgården i Norrköping
Norrköping 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 20-0103-1-35-9, HSB BRF Norrgården i Norrköping
Upplåtelseform	Bostadsrätt
Adress:	Stockholmsvägen 13A, 602 18 Norrköping
Kommun:	Norrköping
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd
Värdetidpunkt:	September 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 2024-09-10 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 Jakthunden 9 i Norrköping Kommun.
Byggnad	Flerbostadshus i 4 plan med källare uppförda 1934. Fasadbeklädnad bestående av tegel. Taket bedöms vara belagt med plåt. Treglasfönster. Betongbyggnad
Trapphus	Portkod. Betongtrappa, väggar och bjälklag av betong. Hiss finns.
Lägenheter	93 stycken bostadslägenheter och 7 lokaler, 5 002 respektive 198 kvadratmeter. Totalt 5 200 kvadratmeter.
Uppvärmning	Vattenburen värme.
Gemensamma utr.	Tvättstuga, cykelrum, bastu, gym, hobbyrum, pingisrum, föreningslokal samt ett rum med möjlighet att hyra övernattningsrum för gäster (150 kr/ natt). Uteplatser, grill och lekytor i trevlig innergård.
Parkering	Boendeparkering finns på angränsande gator runt fastigheten. MC-garage finns.
Ekonomi	De långsiktiga skulderna per 2023-08-31 är 18 789 644 kr, vilket motsvarar 3 600 kronor per kvadratmeter boarea.
Yttre fond	2023-08-31: 2 458 227 kronor
Underhållsplan	Underhållsplan finns, se ytterligare information i bifogad årsredovisning.
Energideklaration	Bifogas separat

LÄGENHETSBESKRIVNING

Bostaden	Lägenheten omfattar 3 rum och kök, fördelat på 72 kvadratmeter boarea.
Läge	Våning 4 trappor
Förråd	I källare och på vind

Rumsbeskrivning

Väggbehandling golv tak	Målat Klinker, parkett Skivor i tak, målat
Kök, inredning	Stilrena vitglansluckor och -lådfronter. Köksö med induktionshäll, fläkt och diskbänk. Inbyggd kyl, frys, diskmaskin och ugn. Vitvaror bedöms som nyare. Vid köksö finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Öppet samband mellan kök, vardagsrum och hall. Spotlights i tak. Utgång till balkong .
Våtenhet,	Badrum inrett med WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin. Golv belagt med klinker. Väggar klädda med kakel.
Övrigt	Mindre balkong med vidsträckt stadsutsikt Stambyte, fönsterbyte, installation av ventilationsanläggning, renovering av badrum och kök samt ny fasadbeklädnad 1981-1983. Fönsterrenovering 2009. Individuell el. Kök- och badrumsrelining 2020/ 2021. Helrenovering av tvättstugor 2021, Installation av solceller och renovering av tak 2022

EKONOMI

Lgh reparationsfond	0 kronor, avsätts ej.
Andelstal	1,35686 %
Årsavgift	60 900 kronor per år, motsvarade ca 850 kronor per kvadratmeter, eller 5 075 kronor per månad.
Avgiftshöjning	Höjdes med 10 procent. 2023-09-01.

OMDÖME

Läge	Beläget i Norra delen av Norrköpings stadskärna med 10 minuters promenad till Norrköpings Centralstation
Efterfrågan	Hög
Allmänservice	Mycket god
Materialstandard	God
Planlösning	Mycket god
Standard	God
Underhåll, lägenhet	Gott
Underhåll, fastighet	Gott
Objektet som helhet	Ljus, modern och trevlig lägenhet på våning fyra trappor i gott skick. Förening med normal ekonomi och normal belåning

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden	En analys av köp av bostadsrätter inom föreningen och överlåtelser av bostadsrätter i närliggande område indikerar en värdenivå om ca 20 400. kronor per kvadratmeter. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara: 1 600 000 kronor.
Marknadsvärde	ENMILJONSEXHUNDRATUSEN KRONOR (1 600 000 kronor).

Kalmar 2024-09-24
Forum Fastighetsekonomi AB



Sofia Lööv
Fastighetsvärderare



Peter Strand
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.

BILAGA: KARTOR

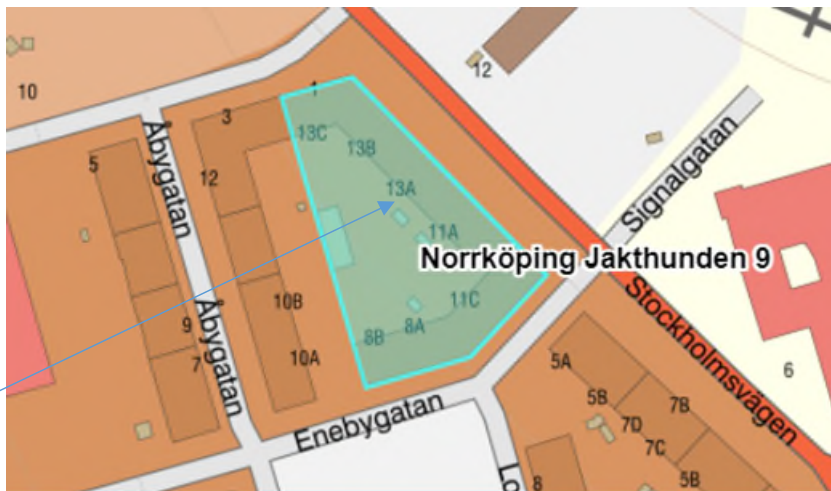
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



Satellitbild



BILAGA: SKISS ÖVER PLANLÖSNING

