

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

NORRKÖPING

Fastighetsbeteckning

SKRÄNGE 3:5

Värdetidpunkt

2026-02-16



Huvudobjekt, röd fasad med vita detaljer.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritning	20

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av VärderingsInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-02-16.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	NORRKÖPING SKRÄNGE 3:5
Adress	Björkbacken 2 61031 Vikbolandet
Område	Östra Husby
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2569-25-05
Nybyggnadsår	
Värdeår	
Typkod	213: Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr

2.2 Allmän beskrivning

SKRÄNGE 3:5 i Norrköping kommun ligger 22 km från centralorten. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med vind. Uppförd med torpargrund, fasad träpanel och timmer, fönster 1-glas och yttertak tegelpannor. Byggnads arean uppgår till 50 m², fördelat på 1 rum. Biarean uppgår till 0 m².

Det finns även övriga byggnader såsom komplementbyggnad.

Markarealen uppgår till 2 056 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026

295 000 KRONOR

Tvåhundranittiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 280 tkr - 310 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	5 900
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,54

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, fotografier, kartor, sakuppgifter från offentliga register samt i förekommande fall planritningar. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-02-28 av Dennis Gunnar. Vid besiktningen deltog ej fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 Hållbarhet

4.1 Energideklaration

Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer. Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	2 056 m ²
Obebyggda delar	Trädgård
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Gles bebyggelse
Avstånd	22 km till kommunens centralort Förskola, skola samt hälsocentral finns i närheten av objektet i Östra Husby

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.	
Vatten	Enskilt Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	Källa: Fastighetsägaren
Avlopp	Avlopp saknas Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	Källa: Fastighetsägaren
Bredband via fiber	Nej	

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår	
Boarea	50 m ² Fördelat på 1 rum	Källa: Besiktning
Biarea	0 m ²	
Våningar	Ett plan med vind	

<i>Entréväning</i>	Torpargrund
<i>Grund</i>	
<i>Stomme</i>	Timmer
<i>Fasad</i>	Träpanel och timmer
<i>Fönster</i>	1-glas
<i>Yttertak</i>	Tegelpannor
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Ytskikt saknas. Utrivet, renovering pågår
<i>Vägg</i>	Ytskikt saknas. Utrivet, renovering pågår
<i>Tak</i>	Ytskikt saknas. Utrivet, renovering pågår
<i>Uppvärmning</i>	Uppvärmning saknas.
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Kök saknas, renovering pågår Låg standard, sämre skick
<i>Hygienrum</i>	Hygienrum saknas, renovering pågår Låg standard, sämre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Låg standard, sämre skick. Byggnad under renovering, nyttjas som förvaring. Renoveringsbehov föreligger generellt. Vidare teknisk undersökning av byggnadens bärande konstruktioner rekommenderas.

5.5 Övrig byggnad

<i>Komplementbyggnad</i>	Torpargrund, timmer stomme, fasad av timmer samt träpanel. tak av tegel., saknas Renoveringsbehov föreligger. Pågående renovering ej färdigställt. Kallställd under längre tid. Vidare teknisk undersökning av byggnadens bärande konstruktioner rekommenderas. Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: ca 80 kvm m ² (uppskattad yta)
--------------------------	--

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Uppgift saknas
-------------------	----------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrat.

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.

6 Värderingsteorier och -metoder

6.1 Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter 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 och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem

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.

7 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-10-23, 442 862 SEK, beslutsnummer 12255275047: 2025-10-24, D-2025-00386933:1
Utmätning 2023-10-27, 1.029.142 SEK, dnr 12235072324: 2023-10-31, D-2023-00344828:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 0 inteckningar om 0 kr.

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VATTEN	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	0581K-12/104.2
Bildningsåtgärd AVSTYCKNING			
Beskrivning RÄTT ATT TA VATTEN UR BRUNNEN B, OCH DÄRIFRÅN ANVÄNDA OCH UNDERHÅLLA VATTENLEDNING I STRÄCKA C, SE AKTBILAGA KA.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Norrköping SKRÄNGE 3:5 Last: NORRKÖPING SKRÄNGE 3:12			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄG	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	0581K-12/104.1
Bildningsåtgärd FASTIGHETSREGLERING			
Beskrivning RÄTT ATT FÖR UTFART ANVÄNDA DEN BEFINTLIGA VÄGEN A, FRAM TILL ALLMÄN VÄG, SE AKTBILAGA KA.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Norrköping SKRÄNGE 3:5 Last: NORRKÖPING MASTAD 4:1, NORRKÖPING SKÄLV 1:6			

7.4 Taxeringsvärde

Typkod	213: Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	543 000 kr
varav byggnad	0 kr
varav mark	543 000 kr

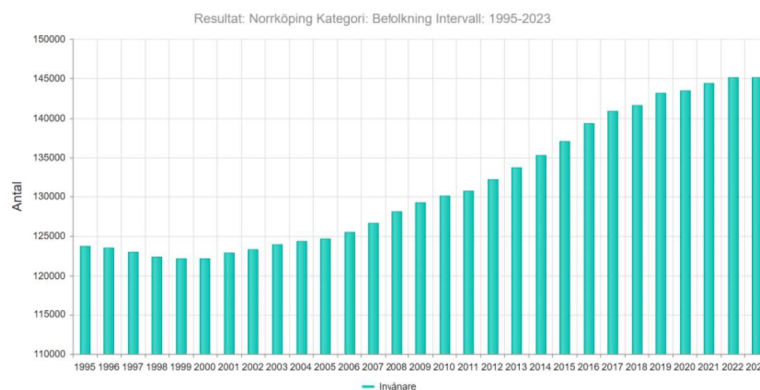
Källa: Metria

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Norrköpings kommun ligger i nordöstra Östergötlands län och är en av länets största kommuner. Staden Norrköping kallas ofta för "Peking" och har en lång historia som en av Sveriges viktigaste industri- och handelsstäder. Landskapet präglas av kust, skärgård, skogar och bördig jordbruksmark, med Bråviken och Motala ström som viktiga naturresurser. Centralorten Norrköping är den största tätorten, medan andra viktiga orter i kommunen inkluderar Skärblacka, Åby, Jursla och Vikbolandet. Kommunen har en befolkning på cirka 145 100 personer (2023, MSCI), där majoriteten bor i centralorten. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

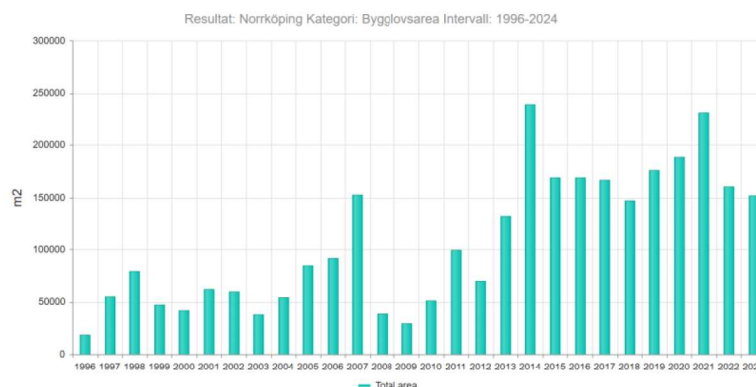
Norrköping har ett välutvecklat infrastruktur- och transportnät, vilket gör det till en viktig knutpunkt i regionen. E4 och E22 passerar genom kommunen och ger snabba förbindelser till bland annat Stockholm, Linköping och Kalmar. Norrköping har en centralstation med höghastighetståg, fjärrtåg och pendeltåg, som förbinder staden med Stockholm, Malmö, Göteborg och Linköping. Ostlänken, en planerad höghastighetsjärnväg, kommer ytterligare att stärka stadens roll som transportnav. Norrköpings hamn är en av Sveriges största och mest betydelsefulla för sjöfart och logistik, med godstrafik till både nationella och internationella destinationer. Kollektivtrafiken sköts av Östgötatrafiken, och Norrköping är en av få svenska städer som har ett spårvägssystem, vilket underlättar transport inom stadskärnan. I Norrköping finns även Norrköping Flygplats.

Näringsliv

Norrköping har gått från att vara en klassisk industristad till en modern kunskaps- och tjänstestad, men industrin har fortfarande en stark närvaro. Viktiga branscher inkluderar logistik, teknik, pappersindustri, spelutveckling och utbildning. Det finns ungefär 6 300 registrerade företag i kommunen. Bland de största arbetsgivarna finns Holmen Paper, Stadium, Fiskeby Board, Norrköpings kommun och Region Östergötland. Norrköping är också en universitetsstad, där Campus Norrköping (Linköpings universitet) spelar en viktig roll i stadens utveckling. Turismen har ökat, mycket tack vare Kolmårdens djurpark, Visualiseringscenter C, Industrilandskapet och Norrköpings konserthus. Evenemang som Augustifesten och Ifk Norrköpings fotbollsmatcher lockar även besökare.

Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan närmare 150 000 m² (2018) och nästan 250 000 m² (år 2014) (MSCI). Se diagram nedan:

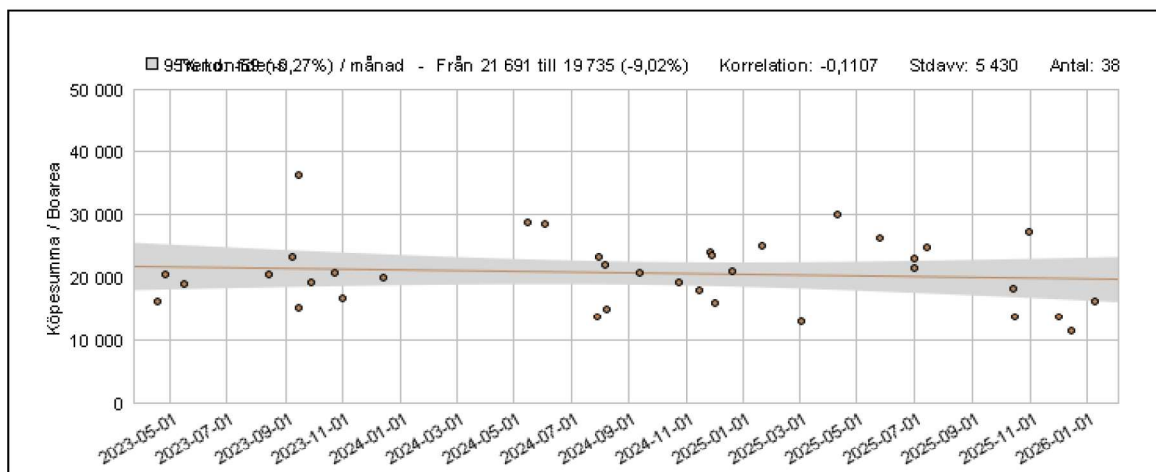


8.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 54 - 95 m², standardpoäng 14 - 40, byggår 1827 - 1968, areal tomt 931 - 7 400 m² under perioden 2023-04-18 och framåt.

Sökningen genererade 8 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 200 000 - 2 500 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 16 129 - 30 000 kr/m² med medel 21 500 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 1,5 med medel 1,3, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskill
Norrköping	Husby-Berga 6:2	2023-09-08	54		25	1827	1 020	E	L	1,5	23 148	1 250 000
Norrköping	Bossgård 4:23	2025-04-11	60	60	25	1947	1 228	E	L	1,5	30 000	1 800 000
Norrköping	Mysinge 1:8	2024-10-25	62		14	1909	1 409	E	L	1,5	19 354	1 200 000
Norrköping	Bossgård 14:1	2024-12-20	85	85	34	1964	1 134	E	L	1,0	20 882	1 775 000
Norrköping	Bossgård 4:21	2026-01-09	86	5	24	1935	1 602	E	L	1,1	16 279	1 400 000
Norrköping	Skränge 1:6	2023-04-18	93	12	23	1909	7 400	E	L	1,3	16 129	1 500 000
Norrköping	Bossgård 11:4	2023-12-14	94	74	34	1963	931	E	L	1,2	19 893	1 870 000
Norrköping	Bossgård 11:11	2025-05-26	95	90	40	1968	1 135	E	L	1,2	26 315	2 500 000
Medel											1,3	21 500

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Uplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskill/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten mindre bra läge i direkt anslutning till landsväg. Objektet har låg standard och är i Sämre skick. Byggnader i sämre skick där renoveringsbehov föreligger. Byggnadernas bärande konstruktioner saknar delvis väderskydd och bedöms som bristfälliga, vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 295 000 kr, motsvarande 5 900 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

295 000 KRONOR

Tvåhundranittiofemtusen kronor

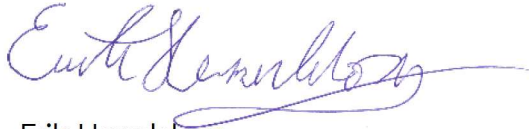
Bedömt värdeintervall 280 tkr - 310 tkr

Nyckeltal

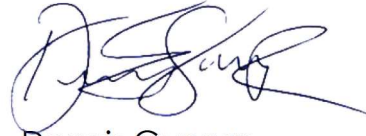
Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	5 900
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,54

Katrineholm 2026-02-17

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från baksida



Komplementbyggnad. Röd fasad med vita detaljer

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

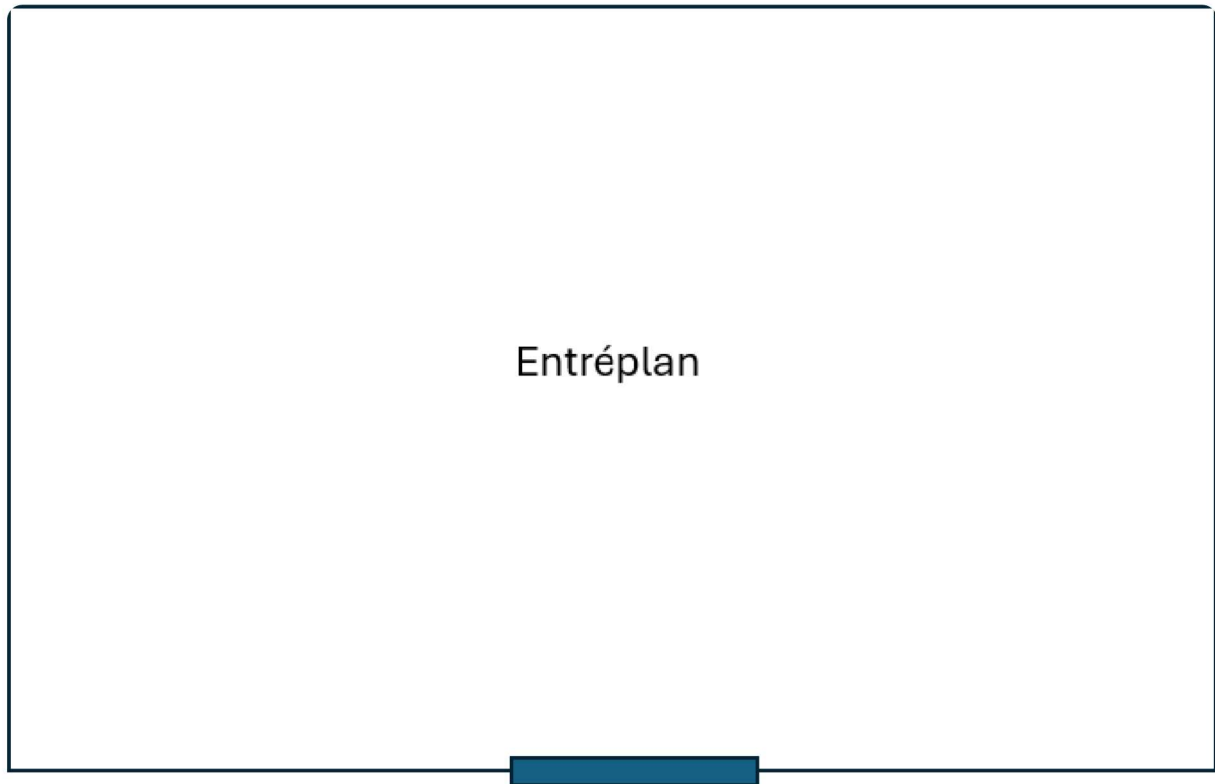


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Entré

Planritning ej skalenligt, viss avvikelse kan förekomma.