

VÄRDEUTLÅTANDE
Bostadsrätt nummer 20-0179-1-1-2
HSB BRF Promenaden i Norrköping
Org.nr: 769631-0916
Norrköping kommun



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING	3
FÖRENING.....	4
LÄGENHETSBESKRIVNING.....	4
EKONOMI.....	5
OMDÖME	5
VÄRDEBEDÖMNING	5
BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	6
BILAGA: KARTOR.....	7
BILAGA: SKISS ÖVER PLANLÖSNING.....	9

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	Bostadsrätt nummer 20-0179-1-1-2, HSB BRF Promenaden i Norrköping Org.nr: 769631-0916
Upplåtelseform	Bostadsrätt
Adress:	Sveagatan 7, Lgh 1001, 602 22 Norrköping
Kommun:	Norrköping
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd
Värdetidpunkt:	November 2024
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion
Underlag	Besiktning, årsredovisning, orsprismaterial 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 2024-11-18 av undertecknad. Ägare deltog. 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 Mässingen 2, Norrköping Kommun.
Byggnad	Flerbostadshus i 6 plan med källare uppförda 2018. Fasadbeklädnad bestående av betongelement med tegel. Taket bedöms vara belagt med plåt. Treglasfönster. Betongbyggnad.
Trapphus	Portkod. Betongtrappa, väggar och bjälklag av betong. Hiss finns.
Lägenheter	61 stycken bostadslägenheter och 2 lokaler, 4 446 respektive 144 kvadratmeter. Totalt 4 590 kvadratmeter.
Uppvärmning	Vattenburen värme.
Gemensamma utr	Takterass, cykelrum
Parkering	36 stycken p-plaster i garage under huset och 3 p-platser . Separat kö via HSB.
Ekonomi	De långsiktiga skulderna per 2023-12-31 är 64 305 880 kr, vilket motsvarar 14 010 kronor per kvadratmeter boarea.
Yttre fond	2023-12-31: 754 062 kronor
Underhållsplan	Underhållsplan finns, se ytterligare information i bifogad årsredovisning.
Energideklaration	Bifogas separat

LÄGENHETSBESKRIVNING

Bostaden	Lägenheten omfattar 3 rum och kök, fördelat på 77 kvadratmeter boarea.
Läge	Marklägenhet
Förråd	I källare

Rumsbeskrivning

Väggbehandling golv tak	Vitmålat Ekiparkett Vitmålat
Kök, inredning	Kök med vita, blanka luckor och lådfronter, diskbänk, 4 -pls keramikhäll, fläkt, kyl, frys, inbyggnadsugn och inbyggnadsmicro. Vitvaror bedöms vara original från byggåret. Intill köket finns utrymme för en matplats till ca 4-5 personer. Öppet samband mellan kök och vardagsrum, där det även finns dörr ut mot mindre terrass med utblick mot innergård.
Våtenhet,	Badrum inrett med WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin och torktumlare Golv belagt med klinker. Väggar klädda med kakel.
Övrigt	Uteplats mot innergård i söderläge.

EKONOMI

Lgh reparationsfond	0 kronor, avsätts ej.
Andelstal	1,71182 %
Årsavgift	65 928 kronor per år, motsvarade ca 856 kronor per kvadratmeter, eller 5 494 kronor per månad.
Avgiftshöjning	8 procent. 2024-01-01

OMDÖME

Läge	Beläget i Norrköping centralort, strax söder om resecentrum och 150 meter norr om strömmen.
Efterfrågan	Hög
Allmänservice	Mycket god
Materialstandard	God
Planlösning	God
Standard	God
Underhåll, lägenhet	Gott
Underhåll, fastigheten	Gott
Objektet som helhet	Lägenhet på markplan i gott skick. Förening med normal ekonomi men relativt hög belåning

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden	En analys av köp av bostadsrätter inom föreningen och överlåtelse av bostadsrätter i närliggande område indikerar en värdenivå om ca 30 000 kronor per kvadratmeter. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara: 2 400 000 kronor.
Marknadsvärde	TVÅMILJONERFYRAHUNDRATUSEN KRONOR (2 400 000 kronor).

Kalmar 2024-11-22
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

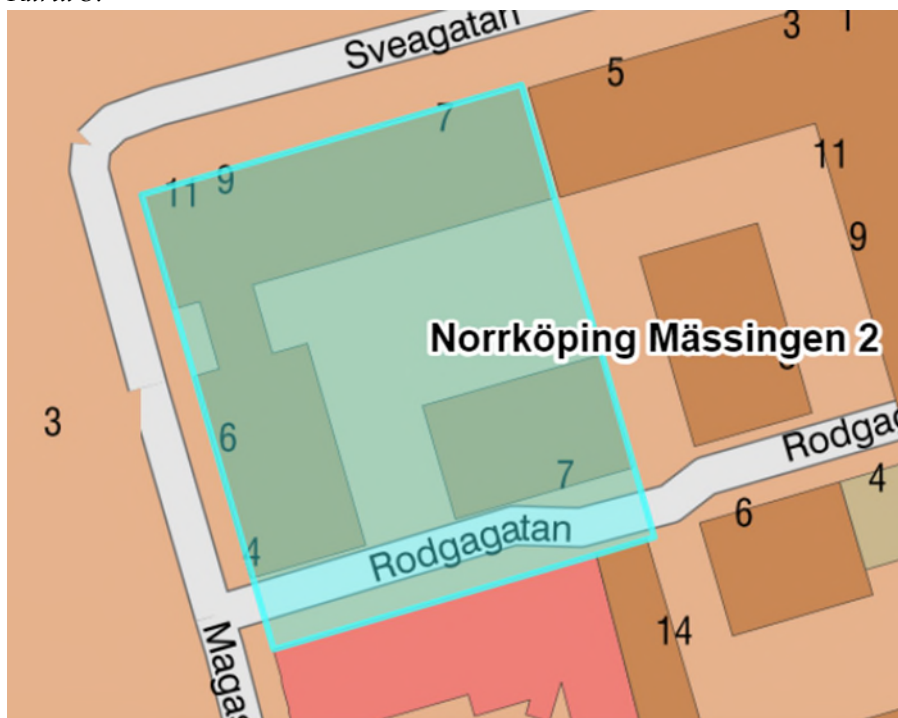
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



BILAGA: SKISS ÖVER PLANLÖSNING

