

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Norrköping
Bostadsrättsförening	BRF Musköten
Lägenhet nr	51
Värdetidpunkt	Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tre våningar, med putsad fasad och bruna trädetaljer med balkonger.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Norrköping	Bostadsrättshavare	F-243-25-05
Bostadsrättsförening	BRF Musköten	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	51	Värdetidpunkt	Mars 2025
Objektets adress	Smedjegatan 13 602 47 Norrköping	Besiktningstidpunkt	2025-03-07

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök, på våning 1 av 3. Balkong i östläge.
Boarea	53 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centrala Norrköping ca 1 km från Norrköpings centralstation, 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	3 180 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och bredband via Telenor (enligt styrelsen). Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

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

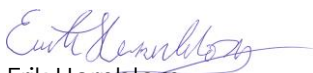
1 250 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 150 000 – 1 350 000 kronor

Kr/kvm Boarea	18 868 kr/kvm
---------------	---------------

Norrköping 2025-03-17

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 representant för bostadsrättsföreningen.

	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		51
Läge i byggnaden		Våning 1 av 3. Hiss finns ej i detta trapphus
Byggår		1945
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och ett sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong östläge
Kök	Utformning	Vinkelkök. Med mindre matplats. Skick/Standard (Normalt)
	Utrustning	Ljusa vitaskåpluckor. Spis (Ikea), fläkt (Ikea), kyl/frys (IKEA), diskmaskin (IKEA), Mikro/ugn (Ikea)
Hygienrum	Ytskikt	Normalt WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch/bad
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat
	Vägg	Målat
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns källarförråd och vindsförråd
Standard/skick		Normal lägenhet med normal standard. Renoverat ca 2000-tal, vissa slitna ytskikt. Underhåll normalt.

Inre underhållsfond	1 060 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Musköten
Fastighetsbeteckning		Musköten 18, Musköten 17, Musköten 24
Byggnader		3 flerbostadshus i 1-3 våningar
		Totalt 67 st lägenheter och 1 st lokal
Ytor	Bostäder	4 408,5 kvm
	Lokaler	310 kvm
Gemensamma utrymmen		2 st. tvättstuga, cykelförråd, relax med bastu, gym, uthyrningsdel
	Garage	0 st
	P-platser	36 st

Taxeringsvärde	123 488 000 kr
Långfristiga skulder	22 553 815 kr, motsvarande ca 4 780 kr/kvm totalyta
Yttre fond	1 203 053 kr
Underhåll	Tvätt av yttertak, behandling mot mossa, rengöring av hänggrännor och montering av fågelstopp under solcellerna genomfördes under sommaren 2023
Höjning av avgift	Planerar 2 % höjning, inget fastställt ännu (enligt styrelsen).
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2016-04-07. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besikten var lägenheten utan möbler. 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/föreningen från 2020-04-01 och framåt med en boarea mellan 48 och 74.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 250 000 – 1 800 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 19 531 – 31 153 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

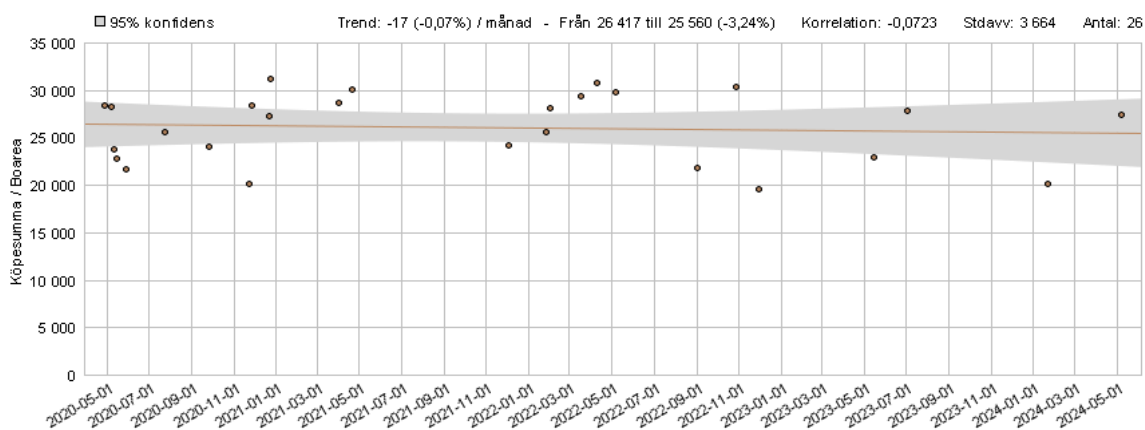


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under det senaste året har lägenheter i föreningen på 2 RoK och en boarea på 53 m² sålts i intervallet ca 1 280 000 – 1 630 000 kr med en genomsnittlig köpeskilling på ca 1 450 000 kr.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge på våning 1 utan hiss. Lägenheten är normal med normal standard. Renoveringsbehov föreligger gällande ytskikt och underhåll normalt. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad

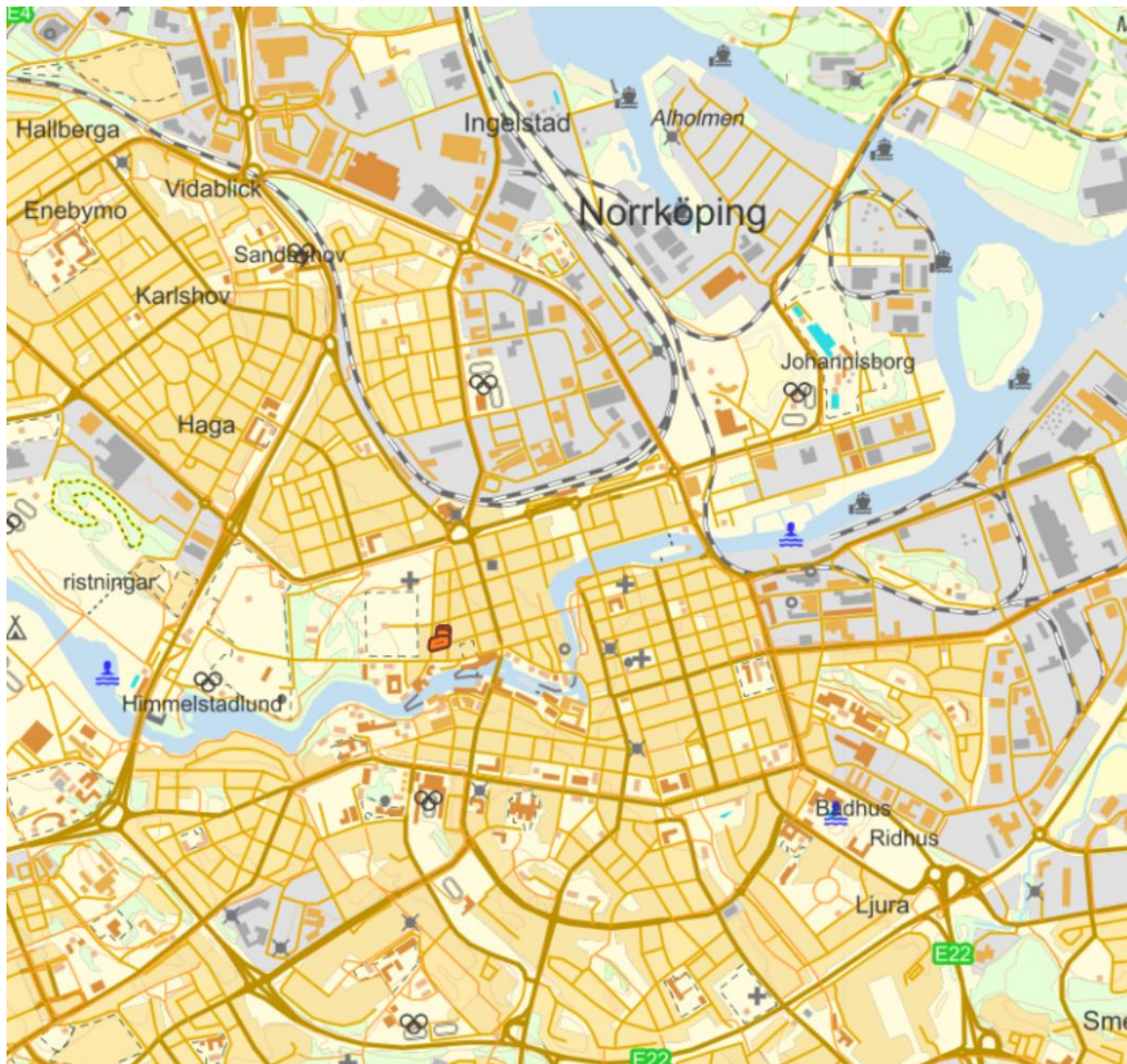


Foto, vy från balkong

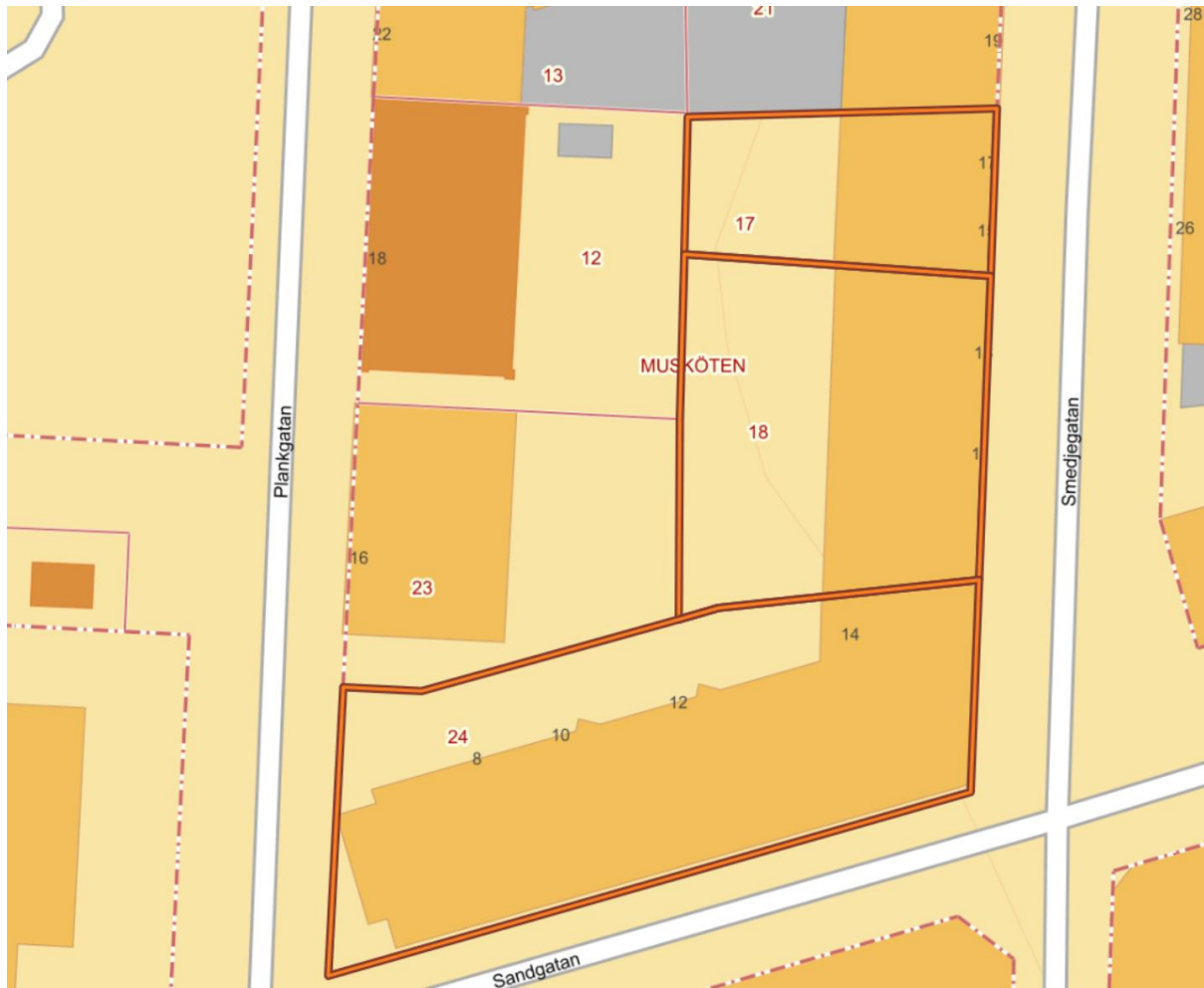


Foto, gemensam gård

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

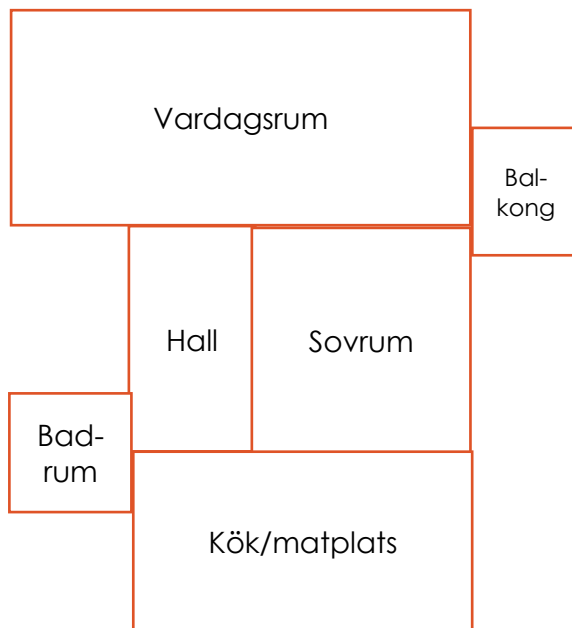


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, våning 1. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-17

Fastighet

Beteckning Norrköping Musköten 18	UUID: 909a6a4c-c954-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1993-03-23
Nyckel: 050047656	Län- och kommunkod 0581	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2013-04-16
Distrikt Norrköpings Matteus	Distriktskod 108139	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-14

Adress

Adress Smedjegatan 11-13 602 47 Norrköping	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6495096.2	568254.0	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	809 kvm	809 kvm		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716402-5830	1/1	1982-02-10	82/304

Brf Musköten i Norrköping

Plankgatan 8
602 19 Norrköping

Köp (även transportköp): 1982-01-11
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Namn 05/15967

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 8.020.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		463.000 SEK	1979-04-04	79/3443
2		2.185.000 SEK	1983-01-12	83/367
3		2.696.000 SEK	1990-11-08	90/21258
4	Skriftligt pantbrev	557.000 SEK	1990-11-08	90/21259
5		2.019.000 SEK	1990-11-08	90/21260
6	Skriftligt pantbrev	100.000 SEK	1990-11-08	90/21262

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kv musköten samt del av kv hållhaken	1943-02-12	0581K-22A:231 <u>Akt</u>

Planer	Datum	Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Musköten	1943-07-21	0581K-22B:627 <u>Akt</u>

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder (320)			
1 14534-3			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde
		därav markvärde	
2022	19.200.000 SEK	12.400.000 SEK	6.800.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
716402-5830 Bostadsrättsföreningen Musköten i Norrköping Plankgatan 8 602 19 Norrköping	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 034847109.

Taxeringsvärde 6.800.000 SEK	Riktvärdeområde 0581020
Byggrätt ovan mark 1 570 kvm	Riktvärde byggrätt 4.400 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 034846109.

Taxeringsvärde 12.400.000 SEK	Bostadsyta 1 256 kvm
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.318.000 SEK/år
	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1943	Tillbyggnadsår
	Värdeår 1973

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Norrköping Musköten GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1943-08-24	0581K-41C:5926 <u>Akt</u>
Sammanläggning	1943-10-05	<u>Akt</u>

Tekniska åtgärder		
Nybyggnadskarta	1982-11-24	0581K-24C:3530 <u>Akt</u>

Ursprung
Norrköping Musköten 10, 11

Tidigare Beteckning		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
E-Norrköping Musköten 18	1990-09-26	0581-90/55 <u>Akt</u>

Ajourföraende inskrivningsmyndighet	
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Eksjö Telefon: 0771-63 63 63
Källa: Lantmäteriet	