

VÄRDEUTLÅTANDE
Bostadsrätt nummer 20-0435-1-1402
BRF Sländan
Org.nr: 769639-7749
Norrköping 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 20-0435-1-1402, BRF Sländan Org.nr: 769639-7749
Upplåtelseform	Bostadsrätt
Adress:	Garvaregatan 4B, Lgh 1402, 602 21 Norrköping
Kommun:	Norrköping
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd
Värdetidpunkt:	Januari 2025
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion
Underlag	Besiktning, årsredovisning, ortsprismaterial och erhållna uppgifter från föreningen angående årsavgift mm. Forum Fastighetsekonomi AB svarar inte för oriktiga värdebedömningar orsakade av lämnade sakuppgifter.

BESIKTNING

Besiktning	Okulär besiktning utförd 2025-01-09 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 Kroken 7 i Norrköping.
Byggnad	Flerbostadshus i 16 plan uppförda 2022. Fasadbeklädnad bedöms bestå av plåt och glaspartier. Treglasfönster. Betongbyggnad
Trapphus	Portkod och porttelefon. Betongtrappa, väggar och bjälklag av betong. Hiss finns.
Lägenheter	35 stycken bostadslägenheter, inga lokaler. Totalt 2 970 kvadratmeter.
Uppvärmning	Vattenburen värme.
Gemensamma utr	Förekommer ej.
Parkering	Föreningen disponerar 23 garageplatser. Hyran uppgår till 1 710:-/månad. Uthyrning enligt särskilt kösystem.
Ekonomi	De långsiktiga skulderna per 2022-12-31 är 42 337 000 kr, vilket motsvarar 14 000 kronor per kvadratmeter boarea.
Yttre fond	2022-12-31: 137 218 kronor
Underhållsplan	Underhållsplan finns, se ytterligare information i bifogad årsredovisning.
Energideklaration	Bifogas separat

LÄGENHETSBESKRIVNING

Bostaden	Lägenheten omfattar 2 rum och kök, fördelat på 70 kvadratmeter boarea.
Läge	Våning 4 trappor
Förråd	Endast i lägenheten

Rumsbeskrivning

Väggbehandling golv tak	Målat Parkett, klinker målat
Kök, inredning	Ljusa släta luckor och lådfronter, diskbänk, induktionshäll, fläkt, kyl, frys, inbyggnadsugn och inbyggnadsmicro. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-5 personer. Kök i gott skick

Våtenhet,	Badrum inrett med WC, tvättställ, dusch, elektrisk handdukstork. Tvättmaskin och torktumlare. Golv belagt med klinker. Väggar klädda med kakel. Badrum i gott skick
Övrigt	Fint läge intill Motala ström. Fransk balkong. Fiber, bredbands-TV (ingår ej i avgift)

EKONOMI

Lgh reparationsfond 0 kronor, avsätts ej.

Andelstal 1,83863 %

Årsavgift 80 220 kronor per år, motsvarade ca 1100 kronor per kvadratmeter, eller 6 685 kronor per månad.

OMDÖME

Läge Beläget i Norrköping intill Motala ström och Järnbron, ca 13 minuters promenad till Norrköping Resecentrum

Efterfrågan	God
Allmänservice	Mycket god
Materialstandard	Hög
Planlösning	God
Standard	God
Underhåll, lägenhet	Gott
Underhåll, fastigheten	Gott

Objektet som helhet 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 40 000 kronor per kvadratmeter. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara: 2 700 000 kronor.

Marknadsvärde **TVÅMILJONERSJUHUNDRATUSEN KRONOR
(2 700 000 kronor).**

Kalmar 2025-01-26
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

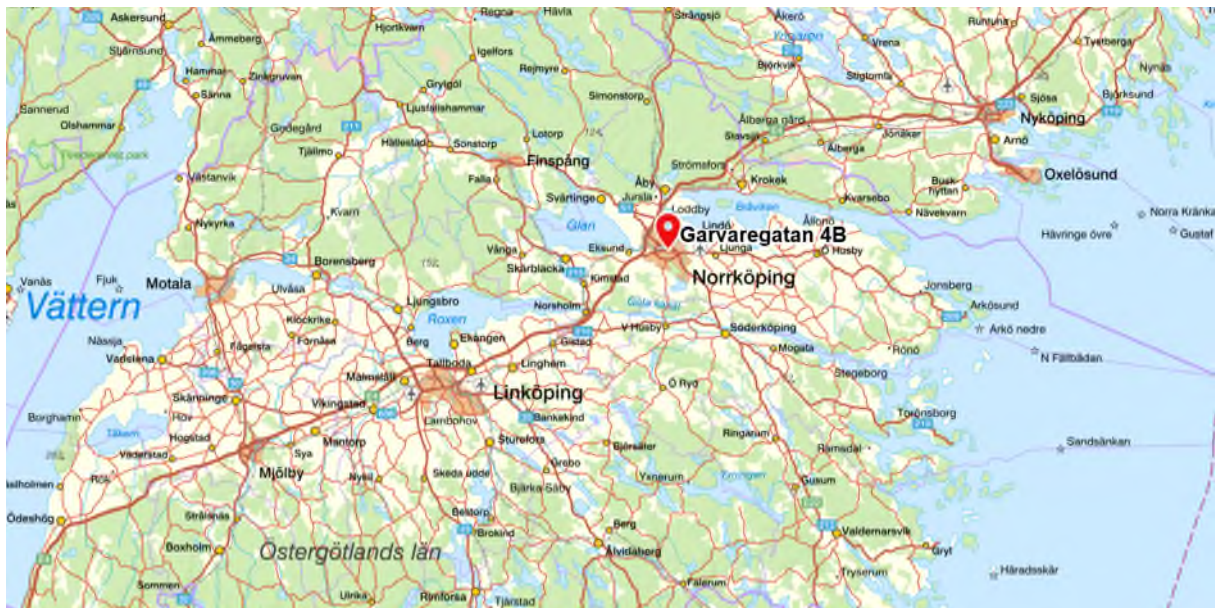
Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

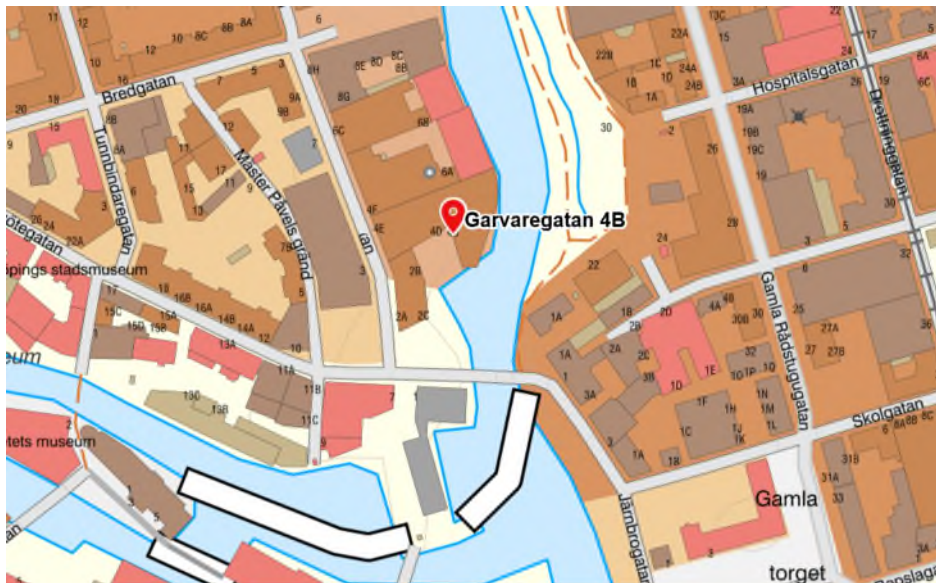
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:

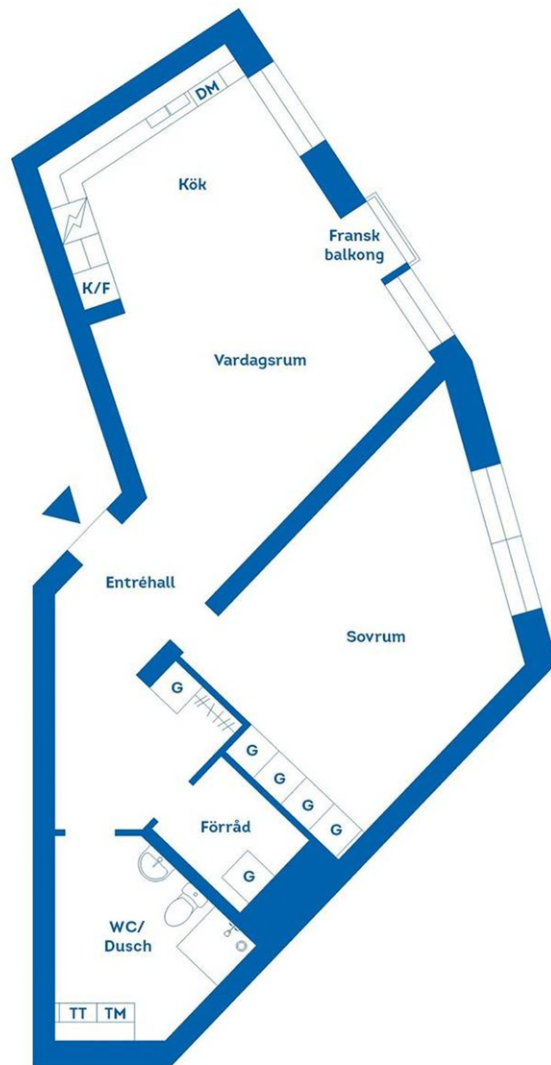


Satellitbild



BILAGA: SKISS ÖVER PLANLÖSNING

Avvikelser kan förekomma.



Vissa avvikelser kan förekomma