

## VÄRDEUTLÅTANDE

<b>Kommun</b>	<b>SÖDERKÖPING</b>
<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>DAL 5:197</b>
<b>Värdetidpunkt</b>	<b>2026-02-17</b>



## Innehållsförteckning

1	Uppdraget .....	3
2	Värdebedömning sammanfattning .....	4
3	Värderingsunderlag .....	5
4	Hållbarhet .....	6
5	Beskrivning värderingsobjekt .....	7
6	Värderingsteorier och -metoder .....	9
7	Ekonomiska data .....	10
8	Marknadsvärdebedömning .....	12
	Bilaga I Foton utvändigt .....	17
	Bilaga II Kartor .....	18
	Bilaga III Planritning .....	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 2026-02-17.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SÖDERKÖPING DAL 5:197
Adress	-
Område	Sankt Anna
Upplåtelseform	
D-nr	F-2332-24-05
Nybyggnadsår	
Värdeår	2004
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

### 2.2 Allmän beskrivning

DAL 5:197 i Söderköping kommun ligger 30 km från centralorten. Omgivningen utgörs av skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med plintar, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 45 m<sup>2</sup>, fördelat på 2 rum och kök. Biarean uppgår till 0 m<sup>2</sup>.

Markarealen uppgår till 728 m<sup>2</sup>, vars obebyggda delar utgörs av naturmark.

### 2.3 Marknadsvärde

**Marknadsvärde per februari 2026**

**1 200 000 KRONOR**

**Enmiljontvåhundrausen kronor**

**Bedömt värdeintervall 1 140 tkr - 1 260 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>26 667</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>0,89</b>

### **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 2026-02-16 av Karl Palmer. 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.

*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* 728 m<sup>2</sup>

*Obebyggda delar* Naturmark

*Läge* Klass 3: Strandnära mer än 75 m men högst 150 m

*Omgivning* Skog/natur

*Avstånd* 30 km till kommunens centralort

### 5.3 El, vatten, avlopp och bredband

*El* El saknas *Källa: Representant för fastighetsägaren*  
El finns framdragen till tomtgräns

*Vatten* Vatten saknas *Källa: Representant för fastighetsägaren*

*Avlopp* Avlopp saknas *Källa: Representant för fastighetsägaren*

*Bredband via fiber* Nej *Källa: Representant för fastighetsägaren*  
Fiber finns framdragen till tomtgräns.

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

### 5.4 Beskrivning huvudbyggnad

*Byggnadstyp* Friliggande

*Ålder* Byggår 2004 *Källa: Metria*

*Boarea* 45 m<sup>2</sup> *Källa: Besiktning*

Fördelat på 2 och kök

*Biarea* 0 m<sup>2</sup>

*Våningar* Ett plan

*Entréväning* Kök, sovrum, allrum och hall

---

<i>Grund</i>	Plintar
<i>Stomme</i>	Trä
<i>Fasad</i>	Träpanel
<i>Fönster</i>	2-glas, isolerglas, vita
<i>Yttertak</i>	Plåt
<i>Balkong &amp; uteplats</i>	Uteplats
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	plankgolv av trä
<i>Vägg</i>	Målade skivor
<i>Tak</i>	Målade skivor
<i>Uppvärmning</i>	finns ej någon värmekälla.
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Mindre köksdel med blåa skåpluckor Låg standard, normalt skick
<i>Helhetsintryck</i>	Låg standard, normalt skick

## 5.5 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Saknas
-------------------	--------

## 5.6 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet tomt.

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

Utmätning 2025-08-08, 1 155 167 SEK jämte ränta och kostnader beslutsnummer 12254353407: 2025-08-12, D-2025-00282510:1

### 7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 1 inteckningar om 11 250 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
2	11 250 000 kr	2025-06-26	D-2025-00226442:2	
Avsåg urspr. ävnt: Belastar även SÖDERKÖPING DAL 5:195, SÖDERKÖPING DAL 5:202, SÖDERKÖPING DAL 5:18, SÖDERKÖPING DAL 5:199, SÖDERKÖPING DAL 5:198, SÖDERKÖPING DAL 5:196, SÖDERKÖPING DAL 5:200				

### 7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

1 Nyttjanderätt 1993-06-23 93/10531 Övrigt ändamål: MARKOMRÅDEN

### 7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	0582-2024/16.6
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 5:197 Last: SÖDERKÖPING DAL 5:17			

### 7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar  
SÖDERKÖPING DAL GA:22, SÖDERKÖPING DAL GA:24

### 7.6 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd	
Taxeringsår	2025	
Taxeringsvärde	3 036 000 kr	Källa: Metria
varav byggnad	1 800 000 kr	
varav mark	1 236 000 kr	
Justerat taxvärde	1 342 000 kr	Källa: Beräknat

## 7.7 Övrigt

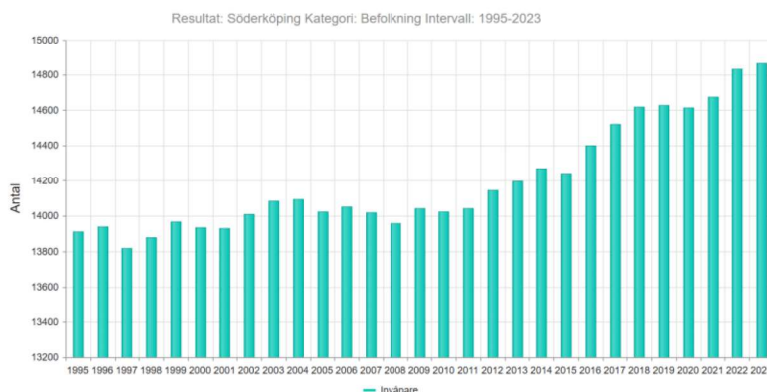
Boarean är uppskattad efter okulärbesiktning

## 8 Marknadsvärdebedömning

### 8.1 Områdesbeskrivning

#### Geografi och befolkning

Söderköpings kommun ligger i Östergötlands län, vid Östersjökusten, och präglas av natursköna landskap med skärgård, slätter och skogar. Kommunen genomkorsas av Göta kanal, en av Sveriges mest kända vattenleder. Söderköping är en historisk stad med anor från medeltiden och var en viktig handelsplats under medeltiden. Centralorten Söderköping är den största tätorten, medan andra viktiga orter i kommunen inkluderar Vikbolandet, Mogata och Östra Ryd. Kommunen har en befolkning på cirka 14 800 personer (2023, MSCI), varav majoriteten bor i centralorten Söderköping. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



#### Förbindelser och vägnät

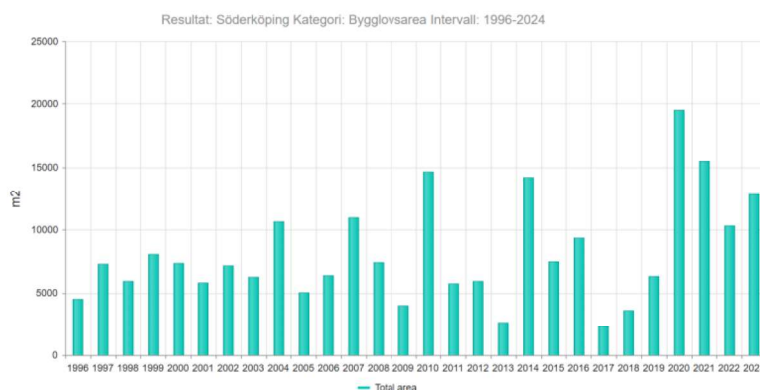
Söderköping ligger vid E22, vilket ger goda förbindelser till Norrköping, Kalmar och Stockholm. Kommunen saknar egen järnvägsstation, men Norrköpings centralstation ligger endast cirka 15 km bort, vilket gör att tågresor till exempelvis Stockholm och Göteborg är lättillgängliga. Bussförbindelser inom och utanför kommunen sköts av Östgötatrafiken, med regelbundna avgångar till bland annat Norrköping och Valdemarsvik. Göta kanal har en stor betydelse för kommunen, både som transportled och som en av de största turistattraktionerna. Många fritidsbåtar passerar genom kommunen varje år, och kanalen bidrar till ett livligt båtliv och näringsliv under sommarsäsongen. Närmsta flygplats ligger i Norrköping cirka 15 minuter bort med bil.

#### Näringsliv

Söderköpings näringsliv präglas av turism, småföretagande, handel och jordbruk. Göta kanal och skärgården lockar många turister varje år, vilket gynnar hotell, restauranger, kaféer och småbutiker. De största arbetsgivarna i kommunen är Söderköpings kommun, Region Östergötland och Modine Söderköping AB (kyl- och ventilationsystem). Kommunen har också många småföretag inom hantverk, service och lokal handel. Det finns ungefär 950 registrerade företag i kommunen. Turismen är en viktig ekonomisk faktor, och kommunen är känd för sin historiska stadskärna, Göta kanal, Smultronstället (den berömda glassrestaurangen) och Sankt Laurentii kyrka. Under sommaren arrangeras olika evenemang som medeltidsmarknader, båtfestivaler och kulturdagar.

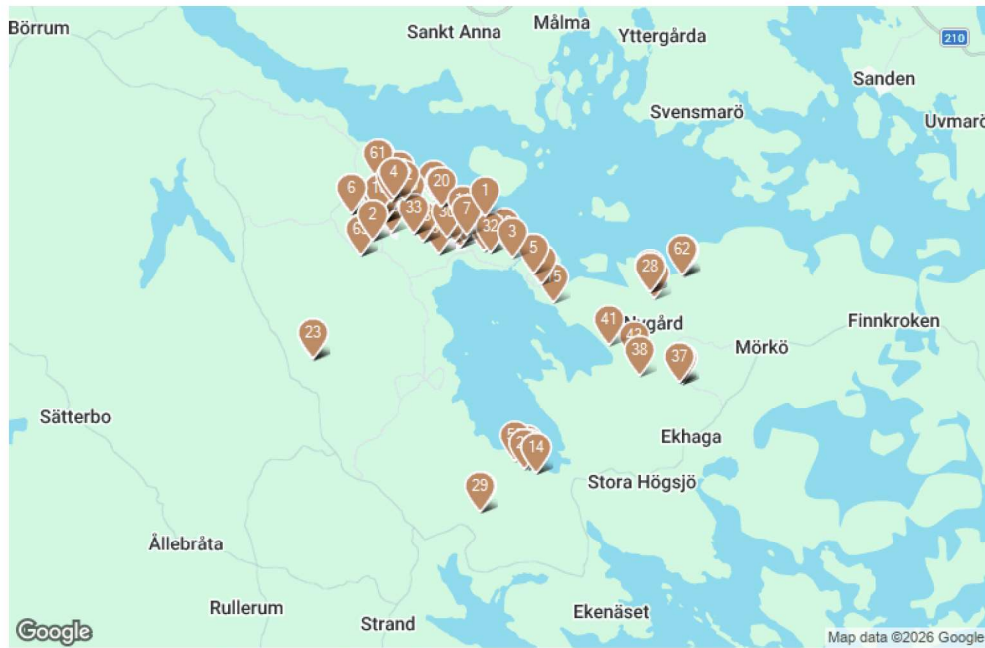
### Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan närmare 2 500 m<sup>2</sup> (2017) och nästan 20 000 m<sup>2</sup> (år 2020) (MSCI). Se diagram nedan:

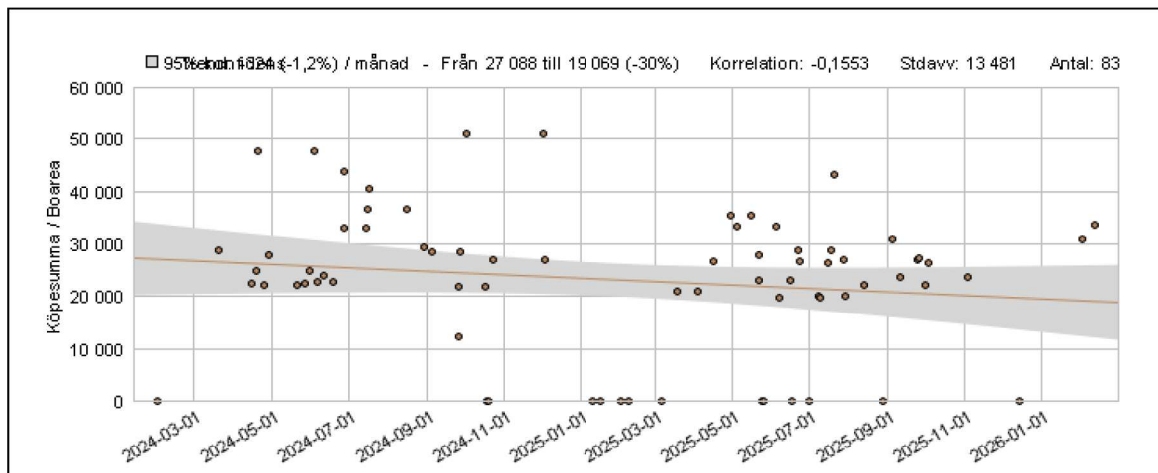


## 8.2 Ortsprisanalys

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, 120 med boyta 39 - 136 m<sup>2</sup>, standardpoäng 12 - 43, byggår 1909 - 2011, areal tomt 1 279 - 56 483 m<sup>2</sup> under perioden 2024-04-29 och framåt.

Sökningen genererade 36 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 025 000 - 4 300 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 12 376 - 50 877 kr/m<sup>2</sup> med medel 28 914 kr/m<sup>2</sup>. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 3,0 med medel 1,5, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Söderköping	Ramsdal 7:352	2026-02-12	80			1995	1 303		L	1,4	33 750	2 700 000
Söderköping	Ramsdal 7:165	2026-02-02	100		43	1976	2 132	E	L	1,2	31 000	3 100 000
Söderköping	Ramsdal 7:98	2025-11-03	55		32	1975	2 023	E	L	0,9	23 636	1 300 000
Söderköping	Dal 5:107	2025-10-03	81	10	25	1971	2 048	E	L	1,6	26 543	2 150 000
Söderköping	Ramsdal 7:176	2025-10-01	60	3	27	1980	2 182	E	L	1,0	22 083	1 325 000
Söderköping	Ramsdal 7:289	2025-09-26	58			1974	2 045		L	1,4	27 155	1 575 000
Söderköping	Dal 5:89	2025-09-25	67	2	29	1971	3 075	N	L	1,1	26 865	1 800 000
Söderköping	Söderköping Ramsdal 7:165	2025-09-05	100			1976	2 132		äg	1,2	31 000	3 100 000
Söderköping	Söderköping Ramsdal 7:176	2025-08-13	60			1980	2 182		äg	1,0	22 083	1 325 000
Söderköping	Ermedal 1:38	2025-07-30	95	12	25	1969	1 836	E	L	1,3	20 000	1 900 000
Söderköping	Söderköping Dal 5:89	2025-07-28	67			1971	3 075		äg	1,1	26 865	1 800 000
Söderköping	Ramsdal 7:110	2025-07-21	44		24	1972	2 028	E	L	2,0	43 181	1 900 000
Söderköping	Ramsdal 7:133	2025-07-18	64		28	1976	2 162	E	L	1,4	28 906	1 850 000
Söderköping	Ramsdal 7:14	2025-07-10	59	3	28	1972	2 020	E	L	0,9	19 745	1 165 000
Söderköping	Norrum 4:7	2025-06-24	60	5	12	1945	56 483	E	L	1,4	26 666	1 600 000
Söderköping	Ramsdal 7:141	2025-06-16	78	10	28	1974	2 451	E	L	1,1	23 076	1 800 000
Söderköping	Dal 5:119	2025-06-05	75	65	35	1977	3 468	E	L	1,5	33 266	2 495 000
Söderköping	Ramsdal 7:338	2025-05-23	47		25	1973	2 383	E	L	1,3	27 872	1 310 000
Söderköping	Ramsdal 7:236	2025-05-16	41		22	1975	2 437	E	L	1,5	35 365	1 450 000
Söderköping	Dal 5:101	2025-04-04	57		27	1963	2 469	E	L	1,2	20 964	1 195 000
Söderköping	Ermedal 1:35	2024-12-04	116		28	1968	1 635	E	L	1,8	26 939	3 125 000
Söderköping	Ramsdal 7:277	2024-12-02	57	18	26	2011	2 006	E	L	1,7	50 877	2 900 000
Söderköping	Dal 5:145	2024-10-17	47		24	1978	1 915	E	L	1,2	21 808	1 025 000
Söderköping	Ramsdal 7:242	2024-09-27	69	40	25	1976	2 088	E	L	1,5	28 623	1 975 000
Söderköping	Ermedal 1:9	2024-09-26	101		28	1972	1 579	E	L	0,7	12 376	1 250 000
Söderköping	Ramsdal 4:11	2024-08-30	136		33	1991	2 231	E	L	1,6	29 411	4 000 000
Söderköping	Dal 5:165	2024-08-16	63		15	1967	1 583	N	L	1,4	36 507	2 300 000
Söderköping	Ramsdal 7:102	2024-07-18	39		23	1973	2 018	E	L	2,3	40 512	1 580 000
Söderköping	Ramsdal 7:256	2024-07-15	69		37	1980	2 204	E	L	1,9	32 971	2 275 000
Söderköping	Ramsdal 7:139	2024-06-28	66	26	29	1909	2 994	E	L	3,0	43 939	2 900 000
Söderköping	Ermedal 1:28	2024-06-19	98	34	23	1975	1 635	E	L	1,8	22 704	2 225 000
Söderköping	Ramsdal 7:206	2024-06-12	81			1975	2 005		L	1,1	24 074	1 950 000
Söderköping	Ramsdal 7:280	2024-06-04	90		30	2009	2 076	E	L	2,4	47 777	4 300 000
Söderköping	Ramsdal 7:136	2024-05-28	89		25	1976	2 092	E	L	1,7	22 471	2 000 000
Söderköping	Ramsdal 7:60	2024-05-22	61		22	1977	2 027	E	L	1,7	22 131	1 350 000
Söderköping	Ramsdal 7:151	2024-04-29	63	15	34	1974	1 279	E	L	1,5	27 777	1 750 000
Medel										1,5	28 914	

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskilling/Taxeringsvärde  
 Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets låga standard och till mindre del objektets läge, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 200 000 kr, motsvarande 26 667 kr/m<sup>2</sup>.

### 8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per februari 2026**

**1 200 000 KRONOR**

**Enmiljontvåhundra tusen kronor**

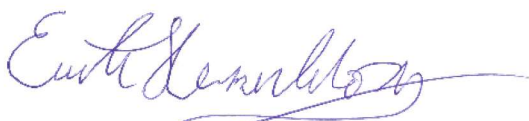
**Bedömt värdeintervall 1 140 tkr - 1 260 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>26 667</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>0,89</b>

Katrineholm 2026-02-25

#### VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom  
Jägmästare & Civilekonom



Karl Palmer  
Agronom & Fastighetsvärderare

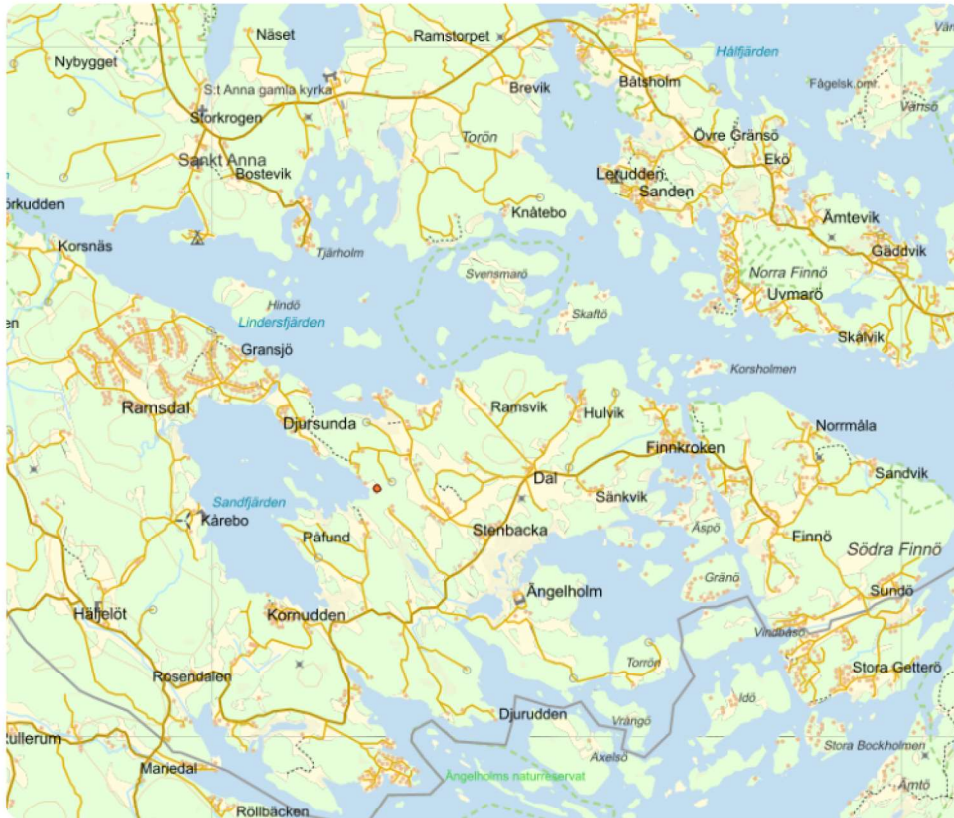
**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



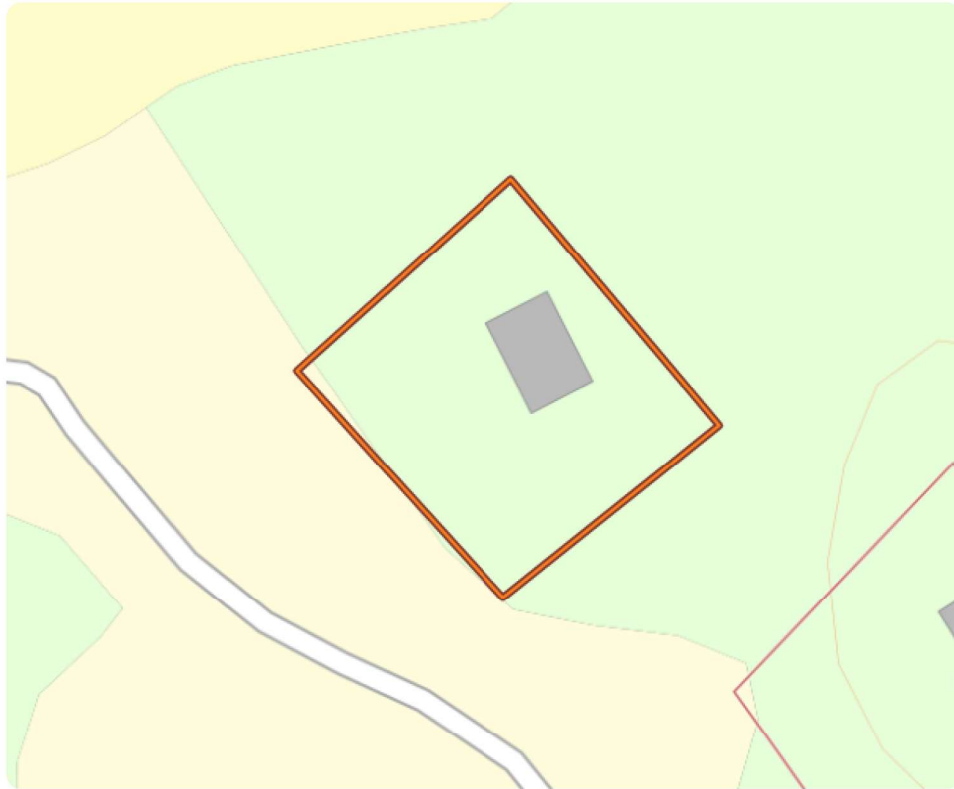
## Bilaga I Foton utvändigt



## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

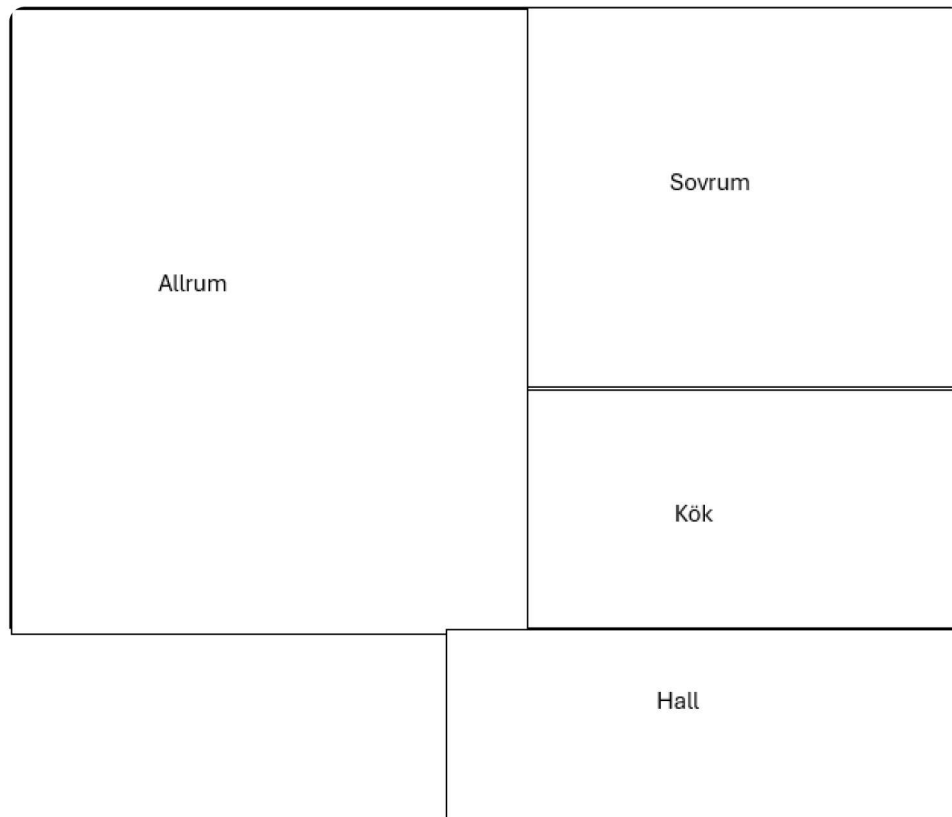


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

## Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.