

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Bostadsrättsförening

Lägenhet nr

Värdetidpunkt

Finspång

BRF Lättmetallen

0503

Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i fyra våningar, med putsad fasad och delvis balkonger samt garage.

Företag

Adress

Värderingsinstitutet Norra AB

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

Telefon

Hemsida

E-post

026-10 29 04

www.properate.se

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Finspång	Bostadsrättshavare	F-356-25-05
Bostadsrättsförening	BRF Lättmetallen	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 05:03	Värdetidpunkt	Mars 2025
Objektets adress	Sjöviksvägen 7C 612 36 Finspång	Besiktningstidpunkt	2025-03-10

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 5 rum och kök, på våning 2 av 4. Balkong
Boarea	99 kvm (enligt andelsinnehavaren)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1 km från Finspångs centralisation, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus. Förskola, skola och hälsocentral finns i närheten. Ytterligare utbud med service finns i Norrköping. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar, tåg.
Månadsavgift	6 155 kr/mån (enligt andelsinnehavaren). I avgiften ingår värme, vatten el, och kabel-tv (basutbud) (enligt andelsinnehavaren). Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

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

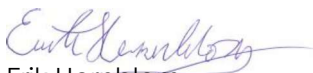
950 000 kronor

Bedömt värdeintervall 900 000 – 1 000 000 kronor

Kr/kvm Boarea	9 596 kr/kvm
---------------	--------------

Strängnäs 2025-03-14

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Civilekonom / Jägmästare



Erik Laurén
Ekonom / Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

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 Erik Laurén i närvaro av bostadsrättshavaren/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		0503
Läge i byggnaden		Våning 2 av 4. Hiss finns ej
Byggår		1957
Planlösning		Hall, wc/dusch, wc, vardagsrum, kök och tre sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong
Kök	Utformning	Parallellt kök. Med mindre matplats. Skick/Standard (modernt) kök från Epok. Nytt 2023 (enligt andelsinnehavaren).
	Utrustning	Ljusa och mörka skåpluckor. Spis (Gorenje), fläkt, kyl/frys (Gram), diskmaskin (Whirlpool), mindre vinkyl, kompositskiva
Hygienrum	Ytskikt	Normalt WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch, tvättmaskin (Electrolux), handdukstork
Hygienrum	Ytskikt	Normalt WC. Vägg med målade, delvis kakel. Golv med klinker
	Utrustning	Tvättställ, toalett
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat
	Vägg	målade
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns matkällare, vindsförråd.
Standard/skick		Modern lägenhet med normal standard. Renoverat senare tid och underhåll normalt.

Inre underhållsfond	Uppgift saknas
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening	
Bostadsrättsförening	BRF Lättmetallen
Fastighetsbeteckning	Soldaten 8
Byggnader	3 flerbostadshus/radhus i 1-4 våningar
	Totalt 61 st lägenheter och 2 st lokaler
Ytor	Bostäder
	Lokaler
	3 676 kvm (enligt taxeringsuppgifter)
	602 kvm (enligt taxeringsuppgifter)
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, cykelförråd
	Garage
	37 st
	P-platser
	4 st gästparkering

Taxeringsvärde	28 426 000 kr
Skulder till kreditinstitut	13 608 738 kr, motsvarande ca 3 181 kr/kvm totalyta
Yttre fond	771 654 kr
Underhåll	2022: Cirkulationspump och injustering av värmesystem, 2018 Låssystem ILOQ
Höjning av avgift	10 % 2024 enligt (andelsinnehavaren)
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2024-05-21. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besikten var lägenheten normalt möblerade. 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 4-5 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet/föreningen från 2022-11-01 och framåt med en boarea mellan 75 och 114.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 675 000 – 1 495 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 9 000 – 13 907 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

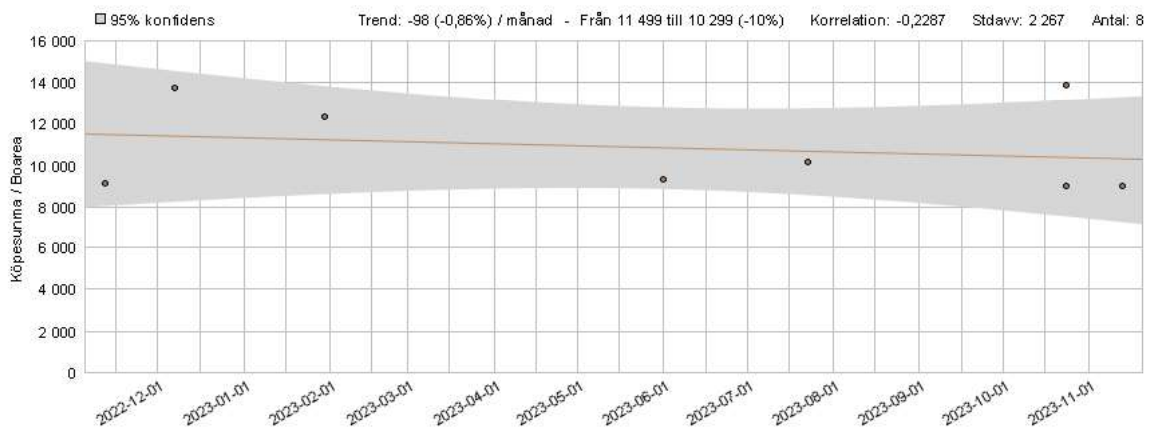


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under det senaste året har lägenheter i föreningen på 5 RoK och en boarea på 99 m² sålts i intervallet ca 895 000 – 1 005 000 kr med en genomsnittlig köpeskillning på ca 950 000 kr.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Lägenheten är modern med normal standard. Renoverat senare tid och normalt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den genomsnittliga nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad (värderingsobjektet är markerat)



Foto, vy från balkong

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

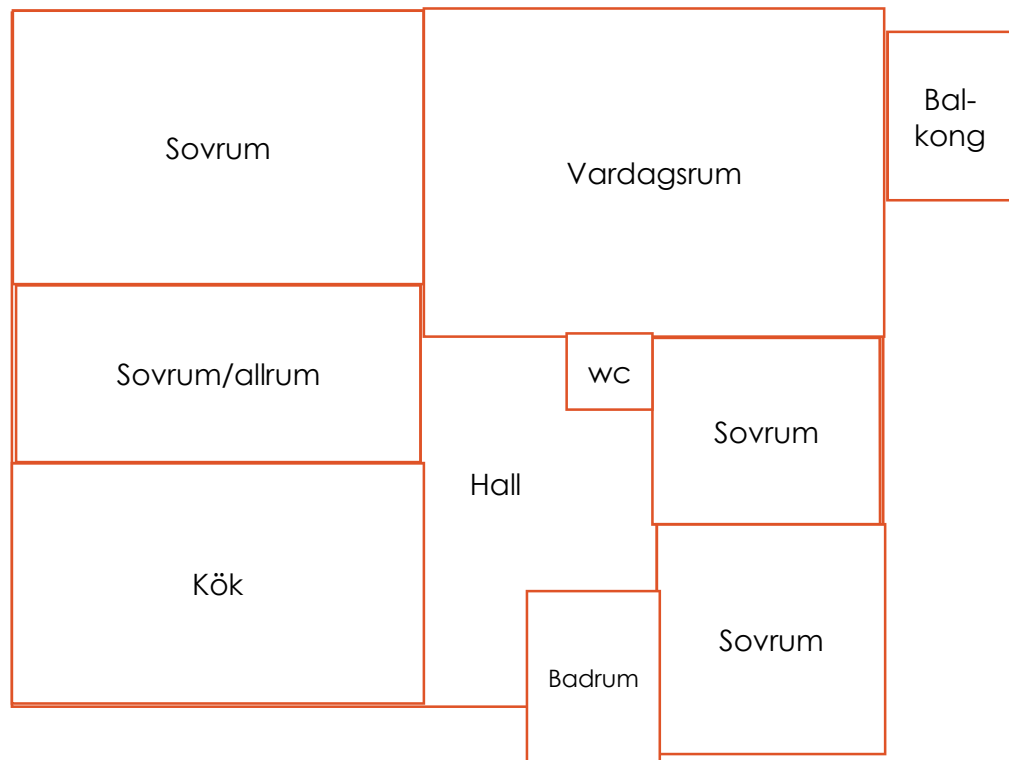


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, våning 2. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-16

Fastighet

Beteckning Finspång Soldaten 8	UUID: 909a6a4c-31a1-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2009-12-07
Nyckel: 050008821	Län- och kommunkod 0562	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2016-05-04
Distrikt Risinge	Distriktskod 108157	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-14

Adress

Adress Sjöviksvägen 5A-D, 7A-C 612 36 Finspång	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6507768.6	544046.9	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	5 032 kvm	5 032 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
725000-0101	1/1	1956-12-27	56/751
Bostadsrättsföreningen Lättmetallen Ek För			
Sjöviksvägen 7 B 612 36 Finspång			
Inskrivet ägarnamn: Brf Lättmetallen			
Köp (även transportköp): 1956-10-12 Ingen köpeskilling redovisad.			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 16.002.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	572.000 SEK	1997-06-17	97/10590
2	1.140.000 SEK	1997-06-17	97/10592
3	726.000 SEK	1997-06-17	97/10593
4	8.800.000 SEK	2006-02-23	06/6394
5	1.615.000 SEK	2010-09-02	10/26487
6	605.000 SEK	2013-04-29	13/9530
7	2.544.000 SEK	2016-04-29	D-2016-00190050:1

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	0562-09/35.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Rätt att nedlägga och för all framtid bibehålla, underhålla och nyttja fjärrvärmeledningar. ledningsrättsområdets bredd 3 meter om inget annat anges i beskrivning, aktbilaga be		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Täljaren mm	1969-08-14	05-FIN-2874 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)				
134845-3				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2022	28.426.000 SEK	21.956.000 SEK	6.470.000 SEK	

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
725000-0101 Bostadsrättsföreningen Lättmetallen Ek För Sjöviksvägen 7 B 612 36 Finspång	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 086112109.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
6.400.000 SEK	0562050

Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
4 595 kvm	1.400 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 086113109.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
70.000 SEK	0562050

Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
88 kvm	800 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 086110109.

Taxeringsvärde	Bostadsyta
21.800.000 SEK	3 676 kvm

Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	3.124.000 SEK/år	Nej

Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1957		1957

Värderingsenhet lokaler 086111109.

Taxeringsvärde	Lokalyta
156.000 SEK	602 kvm

Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	51.000 SEK/år	Nej

Nybyggnadsår 1957	Tillbyggnadsår	Värdeår 1957
-----------------------------	-----------------------	------------------------

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1956-04-25	0562K-F490 Akt
Sammanläggning	1956-12-11	Akt
Ägoutbyte	1971-07-02	05-FIN-2951 Akt
Fastighetsreglering	1981-02-13	05-FIN-3288 Akt
Ledningsåtgärd	2009-12-07	0562-09/35 Akt

Ursprung

Finspång Finspång 9:77-81, 9:156

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
E-Finspång Soldaten 7	1971-07-02	Akt
E-Finspång Soldaten 8	1990-09-26	0581-90/55 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Eksjö
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet