

VÄRDEUTLÅTANDE
Bostadsrätt nummer 16-2027-2-55
HSB BRF Vidingsjö 1 i Linköping
Linköping kommun



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING	3
FÖRENING.....	4
LÄGENHETSBESKRIVNING.....	4
EKONOMI.....	5
OMDÖME	5
VÄRDEBEDÖMNING	6
BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	7
BILAGA: KARTOR.....	8
BILAGA: SKISS ÖVER PLANLÖSNING.....	10

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	Bostadsrätt nummer 16-2027-2-55, HSB BRF Vidingsjö 1 i Linköping
Upplåtelseform	Bostadsrätt
Adress:	Vidingsjögatan 25 LGH 1102, 589 57 Linköping
Kommun:	Linköping
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt:	December 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 2024-12-10 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 och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Linköping Rapsoljan 1-5 i Linköping kommun. Värderingsobjektet tillhör Rapsoljan 2.
Byggnad	Flerbostadshus i 2 plan, uppförda 1975. Fasadbeklädnad bestående av fasadtegel och till viss del träpanel. Taket är belagt med papp (2024) Treglasfönster. Betongbyggnad. Privat ingång till alla lägenheter från markplan eller via utvändig trappa som går upp till våningsplanet och loftgång.
Lägenheter	164 stycken bostadslägenheter och 1 lokal. 12 988 respektive 191 kvm. Totalt 13 179 kvm.
Uppvärmning	Vattenburen fjärrvärme.
Gemensamma utr	Tvättstuga, cykelrum, soprum, hobbyrum, samlingslokal för 150 personer hyrs ut till medlemmar, övernattningsrum för två personer samt bastu. Uteplats, grönområden och lektyr
Parkering	82 st. p-plaster och 118 garageplatser. Uthyrning enligt särskilt kösystem. Hyra garageplats 300 kronor per månad enligt uppgift. P-plats 150 kr/ mån efter årsskiftet.
Ekonomi	De långsiktiga skulderna per 2023-12-31 är 11 777 625 kr, vilket motsvarar 893 kronor per kvadratmeter boarea.
Yttre fond	2024-12-31: 453 033 kronor
Underhållsplan	Underhållsplan finns, se ytterligare information i bifogad årsredovisning.
Energideklaration	Bifogas separat

LÄGENHETSBEKRIVNING

Bostaden	Lägenheten omfattar 1 rum och kök, fördelat på 48 kvadratmeter boarea.
Läge	Våning 1 trappa
Förråd	I separat byggnad

Rumsbeskrivning

Väggbehandling	Tapet
golv	Parkett, laminat
tak	Målat

Kök, inredning	Ljusa spårade luckor och lådfronter, diskbänk, 4-pls spishäll, fläkt, kyl/frys, inbyggadsugn och inbyggadsmicro. Vitvaror bedöms vara något nyare och i gott skick. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök i normalt/ gott skick.
Våtenhet,	Badrum inrett med WC, kommod, dusch, tvättmaskin och torktumlare (okänt skick) Golv belagt med plastmatta. Väggar klädda med plastmatta.
Övrigt	Balkong i västläge

EKONOMI

Lgh reparationsfond	0 kronor, avsätts ej.
Årsavgift	33 576 kronor per år enligt uppgift, motsvarade ca 700 kronor per kvadratmeter, eller 2 798 kronor per månad.
Andelstal	0,3903%
Avgiftshöjning	12 procent. 2024-01-01. Ytterligare 10 procent från 2025-01-01.

OMDÖME

Läge	Beläget i södra Linköping, ca 5 km söder om Linköping resecentrum.
Efterfrågan	God
Allmänservice	Mycket god
Materialstandard	God
Planlösning	God
Standard	Ordinär
Underhåll, lägenhet	Normalt
Underhåll, fastighet	Eftersatt / normalt / gott / mycket gott
Objektet som helhet	Lägenhet en trappa upp i normalt skick. Lugnt och trevligt område med mycket grönområden. Närhet till centrala Linköping. Förening med god ekonomi och låg belåning.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av köp av bostadsrätter inom föreningen och överlåtelser av bostadsrätter i närliggande område indikerar en värdenivå om ca 26 000 kronor per kvadratmeter. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara: 1 300 000 kronor.

Marknadsvärde **ENMILJONTREHUNDRATUSEN KRONOR (1 300 000 kronor).**

Kalmar 2024-12-12
Forum Fastighetsekonomi AB



Sofia Lööv
Byggnadsingenjör
Fastighetsvärderare



Andreas Ylipää
Civilekonom
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:



BILAGA: SKISS ÖVER PLANLÖSNING

