

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Söderköping

Fastighetsbeteckning

Norrum 4:2

Värdetidpunkt

Juni 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Bostadshus med röd fasad och vita detaljer samt gräs och träd, vy från infarten.

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	Söderköping Norrum 4:2	Lagfaren ägare	F-1041-25-05
Objektets adress	Petängen 1 615 73 Gusum	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Juni 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-26

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1949 enligt taxeringen. Ev. delvis äldre. Tillbyggt senare. Uppförd i 1 ½ våning
Boarea	143 kvm (enligt taxeringen), fördelat på ca 5 rum och kök
Biarea	4 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 641 kvm markareal Obebyggda delar utgörs huvudsakligen av infartsväg, gräs och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 3,2 mil från Söderköping och ca 1,5 mil från Valdemarsvik, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av skog och betesmark. Förskola, skola och vårdcentral finns inom ca 3 mil
Övrigt	Det finns även byggnad ett uthus och en carport på fastigheten. Del av carport kan ev. vara belägen utanför tomtgränsen.

Marknadsvärde

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

1 100 000 kronor

Bedömt värdeintervall 925 000 – 1 200 000 kronor

Kr/kvm Boarea	7 692 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,8
---------------	--------------	------------------------------------	-----

Södertälje 2025-06-04

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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 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 och 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.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Enskilt vatten av okänd typ. Borrat brunn enligt ägaren. Ej lokaliserad. Ytterligare teknisk undersökning bör göras.
Avlopp	Enskilt avlopp av okänd typ. Får ej användas enligt ägaren. Ej lokaliserad. Ytterligare teknisk undersökning bör göras.
Bredband (fiber)	Information ej erhållits
Övrigt	Enligt fastighetsägaren är vatten och avlopp sammankopplade med en närliggande fastighet som f.n. har samma ägare. Några inskrivna servitut eller liknande hittades dock ej.

Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 ½ våningar samt en mindre källardel.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1949, tillbyggt 1978 enligt taxeringen. Byggnaden har byggts om och till omgångar. Ev. är delar av byggnaden äldre.
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Krypgrund Trä Träpanel 2-glas och isolerglas. Äldre. Vita Plåt vattenburen via radiatorer anslutet till vedpanna och ackumulatortank. Luft/luftvärmepumpar (okänd funktion) Vedspis (ev. kökspanna) med okänd funktion. Kakelugnar (okänd funktion) Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Mindre källardel med teknik Entré via altan till hall, sovrum, klädkammare, wc, tvättstuga, genomgångsrum, vardagsrum, kök, skaffer, pannrum, vedförråd, förvaringsrum. Våning 1 trappa med hall, wc, två sovrum och balkong
Kök	Utformning	Kök med matplats och skaffer.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Häll (spräckt, okänt märke), ugn (Electrolux), diskmaskin (Siemens), kyl och frys (Husqvarna)
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta Tvättställ, toalett
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin, tvättbänk
Invändiga ytskikt	Golv	Plastmatta/laminat/textil/trä
	Vägg	Tapet/målade/panel
	Tak	Målat/skivor/träpanel
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med normal till äldre standard. Om/tillbyggt i omgångar. Varierande skick. Eftersatt underhåll och flera renoveringsbehov finns både in och utvändigt.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Uthus		Uthus med träfasad och plåttak. Ansluten till el. Inrymmer redskapsbod och div. förråd. Byggnadsarea ca 50 kvm.
Carport		Byggnaden synes vara delvis belägen utanför tomtgränsen.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 396 000 kr, varav byggnad 1 130 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 266 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 7 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 575 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
Övrigt		
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
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).
Försäkring	Information saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna delvis belamrade 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 sydost om Söderköping från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan ca 70 – 190 kvm. Vissa mycket stora objekt har gallrats bort.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 0,9 – 3,2 Mkr varav en stor andel mellan ca 1,5 – 3,0 Mkr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna huvudsakligen mellan ca 12 000 – 26 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Bland de lägre nivåerna noterades vissa mindre och/eller enklare byggnader. Bland de högre nivåerna finns vissa objekt med större areal och gårdskaraktär och/eller objekt med bättre läge, skick m.m. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,9 – 2,1, med en genomsnittlig nivå på ca 1,6. K/T avser till största del taxeringsår 2021. En mindre andel objekt har taxeringsår 2024, dessa finns huvudsakligen i den nedre delen av intervallet. Ett objekt i direkt närhet såldes 2025 för 1,6 Mkr (26 667 kr/kvm). Detta objekt har betydligt större areal med betesmark m.m. samt en mindre byggnad med enklare standard; Dock av en mer bevarad och klassisk karaktär.

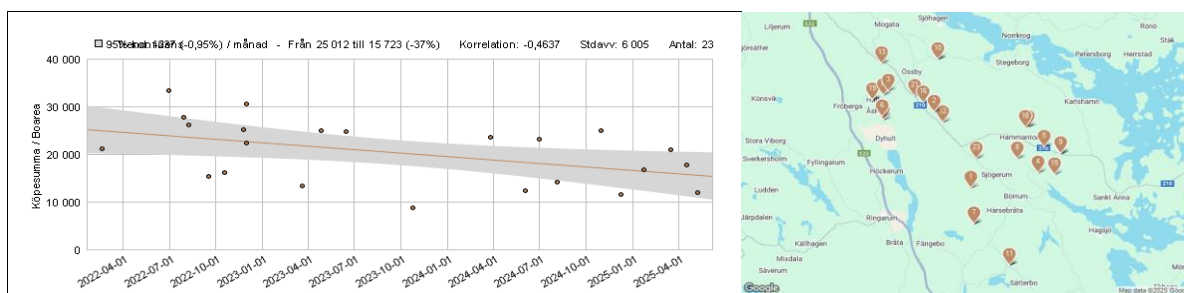


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UC BV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett något avskilt läge, men belägen förhållandevis nära grannfastighetens byggnation. Bostadshuset är äldre, om och tillbyggt i omgångar. Eftersatt underhåll och renoveringsbehov finns, både in- och utvändigt. Värdet bedöms återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. Bostadshus med röd fasad och vita detaljer samt mark med högvuxet gräs och träd.



Foto, huvudbyggnad. Infart och bostadshus med röd fasad och vita detaljer.

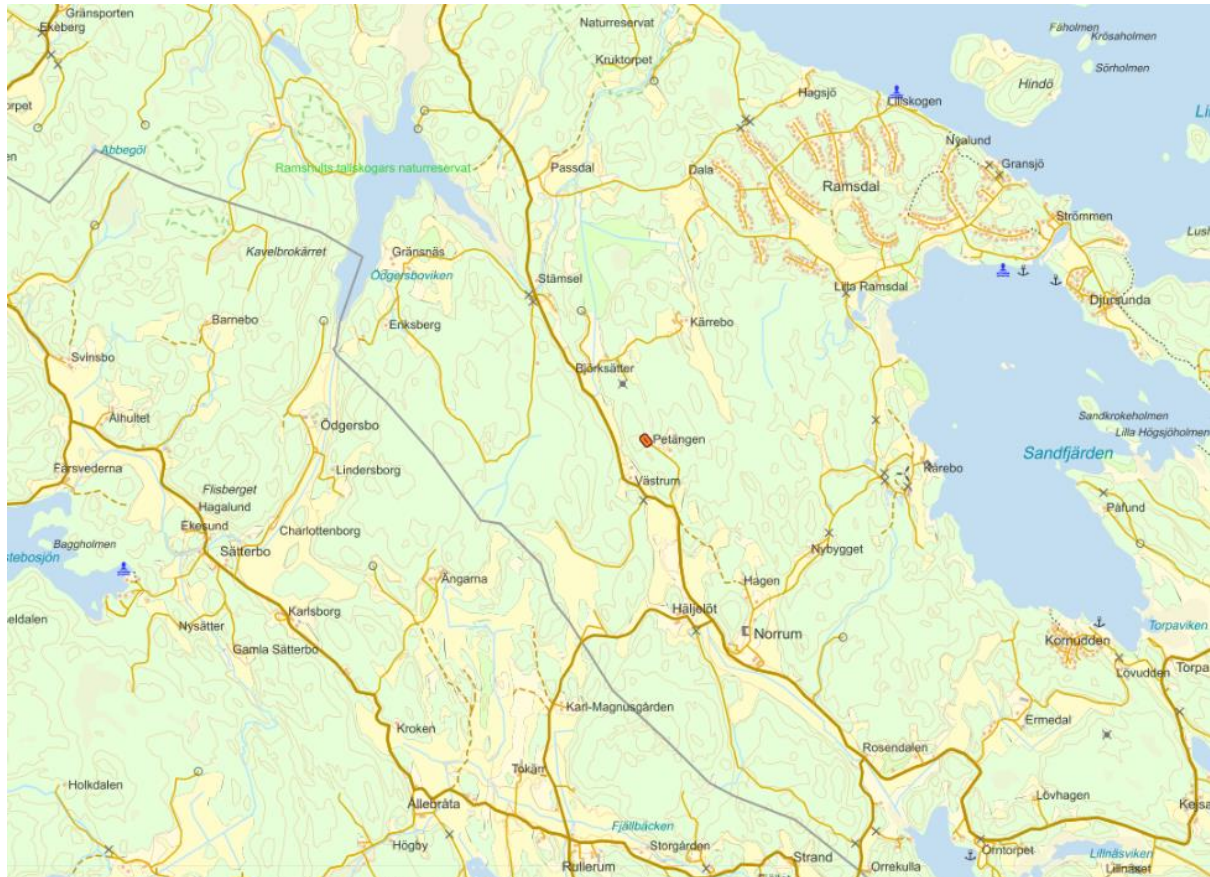


Foto, byggnad. Uthus med röd fasad med vita och gröna detaljer.

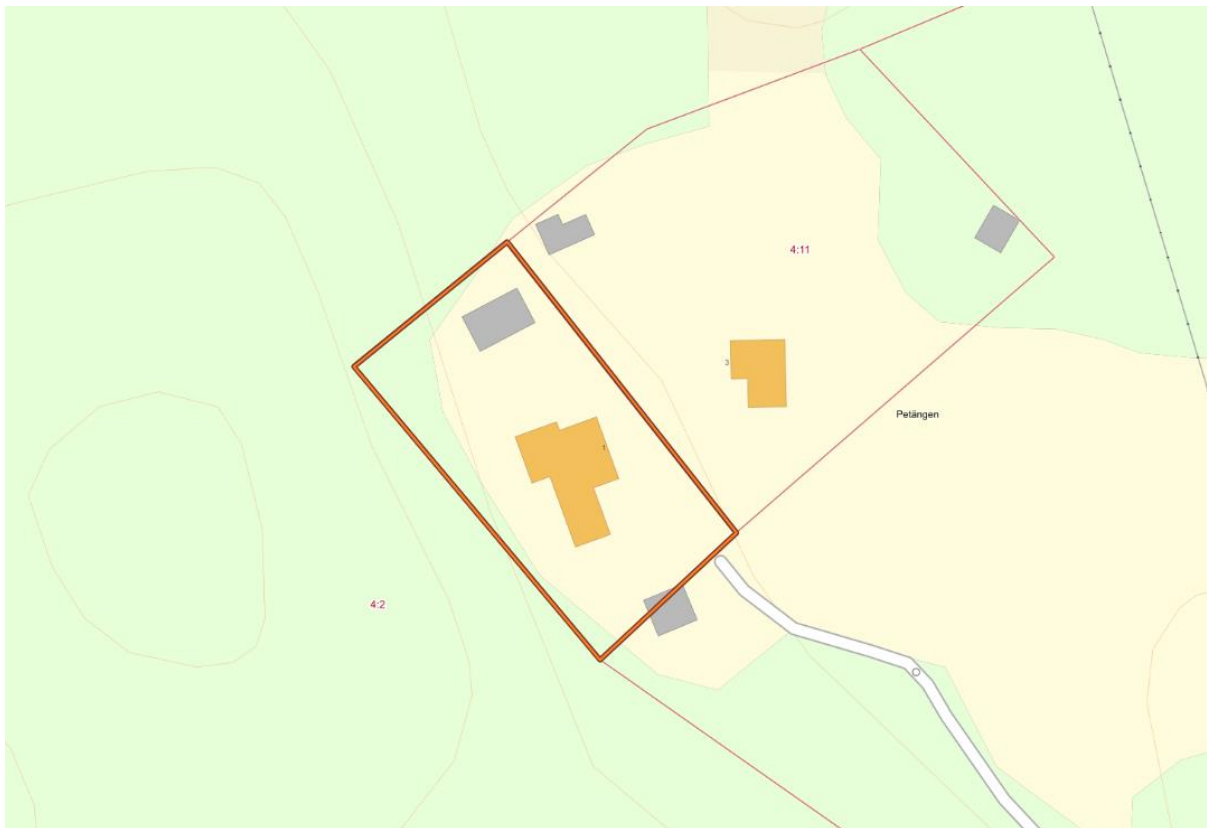


Foto, huvudbyggnad. Tillbyggnad på bostadshuset med röd fasad och vita detaljer, vy från baksidan.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

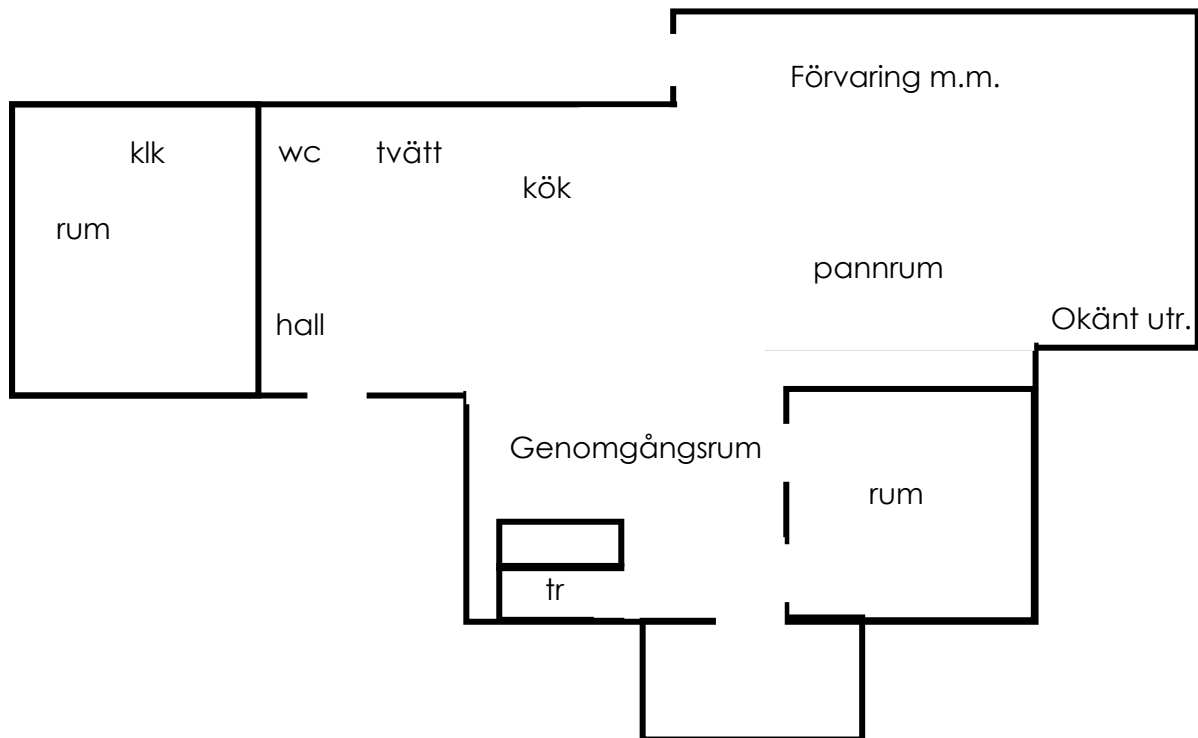


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

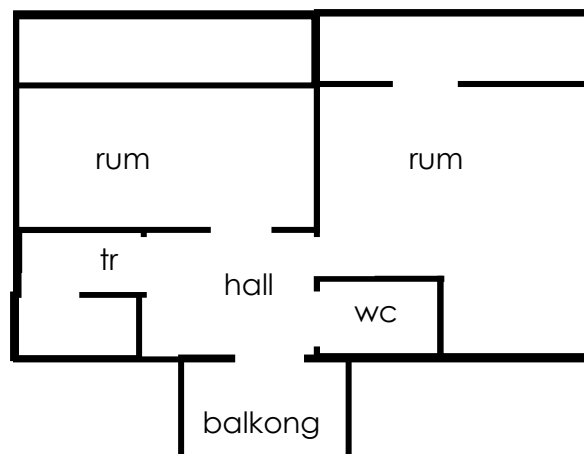


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Grovt uppskattad planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Grovt uppskattad planritning, övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-05-08

Fastighet

Beteckning Söderköping Norrum 4:2	UUID: 909a6a4d-28fa-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 050072142	Län- och kommunkod 0582	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-27
Distrikt Börrium Socken: Börrium	Distriktskod 108059	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-07

Adress

Adress Petängen 1 615 73 Gusum	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6463411.8	597568.5	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 641 kvm	1 641 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
-------	-------	-----------------	-----

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-24, 1 228 509 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-97627-25	2025-02-26	D-2025-00068178:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 10/32996
Avser inteckning 10/35445
Avser inteckning 78/12793
Avser inteckning 78/12794
Avser inteckning 78/12795

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 1.575.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	112.900 SEK	1978-11-29	78/12793
2	46.100 SEK	1978-11-29	78/12794

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	40.000 SEK	1978-11-29	78/12795
4	701.000 SEK	2010-10-29	10/32996
5	300.000 SEK	2010-11-19	10/35445
6	75.000 SEK	2012-07-16	12/18095
7	300.000 SEK	2013-09-16	13/22244

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
118355-3			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2024	1.396.000 SEK	1.130.000 SEK	266.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
Värderingsenhet småhusmark 044414109.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	
266.000 SEK	0582020	Självständig	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp	
1 641 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Enskilt vatten året om Enskilt avlopp	
	Antal lika		
	1		
Värderingsenhet småhusbyggnad 044415109.			
Bebyggelsestyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng	
Friliggande	1.130.000 SEK	26	
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta	
143 kvm	4 kvm	144 kvm	

Nybyggnadsår 1949	Tillbyggnadsår 1978	Värdeår 1957
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1942-05-30	05-BÖR-60 Akt

Ursprung

Söderköping Norrum 4:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
E-Börum Norrum 4:2	1990-09-26	0581-90/55	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Eksjö
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet