

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Norrköping Vånga Prästgård 1:116



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
BYGGNAD.....	4
OMDÖME	5
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	7
BILAGA: KARTOR	8

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	Norrköping Vånga Prästgård 1:116
Adress:	Gruvmätarvägen 1, 617 90 Skärblacka
Kommun:	Norrköping
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt:	Mars 2024.
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning	Okulär besiktning utförd 2024-03-04 av undertecknad.
Omfattning	Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köparens 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.
--------------	--

TOMT

Upplåtelseform	Äganderätt
Areal, tomttyp	1 199 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Grusad uppfart på tomt med plats för flera fordon
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Vånga, ca 25 km väster om Norrköping, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket
Planbestämmelser, servitut mm	Detaljplan från 1992. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Norrköping Vånga Prästgård GA:2, vars ändamål är vägar och grönområden. Förvaltningen sköts av Vånga kyrkbys samfällighetsförening För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp	1 ½ -plan.
Byggnadsår	2019, enligt taxering.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biutrymme ca 94 resp 143 kvadratmeter enligt taxering, vilket ej bedöms som rimligt. Bostadsyta bedöms vara minst ca 130 kvm.
Innehåll	Bottenvåning: Hall, Badrum, tvättstuga, sovrum, vardagsrum, kök. Övervåning: 4 sovrum, allrum, badrum, förråd.
Undergrund	Lera/ silt och berg
Grundmurar	Betongsten
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Vitmålad liggande träpanel
Yttertak	Tegeltakpannor
Fönster	Treglasfönster
Våningstrappa	I trä
Golvbeläggningar	Parkett,
Tak	Målat, skivor
Kök	Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls keramikhäll, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och ugn. Vitvaror bedöms som nyare. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4–6 personer. Kök i gott skick.

Våtrum	Bottenvåning	Övervåning
golv	Klinker	Klinker
väggar	Kakel	Kakel
inredning	WC, tvättställ, badkar	WC, tvättställ, dusch, eldriven handdukstork
övrigt	Ljust porslin, fönster	Ljust porslin, fönster i snedtak
skick	Gott	Gott
Tvättavdelning	Bottenvåning	
golv	Plastmatta	
väggar	Våtrumstapet	
inredning	Tvättbänk, tvättmaskin, torktumlare	
Ventilation	Bedöms vara mekanisk frånluft	
Uppvärmning	Värmepump	
-system	Vattenburet, radiatorer	
Övrigt	Mindre trädäck vid altandörr på baksida, ej fackmannamässigt utfört. Fasadbelysning.	
	Trevligt, välskött bostadshus i lugnt område. Intilliggande grönområden och skog.	
Uthus	Förråd med vistelseyta på tak. Ej fackmannamässigt utfört. Flera brister så som icke helt rätta vinklar på byggnad och trapp, samt svårighet att öppna förrådsdörr.	
OMDÖME		
Läge	Mittenläge i småhusområde	
Efterfrågan	Ordinär	
Allmänservice	God	
Materialstandard	God	
Planlösning	God	
Standard	God	
Underhåll	Normalt	
Objektet som helhet	Äldre, mindre småhus i gott skick såväl in- som utvändigt. Underhåll/ förbättringsarbeten på tillbyggnation och trädäck bedöms vara angeläget.	

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	407 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1 280 000 kr</u>
Totalt	1 687 000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2021 har kontrollerats avseende på värdefaktorer.

Taxeringsvärdet bedöms som helt felaktigt.

Min bedömning är att taxeringsvärdet bör vara 2 106 000 kr, varav för byggnad 1 699 000 kr.

Standardpoäng bör vara 28 i stället för 22 enligt taxering.

Pantbrev 2 st. Totalt 2 100 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,7 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 2 900 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som bättre än genomsnittet för jämförelseobjekten.

Med hänsyn till hur marknaden ser ut idag (med korrigering/ avdrag om ca 15%), värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 2 600 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Norrköping Vånga Prästgård 1:116 har vid värdetidpunkten mars 2024 bedömts till:

TVÅMILJONERSEXHUNDRATUSENKRONOR (2 600 000 kr)

Kalmar 2024-03-14
Forum Fastighetsekonomi AB



Sofia Lööv
Fastighetsvärderare



Peter Strand
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande

Bilaga 2: Karta

Bilaga 3: FDS-utdrag inkl. tomtkarta

Bilaga 4: Ortsprismaterial

BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

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

BILAGA: KARTOR

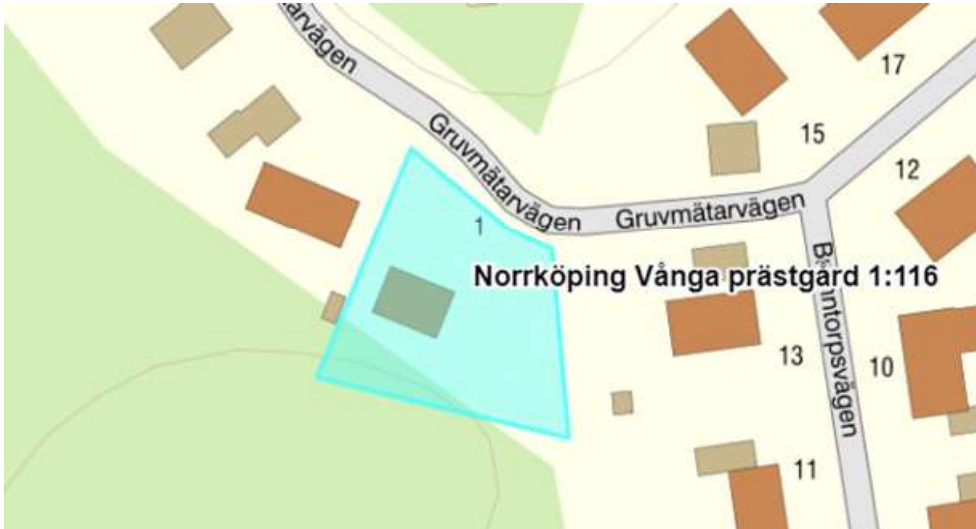
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



Satellitbild:





Fastighet

Beteckning
Norrköping Vånga
Prästgård 1:116

UUID:
909a6a4e-a606-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen
1995-01-11

Nyckel:
050169703

Län- och kommunkod
0581

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2022-02-15

Distrikt
Vånga
Socken: Vånga

Distriktskod
108133

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2024-02-22

Adress

Adress

Gruvmätarvägen 1
617 90 Skärblacka

Läge, karta

Område

N (SWEREF 99 TM)

E (SWEREF 99 TM)

1

6494015.9

547110.9



Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

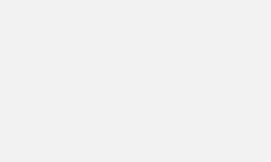
Därav vattenareal

Totalt

1 199 kvm

1 199 kvm

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2018-08-22	D-2018-00414361:1

Köp (även transportköp): 2018-08-16
Köpeskilling: 90.000 SEK, avser hela fastigheten.

	1/2	2019-03-26	D-2019-00155282:1
---	-----	------------	-------------------

Gåva: 2019-02-07

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 2.100.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.816.000 SEK	2019-05-17	D-2019-00233543:1
2	284.000 SEK	2019-07-22	D-2019-00329230:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Käslinge 1:9 m fl	1992-06-01 Genomf. start: 1992-06-23 Genomf. slut: 1997-06-22	0581-P92/4

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

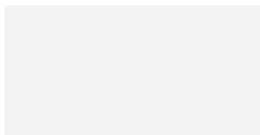
Småhusenhet, bebyggd (220)

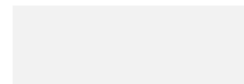
106807-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2021	1.687.000 SEK	1.280.000 SEK	407.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 014926109.

Taxeringsvärde 407.000 SEK	Riktvärdeområde 0581114	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 199 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 301670159.

Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.280.000 SEK	Total standardpoäng 21
Bostadsyta 94 kvm	Biutrymmesyta 143 kvm	Värdeyta 114 kvm
Nybyggnadsår 2019	Tillbyggnadsår	Värdeår 2019
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar
Norrköping Vånga Prästgård GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1992-10-19	0581-92/86

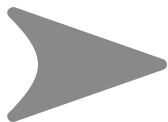
Ursprung

Norrköping Vånga Prästgård 1:39

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontorbeteckning: Eksjö
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet



metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2024-03-13

Gemensamhetsanläggning

Beteckning

Norrköping Vånga
Prästgård GA:2

UUID:

909a6a4e-afa7-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2020-01-31

Nyckel:

050172168

Län- och kommunkod

0581

Förvaltning

Vånga kyrkbys samfällighetsförening

Rättigheter

Ändamål

Utrymme

Rättsförhållande

Förmån

Rättighetstyp

Officialservitut

Rättighetsbeteckning

0581K-99/130.1

Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd

Ändamål

Vägar och grönområden

Delägare

Övriga delägare

Andel

Byggnad (på ofri grund): Norrköping Vånga Prästgård 1:63

Byggnad (på ofri grund): Norrköping Vånga Prästgård 1:2, Norrköping Vånga Prästgård 1:118

Delägare

Andel

Norrköping Vånga Prästgård 1:115

Norrköping Vånga Prästgård 1:42

Norrköping Vånga Prästgård 1:58

Norrköping Vånga Prästgård 1:20

Norrköping Vånga Prästgård 1:16

Norrköping Vånga Prästgård 1:104

Norrköping Vånga Prästgård 1:49

Norrköping Vånga Prästgård 1:31

Norrköping Vånga Prästgård 1:55

Norrköping Vånga Prästgård 1:15

Norrköping Vånga Prästgård 1:17

Norrköping Vånga Prästgård 1:61

Norrköping Vånga Prästgård 1:28

Delägare

Andel

Norrköping Vånga Prästgård 1:14
Norrköping Vånga Prästgård 1:44
Norrköping Vånga Prästgård 1:25
Norrköping Vånga Prästgård 1:23
Norrköping Vånga Prästgård 1:39
Norrköping Vånga Prästgård 1:40
Norrköping Vånga Prästgård 1:3
Norrköping Vånga Prästgård 1:47
Norrköping Vånga Prästgård 1:29
Norrköping Käslinge 1:9
Norrköping Vånga Prästgård 1:114
Norrköping Vånga Prästgård 1:18
Norrköping Vånga Prästgård 1:13
Norrköping Vånga Prästgård 1:30
Norrköping Vånga Prästgård 1:11
Norrköping Vånga Prästgård 1:46
Norrköping Vånga Prästgård 1:33
Norrköping Vånga Prästgård 1:57
Norrköping Vånga Prästgård 1:59
Norrköping Vånga Prästgård 1:54
Norrköping Vånga Prästgård 1:53
Norrköping Vånga Prästgård 1:113
Norrköping Vånga Prästgård 1:24
Norrköping Vånga Prästgård 1:62
Norrköping Vånga Prästgård 1:56
Norrköping Vånga Prästgård 1:60
Norrköping Vånga Prästgård 1:32
Norrköping Vånga Prästgård 1:43
Norrköping Käslinge 1:14
Norrköping Vånga Prästgård 1:52
Norrköping Vånga Prästgård 1:12
Norrköping Vånga Prästgård 1:64
Norrköping Vånga Prästgård 1:27
Norrköping Vånga Prästgård 1:22
Norrköping Vånga Prästgård 1:116
Norrköping Vånga Prästgård 1:50
Norrköping Vånga Prästgård 1:41
Norrköping Vånga Prästgård 1:26
Norrköping Vånga Prästgård 1:45
Norrköping Vånga Prästgård 1:48
Norrköping Vånga Prästgård 1:21
Norrköping Vånga Prästgård 1:19
Norrköping Vånga Prästgård 1:51
Summa registrerade andelstal: 0.0

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Förrättning enligt lagen om enskilda vägar	1968-11-09	05-VGA-677
Förrättning enligt lagen om enskilda vägar	1973-06-06	05-VGA-724
Förrättning enligt lagen om enskilda vägar	1994-12-23	0581-95/4
Anläggningsåtgärd	1999-12-28	0581K-99/130
Fastighetsreglering	2010-05-05	0581K-10/50
Avstyckning	2010-07-13	0581K-10/51

Föreningsinformation

Föreningsnamn

VÅNGA KYRKBYS
SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Adress

Brunntorpsvägen 3, 61790
Skärblacka

Organisationsnummer

825002-3556

Säte

Norrköping

Typ

Samfällighetsförening

Registrerad

2001-03-30

Senast uppdaterad

2024-02-01

Räkenskapsår

01 jan - 31 dec

Firmatecknare

Lars Thomas Eklund

Föreningsstämma

2023-03-28

Förvaltningsobjekt

Objekt

NORRKÖPING VÅNGA
PRÄSTGÅRD GA:2

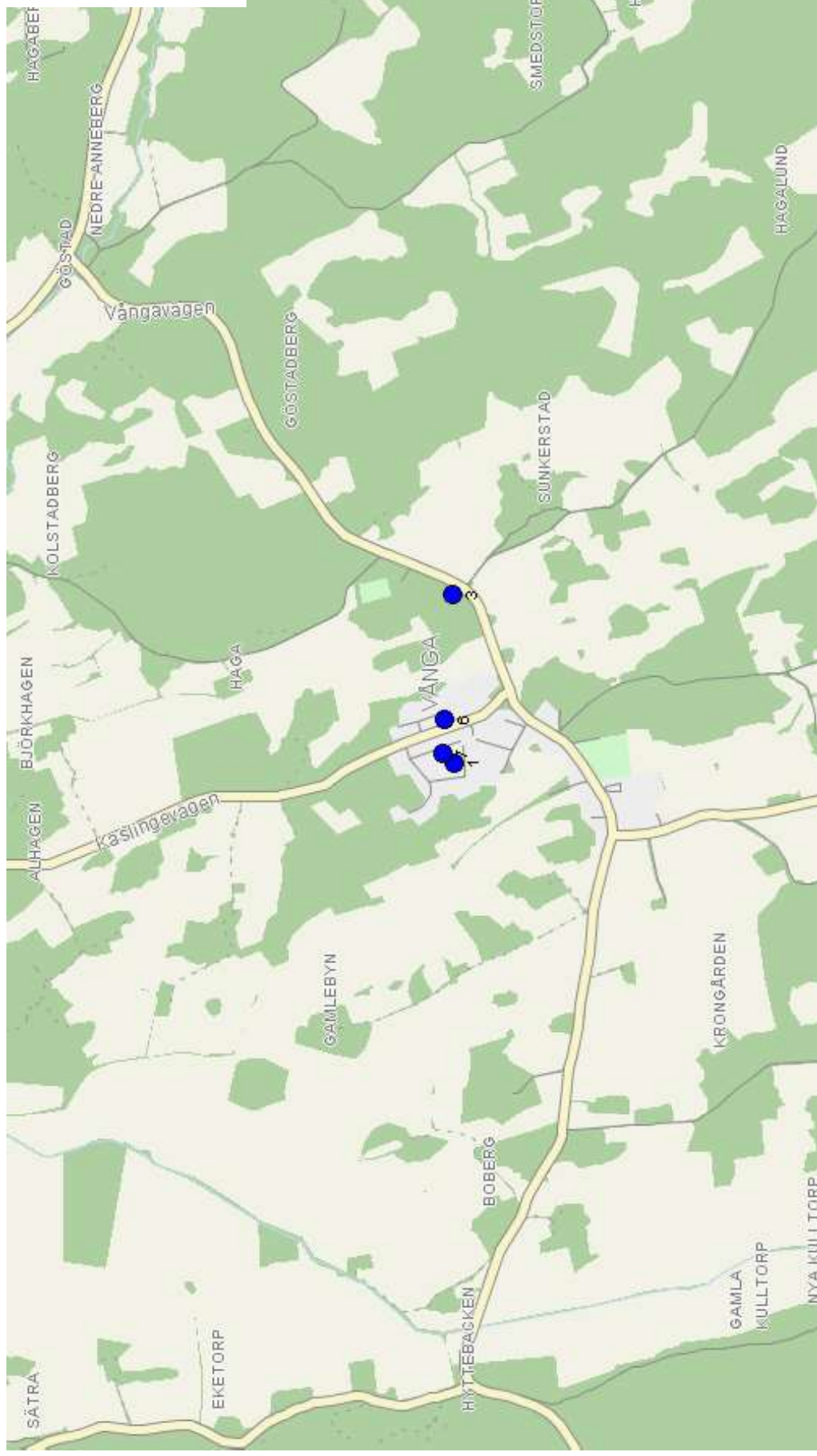
Ändamål

Vägar

Anmärkning

KARTA: 08690

Källa: Lantmäteriet

**Småhus:**

- Typkod 220, 221
- Typkod 200, 201
- Typkod 210 - 213
- Typkod 222 - 299

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Norrköping	0581114	VANGA PRÄSTGÅRD 1:56	220	1134	125	125	1978	1978	30	04	2100	2023-01-27	16800	1.41
3	Norrköping	0581105	SUNKERSTAD 4:3	220	1347	118	133	1945	1958	30	04	2500	2022-07-25	21186	1.84
6	Norrköping	0581114	VANGA PRÄSTGÅRD 1:62	220	1528	69	83	1959	1959	27	04	1850	2022-01-03	26812	1.89
7	Norrköping	0581114	VANGA PRÄSTGÅRD 1:27	220	1000	94	114	1965	1965	29	04	2200	2021-09-24	23404	1.75

#	Län	Kommun	Typkod	Fastighet	Adress	Lagfartsdatum	Pris Tkr	... Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	... Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
1	Ostergötlands län	Norrköping	...	220 VÅNGA PRÄSTGÅRD 1:56	Brunntoppsvägen 4	2022-05-05	2 163	22 051	1,72	1 252	114	102	68	1965	1961	29
3	Ostergötlands län	Norrköping	...	220 SUNKERSTAD 4:3	Vånga 1	2023-01-27	2 100	16 800	1,41	1 134	125	125	0	1978	1978	30
6	Ostergötlands län	Norrköping	...	220 VÅNGA PRÄSTGÅRD 1:62	Gruvfogdevägen 6	2022-07-25	2 500	21 186	1,84	1 347	133	118	75	1988	1945	30
7	Ostergötlands län	Norrköping	...	220 VÅNGA PRÄSTGÅRD 1:27	Masmästarvägen 11	2022-01-03	1 850	26 812	1,89	1 528	83	69	69	1959	1959	27
						2021-09-24	2 200	23 404	1,75	1 000	114	94	126	1965	1965	29