

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	NORRKÖPING
Fastighetsbeteckning	KAPTENEN 58
Värdetidpunkt	2026-01-13



Huvudobjekt, Vit fasad av trä samt tegel med ljusa 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 Planritningar	21

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet 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 VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-01-13.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	NORRKÖPING KAPTENEN 58
Adress	Lindöhällsvägen 76 60365 Norrköping
Område	Norrköpings Hedvig
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2281-25-05
Nybyggnadsår	1974
Värdeår	1974
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

KAPTENEN 58 i Norrköping kommun ligger 4 km från centralorten och med 4,5 km till annan service. Omgivningen utgörs av rad/par/kedjehus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med kryppgrund, fasad tegel och träfasad, fönster 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 159 m², fördelat på 7 RoK. Biarean uppgår till 8 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage.

Markarealen uppgår till 733 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026
4 500 000 KRONOR
Fyramiljonerfemhundrausen kronor

Bedömt värdeintervall 4 275 tkr - 4 725 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	28 302
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,17

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 2026-01-09 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.

Detaljplan Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Plan		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1966-05-17	0581K-22A:5012
LINDÖ, SKÅR DEL I	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE AKT 22A:5024.		
Plan		
ÄNDRING_AV_DETALJPLAN	Datum	Akt
-	2018-01-16	0581K-P18/7
LINDÖ SKÅR, TILLÄGG DEL III	Laga kraft: 2018-02-16	
Anmärkningar		
Genomf. start: 2018-02-17, Genomf. slut: 2023-02-16		

Bygglov Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt 733 m²

Obebyggda delar Trädgård

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Rad/par/kedjehus och villor

Avstånd 4 km till kommunens centralort

Förskola samt skola finns i närheten av objektet.
Hälsocentral finns i Hageby ca 4,5 km

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät

Vatten Kommunalt

Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Avlopp Kommunalt

Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Ja

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1974	Källa: Metria
Boarea	159 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 7 RoK	
Biarea	8 m ²	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Hall, vardagsrum, kök, hygienrum, 2 sovrum och tvättstuga	
Våning 1 tr	Allrum, 3 sovrum och hygienrum	
Grund	Krypgrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Tegel och träfasad	
Fönster	3-glas, isolerglas	
Yttertak	Plåt	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett och klinker	
Vägg	Målade och tapet	
Tak	Målat	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Spishäll (Siemens), ugn inbyggd (Miele), micro inbyggd, köksfläkt (Siemens), diskmaskin (Siemens), kyl (Siemens), frys (Siemens), inbyggd kaffemaskin (Siemens)	
	Normal standard, normalt skick	

<i>Hygienrum</i>	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Normal standard, normalt skick
<i>Hygienrum 2</i>	WC/dusch på våning 1 trappa, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Normal standard, normalt skick
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Cylinda), torktumlare (Siemens), tvättbänk Golv klinker, väggar kakel Normal standard, normalt skick
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, normalt skick. Microbakteriell påväxt finns på övervåning, vidare teknisk undersökning rekommenderas.

5.5 Övrig byggnad

<i>Garage</i>	Trästomme med papptak, oisolerat., el finns Nyttjas som Garage/Förråd Byggnadsarea: 25 kvm m ² (uppskattad yta)
---------------	--

5.6 Övrigt

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

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet .

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. VärderingsInstituttet 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

Exekutiv försäljning begärd av konkursförvaltaren: 2025-09-29, D-2025-00347342:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 5 494 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	2 890 000 kr	2013-03-19	13/6363	
2	170 000 kr	2014-11-03	D-2014-00449294:1	
3	434 000 kr	2018-08-28	D-2018-00423979:1	
4	2 000 000 kr	2019-11-18	D-2019-00503896:1	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 3 831 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 2 300 000 kr

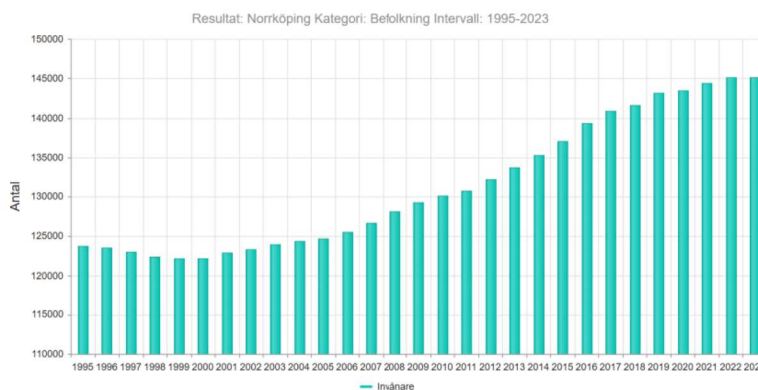
varav mark 1 531 000 kr

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

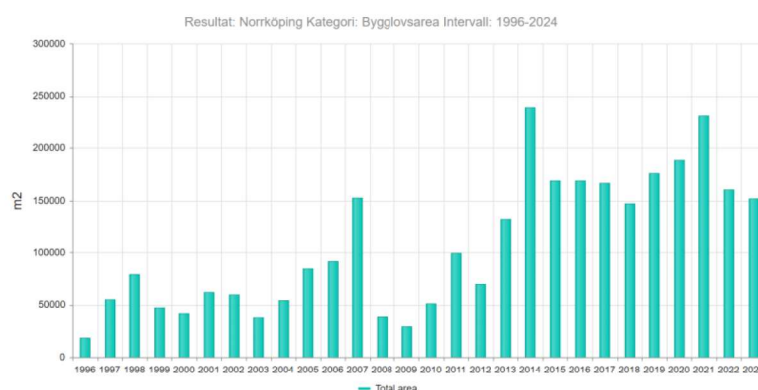
Norrköping har ett välutvecklat infrastruktur- och transportnät, vilket gör det till en viktig knutpunkt i regionen. E4 och E22 passerar genom kommunen och ger snabba förbindelser till bland annat Stockholm, Linköping och Kalmar. Norrköping har en centralstation med höghastighetståg, fjärrtåg och pendeltåg, 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.

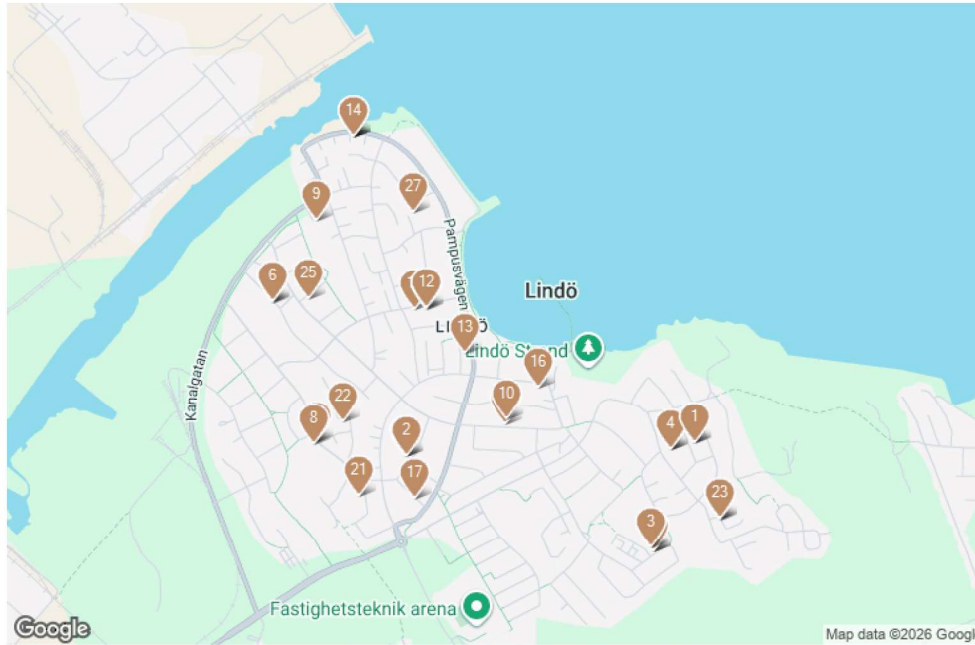
Byggnade i kommunen

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:

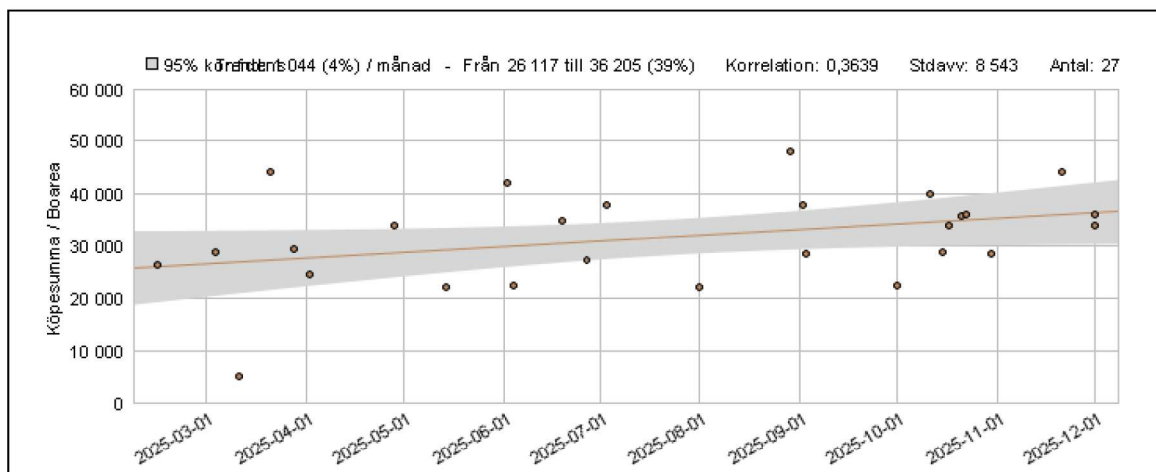


8.2 Ortsprisanalys

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 150 - 168 m², standardpoäng 29 - 49, byggår 1967 - 1994, areal tomt 810 - 1 164 m² under perioden 2025-03-28 och framåt.

Sökningen genererade 8 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 4 350 000 - 7 050 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 28 431 - 41 964 kr/m² med medel 35 143 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 1,6 med medel 1,3, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Norrköping	Skotet 10	2025-12-01	150	21	30	1976	810	E	L	1,3	34 000	5 100 000
Norrköping	Loggen 10	2025-12-01	153	80	33	1967	901	E	L	1,3	35 915	5 495 000
Norrköping	Slipen 16	2025-10-30	153	16	30	1974	1 046	E	L	1,0	28 431	4 350 000
Norrköping	Snöbyn 1	2025-03-28	153			1994	810		L	1,2	29 281	4 480 000
Norrköping	Fyren 7	2025-10-11	157			1972	1 164		L	1,2	39 808	6 250 000
Norrköping	Kompassen 4	2025-04-28	162	150	39	1969	820	E	L	1,2	33 950	5 500 000
Norrköping	Fregatten 4	2025-09-02	168	127	29	1969	871	E	L	1,6	37 797	6 350 000
Norrköping	Fregatten 2	2025-06-02	168	127	49	1969	880	E	L	1,5	41 964	7 050 000
Medel											1,3	35 143

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten bra läge med normal standard i Normalt skick. Micro bakteriell påväxt finns, vidare teknisk undersökning rekommenderas. Detta medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 4 500 000 kr, motsvarande 28 302 kr/m².

Ev. ytterligare kommentar vid speciella förutsättningar.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

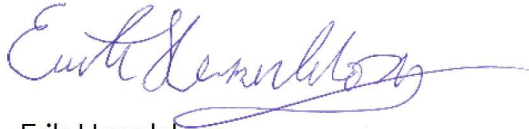
<p>Marknadsvärde per januari 2026</p> <p>4 500 000 KRONOR</p> <p>Fyramiljonerfemhundrausen kronor</p>
<p>Bedömt värdeintervall 4 275 tkr - 4 725 tkr</p>

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	28 302
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,17

Katrineholm 2026-01-19

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från norra gavel



Vy från baksida



Garage

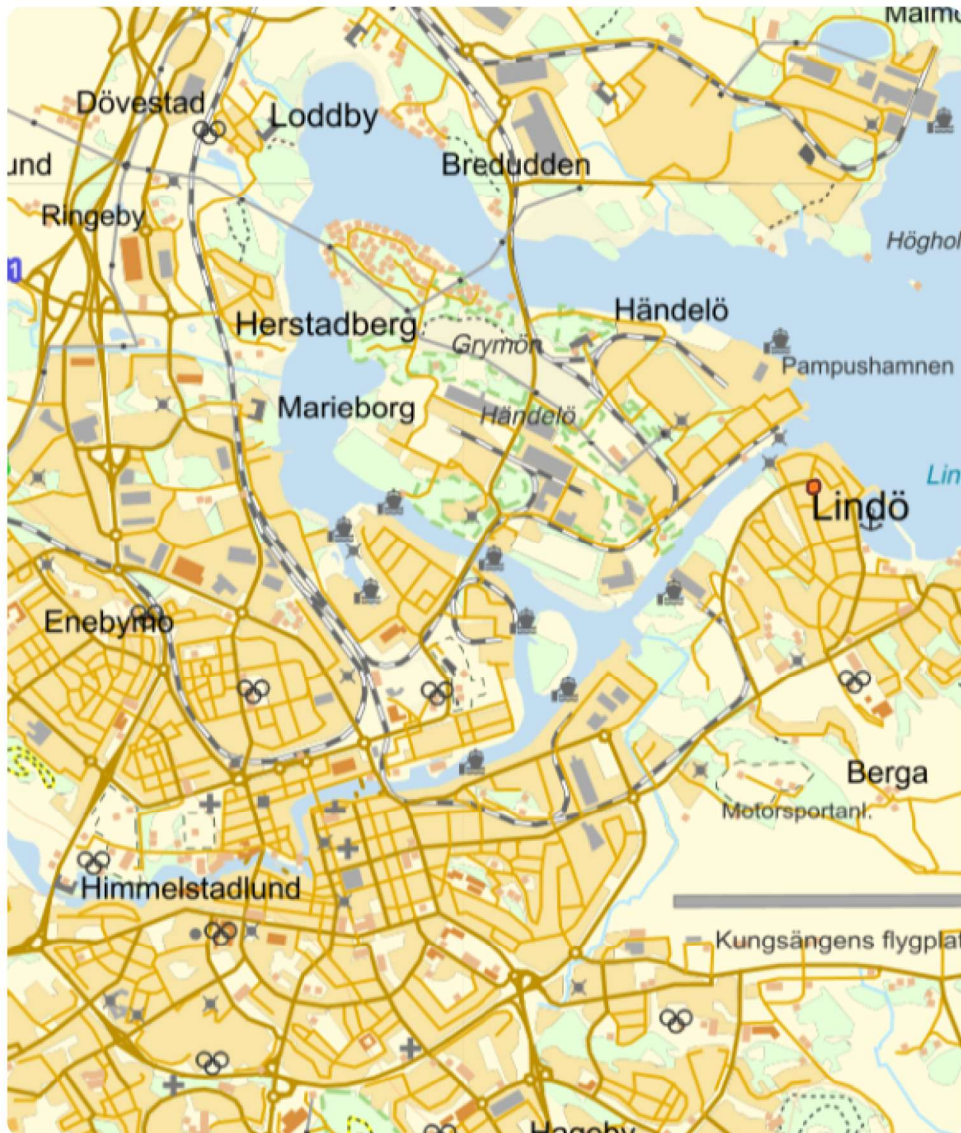


Vy uteplats i söderläge

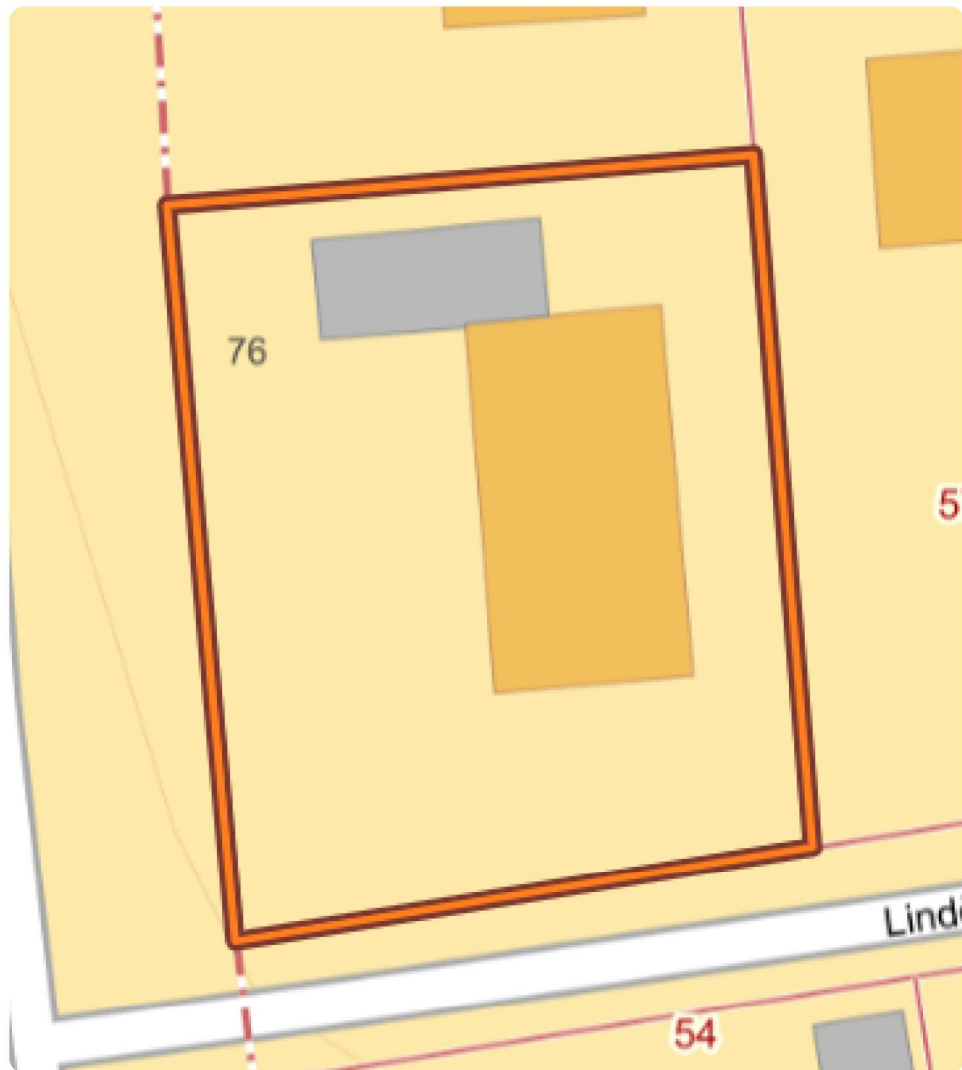


Vy från balkong i söderläge

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa
Metria

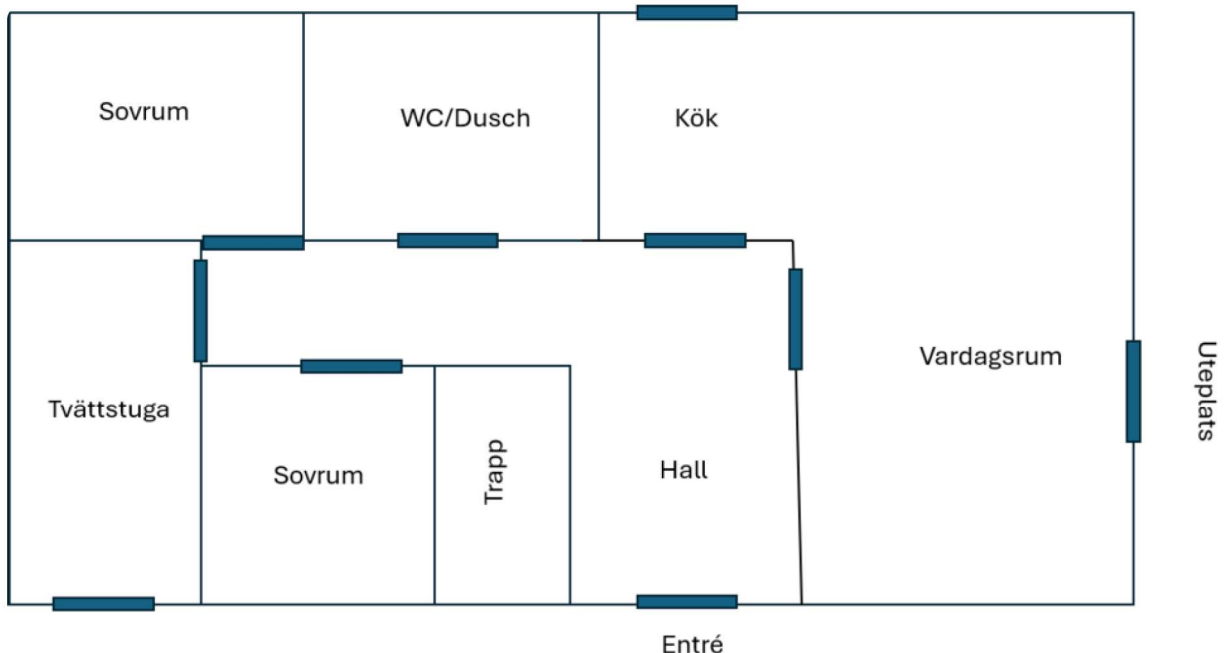


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

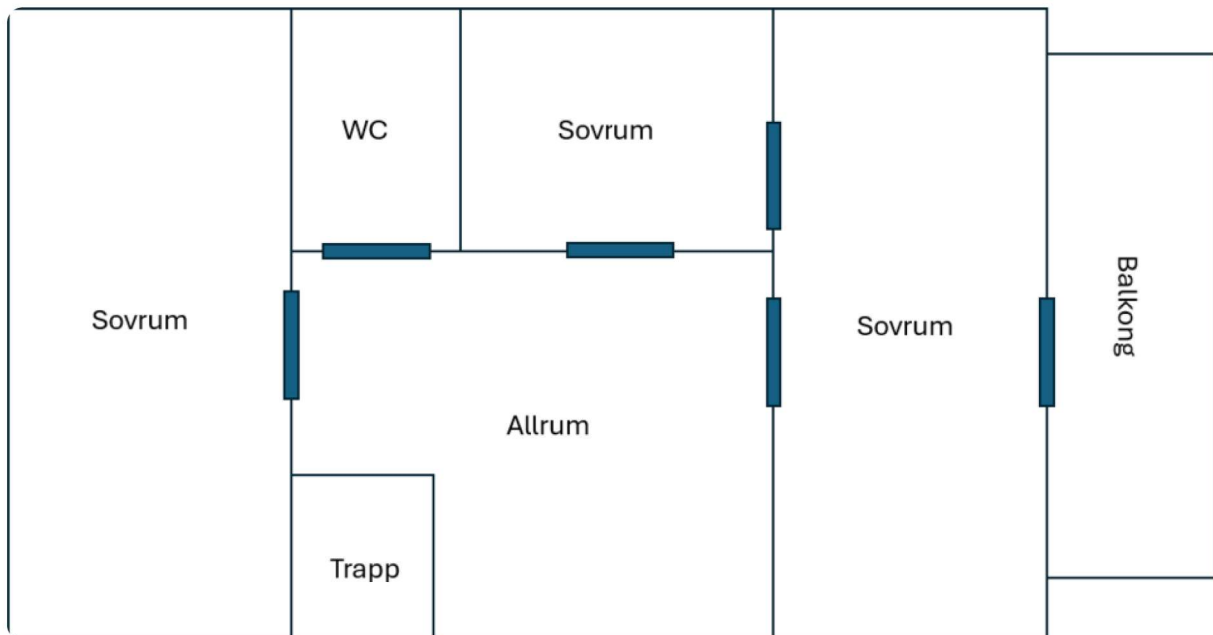


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entrévåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning våning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.