

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Norrköping
Bostadsrättsförening	BRF Slagan i Norrköping
Lägenhet nr	Lägenhet nr 45
Värdetidpunkt	Januari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus med gul fasad med röda detaljer, värderingsobjektet markerat.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Norrköping	Bostadsrättshavare	F-2460-24-05
Bostadsrättsförening	BRF Slagan i Norrköping	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 45	Värdetidpunkt	Januari 2025
Objektets adress	Rösgången 41 602 11 Norrköping	Besiktningstidpunkt	2025-01-09

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök, på våning 1 av 9. Balkong.
Boarea	57 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 4 km från Norrköping centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus, blandad bebyggelse och spårområde. Förskola, skola finns inom ca 600m, vårdcentral finns inom ca 1,2 km.
Månadsavgift	2 271 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten (enligt uppgift från föreningen). Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende bredband/tv på 185 kr/mån samt en administrativ avgift för el på 25kr/mån. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

1 450 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 350 000 – 1 550 000 kronor

Kr/kvm Boarea	25 439 kr/kvm
---------------	---------------

Södertälje 2025-01-12

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att bostadsrätten varit utbjuden till försäljning på ett för bostadsrätten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta bostadsrätten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av bostadsrätts transaktioner för likartade bostadsrätter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea, skick samt föreningens ekonomi. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av objektet har skett av Emil Larsson i närvaro av hyresgäst och personal från kronofogden.

	Värdebedömningen grundar sig på lägenhetens standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av bostadsrätten och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt enligt 19 § 1 st. 2 p köplagen eller köparens undersökningsplikt enligt 20§ köplagen.
--	--

Bostadsrättslägenhet		
Objekt		Lägenhet nr 45
Läge i byggnaden		Våning 1 av 9. Hiss finns
Byggår		1958-1959
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum och kök i halvöppen planlösning. Utgång till balkong från vardagsrummet och sovrummet.
Balkong/uteplats		Inglasad balkong
Kök	Utformning	Kök med matplats
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Ugn (Electrolux), fläkt (Ikea), diskmaskin (Bosch), integrerad kyl/frys
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Invändiga ytskikt	Golv	Klinker/laminat/parkett
	Vägg	Målade
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns källarförråd.
Standard/skick		Lägenhet med huvudsakligen normal standard och skick.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening	
Bostadsrättsförening	BRF Slagan i Norrköping ,
Fastighetsbeteckning	Slagan 1
Byggnader	3 flerbostadshus i 9-10 våningar
	Totalt 129 st lägenheter och 1 lokal
Ytor	Bostäder
	Lokaler
	8 396 kvm
	228 kvm
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, cykelförråd, bastu, litet gym, övernattningslägenhet
	Garage
	13 st
	P-platser
	43 st

Taxeringsvärde	104 474 000 kr, enligt årsredovisningen
Långfristiga skulder	11 624 586 kr inklusive kortfristig skuld till kreditinstitut, motsvarande ca 1 348 kr/kvm totalyta
Yttre fond	6 193 433 kr, enligt uppgift från ekonomisk förvaltare
Underhåll	Inga större projekt aktuella enligt muntlig information från föreningen. Utförda/aktuella renoveringar se årsredovisningen.
Höjning av avgift	Oförändrade början på 2025 enligt muntlig information från styrelsen.
Övrigt	Fastigheten innehas med tomträtt.
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2022-01-28. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besikten var lägenheten möblerad 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). 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. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 2 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2024-01-01 och framåt med en boarea mellan ca 50 – 71 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 950 – 1 700 tkr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna till största del mellan ca 18 000 – 25 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm. Genomsnittspris för materialet är ca 1,36 Mkr och 21 890 kr/kvm. Värderingsobjektets förening har lägre avgifter än de flesta i jämförelsematerialet.

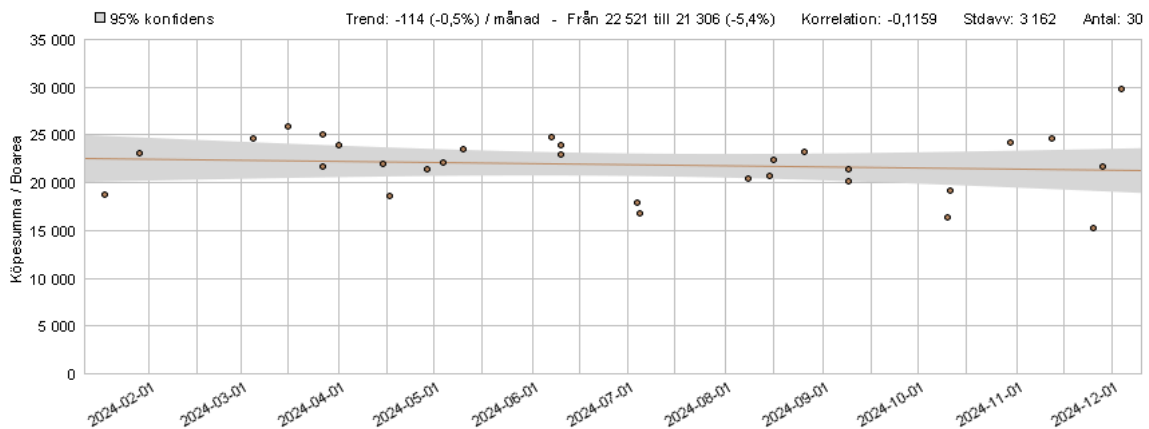


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under 2024 finns endast en försäljning av 2 Rok i jämförbar noterad som såld inom föreningen. Denna såldes för 1,7 Mkr (29 825 kr/kvm) i december 2024. Detta är det hösta kvadratmeterpriset i materialet ovan och enligt tillgängliga uppgifter (hemnet) synes lägenheten vara belägen högt upp i huset och i gott skick. Ytterligare en 2 Rok har sålts inom föreningen i början på 2023 för 1,45 Mkr (25 439 kr/kvm).

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i området och normalt- till något sämre läge i byggnaden. Lägenheten bedöms huvudsakligen ha normal standard och skick. Värdet bedöms utifrån ovanstående återfinnas något över genomsnitt för jämförelsematerialet.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. Flerbostadshus med gul fasad och röda detaljer, värderingsobjektet markerat.

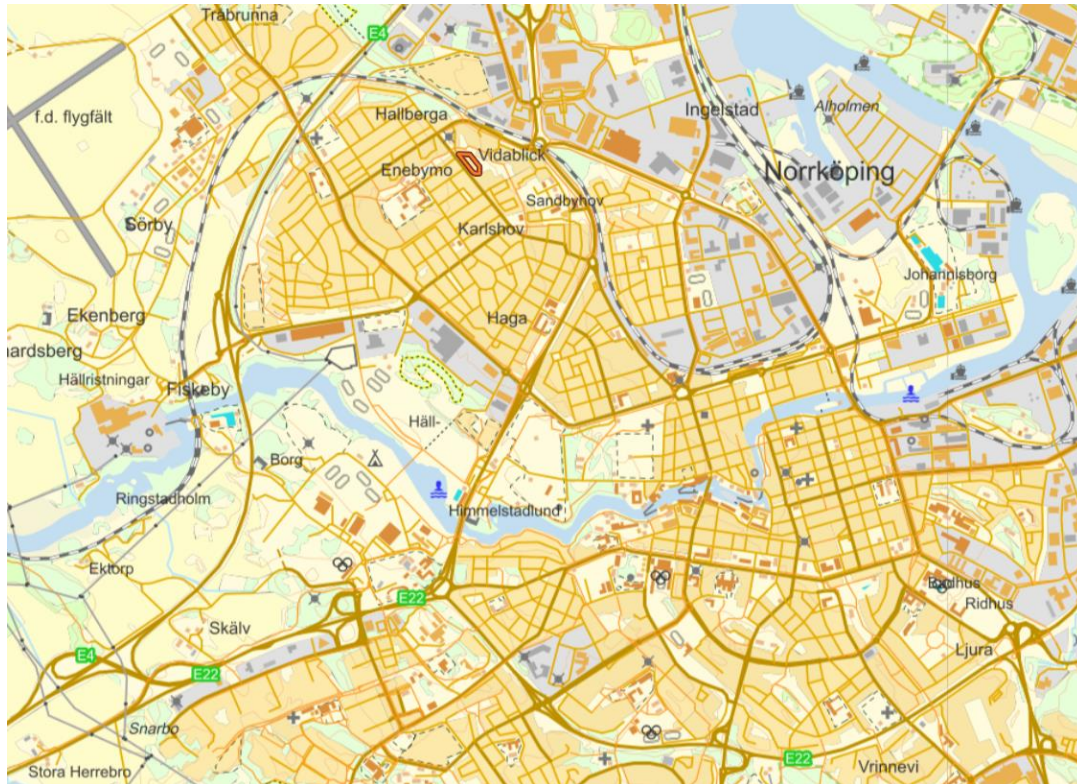


Foto, vy från balkong. Parkering, cykelförråd, väg.



Foto, byggnad. Flerbostadshus med gul fasad med röda detaljer samt sottäckt markyta.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2024-12-11

Fastighet

Beteckning Norrköping Slagan 1	UUID: 909a6a4c-f2e7-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2009-04-16
Nyckel: 050058299	Län- och kommunkod 0581	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2017-01-03
Distrikt Östra Eneby	Distriktskod 108140	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-12-10

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Adress

Adress Rösgången 37, 41, 45 602 11 Norrköping	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6496983.7	566996.7	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	7 750 kvm	7 750 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
725000-3683 Bostadsrättsföreningen Slagan I Norrköping C/O Lennart Stenberg Rösgången 37 602 11 Norrköping	1/1	1957-12-18	57/3504
Upplåtelse (tomträtt): 1957-12-03 Ingen köpeskilling redovisad.			

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
1957-12-18	57/3504	1957-12-01
Ändamål Bostadsbebyggelse	Avgäld 518.700 SEK	
Avgäldsperiod 20 år	Perioddatum från 1958-01-01	

Tidigaste uppsägningsdatum 2018-01-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Inskränkningar Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas
Anmärkning: Ny avgäld 96/18947, ny avgäld mm 77/301		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0456	1/1	1930-03-03	30/48
Norrköpings Kommun			
601 81 Norrköping			
Fångestyp kan ej anges: Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Övriga fång 42/336, 45/102, 48/192, 45/445, 54/60, 48/141			
Anmärkning: Fångestyp övriga fångeshandlingar			
Anmärkning: Anmärkning 89/2529			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 33.296.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3.563.000 SEK	1993-08-26	93/14323
2	498.000 SEK	1993-08-26	93/14325
3	21.297.000 SEK	1993-08-26	93/14327
4	1.579.000 SEK	1993-08-26	93/14329
5	3.886.600 SEK	1995-06-06	95/7948
6	2.472.400 SEK	1995-11-08	95/16460

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Slagan	1956-04-17	0581K-22B:2066 Akt
Stadsplan	1959-09-12	0581K-22A:3069 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)
135439-3
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2022	104.474.000 SEK	70.842.000 SEK	33.632.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
725000-3683 Bostadsrättsföreningen Slagan I C/O Lennart Stenberg Rösgången 37 602 11 Norrköping	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet bostadsmark 087499109.			
Taxeringsvärde 11.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0581035		
Byggrätt ovan mark 3 488 kvm	Riktvärde byggrätt 3.200 SEK/kvm		
Värderingsenhet bostadsmark 087495109.			
Taxeringsvärde 22.400.000 SEK	Riktvärdeområde 0581035		
Byggrätt ovan mark 7 008 kvm	Riktvärde byggrätt 3.200 SEK/kvm		
Värderingsenhet lokalmark 087500109.			
Taxeringsvärde 232.000 SEK	Riktvärdeområde 0581035		
Byggrätt ovan mark 274 kvm	Riktvärde byggrätt 850 SEK/kvm		
Värderingsenhet bostäder 087496109.			
Taxeringsvärde 47.000.000 SEK	Bostadsyta 5 606 kvm		
Årtal för hyresnivå	Hyra 5.325.000 SEK/år	Under byggnad Nej	

Nybyggnadsår 1959	Tillbyggnadsår 1993	Värdeår 1968
Värderingsenhet bostäder 087497109.		
Taxeringsvärde 23.400.000 SEK	Bostadsyta 2 785 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 2.645.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1958	Tillbyggnadsår 1993	Värdeår 1968
Värderingsenhet lokaler 087498109.		
Taxeringsvärde 442.000 SEK	Lokalyta 228 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 134.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1958	Tillbyggnadsår 1993	Värdeår 1968

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1956-08-17	0581K-41C:2141 Akt
Införd i tomtboken	1956-08-25	Akt
Tekniska åtgärder		
Övriga åtgärder Enkel bygglovskarta	1989-06-21	0581K-24A:1583 Akt
Nybyggnadskarta Enkel	2009-03-18	0581K-24A:6042 Akt

Ursprung

Norrköping Bostället 1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
E-Norrköping Slagan 1	1990-09-26	0581-90/55 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Eksjö
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet