

VÄRDEUTLÅTANDE
Bostadsrätt nummer 16-2101-2-68
HSB BRF Lambohov 1 i Linköping
Linköping kommun



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING	3
FÖRENING.....	4
LÄGENHETSBEKRIVNING.....	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 16-2101-2-68, HSB BRF Lambohov 1 i Linköping
Upplåtelseform	Bostadsrätt
Adress:	Rättaregatan 68, 583 33 Linköping
Kommun:	Linköping
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 2024-09-26 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 Isblåsan 1 och Isblocket 1. Värderingsobjektet tillhör Isblåsan 1.
Byggnad	Flerbostadshus i 2 plan uppförda 1976 och 1979. Fasadbeklädnad bestående av tegel och liggande träpanel. Taket bedöms vara belagt med plåt. Bedöms vara betongbyggnad
Lägenheter	115 stycken bostadslägenheter och 1 lokal, 11 587 respektive 60 kvadratmeter. Totalt 11 647 kvadratmeter.
Uppvärmning	Vattenburen värme.
Gemensamma utr	Det finns 2 st övernattningslägenheter (innehållande 2 sängar och toalett), pris 100 kr per natt. Föreningslokal finns även att boka, större rum med bord, stolar, kylskåp, grill och uteplats. Bastu och gym finns just nu gratis för alla medlemmar (kan ändras enligt uppgift). Tvättstugor med tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. Bokas via app. Utöver detta finns hobbylokal, trädgårdsförråd, Moped/ MC-rum, cykel-/barnvagnsrum mm.
Parkering	37 stycken p-plaster och 103 stycken garageplatser. Uthyrning enligt särskilt kösystem. Några enstaka finns tillgängliga i dagsläget enligt uppgift. Hyra 250–350 kronor per månad. 18 st besöksparkering finns även.
Ekonomi	De långsiktiga skulderna per 2023-12-31 är 21 298 399 kr, vilket motsvarar 1 828 kronor per kvadratmeter boarea.
Yttre fond	Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 341 000 kr samt ianspråktagande skett med 341 000 kr, enligt årsredovisning. Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.
Underhållsplan	Underhållsplan finns, se ytterligare information i bifogad årsredovisning.
Energideklaration	Bifogas separat

LÄGENHETSBESKRIVNING

Bostaden	Lägenheten omfattar 4 rum och kök, fördelat på 105 kvadratmeter boarea.
Läge	Marklägenhet
Förråd	Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd på ca 6 kvm i närliggande förrådslängor.

Rumsbeskrivning

Väggbehandling	Målat och tapet
Golv	Laminat, plastmatta
Tak	Målat
Kök, inredning	Vita spårade luckor och lådfronter, diskbänk, 4-pls spishäll med ugn, fläkt, kyl, frys. Äldre vitvaror. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-5 personer. Normalt, äldre skick
Våtenhet 1,	Badrum inrett med WC, tvättställ, badkar. Golv belagt med plastmatta. Väggar klädda med tapet. I utrymmet förekommer även tvättmaskin och torktumlare, ej i brukligt skick enligt uppgift. Normalt, äldre skick
Våtenhet 2	Duschrum med WC, tvättställ och dusch. Golv belagt med plastmatta. Väggar klädda med tapet. Normalt, äldre skick
Övrigt	Uteplats delvis under tak från balkong ovan. Belagd med trädgårdssten. Uteplatsen angränsar till mindre gräsyta inramad av välskött häck. Lägenheten är belägen i huslänga strax intill Mjärdevi Science Park och Linköpings Universitetet. I närområdet finns även inom gångavstånd förskolor, skolor, mataffär, kyrka, vårdcentral och apotek samt grönskande natur, lekplatser, motionsspår, golfbana och fotbollsplaner.

EKONOMI

Lgh reparationsfond	0 kronor, avsätts ej.
Andelstal	0,92214 %
Årsavgift	73 716 kronor per år, motsvarade ca 700 kronor per kvadratmeter, eller 6 143 kronor per månad.
Avgiftshöjning	Höjning skedde 2023-01-01 med 7% och det är ingen ytterligare höjning planerad i dagsläget enligt uppgift.

OMDÖME

Läge	Beläget i Lambohov, ca 8 km sydväst om Linköping centralstation och ca 16 minuters cykelavstånd till Linköping Centrum.
Efterfrågan	God
Allmänservice	Mycket god
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	Ordinär
Underhåll, lägenhet	Normalt
Underhåll, fastighet	Eftersatt / normalt / gott / mycket gott
Objektet som helhet	Lägenhet på markplan med visst upprustningsbehov. Förening med normal ekonomi och normal belåning

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden	En analys av köp av bostadsrätter inom föreningen och överlåtelse av bostadsrätter i närliggande område indikerar en värdenivå om ca 19 400 kronor per kvadratmeter. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara: 1 800 000 kronor.
Marknadsvärde	ENMILJONÅTTAHUNDRATUSEN KRONOR (1 800 000 kronor).

Kalmar 2024-10-03
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/arendator 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:



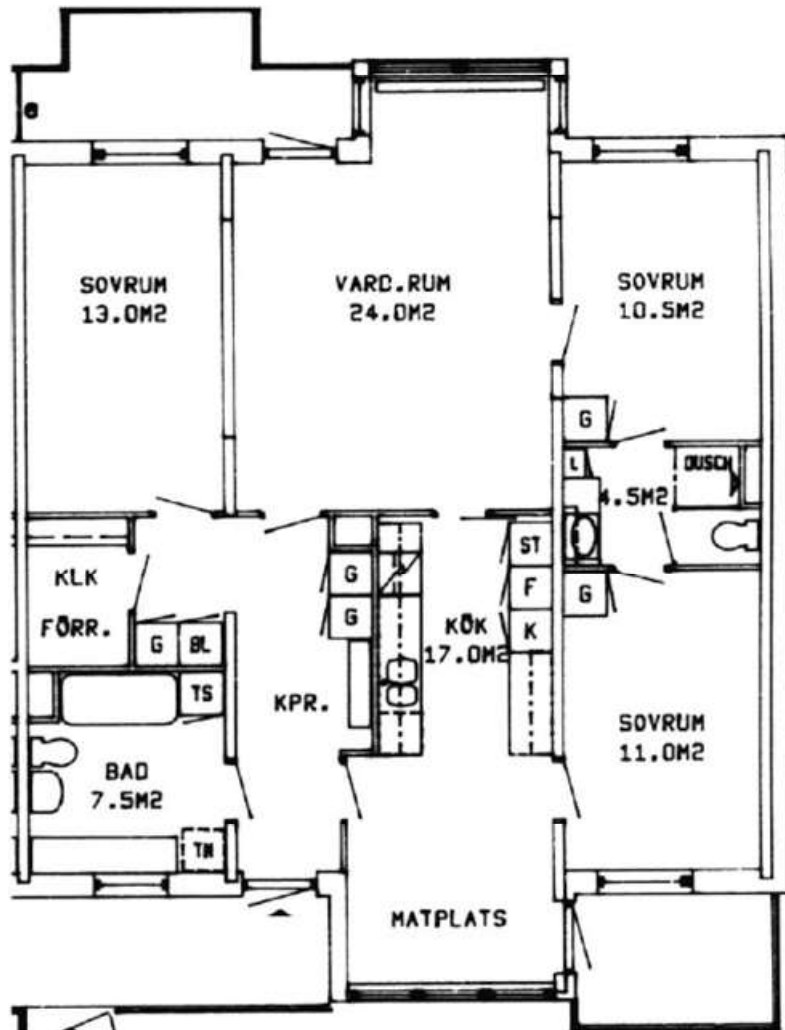
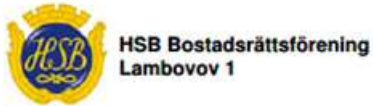
Karta 3:



Satellitbild



BILAGA: SKISS ÖVER PLANLÖSNING



Lägenhetstyp: 4 rum och kök (höger)
Boarea: 105,0 m²

Inhämtad 2024-10-03 från [Boendeinformation \(hsb.se\)](https://boendeinformation.hsb.se)

Med reservation för ev avvikelser. Mått och ytor är kontrollerade på plats och bedöms stämma gott.