

Värdeutlåtande Skogs och Lantbruksfastighet

Kommun

Söderköping

Fastighetsbeteckning

Dal 5:18

Värdetidpunkt

Februari 2026



Foto taget utvändigt på bostadshuset vid Engelholm Lillgården.
Rödmålade byggnad med tegeltak och omgivande av trädgård.

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

Allmän beskrivning och marknadsvärde

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Söderköping Dal 5:18	Lagfaren ägare	F-2332-24-05
Objektets adress	Engelholm Lillgården 1 650 93 Valdemarsvik	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Februari 2026
		Besiktningstidpunkt	2026-02-16

Allmän Beskrivning

Huvudsaklig Bostadsbyggnad	Bostad uppförd 1955 i 2 plan samt källare 89 kvm Boarea, 89 kvm biarea (enligt taxerade uppgifter) fördelat på 7 rum och kök.
Tomtmark	Totalt 2 000 kvm med grönytor samt enstaka fruktträd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 3 mil sydöst om centrala Söderköping, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av landsbygd. Utbud med service finns närmast i Söderköping i kommunen. Ytterligare utbud finns i grannkommunen i Valdemarsvik ca 13 km sydväst.
Ekonomibyggnader Samt övriga byggnader	3 ekonomibyggnader totalt 412 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt taxerade uppgifter) samt 2 övriga byggnader i sämre skick ej beaktade i bedömningen.
Totala arealer samt fördelning ägoslag	Totalt 2 7988 kvm areal varav 2 7988 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). 2,8 ha fördelat på 0,9 ha skogsmark, 0,3 ha skogsimpediment, 0,7 ha åkermark samt 0,9 ha övrig mark (enligt analys).

Marknadsvärde

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

2 200 000 kronor

Bedömt värdeintervall 2 000 000 – 2 400 000 kronor

Kr per kvm areal	78,6	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,20
------------------	------	------------------------------------	------

Katrineholm 2026-02-20

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom

Jägmästare / Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Fotografier och kartor.

Karl Palmer

Agronom Fastighetsvärderare

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Bilaga 3

Övriga sakuppgifter

Uppdragsbeskrivning och värderingsunderlag

Uppdragsbeskrivning	
Uppdragsgivare samt 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	<p>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.</p> <p>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 skett till bostadsarea, byggnadsarea, land- och vattenareal. Landarealen har nominerats med utgångspunkt av ägoslagen skogsmark, skogsimpediment, åkermark, betesmark, övrig mark samt vatten. Bostads- samt byggnadsarea har nominerats med utgångspunkt av bostäder, tomtmark och ekonomibyggnader.</p> <p>För övriga intäkter från nyttjanderätter tex jakt- och fiskearrenden samt intäkter från skogsallmänning vilket normalt utgör årlig utdelning enligt mantal i andelsägd skogsallmänning, sker även normering till driftnetto benämnt nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid fullt nyttjande. Driftnettot beräknas utifrån faktiska eller bedömda intäkter, samt i förekommande fall bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.</p>
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	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.

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	<p>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 nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev, upprättad skogsbruksplan samt ansökan i SAM internet gällande gårdsstöd och ersättningar från Jordbruksverket har inhämtats och redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3.</p> <p>Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.</p> <p>Land samt vattenarealer, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.</p>
Besiktning	<p>Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Karl Palmer utan närvaro av fastighetsägaren.</p> <p>Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.</p>
Miljöaspekter	<p>Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.</p>

Värderingsobjektet

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät, Avstängd vid besiktningstillfället.
Vatten	Enskilt vatten. Vatten var avstängt vid besiktningstillfället. Ingen brunn identifierad. Funktion ej verifierad. Närmare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp. Avlopp var avstängt vid besiktningstillfället. Ingen avloppsbrunn identifierad. Avloppet bedöms ej vara godkänt. För anläggningen rekommenderas kontakt med kommunen samt närmare teknisk undersökning.
Bredband (fiber)	Ej verifierad
Övrigt	
<p>Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.</p>	
Arealer samt Ägoslag	<p>Totalt 2 7988 kvm areal varav 2 7988 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria).</p> <p>Enligt analys av taxeringsuppgifter samt analys av skogliga grunddata, arealfördelning referensår 2018</p>

	<p>bedöms den totala arealen till 2,8 ha fördelat på följande ägoslag: Skogsmark: 0,9 ha Skogsimpediment: 0,3 ha Åkermark: 0,7 ha Övrig mark: 0,9 ha</p>
--	--

Byggnadsbeskrivning – Huvudsaklig bostadsbyggnad		
Huvudbyggnad		Bostadsbyggnad i 2 våningar samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1955
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	källargrund Trä Träpanel 2-glas kopplade. Äldre vita tegelpannor vattenburen via radiatorer med elpanna funktion ej verifierad. Funktionskontroll rekommenderas. Självdraagsventilation
Plantösning	Källarplan Entréplan Övre plan	Källare med pannrum, tvättstuga samt förråd, Separat ingång via norra gaveln. Entréplan med hall med trappa till källare och övre plan, 1 wc med dusch, sidoentré med mindre torkrum och handfat samt 5 övriga rum. Övre plan med mindre hall med trappa från entréplan samt 2 övriga rum.
Kök	Utformning Utrustning	Parallellt kök. Äldre kök med enkel standard Bruna skåpluckor. Spis (Atlas), vedspis (Husqvarna) godkända rökkanaler ej verifierat. Teknisk kontroll rekommenderas.
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett och dusch
Tvättstuga	Utrustning	1 tvättmaskin (äldre) i källare
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Trägol/plastmatta Tapet/målade skivor Målade skivor
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med låg standard. Underhållsbehov såväl utvändigt som invändigt.

Byggnadsbeskrivning – Ekonomibygnader	
Ekonomibygnad FD Djurstall	Ladugård med loge, byggnadsår okänt med en total BYA på 282 kvm. Stomme av trä på delvis ljuten betongplatta med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre till normalt såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Ansluten till el.
Ekonomibygnad Magasin	Byggnadsår okänt med en total BYA på 100 kvm. Stomme av trä på plintgrund med fasad i träpanel under tak av tegel. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Anslutningar saknas
Ekonomibygnad FD djurstall	Svinhus, byggnadsår okänt med en total BYA på 30 kvm. Stomme av trä på ljuten betongplatta med putsad fasad under tak av tegel. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Ansluten till el.

Beskrivning - Skogsmark	
Beskrivning	Enligt analys av skogliga grunddata med referensår 2020-02 samt besiktning i fält, bedöms skogsmarken ha sämre produktionsförmåga med en normal åldersfördelning. Samlad ägobild. Skogsmarkens drivningsförhållanden bedöms normala med kortare avstånd till skogsbilväg. Virkesförrådet bedöms ligga under medel för området. Nyckelbiotoper finns ej registrerad hos Skogsstyrelsen. Se närmare analys av skogliga grunddata bilaga 3.
Produktiv skogsmark	0,9 ha
Skogsimpediment	0,3 ha mestadels Bergimpediment
Virkesförråd	130 m3sk motsvarande 140 m3sk per ha
Fördelning trädslag	Tall 70%, Gran 10%, löv 20%
Medelbonitet	
Skogsvårdsåtgärder	
Jakt	Uppgift saknas
Skogsallmänning	Intäkter från skogsallmänning: Söderköping Hammarkinds Häradallmänning S:1-3 Andel: 0,8700-STA Uppgifter om utdelning saknas. Se närmare bilaga 2.
Övrigt	
Beskrivning - Åkermark	
Beskrivning	Åkermark med sämre produktionsförmåga för området och ej tillfredställande dränering. Samlad areal vid gårdscentra.
Åkermark	0,7 ha i ett skifte. Åkermarken är inte berättigad till gårdstöd enligt samansökan internet.
Övrigt	Uppgift om Nyttjanderättsavtal saknas

Beskrivning – Övrig mark	
Beskrivning	Utgöres av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Övrig mark	Areal bedöms uppgå till 0,9 ha enligt analys arealfördelning, bilaga 3 samt taxeringsuppgifter, bilaga 2.
Övrigt	

Ekonomiska data	
Taxering	<p>Typkod Taxeringsvärde Taxeringsår</p> <p>120 bebyggd lantbruksenhet</p> <p>1 838 000 kr därav byggnadsvärde 1 042 000 kr därav markvärde 644 000 kr. Taxeringsvärdet är proportionerat med utgångspunkt av gällande taxeringsvärde före avstyckning 2024-02-21</p> <p>2025</p>
Pantbrev	<p>Fastigheten belastas av 1 pantbrevsinteckningar om totalt 11 250 000 kr.</p> <p>Inteckningshavare Se fastighetsutdrag i bilaga 2</p>
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	<p>Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Söderköping Dal GA:23 Ändamål: brygga Söderköping Dal GA:24 Ändamål väg</p>
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.	<p>Inskrivningar: 1, Nyttjanderätt markområden 2, Avtalsservitut kraftledning 3, Avtalsservitut nätstation Se närmare akter bilaga 2</p> <p>Rättigheter: Främst last i samband med tidigare avstyckningar. Se närmare bilaga 2.</p>
Övrigt	

Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.

Övrigt	
Energideklaration	<p>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).</p>
Försäkring	Information saknas
Handräckning	<p>Vid besiktningen var byggnaderna utan möbler. Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig</p>

	<p>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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.</p>
Jordförvärvslagen	<p>Om du köper eller får en fastighet som klassas som lantbruksfastighet kan du behöva söka förvärvstillstånd för att få lagfart. Olika regler gäller för fysiska och juridiska personer. Du ansöker om tillstånd hos länsstyrelsen i det län där fastigheten ligger.</p> <p>13 § Egendom som har förvärvats genom inrop på exekutiv auktion under sådana förhållanden att förvärvstillstånd skulle ha krävts vid vanligt köp skall åter avyttras inom två år efter det att auktionen vunnit laga kraft. Detta gäller dock inte, om dessförinnan nämnda förhållanden har upphört eller inroparen har fått tillstånd att behålla egendomen. I fråga om sådant tillstånd tillämpas bestämmelserna om förvärvstillstånd i 6-8 §§.</p>
Förvärvstillstånd	<p>Värderingsobjektet är belägen i Sankt Anna socken, Söderköping kommun. Denna församling räknas som glesbygdsområde. För privatperson kan därför förvärvstillstånd krävas inför köp. Juridisk person behöver alltid ansöka om förvärvstillstånd.</p>

Marknadsvärdebedömning

Marknadsvärdebedömning Skogsmark

Marknadsanalys

Prisökningen på skogsfastigheter enligt Ludvig & Co i Sverige har under den senaste femårsperioden ökat i en stadig takt. 2025 visar på fortsatt uppgåendetrend och medelpriset för Sverige har ökat till 573 kr/m³sk motsvarande +7,1 % jämfört med 2024. Marknadsvärdet för skogsmark styrs i huvudsak av virkespriser, virkesförråd, belägenhet, arrondering och möjlighet till jakt och annan rekreation.

Ortsprisanalys

I tillgänglig prisstatistik för skogsfastigheter från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i område I på 97 000 kr/ha motsvarande 625 kr/m³sk. Vidare uppgick jaktarrendet för område I till i snitt 159 kr/ha. Betalda priser för skogsfastigheter enligt Ludvig & Co för område 3 under år 2025 ligger medelpriset på 846 kr/m³sk, vilket är en ökning med 25 % de senaste fem åren. Under 2025 har betalda priser i södra Sverige ökat till 898 kr/m³sk motsvarande +6,5 % jämfört med 2024.

Fastighetens belägenhet medför en medelbonitet för området. Fastigheten bedöms för området ha en samlad arrondering med normal tillväxt samt ett kubikinnehåll under medel. Med ledning av tillgänglig prisstatistik och med beaktande objektets areal, virkesförråd, skogsvård, arrondering, bonitet, belägenhet, mm. bedömer vi marknadsvärdet enligt nedan.

Produktiv skogsmark totalt 0,9 ha bedöms till 101 000 kr/ha motsvarande 700 kr/m³sk.

Marknadsvärde produktiv skogsmark 91 000 kr

Skogsimpediment totalt 0,3 ha (30 000 kr/ha x 0,3 ha.)

Marknadsvärde skogsimpediment 9 000 kr

Marknadsvärde skogsmark inklusive skogsimpediment: 100 000 kr

Marknadsvärdebedömning åkermark, betesmark samt övrig mark

Marknadsanalys

Lantbruksbarometern för 2023 visar att Sveriges lantbrukare upplever att lönsamheten har försämrats som helhet mot bakgrund av fortsatt höga kostnader för insatsvaror, varierande avräkningspriser på lantbrukets produkter samt väderleken har för flertalet aktörer påverkat negativt.

Enligt åkermarkspriser helår 2025 har under de senaste fem åren har priset ökat med 18 % i medel för riket som helhet motsvarande 165 000 kr per hektar. Sammantaget borgar detta för en fortsatt stabil prisbild på åkermark med fortsatt stor spridning beroende på åkermarkens avkastningsförmåga och övriga förutsättningar.

Ortsprisanalys

Region 2 där Söderköpings kommun ingår, visar på en uppgång under de senaste fem åren på 23 % vilket motsvarar ett medelpris på 243 000 kr per hektar. I tillgänglig prisstatistik för betesmark från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i område Götalands norra slättbygder på 66 000 kr/ha.

Åkermark med sämre produktionsförmåga och ej tillfredställande dränering. Samlad areal vid gårdscentra. Åkermarken är inte berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet. Areal uppgår till 0,7 ha. (75 000 kr/ha x 0,7 ha).

Marknadsvärde åkermark: 52 500 kr

Övrig mark består av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Areal uppgår till 0,9 ha. (30 000 kr/ha x 0,9 ha).

Marknadsvärde övrig mark: 27 000 kr

Marknadsvärdebedömning Ekonomibygnader samt övriga byggnader

Vid värderingen har vi för ekonomibygnader utgått från en kombinerad produktionskostnads- och avkastningsmetod. Tre värdefaktorer beaktas; produktionskostnad (återanskaffningsvärde), ålder och rationalitet. För djurstallar beaktas även lönsamhet och arealunderlag för foderförsörjning och spridning av stallgödsel. I metoden bedöms respektive faktor som en reducerande faktor för återanskaffningsvärdet uttryckt i procentuell andel av återstående värde.

Generellt för samtliga ekonomibygnader bedöms lönsamheten begränsad för verksamheten. Vidare bedömer vi rationalitet med en reduceringsfaktor 80 %. Som helhet bedöms anläggningen ha en sämre moderniseringsgrad och vara mindre rationell.

FD ladugård med loge

Bedömt marknadsvärde: $(282 \text{ kvm} \times 1\,500 \text{ kr}) \times 40\% \text{ (ålder)} \times 80\% \text{ (rationalitet)} = 140 \text{ tkr}$

Marknadsvärde ekonomibygnad: 140 000 kr

Kr/kvm: 496

Magasin

Bedömt marknadsvärde: $(100 \text{ kvm} \times 1\,500 \text{ kr}) \times 40\% \text{ (ålder)} \times 80\% \text{ (rationalitet)} = 50 \text{ tkr}$

Marknadsvärde ekonomibygnad: 50 000 kr

Kr/kvm: 500

Svinhus

Bedömt marknadsvärde: $(30 \text{ kvm} \times 1\,500 \text{ kr}) \times 40\% \text{ (ålder)} \times 80\% \text{ (rationalitet)} = 20 \text{ tkr}$

Marknadsvärde ekonomibygnad: 20 000 kr

Kr/kvm: 666

Marknadsvärde ekonomibygnader inklusive övriga byggnader: 210 000 kr

Marknadsvärdebedömning Bostäder

Ortsprisanalys typkod 220

I vår ortsprisanalys har vi tittat på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i närområdet runt Engelholm under perioden 2024-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 220 samt en köpeskillning som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 11 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på ca 26 941 kr/kvm BOA samt K/T (köpeskillning/taxeringsvärde) 1,7. Noteras att ett mindre antal kvm boarea per fastighet generellt genererar en högre köpeskillning räknat per kvm boarea.

Beteckning	Adress	Datum	Bcarea	std	Byggår	Köpesumma	Kvmpris	K/T
Ramsdal 7:352	Gransjövägen 11	2026-02-12	80,0		1995	2 700 000	33 750	1,4
RAMSDAL 7:165	Hagvägen 1	2026-02-02	100,0	43	1976	3 100 000	31 000	1,2
DAL 5:107	Djursunda Sandfjärdsväge	2025-10-03	81,0	25	1971	2 150 000	26 543	1,6
ERMEDAL 1:38	Kornudden 5	2025-07-30	95,0	25	1969	1 900 000	20 000	1,3
ERMEDAL 1:35	Kornudden 8	2024-12-04	116,0	28	1968	3 125 000	26 939	1,8
ERMEDAL 1:9	Kornudden 29	2024-09-26	101,0	28	1972	1 250 000	12 376	0,7
ERMEDAL 1:28	Kornudden 10	2024-06-19	98,0	23	1975	2 225 000	22 704	1,8
Ramsdal 7:206	Slättvägen 4	2024-06-12	81,0		1975	1 950 000	24 074	1,1
RAMSDAL 7:280	Grindviksvägen 5	2024-06-04	90,0	30	2009	4 300 000	47 777	2,4
Ramsdal 7:136	Hästhagsvägen 18	2024-04-16	89,0		1976	2 000 000	22 471	1,7
Ramsdal 7:139	Hästhagsvägen 19	2024-03-21	101,0		1795	2 900 000	28 712	3,0
							26 941	1,7

Huvudsaklig bostadsbyggnad

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 1955. 89 kvm boarea samt 89 kvm biarea. Bostaden disponeras för eget bruk. Taxeringsvärde bostad 1 042 tkr, tomtmark (2 000 kvm) 644 tkr, totalt 1 686 tkr. Taxerat värdeår 1955 och standardpoäng 24.

Marknadsvärde huvudsaklig bostad inkl. tomtmark: 1 800 000 kr

Kr/kvm BOA 22 224, K/T 1,07

Summerade marknadsvärdebedömda delvärden

Med beaktande av värderingsobjektets förutsättningar, läge, storlek och skick och med stöd av vad som ovan sagts kan marknadsvärdebedömda delvärden summeras enligt följande:

Skogsmark inklusive skogsimp.	100 000 kr
Åkermark	52 000 kr
Övrig mark	27 000 kr
Ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader	210 000 kr
Bostäder inklusive tomtmark	1 800 000 kr
Summa:	2 189 000 kr

Värdebedömning hela fastigheten

Ortsprisanalys typkod 120

I vår ortsprisanalys har vi även tittat på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i närområdet i Söderköping och Valdemarsviks kommun under perioden 2022-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 120 samt en köpeskillning som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 8 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på 60 kr/kvm total areal samt K/T 1,7. Noteras att mindre fastigheter generellt genererar en högre köpeskillning per kvm total areal.

Kommun	Beteckning	Datum	Typkod	Areal skog	Areal åker	STD	Köpesumma	Kvmpris	K/T	
SÖDERKÖPING	NORRUM 4:7	2025-06-24	120	2		12	1 600 000	28	1,4	
SÖDERKÖPING	SANKT ANNA PRÄSTGÅRD	2025-06-10	120		8	15	27	5 600 000	14	1,2
VALDEMARSVIK	ÅLLEBRÅTA 1:18	2025-04-04	120					4 000 000	67	
VALDEMARSVIK	ÅLLEBRÅTA 1:4 m.f.	2024-06-17	120		68	25	23	13 000 000	11	1,4
SÖDERKÖPING	BRÅTA 4:2	2024-01-26			499	46		6 000 000	25	0,0
SÖDERKÖPING	HERRBORUM 3:3	2023-11-10	110	241		117		2 000 000	20	0,0
SÖDERKÖPING	ÅSPÖ 1:4	2023-08-28	120		3			12 995 000	238	2,6
SÖDERKÖPING	BRÅTA 2:20	2022-12-01	120		2		26	2 760 000	79	2,0
									60	1,7

Framför allt värderingsobjektets läge samt Bostadshusets standard och skick samt till mindre del skogs- och åkermarkens omfattning och ekonomibyggnadernas standard medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet ligger över medelvärdet för ortsprismaterialet motsvarande 78,6 kr/kvm total areal samt K/T 1,20.

Marknadsvärde

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

2 200 000 kronor

Bedömt värdeintervall 2 000 000 – 2 400 000 kronor

Kr/kvm areal	78,6	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,20
--------------	------	------------------------------------	------

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnaden



Foto, ekonomibyggnader

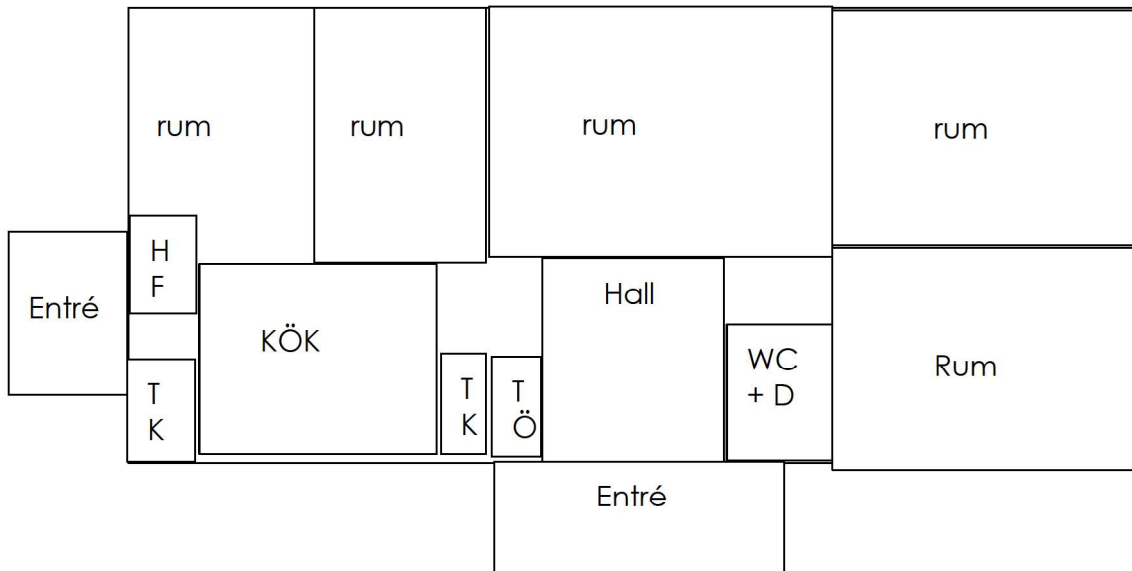


Foto, övriga byggnad ej beaktade i bedömningen

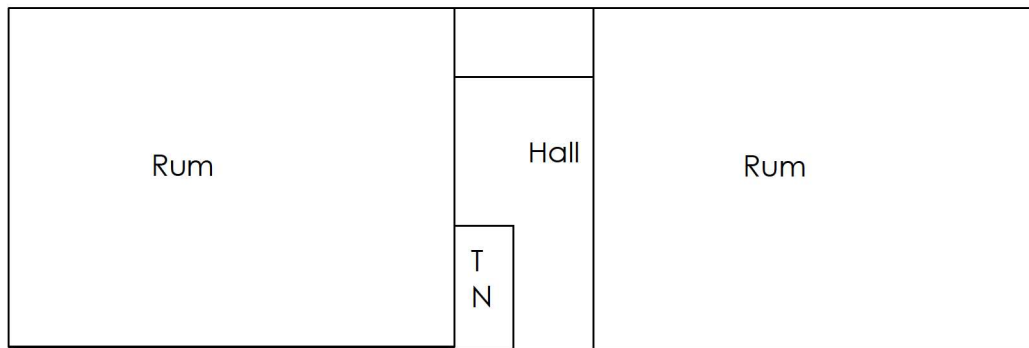


Foto, skog, åker (bilder från 2025)

Planritning bostadshus

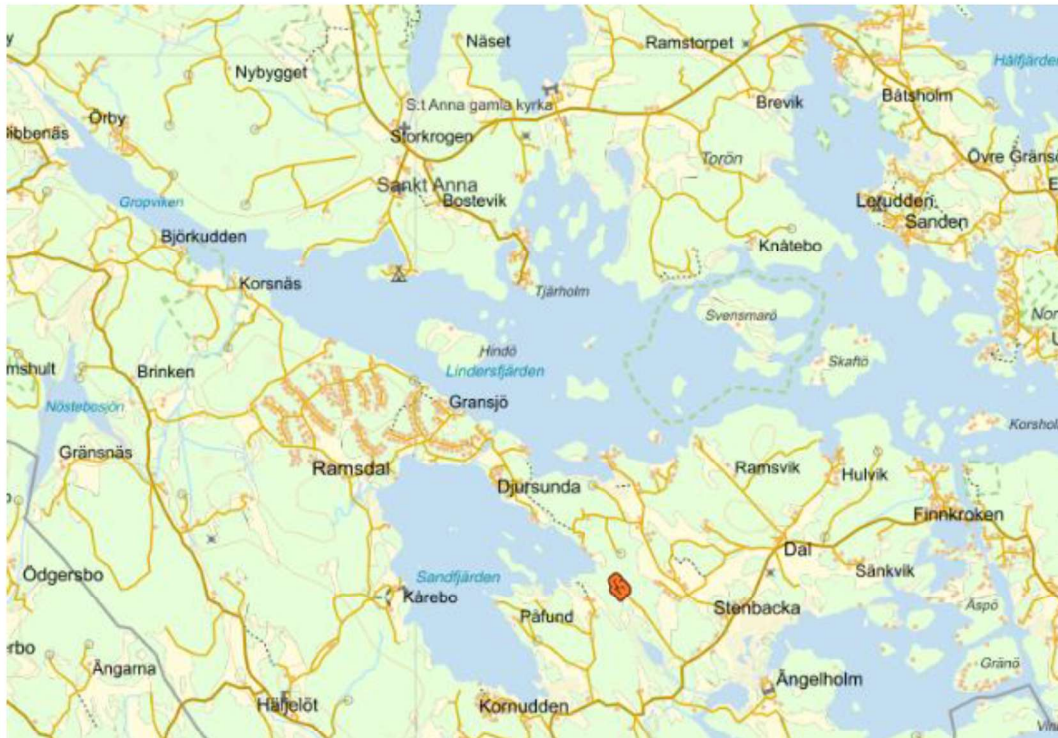


Planritning, Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, Övre plan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto IR. Visar värderingsobjektets skogs och åkerskiften. Källa: Metria

Bilaga 2

Övriga sakuppgifter

Skogsanalys

2026-02-20

Berörda fastigheter

SÖDERKÖPING DAL 5:18>1
(Fastighet)

Skogliga grunddata

Beräkning av skattade skogliga nyckeltal utifrån Skogsstyrelsens skogliga grunddata. Värderna under överskriften "Original" redovisar ursprungsvärden från skattningarna. För siffror under "Efter avverkning" har slutavverkad skog redovisad av Skogsstyrelsen tagits bort från beräkningarna. Observera att tillväxtberäkningar på skogen ej har applicerats på siffrorna utan siffrorna är aktuella för det givna referensåret.

Total areal:	2,8 ha
Total skogsareal:	1,2 ha
Produktiv skogsareal:	0,9 ha
Lövad säsong:	Nej
Laserskanning utförd:	2020-02

	Original	Efter avverkning
Total volym:	150 m ³ sk	
Produktiv volym:	126 m ³ sk	
Total volym/ha:	129 m ³ sk	
Produktiv volym/ha:	143 m ³ sk	
Total medelhöjd:	16 m	
Produktiv medelhöjd:	17 m	
Total medeldiameter:	0,21 m	
Produktiv medeldiameter:	0,22 m	

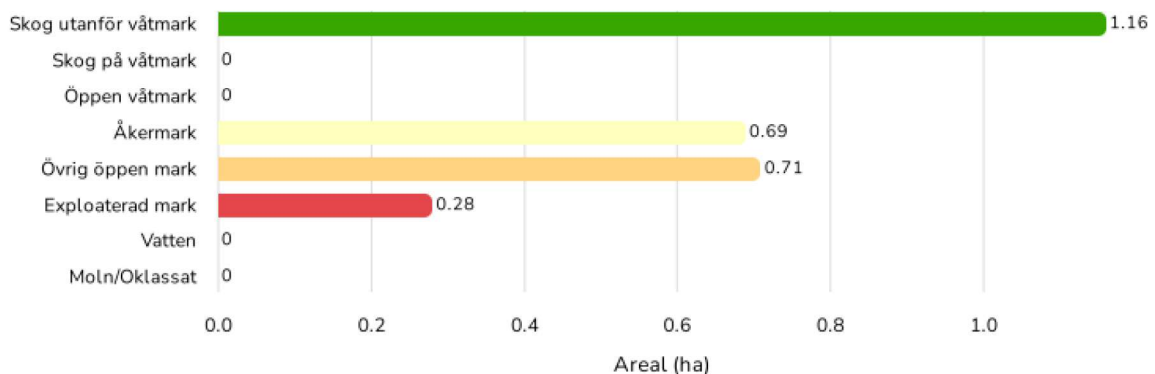
Trädslagsfördelning

Anger trädslagsfördelning som kategoriserats till åtta olika skogstyper. Även en fördelning över marktyperna för valt område visas. Redovisade siffror är beräknade utifrån Nationella Marktäckedata (NMD), som är en nationell kartprodukt med 10 x 10 meters upplösning. Detta innebär att lokala skillnader mot inventeringar med högre detaljgrad kan uppstå. Trädslagsfördelningen är baserad på produktiv skogsmark enligt NMD. Korrigering av trädslagsfördelningen görs där avverkningar utförts efter 2017-01-01.

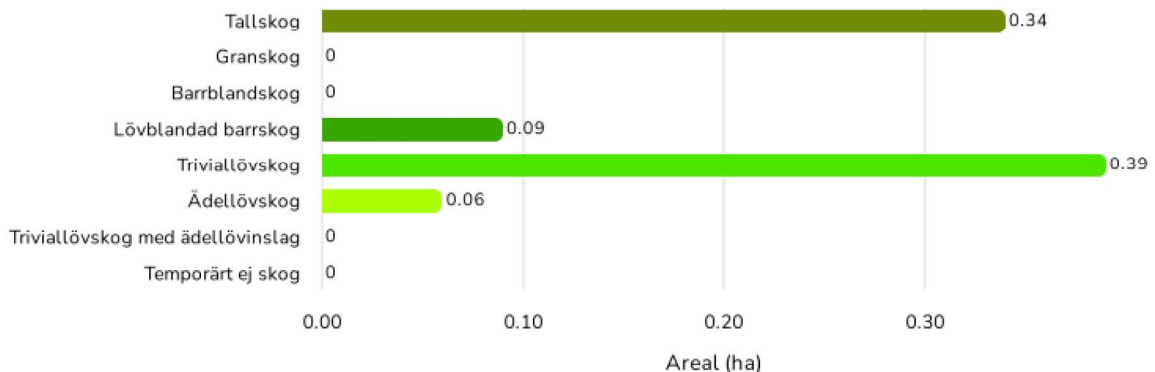
Areal 2,8 ha

Referensår 2018

Arealfördelning



Trädslagsfördelning



Sammanställning avverkningsanmälningar

Inga aktiva avverkningsanmälningar finns för detta område.

Sammanställning utförda avverkningar

Redovisning av det valda områdets påverkan av slutavverkningar. Informationen kommer från Skogsstyrelsens data "Utförda avverkningar" som skapas med hjälp av satellitbildsanalyser. Statistiken gäller slutavverkningar och inte gallringar. Områden mindre än 0,5 hektar finns inte med i informationen. Volym markerad med "-" indikerar att avverkningen utförts innan laserskanning.

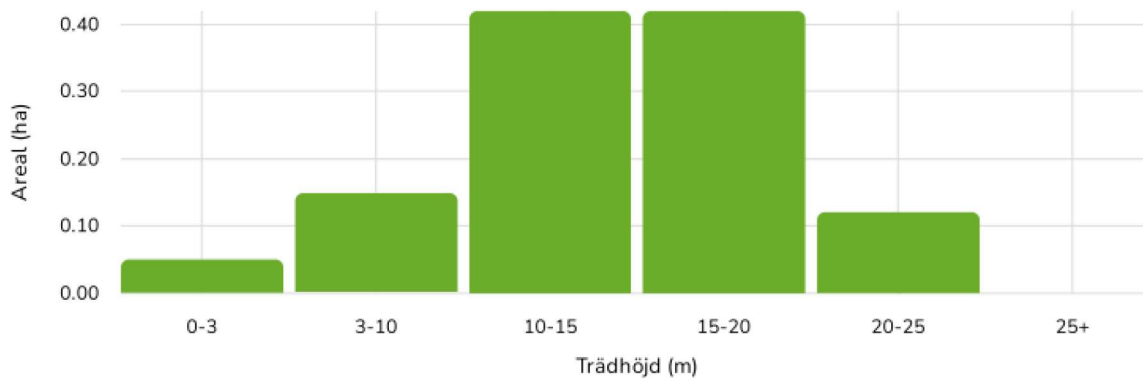
Ingen avverkning har skett på den här fastigheten de senaste åren.

Huggningsklasser

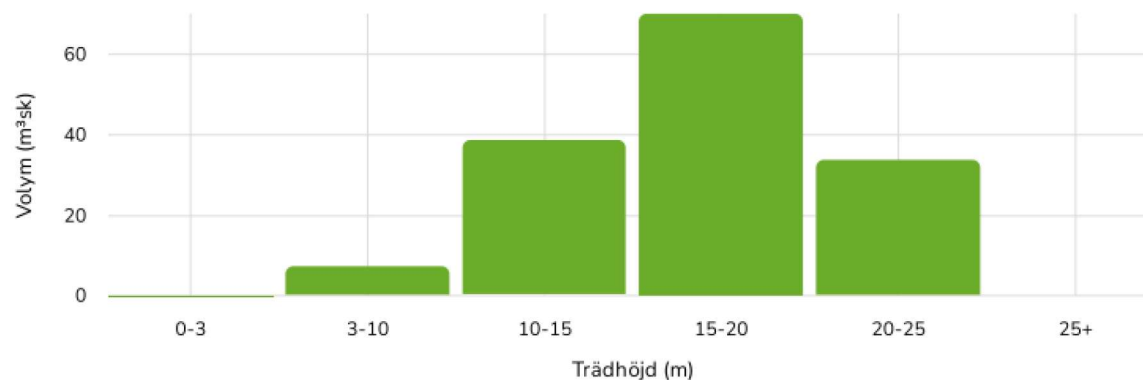
En analys över skogens indelning i olika huggningsklasser. Trädhöjden är en styrande parameter för analysen. Förändringar i skogsbeståndet i området efter referensåret har ej fångats i redovisade värden. Huggningsklasserna skall ses som en grov indikation på valt områdes skogliga sammansättning.

Medelhöjd	16 m
Referensdatum	2020-02
Lövad säsong	Nej

Areal



Volym



Skyddade områden

En analys av skyddade områden och områden med naturvärden som det valda området kan beröras av. Utöver skyddsformer med formellt skydd, redovisas även andra områden som kan vara viktiga för naturvårdsinsatser. Skyddsformer på fastigheter kan överlappa varandra. Total areal visar hur stor del som berörs av skyddsformer.

Skyddsform	Antal	Areal
Naturvärden (SKS)	1	< 0.1 ha
Total areal		< 0.1 ha



Beteckningar

Beteckning Söderköping Dal 5:18	UUID 909a6a4d-192e-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 050068098	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-12-11
Län- och kommunkod 0582	Distrikt Sankt Anna Socken: sankt anna	Distriktskod 108099	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-08-13
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-19

Anmärkningar

Kan ingå i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230)

Adress

Adress

Engelholm Lillgården 1
615 93 Valdemarsvik

Inskrivningsinformation

Lagfart

Berört fång D-2020-00509549:1, andel 1/2 Köp (inklusive transportköp): 2020-10-01 Köpeskillning: 19 000 000 SEK (avser hela fastigheten)	Berört fång D-2020-00509550:1, andel 1/2 Köp (inklusive transportköp): 2020-10-01 Köpeskillning: 9 500 000 SEK
--	---

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-21, 793 246 sek, beslutsnummer 12245747329	2024-11-25	D-2024-00396397:1
Anmärkningar Rättat D-2025-00022809:2		
Utmätning 2025-03-26, 305 627 sek, beslutsnummer 1225922655	2025-03-28	D-2025-00108773:1
Utmätning 2025-08-08, 1 155 167 sek jämte ränta och kostnader beslutsnummer 12254353407	2025-08-12	D-2025-00282510:1

Anmärkningar

Belastar Söderköping Dal 5:195-200,202
Avser inteckning D-2025-00226442:2

Inteckningar

Totalt antal in-teckningar: 1
Totalt belopp: 11 250 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	11 250 000 SEK	2025-06-26	D-2025-00226442:2

Anmärkningar

Belastar även: Söderköping Dal 5:195-200,202
Avsåg ursprungligen även: Söderköping Dal 5:195-200,202

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 3

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Nyttjanderätt Övrigt ändamål: markområden	1993-06-23	93/10531
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	2009-11-23	09/35766
3	Avtalsservitut kraftledning Övrigt ändamål: nätstation	2017-10-10	D-2017-00521280:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Eksjö

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter



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

Samfälligheter

Söderköping Hammarkinds Häradssällmanning S:1-3

Gemensamhetsanläggningar

Söderköping Dal GA:23-24

Anmärkningar

Hammarkind häradssällmanning

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	0582-2024/16.10

Bildningsåtgärd

Avstyckning

Beskrivning

Rätt att anlägga, underhålla och förnya ett 5 meter brett område för utfartsväg inklusive diken fram till gemensamhetsanläggning.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Söderköping Dal 5:200

Last
Söderköping Dal 5:18

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Parkering	Last	Officialservitut	0582-2024/16.11

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Beskrivning
Rätt att anlägga, underhålla och förnya område som parkeringsplats för bostadsfastighetens behov

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Söderköping Dal 5:200

Last
Söderköping Dal 5:17-18

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	0582-2024/16.11

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Beskrivning
Rätt att anlägga, underhålla och förnya ett 5 meter brett område för utfartsväg inklusive diken fram till gemensamhetsanläggning.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Söderköping Dal 5:201

Last
Söderköping Dal 5:17-18

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	0582-2024/16.13

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Beskrivning
Rätt att anlägga, underhålla och förnya ett 5 meter brett område för utfartsväg inklusive diken fram till gemensamhetsanläggning.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Söderköping Dal 5:203

Last
Söderköping Dal 5:17-18

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	0582-2024/16.15

Bildningsåtgärd
Fastighetsreglering

Beskrivning
Rätt att anlägga, underhålla och förnya ett 5 meter brett område för utfartsväg inklusive diken fram till gemensamhetsanläggning.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Söderköping Dal 5:2

Last

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	0582-2024/16.16

Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att anlägga, underhålla och förnya ett 5 meter brett område för utfartsväg inklusive diken fram till gemensamhetsanläggning.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Söderköping Dal 5:99

Last

Söderköping Dal 5:18

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Avloppsledning	Last	Officialservitut	0582-2024/16.17

Bildningsåtgärd

Avstyckning

Beskrivning

Rätt att anlägga, underhålla och förnya vattenledning från fastighetsgräns fram till befintlig avloppsanläggning.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Söderköping Dal 5:200

Last

Söderköping Dal 5:18

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Avloppsledning	Last	Officialservitut	0582-2024/16.18

Bildningsåtgärd

Avstyckning

Beskrivning

Rätt att anlägga, underhålla och förnya vattenledning från fastighetsgräns fram till befintlig avloppsanläggning.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Söderköping Dal 5:201

Last

Söderköping Dal 5:17-18

Ändamål Avloppsledning	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 0582-2024/16.19
----------------------------------	---------------------------------	--	--------------------------------------

Bildningsåtgärd

Avstyckning

Beskrivning

Rätt att anlägga, underhålla och förnya vattenledning från fastighetsgräns fram till befintlig avloppsanläggning.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Söderköping Dal 5:202

Last

Söderköping Dal 5:18

Ändamål Avloppsledning	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 0582-2024/16.20
----------------------------------	---------------------------------	--	--------------------------------------

Bildningsåtgärd

Avstyckning

Beskrivning

Rätt att anlägga, underhålla och förnya vattenledning från fastighetsgräns fram till befintlig avloppsanläggning.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Söderköping Dal 5:203

Last

Söderköping Dal 5:18

Ändamål Avloppsledning	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 0582-2024/16.21
----------------------------------	---------------------------------	--	--------------------------------------

Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att anlägga, underhålla och förnya vattenledning från fastighetsgräns fram till befintlig avloppsanläggning.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Söderköping Dal 5:2

Last

Söderköping Dal 5:18

Ändamål Avloppsledning	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 0582-2024/16.22
----------------------------------	---------------------------------	--	--------------------------------------

Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att anlägga, underhålla och förnya vattenledning från fastighetsgräns fram till befintlig avloppsanläggning.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Söderköping Dal 5:99

Last

Söderköping Dal 5:18

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
----------------	-------------------------	----------------------	-------------------

Kraftledning Last Avtalsservitut 0582IM-09/35766.1

Bildningsåtgärd

Rättelse komplettering

Beskrivning

Kraftledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förman

Norrköping Triangeln 14

Last

Söderköping Dal 5:17-18,99

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning,nätstation	Last	Avtalsservitut	D201700521280:1.1

Beskrivning

Kraftledning,nätstation

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förman

Norrköping Triangeln 14

Last

Söderköping Dal 5:17-18,194

Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Lantbruksenhet, bebyggd (120)	111089-3	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	Areal
2025	6 672 000 SEK	3 ha

Ingående värden

Tomtmark	644 000 SEK	
Bostadsbyggnad	1 042 000 SEK	
Skogsmark	3 768 000 SEK	28 ha
Skog med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Skogsimpediment	19 000 SEK	5 ha
Åkermark	753 000 SEK	11 ha
Betesmark	303 000 SEK	7 ha
Ekonomibyggnad	143 000 SEK	0 ha
Övrig mark		2 ha

Värdeinsenhet åkermark 26310109 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Areal	Beskaffenhet
753 000 SEK	5008	11 ha	Sämre produktionsförmåga

Dränering

Otillfredsställande (2)

Värderingsenhet betesmark 26311109 (2025)

Taxeringsvärde 303 000 SEK	Riktvärdeområde 5008	Samfällid Nej	Beskaffenhet Normal avkastning och kvalitet. Avviker högst 30 %
--------------------------------------	--------------------------------	-------------------------	--

Värderingsenhet ekonomibyggnad 26312109 (2025)

Taxeringsvärde 143 000 SEK	Riktvärdeområde 5008	Byggnadsyta 412 kvm	Byggnadskategori Djurstall, maskinhall mm. värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet Godtagbar utformning och i godtagbart skick (2)	Värdeår	Under uppförande Nej	

Värderingsenhet skog 26308109 (2025)

Taxeringsvärde 3 768 000 SEK	Riktvärdeområde 508	Areal 28 ha	Virkesförråd barr
Virkesförråd löv	Virkesförråd totalt 252 kbm/ha	Bonitetsklass	

Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 26309109 (2025)

Taxeringsvärde 19 000 SEK	Riktvärdeområde 508	Areal 5 ha
-------------------------------------	-------------------------------	----------------------

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 26314109 (2025)

Taxeringsvärde 1 042 000 SEK	Bebyggelsestyp Friliggande	Total standardpoäng 24	Bostadsyta 89 kvm
Biutrymmesyta 89 kvm	Värdeyta 107 kvm	Nybyggnadsår 1955	Tillbyggnadsår
Värdeår 1955	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak


Värderingsenhet småhus tomtmark 26313109 (2025)

Taxeringsvärde 644 000 SEK	Riktvärdeområde 582025	Fastighetsrättsliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 2000 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1941-03-29	05-STA-256
Ledningsrättsåtgärd	1985-04-12	05-STA-1059
Ledningsrättsåtgärd	1994-06-03	0582-94/22
Fastighetsreglering	2023-05-23	0582-2023/25
Inställd åtgärd eller förrättning	2024-01-04	0582-2023/11

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Fastighetsreglering Anläggningsåtgärd		2024-12-10	0582-2024/16
Ursprung			
Söderköping Dal 5:1			
Avskild mark			
Söderköping Dal 5:99,194-203			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6463263.6	602589.6
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
1	27 988 m ²	27 988 m ²	0 m ²
Total	27 988 m ²	27 988 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
E-Sankt Anna Dal 5:18	1990-09-26	0581-90/55	

Källa: Lantmäteriet