

**VÄRDEUTLÅTANDE**  
**Bostadsrätt nummer 190**  
**HSB BRF Vilbergen i Norrköping**  
**Norrköping 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 190, HSB BRF Vilbergen i Norrköping
Upplåtelseform	Bostadsrätt
Adress:	Gråbergsgatan 53, 603 56 Norrköping
Kommun:	Norrköping
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd
Värdetidpunkt:	November 2023
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 2023-11-24 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 Rubinen 1-6.
Byggnad	Flerbostadshus i 3 plan med sluttningsvåning uppförda 1967. Fasadbeklädnad bestående av puts. Taket är bedöms vara belagt med papp. Treglasfönster. Betongbyggnad.
Trapphus	Betongtrappa, väggar och bjälklag av betong. Ingen hiss.
Lägenheter	786 stycken bostadslägenheter och 202 lokaler (hyresrätt), 52 393 respektive 1 339 kvadratmeter. Totalt 53 810 kvadratmeter.
Uppvärmning	Vattenburen värme.
Gemensamma utr	Tvättstuga, cykelrum, övernattningsrum för gäster (200kr/dygn), gym, festlokal, snickarverkstad, relaxrum med bubbelpool och bastu som man kan utnyttja för en mindre summa per månad.
Parkering	520 parkeringsplatser. Föreningens p-platser upplåts fritt för föreningens medlemmar. Garageplatser, elstolpar och mc-platser kan erhållas via särskilt kösystem och mot särskild hyra och kontrakt.
Ekonomi	De långsiktiga skulderna per 2022-08-31 är 88 738 806 kr, vilket motsvarar 1 650 kronor per kvadratmeter boarea.
Yttre fond	2022-08-31: 36 009 899 kronor
Underhållsplan	Underhållsplan finns, se ytterligare information i bifogad årsredovisning.
Energideklaration	Bifogas separat

## LÄGENHETSBESKRIVNING

Bostaden	Lägenheten omfattar 3 rum och kök, fördelat på 86 kvadratmeter boarea.
Läge	Våning 1 trappor
Förråd	I källare, ca 4 kvm. Mindre matförråd finns också i källare.

## Rumsbeskrivning

Väggbehandling golv tak	Målat, tapet parkett i vardagsrum, plastmatta i övriga rum målat
Kök, inredning	Ljusa släta luckor och lådfronter, diskbänk, 4 -pls spis med ugn i gott skick. Fläkt. Ny diskmaskin i emballage fanns på plats. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-5 personer. Köksinredning sliten och delvis eftersatt.
Våtenheter	Badrum inrett med WC, tvättställ, tvättmaskin, torktumlare. Vattenburen golvvärme. Golv belagt med klinker. Väggar klädda med kakel. Normalt skick, mot delvis slitet.  WC inrett med WC, tvättställ. Golv belagt med klinker. Väggar målade. Kakel runt WC-stol och ovan tvättställ. Normalt skick
Övrigt	Rymlig balkong ca 9 m lång med skjutbara fönsterpartier. Gott skick.  Svagt anande rökdoft invändigt.

## EKONOMI

Lgh reparationsfond	0 kronor, avsätts ej.
Andelstal	0,1654 %
Årsavgift	61 416 kronor per år, motsvarade ca 714 kronor per kvadratmeter, eller 5 118 kronor per månad.
Avgiftshöjning	3 procent. 2023-10-01. I övrigt inga inplanerade höjningar

## OMDÖME

Läge Beläget i Vilbergen, ca 5 km söder om Norrköping centralstation

Efterfrågan	Hög
Allmänservice	Mycket god
Materialstandard	God
Planlösning	God
Standard	Ordinär
Underhåll, lägenhet	Normalt
Underhåll, fastigheten	Gott

Objektet som helhet Lägenhet på våning en trappa i normalt skick.  
Förening med mycket god ekonomi och låg belåning.

## VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av köp av bostadsrätter inom föreningen och överlåtelser av bostadsrätter i närliggande område indikerar en värdenivå om ca 19 500. kronor per kvadratmeter. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara: 1 550 000 kronor.

Marknadsvärde **ENMILJONFEMHUNDRAFEMTIOTUSENKRONOR (1 550 000 kronor).**

Kalmar 2023-11-27  
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 arendator 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:





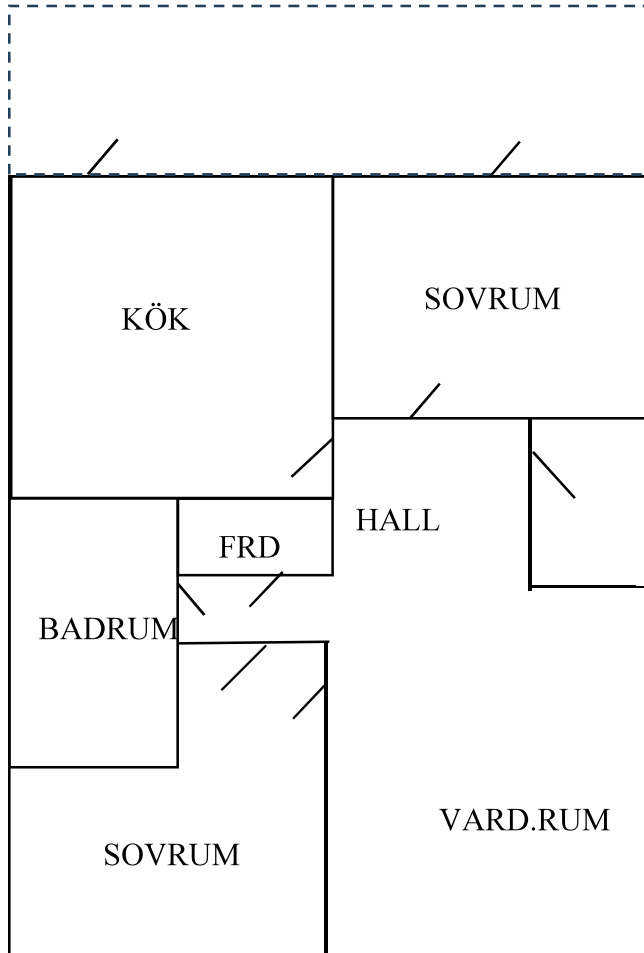
Karta 3:  
Vilbergen



Satellitbild



BILAGA: SKISS ÖVER PLANLÖSNING





# metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2023-11-27

## Fastighet

<b>Beteckning</b> Norrköping Rubinen 2	<b>UUID:</b> 909a6a4c-e550-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2006-12-06
<b>Nyckel:</b> 050054820	<b>Län- och kommunkod</b> 0581	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2022-06-10
<b>Distrikt</b> Vrinnevi	<b>Distriktskod</b> 108136	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2023-11-27

Fastigheten är upplåten med tomträtt

## Adress

Adress  
Gråbergsgatan 51-71  
603 56 Norrköping

## Läge, karta

<b>Område</b> 1	<b>N (SWEREF 99 TM)</b> 6492513.9	<b>E (SWEREF 99 TM)</b> 568329.0
--------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

## Areal

<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>	
<b>Totalt</b>	1 8761 kvm	1 8761 kvm		

## Tomträttsinnehav

<b>Innehavare</b> 725000-4707 Hsb Bostadsrättsförening Vilbergen I Norrköping Box 6901 600 06 Norrköping	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 1967-06-14	<b>Akt</b> 67/191
--	---------------------	--------------------------------------	----------------------

Upplåtelse (tomträtt): 1967-06-06  
Ingen köpeskilling redovisad.  
Anmärkning: Namn 74/786  
Anmärkning: Namn 02/7415

## Tomträttsupplåtelse

<b>Inskrivningsdag</b> 1967-06-14	<b>Akt</b> 67/191	<b>Upplåtelsedag</b> 1967-06-01
<b>Ändamål</b> Bostadsbebyggelse	<b>Avgäld</b> 229.500 SEK	

**Avgäldsperiod**  
20 år

**Perioddatum från**  
1968-01-01

**Tidigaste uppsägningsdatum**  
2028-01-01

**Efterföljande  
uppsägningsperiod**  
40 år

**Inskränkningar**  
Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

Anmärkning: Ny avgäld mm 87/102, ny avgäld 07/1307

### Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0456 Norrköpings Kommun 601 81 Norrköping	1/1	1889-12-12	89/24

Köp (även transportköp): 1889-12-02  
Ingen köpeskillning redovisad.

**Anmärkning:** Övriga fång 62/388, 31/368, 03/49, 13/65, 05/5, 03/51, 03/10, 07/127, 66/103, 99/45, 59/421, 66/9, 63/17, 06/122, 04/176, 64/187, 37/336, 65/357, 09/167

**Anmärkning:** Anmärkning 89/2529

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8  
Totalt belopp: 23.578.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	5.970.000 SEK	1969-08-13	69/2407
2	379.000 SEK	1985-12-18	85/15246
3	3.145.000 SEK	1985-12-18	85/15247
4	200.000 SEK	1985-12-18	85/15248
5	289.000 SEK	1986-10-22	86/16544
6	9.038.000 SEK	2009-08-24	09/24435
7	3.374.000 SEK	2021-01-20	D-2021-00022856:1
8	1.183.000 SEK	2022-06-10	D-2022-00247428:1

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kv rubinen	1966-09-20	0581K-22A:2065

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning: Rubinen	1967-03-03	0581K-22B:1099
------------------------	------------	----------------

### Taxeringsuppgifter

#### Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)  
100744-3

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

**Taxeringsvärde**

**Taxeringsår**

**Taxeringsvärde**

**därav byggnadsvärde** **därav markvärde**

2022 658.946.000 SEK 446.102.000 SEK 212.844.000 SEK

**Samtaxering för registerenhet**  
Norrköping Rubinen 1-6

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
725000-4707 Hsb Bostadsrättsförening Vilbergen I Norrköping Box 6901 600 06 Norrköping	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet bostadsmark 004453109.**

Taxeringsvärde 209.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0581035
Byggrätt ovan mark 65 484 kvm	Riktvärde byggrätt 3.200 SEK/kvm

**Värderingsenhet lokalmark 125088109.**

Taxeringsvärde 3.844.000 SEK	Riktvärdeområde 0581035
Byggrätt ovan mark 4 523 kvm	Riktvärde byggrätt 850 SEK/kvm

**Värderingsenhet bostäder 004452109.**

Taxeringsvärde 443.000.000 SEK	Bostadsyta 52 393 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 49.773.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1967

**Värderingsenhet lokaler 125087109.**

Taxeringsvärde 3.102.000 SEK	Lokalyta 3 619 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 940.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1967

**Åtgärd**

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1967-05-08	0581K-41C:1091
Införd i tomtboken	1967-05-22	
Tekniska åtgärder		
Nybyggnadskarta	1968-01-17	0581K-24C:3371
Nybyggnadskarta Enkel	2006-07-03	0581K-24A:5372

**Ursprung**

Norrköping Vilbergen 1:1

**Tidigare Beteckning**

Beteckning

E-Norrköping Rubinen 2

Omregistreringsdatum Akt

1990-09-26

0581-90/55

**Ajourförande inskrivningsmyndighet**

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet