

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Norrköping

Fastighetsbeteckning

Bossgård 9:1

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Bostadshus med grå fasad och vita detaljer samt trädgård med gräsmatta och buskar.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Norrköping Bossgård 9:1	Lagfaren ägare	F-728-25-05
Objektets adress	Bossgårdsvägen 21 610 24 Vikbolandet	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-23

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1954. Uppförd i 1 våning samt källare
Boarea	79 kvm (enligt taxeringen), fördelat på ca 3 rum och kök. Därtill kommer utrymmen i källaren.
Biarea	77 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 145 kvm markareal Obebyggda delar utgörs huvudsakligen av trädgård med gräsmatta och buskar.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Östra Husby på Vikbolandet ca 2,3 mil från Norrköping, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus och blandad bebyggelse. Förskola, skola och vårdcentral finns i närområdet. Större utbud med service finns i Norrköping
Övrigt	På tomten växer vad som synes vara parkslide (beskrivs som besvärlig växt).

Marknadsvärde

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

1 825 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 700 000 – 1 950 000 kronor

Kr/kvm Boarea	23 101 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,3
---------------	---------------	------------------------------------	-----

Södertälje 2025-05-02

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
 fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
 FASTIGHETSVÄRDERARE**



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 fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. 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 höri 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 nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev 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 fastigheten har skett av Emil Larsson i närvaro av fastighetsägaren/personal från kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.9
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Information saknas
Övrigt	På tomten växer vad som synes vara parkslide (beskrivs som besvärlig växt).
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våningar samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1954
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	källargrund Sannolikt trä Träpanel Isolerglas. Av nyare typ. Vita tegelpannor vattenburen via radiatorer anslutet till Nibe-panna. Troligen elpanna (ej verifierat) Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med hall/pannrum, badrum/tvättstuga, rum, f.d. garage, två förrådsrum Entréplan med hall, sovrum, dusch/wc, kök, två rum i fil. Utgång till altan på baksidan.
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök med matplats. Ljusa skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (Electrolux), diskmaskin (AristonHotpoint), kyl/frys (Siemens)
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker Tvättställ, toalett och dusch
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/bad/tvätt. Vägg med kakel. Golv med klinker Tvättställ, toalett, bad, tvättmaskin
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminat/trä Tapet/målade Skivor/målat
Övrigt		
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Delvis renoverat på senare tid. Flera slita ytor och/eller ej färdigställda renoveringar förekommer dock både in och utvändigt. Flera ytor var smutsiga vid platsbesöket. Vissa takpannor saknas eller ligger fel. Stuprör saknas. Renoveringsbehov av vissa utvändiga byggnationer.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 429 000 kr, varav byggnad 937 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 492 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 11 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 742 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Norrköping Bossgård GA:1. Ändamål: Vägförening

Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.	Avtalsservitut. Akt: 05-IM1-51/1277.1, Ändamål: Utfartsvägg mm, last
Övrigt	
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.	

Övrigt

Energideklaration	Energideklaration utförd: 2017-09-09. Källa: Boverket
Försäkring	Information saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaden delvis belamrad med diverse saker. 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 småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan ca 60 – 140 kvm. Materialet har gallrats från objekt uppförda efter 1990 samt objekt med mycket stor areal.

Köpeskillingarna återfinns huvudsakligen i intervallet ca 1,8 – 3,0 Mkr Med vissa objekt över och under. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 16 000 – 28 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Mindre objekt genererar ofta ett något högre pris per kvadratmeter. Prisutvecklingen har varit något negativ. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 2,0, med en genomsnittlig nivå på 1,5 för perioden. K/T avser dock till största del taxeringsår 2021. En handfull objekt har taxeringsår 2024, dessa finns i den nedre nivån (under 1,5). Genomsnittspris för perioden är ca 2,4 Mkr, 22 600 kr/kvm. Värderingsobjektet självt såldes 2020 för 2,05 Mkr.

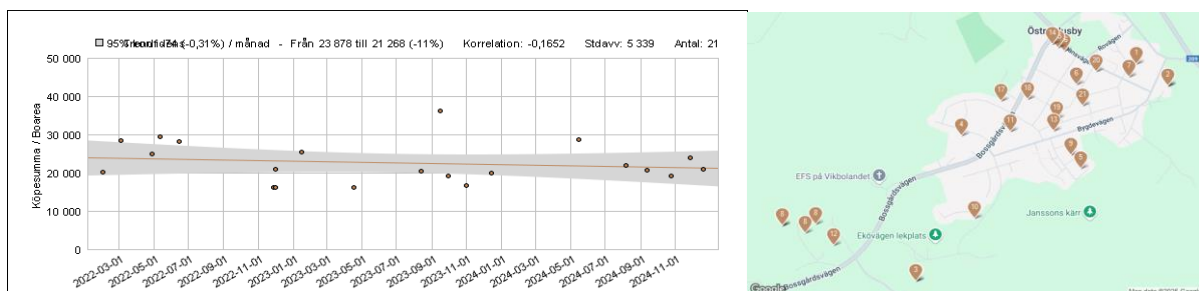


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i området. Byggnaden har till viss del renoverats på senare tid. Flera slita ytor och/eller ej färdigställda renoveringar förekommer dock, både in och utvändigt. Värde bedöms återfinnas vid de lägre nivåerna ovan; Bland de mellersta nivåerna i relation till kronor per kvadratmeter.

Bilaga 1

Foton



Foto, byggnad. Bostadshus med grå fasad och vita detaljer samt trädgård med gräsmatta och buskar.

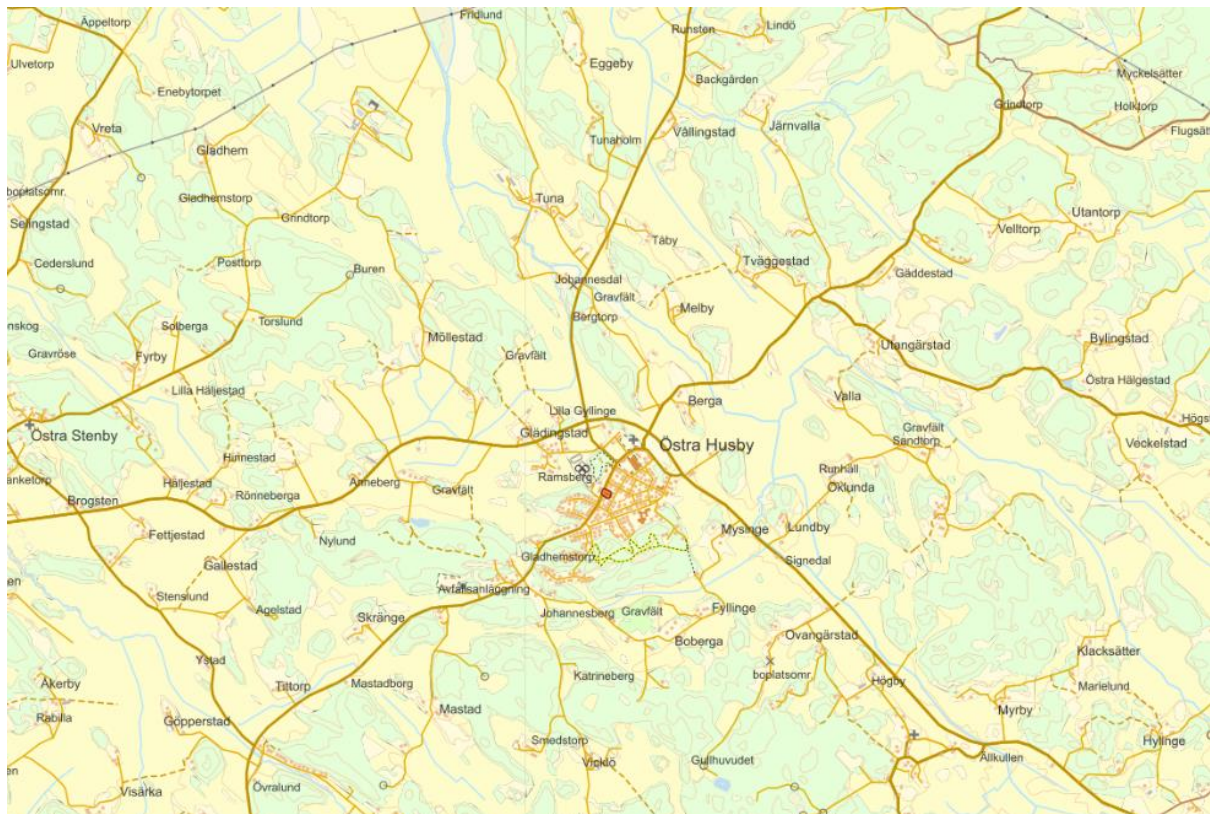


Foto, byggnad. Bostadshus med grå fasad och vita detaljer samt altan och gräsmatta



Foto, byggnad. Bostadshus med grå fasad och vita detaljer samt trädgård med gräsmatta och buskar.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

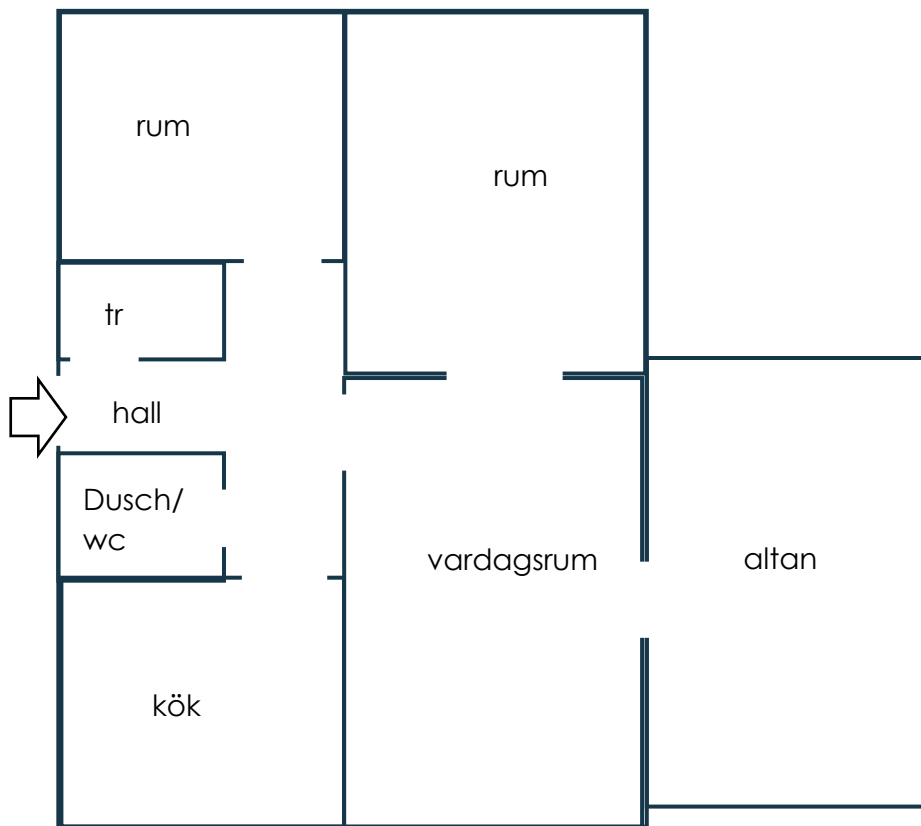


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-26

Fastighet

Beteckning Norrköping Bossgård 9:1	UUID: 909a6a4c-8bc7-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2013-04-30
Nyckel: 050031899	Län- och kommunkod 0581	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-17
Distrikt Östra Husby Socken: Östra Husby	Distriktskod 108147	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-25

Adress

Adress Bossgårdsvägen 21 610 24 Vikbolandet	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6493939.4	590674.0	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 145 kvm	1 145 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 2020-10-07 Köpeskilling: 2.050.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-15, 1 669 330 sek jämte ränta och kostnader 01-29449-25	2025-01-16	D-2025-00018006:1
Anmärkningar: Avser inteckning 05/45786 Avser inteckning 08/16584 Avser inteckning 09/10653 Avser inteckning 14/17378 Avser inteckning 90/11170 Avser inteckning 90/278 Avser inteckning 90/279 Avser inteckning d-2017-00107266:1		

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Avser inteckning d-2018-00017187:3		
Avser inteckning d-2018-00597116:1		
Avser inteckning d-2020-00416902:3		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11

Totalt belopp: 1.742.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	403.000 SEK	1990-01-10	90/278
3	22.000 SEK	1990-01-10	90/279
4	50.000 SEK	1990-07-04	90/11170
5	39.000 SEK	2005-12-28	05/45786
6	306.000 SEK	2008-05-28	08/16584
7	180.000 SEK	2009-04-23	09/10653
8	102.000 SEK	2014-07-23	14/17378
9	248.000 SEK	2017-03-13	D-2017-00107266:1
10	10.000 SEK	2018-01-11	D-2018-00017187:3
11	210.000 SEK	2018-11-15	D-2018-00597116:1
12	172.000 SEK	2020-10-08	D-2020-00416902:3

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut utfartsväg mm	1951-06-06	51/1277

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	05-IM1-51/1277.1
	Beskrivning: Utfartsväg mm		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Östra husby samhälle(del av fastigheten bossgård 11:6 m fl)	1968-07-19	05-ÖHU-611 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Småhusenhet, bebyggd (220)

135780-3
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.429.000 SEK	937.000 SEK	492.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 088391109.		
Taxeringsvärde 492.000 SEK	Riktvärdeområde 0581100	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 045 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 088392109.		
Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 937.000 SEK	Total standardpoäng 28
Bostadsyta 79 kvm	Biutrymmesyta 77 kvm	Värdeyta 94 kvm
Nybyggnadsår 1954	Tillbyggnadsår	Värdeår 1954
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar
Norrköping Bossgård GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Sammanläggning	1957-12-30	05-ÖHU-532 Akt
Fastighetsreglering	1993-01-22	0581-93/9 Akt

Ursprung

Norrköping Bossgård 4:33

Norrköping Stora Gyllinge 1:11

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
E-Östra Husby Bossgård 9:1	1990-09-26	0581-90/55	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet