F-2331-24-05

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Trädgårdsmästaren 3

Norrköpings kommun

2025-12-29

FORUM FASTIGHETSEKONOMI

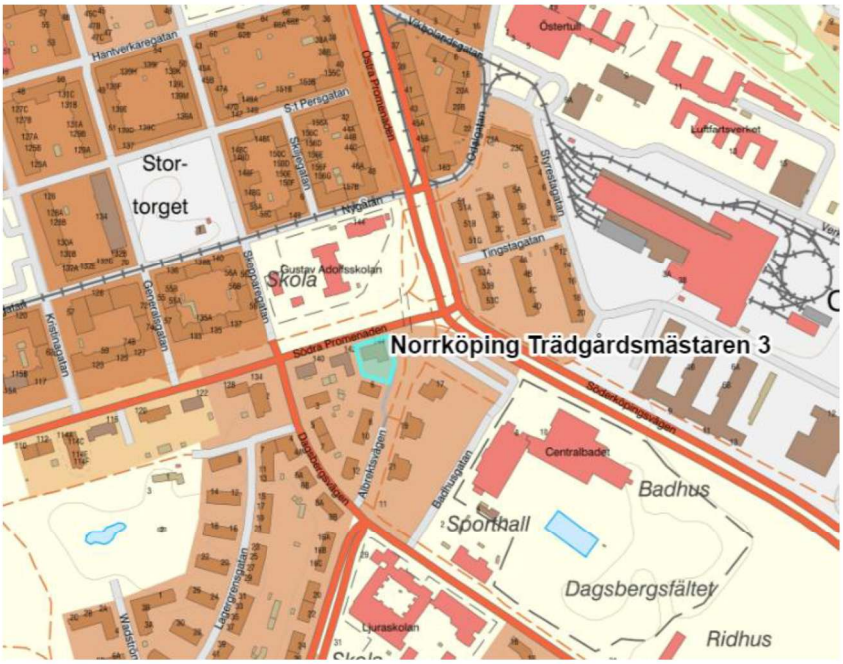
UPPDRAG

Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten, försäljning syd.
Syfte	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag inför eventuell exekutiv auktion.
Värderingsobjekt	Trädgårdsmästaren 3 i Norrköpings kommun.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är 2025-12-29.
Besiktning	Uppdatering av värdering från januari 2025. Vid besiktning 2025-01-09 deltog personal från Kronofogdemyndigheten samt lagfaren ägare. Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köpares 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.

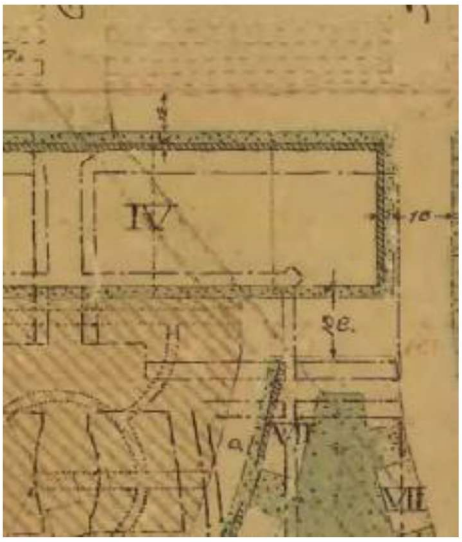
BESKRIVNING

Fastighetstyp Hyreshus, bostäder och lokaler enligt taxering.

Läge Värderingsobjektet är beläget intill Södra Promenaden i centrala Norrköping. Trafikstört läge intill genomfartsled, i övrigt normalgott läge.



Planförhållanden Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 1920. Planen bedöms ange bostäder om högst fyra våningar.



Upplåtelseform Äganderätt

Pantbrev 8st, 19.350.000 kr totalt enligt fastighetsregistret.

Hyreskontrakt

Några hyreskontrakt eller uppgifter om utgående hyror har ej erhållits av fastighetsägaren. Enligt uppgift från fastighetsägaren så finns inga skrivna hyreskontrakt förutom ett med löptid på sex månader vars hyra ligger under marknadshyran enligt uppgift.

Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

ESG, miljö

Värderingsobjektet är ej miljöcertifierat.

Det finns ingen aktuell energideklaration.

Ingen information finns tillgänglig om värderingsobjektet i Länsstyrelsens karta över misstänkta eller konstaterade förorenade områden (EBH-kartan).

Värderingsobjektet är beläget inom en kommun där en skyfallskartering har genomförts. Värderingsobjektet är inte beläget inom ett område som enligt hotkartan framtagen av MSB identifierats ha en betydande översvämningsrisk vid ett 100-årsregn (Översvämningsportalen).

Uthyrningsbara areor

De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area		Antal
	m²	%	enheter
Bostäder	823	100	6
Summa	823	100	6

Areauppgifterna härrör från taxeringsuppgifter. Utöver bostäderna finns lokal om 60 kvm upptaget i taxeringsuppgifterna.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 1 276 kvm. Den obebyggda delen utgörs av trädgårdstomt med mindre grönytor samt hårdgjorda kommunikationsytor på baksidan.

Byggnadsbeskrivning

På värderingsobjektet finns en byggnad uppförd år 1932 enligt taxeringsuppgifter. Kommunalt VA. Byggnadskonstruktion så som betongplatta (källargrund), stomme bedöms som oklart, pustad fasad i gott skick, 3-glasfönster i gott skick, vattenburen fjärrvärme och självdragsventilation. Byggnaden innefattar källare med tvättstuga, hobbyrum, cykelförråd och förråd. Tre våningar med vardera två kompletta bostadslägenheter, totalt 6st lägenheter. Fem av sex lägenheter är renoverade under senare år med god till mycket god standard och mycket gott skick. Invändiga ytskikt så som målade väggar och tak samt blandade golv, bla stor del fiskbensparkett. Golvvärme i badrum, tvättstugor och kök i de nyrenoverade lägenheterna enligt uppg. Eldstäder i de nyrenoverade lägenheterna ska vara godkända för eldning enl. uppg. Se bifogade beskrivningar och planskisser (med boareor enligt uppgift från fastighetsägaren).

HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Några hyreskontrakt eller hyresuppgifter har ej erhållits. Som ett underlag för värdebedömningen redovisas värderingsobjektets bedömda marknadshyror i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation). Totalhyra exklusive hushållsel.

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area	Uthyrd Area	Aktuell hyra Totalt		Marknads-hyra Totalt	
	m²	m²	kr/m²	kr	kr/m²	kr
Bostäder	823	823	1 350	1 111 050	1 350	1 111 050
Genomsnitt / Summa	823	823	1 350	1 111 050	1 350	1 111 050

Vakans / Hyresrisk

Gjorda vakansantaganden och åsättanden av hyresrisker innebär en vakans/hyresrisk per lokaltyp och år enligt tabellen.

Vakans/hyresrisk (%)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Långsiktig
Bostäder	-	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Totalt	-	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0

Drift och underhåll

Några driftskostnader har ej erhållits. Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder och avser kostnader som belöper på fastighetsägaren och exkluderar kostnader som betalas av hyresgästen. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&UH Totalt		Drift & löp. UH			Periodiskt UH
			Admin.	Media	Övr.	
	kr/m²	tkr	kr/m²	kr/m²	kr/m²	kr/m²
Bostäder	500	412	30	240	120	110
Genomsnitt/Summa	500	412	30	240	120	110

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgästanpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdeskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Fastighetsskatt etc

Gällande taxeringsvärden samt fastighetsskatt och/eller kommunal fastighetsavgift framgår av tabellen.

Tabell Taxeringsvärden mm

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets-skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Bostäder	5 200	5 859	11 059	11
Småhus	-	-	-	-
Lokaler	-	-	-	-
Industri	-	-	-	-
Summa	5 200	5 859	11 059	11

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Värdeår är 1932.

För bostäder utgår en kommunal fastighetsavgift som baseras på ett indexreglerat belopp per bostadslägenhet (f.n. 1 724 kr per år för hyreshus och 10 074 kr per år för småhus). Den kommunala fastighetsavgiften kan dock inte bli högre än taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (0,3% för hyreshus och 0,75% för småhus). Taxeringsvärdet förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser och regler om indexreglering av beloppet per bostadslägenhet förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

För lokaler och industri utgår fastighetsskatt uppgående till taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (f.n. 1 % för lokaler och 0,5 % för industri). Taxeringsvärdet förutsätts förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto	kr/m²	kr
Aktuell hyra	1 350	1 111 050
Drift & underhåll	-500	-411 500
Fastighetsskatt	-13	-10 704
Driftnetto år 1 (helår)	837	688 846
Driftnetto, normaliserat	797	655 678

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettot är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses 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 kunnat handla kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Marknadsanalys

Allmänt

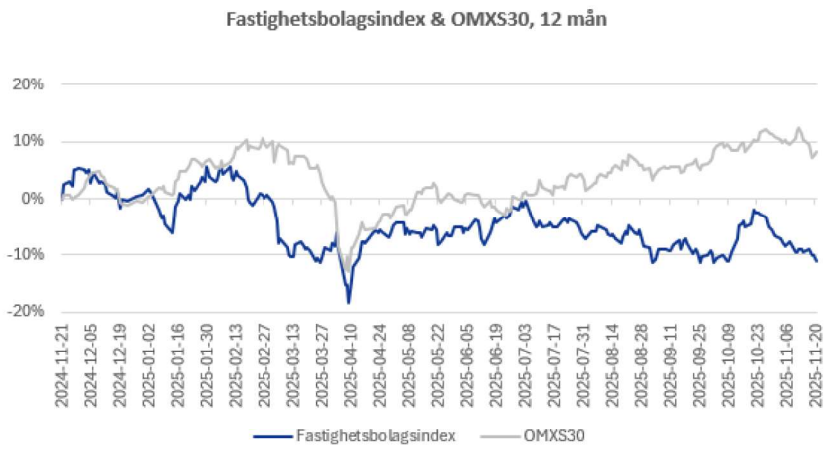
En försiktig optimism har infunnit sig avseende den globala ekonomin. Även om den globala tillväxten har mattats av, har världsekonomin visat på motståndskraft, och tillväxten har varit något starkare än marknadens prognoser. De nya handelsavtalen har resulterat i lägre tullar än befarat, vilket minskat osäkerheten inom handelspolitiken. Den globala ekonomin befinner sig dock i ett sårbart läge med bl.a. höga statsskulder och höga börsvärderingar, vilket gör ekonomin mer utsatt för störningar.

Den ekonomiska utvecklingen i omvärlden beskrivs nu ofta med en K-formation, vilket beskriver en situation där utvecklingen går åt olika håll med tydligare vinnare och förlorare.
Exempelvis drivs numera tillväxten i USA av den nya AI-teknologin medan den traditionella basindustrin utvecklas svagt.

Den svenska ekonomin befinner sig i en återhämtningsfas. Hushållens konsumtion har ökat och det samlade stämningsläget bland hushållen och företagen är nu på ett historiskt normalläge. Arbetsmarknaden är dock fortsatt svag med hög arbetslöshet, dock har det kommit indikationer som tyder på en vändning.

Riksbanken har sedan våren 2024 gradvis lättat på den svenska penningpolitiken. Senaste mötet beslutade Riksbanken att lämna styrräntan oförändrad på 1,75%. Konjunkturen bedöms att stärkas framöver och inflationen bedöms stabiliseras nära målet.

Börsen har haft en stark utveckling under det senaste halvåret, dock har de noterade fastighetsbolagen i snitt haft en negativ utveckling.



Obligationsmarknaden har successivt stärkts och volymerna för nyutgivna obligationer är åter på höga nivåer. Flera obligationer har emitterats på, för låntagaren, attraktiva nivåer.

Bostadspriserna har de senaste tolv månaderna minskat med 0,2% för villor och 0,1% för bostadsrätter. Från pristoppen våren 2022 har priserna för bostadsrätter sjunkit med 5% och priset för villor har sjunkit med cirka 9%.

Fastighetsmarknaden

Transaktionsvolymen har successivt ökat under året och marknaden har nu nått sin högsta aktivitetsnivå på tre år. Marknaden drivs delvis av de noterade fastighetsbolagen som åter har en aktiv roll på köpsidan. Likaså har det institutionella kapitalet varit stort på köpsidan. Utländska investerare har också ökat sin närvaro något men är fortsatt nettosäljare. Tillgången till finansiering är god vilket gynnar projektutveckling och transaktionsmarknaden.

Direktavkastningskraven, som pressats uppåt under en tid, har stabiliserats och inom ett antal marknader tenderar de nu att sjunka. Enligt en sammanställning av Euopean Valuers' alliance (EVA) har samma trend noterats även inom övriga Europa.

Kontor- och bostadssegmenten är de mest transaktionsintensiva segmenten. Senaste åren har de mer internationella segmenten såsom lager och logistik ökat sin volymandel på transaktionsmarknaden. Kontorsmarknaden har på internationell nivå haft en negativ prägel men utvecklingen har sett annorlunda ut i Sverige. I Sverige syns en positiv trend även för industrisegmentet där flera nya aktörer har klivit in i segmentet.

Hyresmarknaden

Kontorshyresgäster efterfrågar främst yteffektiva lokaler i etablerade kontorsområden med god tillgänglighet. Företag söker i allt högre grad mindre mer centralt belägna kontor. Vakansgraden för kontor ger en blandad bild där vakanserna generellt minskar i landets främsta kontorslägen men i mer sekundära lägen har vakansgraden fortsatt att stiga. Skiftet till ökat hybrid- och hemarbete har i hög grad redan anpassats på marknaden.
På grund av den ökade konkurrensen erbjuder många fastighetsägare hyresrabatter för att attrahera hyresgäster.

På butikshyresmarknaden råder en tudelad bild beroende på vilken typ av handel som avses. Hyresnivåerna i stadskärnorna är fortsatt pressade och vakansgraden något hög. Livsmedelshandeln, lågprishandel och bostadsnära handel har haft en bättre utveckling.

E-handelns tillväxt har skapat en stor efterfrågan på moderna logistiklokaler, vilket har lett till stigande hyror för segmentet. Med en stor andel nyproducerade logistikanläggningar, där ett antal dessutom byggts på spekulation, har nu vakansgraden ökat inom segmentet. Även om hyresutvecklingen nu har stagnerat har hyrorna för nyproducerade lokaler ökat på grund av högre byggkostnad. Under de senaste fem åren har cirka en fjärdedel så mycket industri som logistik uppförts. Vilket har lett till att industrifastigheter är ett starkt segment med låga vakanser och nya hyresavtal som ingås på höga nivåer. Industrisegmentet har dessutom haft en stabil hyresutveckling.

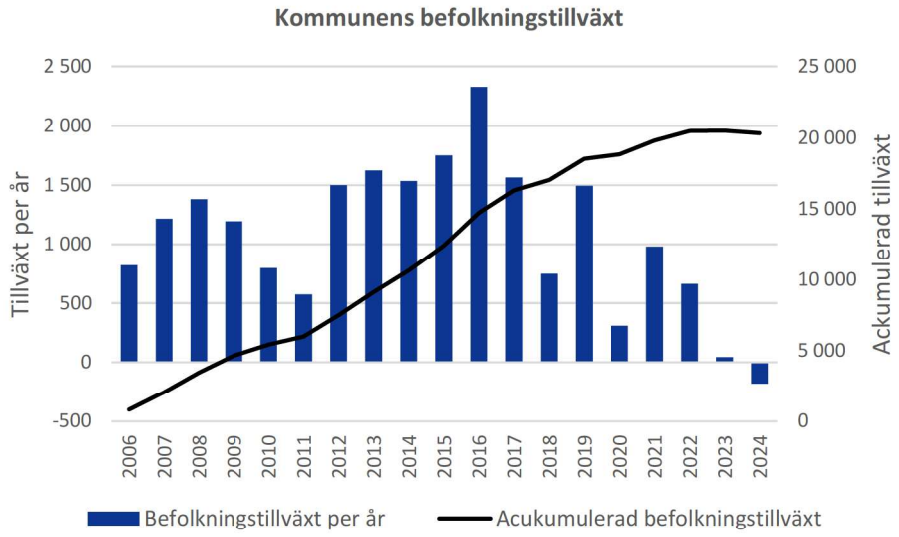
Inflationstakten har de senaste två åren varit över Riksbankens mål om 2% men har stabiliserats på nivåer under målet. Detta ledde till att KPI i oktober 2025 var 0,9% vilket medför att de indexerade lokalhyrorna kommer höjas med motsvarande under 2026.

Fastighetsägarnas förhandling med hyresgästföreningen resulterade i att bostadshyrorna i snitt har höjts med 4,8% 2025. Av de förhandlingarna som är klara för 2026 kommer hyran höjas mellan cirka 3–4%.

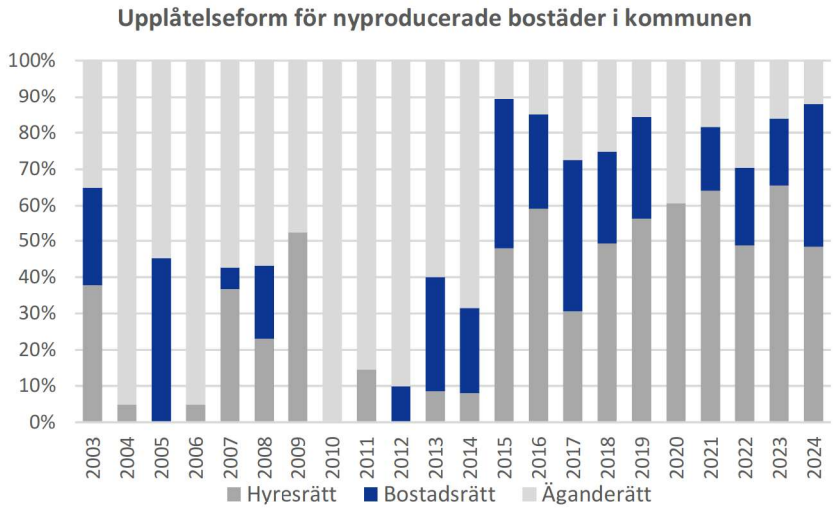
Kommuninfo

Info om kommunen nedan;

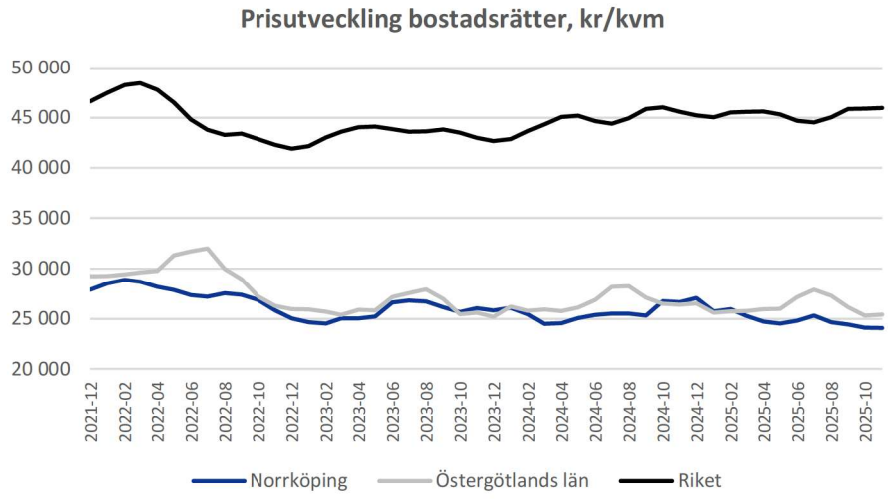
	Norrköping	Östergötlands län	Riket
Befolkning, 2025 kv 3	145 042	472 755	10 609 460
Befolkningstillväxt rull. 12 mån	0,1%	0,0%	0,3%
Arbetslöshet, 2025-10	9,1%	6,9%	6,8%
Medianinkomst, 2023	368 500	373 700	386 400
Andel högutbildade*	15%	15%	17%



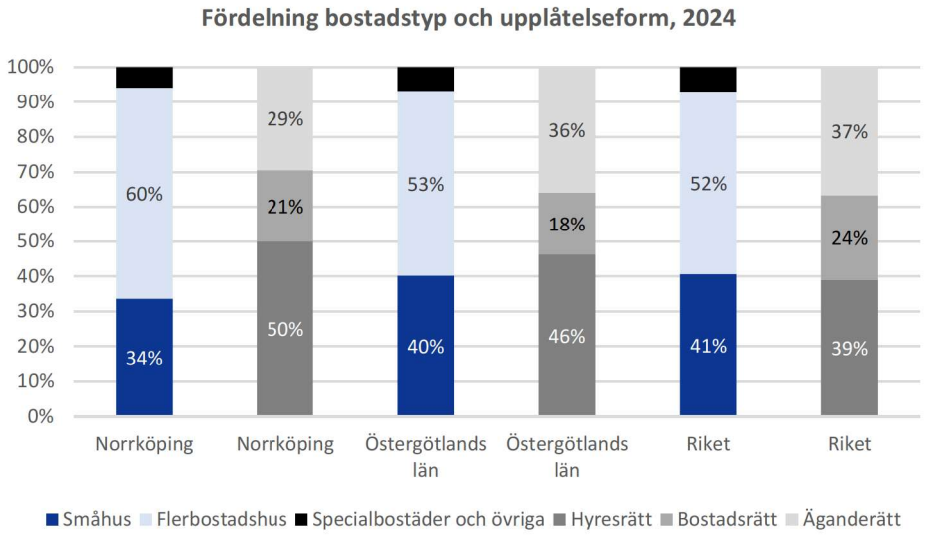
Upplåtelseform	Norrköping	Östergötlands län	Riket
Hyresrätt	50%	46%	39%
Bostadsrätt	21%	18%	24%
Äganderätt	29%	36%	37%

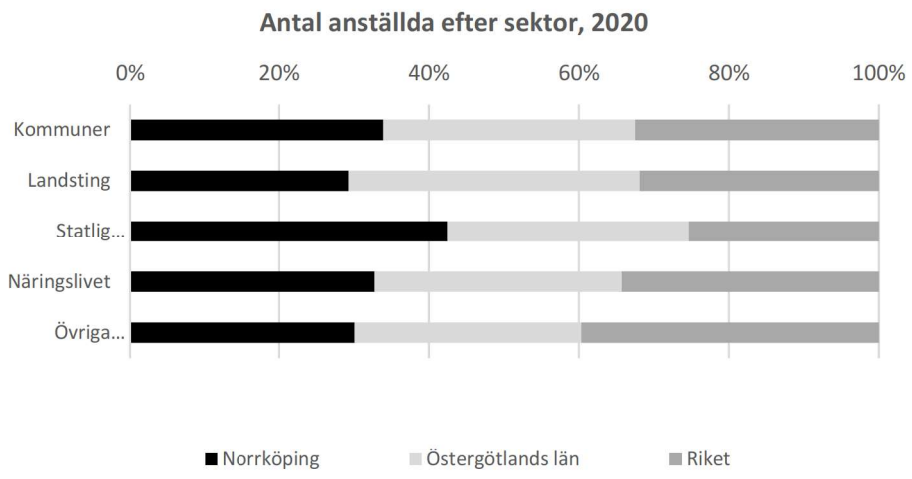


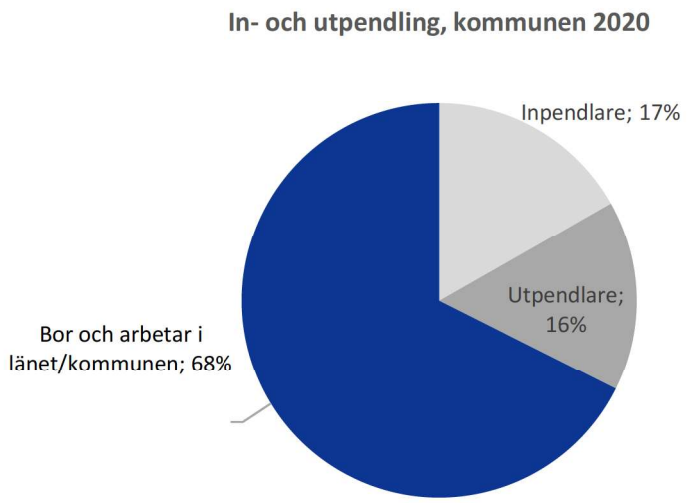
Försäljningsindex 2024	Norrköping	Östergötlands län
Dagligvaror	98	95
Sällanköpsvaror	105	93
Total detaljhandel	101	94



Antal bostäder	Norrköping	Andel	Östergötlands län	Andel	Riket	Andel
Småhus	24 940	34%	97 522	40%	2 136 854	41%
Flerbostadshus	44 882	60%	128 537	53%	2 756 647	52%
Övriga hus	873	1%	2 332	1%	78 328	1%
Specialbostäder	3 491	5%	14 140	6%	289 047	5%
Totalt	74 186	100%	242 531	100%	5 260 876	100%







Marknad avseende värderingsobjektet

Värderingsobjektet bedöms sammanfattningsvis ha normalgoda marknadsförutsättningar.

Ortspris

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende liknande hyresfastigheter med liknande lägen.

Kommun	Fastighet	Huvudsaklig användning	Yta		Datum	Pris		Dir.avk	Köpare
			Lokaler	Bostäder		Tkr	kr/m²		
Norrköping	Assessorn 2	Bostäder	80	452	2025-09	17 000	31 955	3,35-3,85	3 N Bostäder AB
Norrköping	Trekanten 1	Bostäder		330	2025-07	10 900	33 030	3,45	Privatperson
Norrköping	Noshörningen 8	Bostäder		650	2025-06	18 500	28 461	2,85-3	Nattljuset Fastigheter Ab
Norrköping	Täppan 14 och 20	Bostäder	80	1 840	2025-04	32 250	17 527	3,75-4	HS Group Property AB
Norrköping	Borgmästaren 2	Bostäder	92	1 433	2024-04	23 700	15 540	4,50	Gunnar Gunnarssons Fastighets AB
Norrköping	Holmstad 4	Bostäder		316	2024-02	5 175	16 376	4,70	Occas AB
Norrköping	Tjuren 5	Bostäder		370	2023-12	9 350	25 270	4,45-4,6	Ostkusten Bostad AB
Norrköping	Disponenten 2 & 3	Bostäder		1 182	2023-06	23 500	19 881	4,30	Disponenten Norrköping AB

Not (enligt numrering i tabellen)
1) Såld i bolagsaffär. Angivet pris avser underliggande fastighetsvärde.
2) Visst renoveringsbehov.

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan 15 000 och 33 000 kr/kvm med ett medeltal kring 23 000 kr/kvm. Direktavkastningarna bedöms ligga mellan 3,9 och 4,3% för de mest jämförbara objekten.

De noterade direktavkastningarna är antingen från Forums egna analyser eller från annan offentlig information.

En stor del av alla fastighetsförvärv sker numera i bolagsform innebärande att köpeskillingen inte blir offentlig via lagfarten. Vidare sker många fastighetsförvärv i "portföljform". Detta innebär var för sig och sammantaget att information om köpeskillingar för de enskilda fastigheterna och portföljerna får sökas direkt från initierade parter eller andra tillförlitliga källor.

Kassaflödesanalys

Metoden innebär en analys av de framtida betalningsströmmar som en förvaltning av värderingsobjektet kan antas generera. Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värdetillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

Kalkylränta / Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata		
Direktavkastning restvärde	4,15	%
- Bostäder	4,15	%
Kalkylränta på totalt kapital	6,18	%
Inflation/KPI: 1,5% 2026, och därefter 2% per år.		
Kalkylperiod: 10 år (2026-01-01 - 2035-12-31)		

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm.

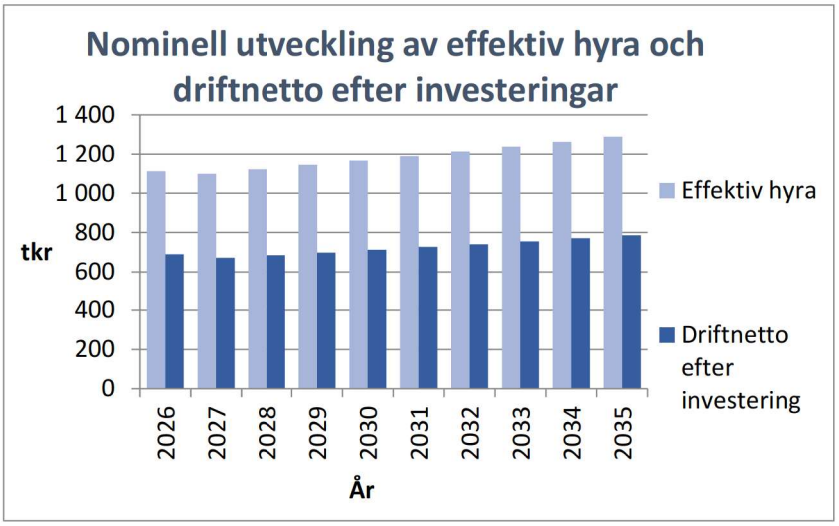
Restvärdet vid kalkylslut beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal		
Marknadsvärde	16 000 000	kr
- Nuvärde av restvärde	10 619 819	kr
- Nuvärde av driftnetton	5 414 420	kr
Direktavkastning, år 1	4,31	%
Direktavkastning vid kalkylslut	4,15	%
Värde kr/m²	19 441	kr/m²
Värde/taxeringsvärde	1,45	

Direktavkastningen är beräknad på kalkylresultatet med justering för eventuella värdetillägg och värdeavdrag.



Känslighetsanalys

För att bättre kunna bedöma osäkerheten i värdebedömningen har vi låtit en av parametrarna; marknadshyra för lokaler, vakansgrad, drift och underhåll, inflation, kalkylränta och direktavkastningskrav vid kalkylslut förändras när övriga faktorer är oförändrade. Förändring av indata och av avkastningsvärdet framgår av tabellen.

Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	-	-
Vakansgrad	%-enheter	10	-2 701	-17
Drift & underhåll	%	10	-517	-3
Inflation	%-enheter	1	1 857	12
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-1 650	-10
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	2 035	13

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Trädgårdsmästaren 3 i Norrköpings kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2025-12-29 till:

Sexton miljoner kronor
[16 000 000 kr]

Kalmar 2025-12-29

FORUM FASTIGHETSEKONOMI

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Andreas Ylipää
Civilekonom

Bilagor;
1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt 2025-12-29 (kalkylstart 2026-01-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	5 414
Nuvärde av restvärde (tkr)	10 620
SUMMA (tkr)	16 034
MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr)	**16 000**

Kassaflöde

	ÅR	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Bedömd helårsinflation		1,50	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	kr/m² 2026										
Hyror, bostäder	1 350	1 111	1 133	1 156	1 179	1 203	1 227	1 251	1 276	1 302	1 328
Vakans/hyresrisk, bost.	-	-	-34	-35	-35	-36	-37	-37	-38	-39	-40
Effektiv hyra	**1 350**	**1 111**	**1 099**	**1 121**	**1 144**	**1 167**	**1 190**	**1 214**	**1 238**	**1 263**	**1 288**
Drift & Löpande underhåll	-390	-321	-326	-332	-339	-346	-353	-360	-367	-374	-382
Periodiskt underhåll	-110	-91	-92	-94	-96	-98	-99	-101	-103	-106	-108
Fastighetsskatt etc	-13	-11	-11	-11	-11	-12	-12	-12	-12	-12	-13
Kostnader	**-513**	**-422**	**-429**	**-437**	**-446**	**-455**	**-464**	**-473**	**-483**	**-492**	**-502**
Driftnetto	**837**	**689**	**671**	**684**	**698**	**712**	**726**	**741**	**756**	**771**	**786**

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	689	Restvärde kalkylslut (tkr)	19 320
Norm. driftnetto, helår (tkr)	656		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	6,18		
Kalkylränta restvärde (%)	6,18	Marknadsvärde kr/m²	19 441
Direktavkastning, initial, %	4,31	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	1,45
Direktavkastning vid kalkylslut, %	4,15		

FORUM

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal-typ	Total area	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)						Bedömd marknadshyra				Not
				Exkl. tillägg			Hyrestillägg	Skattetillägg	Totalt	Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt	Totalt	
		m²		kr	kr/m²	index/%	kr/m²	kr/m²	kr/m²	kr	kr/m²	kr	kr/m²	
Bostäder, 6st lgh	Bostäder	823	26-12-31	1 111 050	1 350	100	-	-	1 350	1 111 050	1 350	1 111 050	1 350	-
Summor / Genomsnitt		823		1 111 050	1 350		-	-	1 350	1 111 050	1 350	1 111 050	1 350	

VÅRA KONTOR

Stockholm
Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg
Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö
Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping
Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping
Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall
Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå
Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås
Skomakargatan 2, 722 11 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund
Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

Kalmar
Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar
Tel 0480 42 00 73

Växjö
Boda, 355 94 Vederslöv
Tel 073 209 61 11

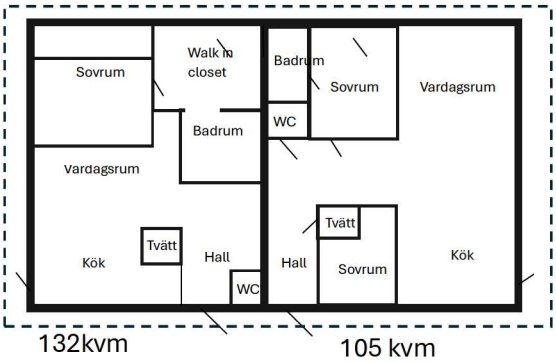
Kristianstad
Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad
Tel 044 21 00 90

Värnamo/Jönköping
Järnvägsplan 1C, 331 37 Värnamo
Tel 0370 69 10 50

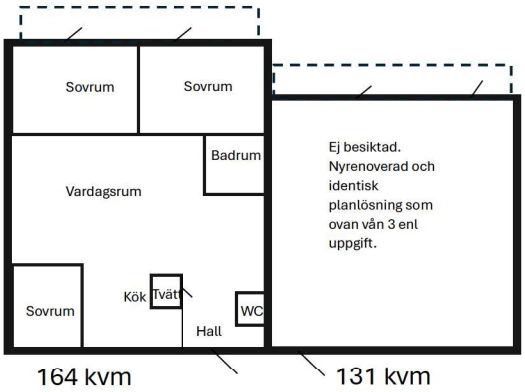
FORUM

Norrköping trädgårdsmästaren 3.

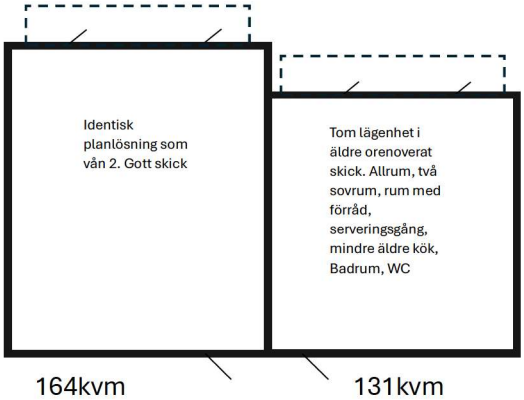
Planskisser är ej skalenliga och avvikelser kan förekomma.



Vån.3. Renoverad de senaste två åren. Mycket gott skick. Mycket påkostade ytmaterial, maskiner, vitvaror och detaljer. Balkong i två väderstreck längs med hela fasaden.



Vån.2. Renoverad de senaste två åren. Mycket gott skick. Mycket påkostade ytmaterial, maskiner, vitvaror och detaljer.



Vån.1. Den större lägenheten renoverad de senaste två åren. Gott skick och påkostade ytmaterial, maskiner, vitvaror och detaljer.

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Norrköping Trädgårdsmästaren 3	909a6a4d-05a4-90ec-e040-ed8f66444c3f	050063096	-
Län- och kommunkod	**Distrikt**	**Distriktskod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
0581	Norrköpings Sankt Olai	108138	2025-05-09
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-12-23

Adress

Adress

Södra Promenaden 144
602 31 Norrköping

Inskrivningsinformation

Lagfart

Andel	Inskrivningsdag	Akt
1/1	1989-04-26	89/924

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 99/11678

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-15, 14 350 000 kronor jämte ränta och kostnader, 01-638375-24	2024-11-19	D-2024-00389009:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt

Anmärkningar

Avser inteckning 80/10126

Avser inteckning 89/5272

Avser inteckning 89/5273

Avser inteckning 93/18230

Avser inteckning D-2015-00068174:1

Avser inteckning D-2015-00558556:1

Avser inteckning D-2019-00156851:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8
Totalt belopp: 19 350 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	200 000 SEK	1980-09-10	80/10126
2	800 000 SEK	1989-04-26	89/5272
3	900 000 SEK	1989-04-26	89/5273
4	1 000 000 SEK	1993-10-15	93/18230
5	4 100 000 SEK	2015-02-20	D-2015-00068174:1
6	3 000 000 SEK	2015-12-01	D-2015-00558556:1
7	4 350 000 SEK	2019-03-29	D-2019-00156851:1
8	5 000 000 SEK	2020-12-02	D-2020-00507106:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Eksjö

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Adelsgärdet och högshorvan m m i norrköping	1920-03-05	0581K-22A:9

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning Trädgårdsmästaren	1928-11-08	0581K-22B:313

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	140277-3	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	11 059 000 SEK	5 859 000 SEK	5 200 000 SEK

Andel	Juridisk form
1 / 1	Handelsbolag, kommanditbolag

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
5 200 000 SEK	581021	1 029 kvm	5 053 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 300006980 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
59 000 SEK	581021	60 kvm	14 000 SEK/år
Under uppförande	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
Nej	1932		1932

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 99151109 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
5 800 000 SEK	581021	823 kvm	600 000 SEK/år
Under uppförande	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
Nej	1932		1932

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1930-07-30	0581K-41C:7225
Sammanläggning	1930-09-01	

Ursprung

Norrköping Norrköping 3:335, 4:683

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6494488.3	569748.1

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

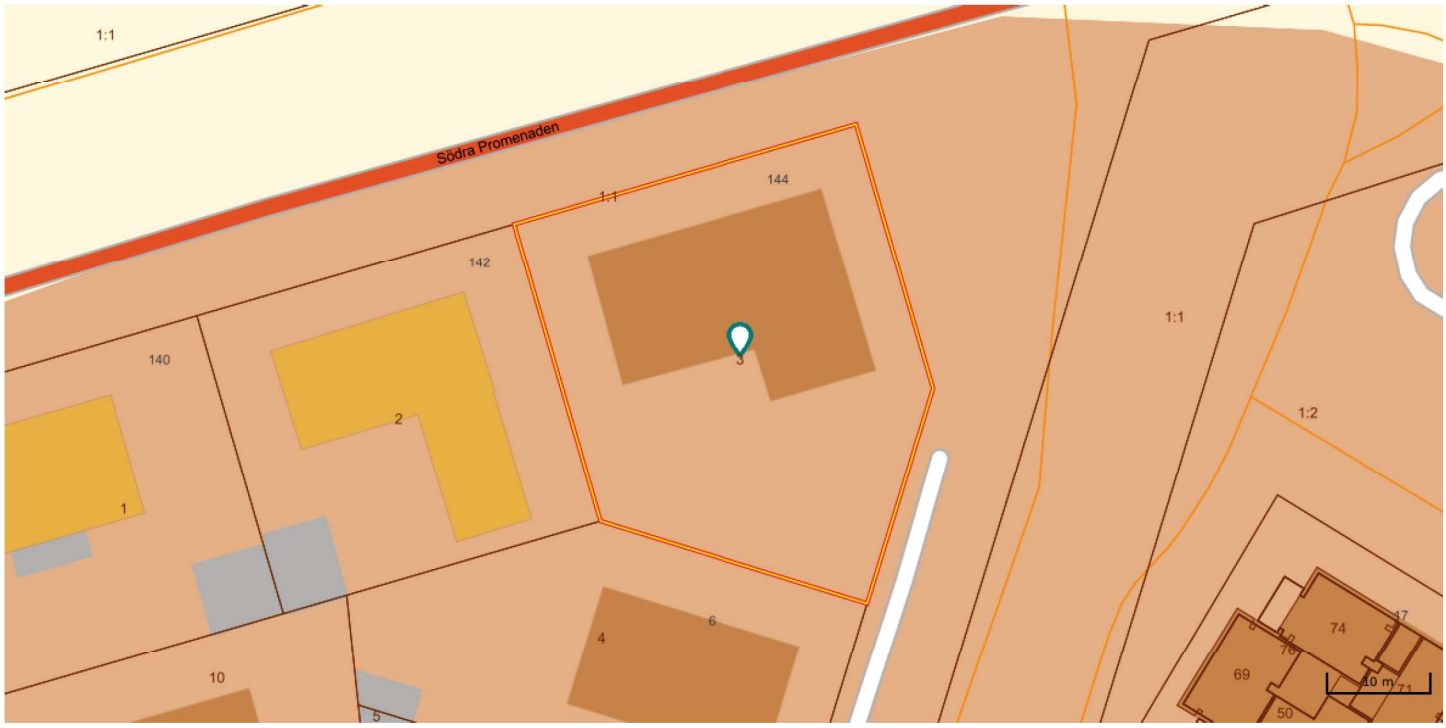
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 276 m^2	1 276 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
E-Norrköping Trädgårdsmästaren:3	1990-09-26	0581-90/55

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten



© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Forum Fastighetsekonomi 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.