

VÄRDEUTLÅTANDE

Fastigheten Norrköping Hundekulla 2:3

Kfm dnr F-1199-22-05



Innehållsförteckning

1	Uppdragsbeskrivning	3
1.1	Värderingsobjekt	3
1.2	Uppdragsgivare	3
1.3	Syfte	3
1.4	Värdetidpunkt	3
1.5	Värderingsunderlag	3
1.6	Förutsättningar och förbehåll för värdeutlåtagandet	3
2	Beskrivning	4
2.1	Allmänt om värderingsobjektet	4
2.2	Läge	4
2.3	Areal	4
2.4	Planförhållanden och bestämmelser	4
2.5	Inskrivningar, servitut, samfälligheter, arrenden mm	4
2.6	Energideklaration	5
2.7	Åsatt taxeringsvärde	5
2.8	Bostadsbyggnader och tomt	5
2.9	Inägomark	8
2.10	Ekonomibyggnader	8
2.11	Verkstadslokalen	9
3	Värderingsmetoder	11
4	Värdering	11
4.1	Ortsprismetod – småhus	11
4.2	Ortsprismetod - lantbruksenheten	11
5	Samlad marknadsvärdebedömning	12

Bilagor:

1. Översiktskarta, karta gårdscentrum
2. Fastighets- och taxeringsregisterutdrag
3. Hyresavtal, delegationsbeslut: avskrivning olovlig åtgärd inom strandskydd

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

Fastigheten Norrköping Hundekulla 2:3. Adress: Vånga Lada, 612 93 Finspång.
Läge och omfattning framgår av bifogade kartbilagor.

1.2 Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten, Försäljning Syd

1.3 Syfte

Ändamålet är att beskriva och bedöma värderingsobjektets marknadsvärde som beslutsunderlag inför eventuell exekutiv försäljning. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset för en fastighet vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad.

1.4 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är juni 2023.

1.5 Värderingsunderlag

- Besiktning och inventering utförd den 8 juni 2023 av undertecknad.
- Byggnaderna besiktades delvis med fastighetsägaren.
- Utdrag ur fastighets- och taxeringsregistret, ortsprismaterial
- Fastighetsägarens information och dennes handlingar

1.6 Förutsättningar och förbehåll för värdeutlåtandet

Undertecknad ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av felaktigt erhållna sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga. Bifogade utdrag från Lantmäteriet och uppgifter från kommuner eller andra myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekats i beskrivning. 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.

Fastighetsbeskrivningen avser endast ge en översiktlig information av värderingsobjektet. Med besiktning avses inte funktionskontroll av byggnadskonstruktioner, befintlig utrustning eller fast inredning. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsmannen 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.

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. Bedömningen i sig är upp till värderingsmannen att utföra utifrån tillgänglig information, läge, fysiska egenskaper för objektet och eventuella intäkter i nuläget och på sikt.

Vidare åligger det en eventuell köpare att själv bilda sig en uppfattning om byggnaders funktion, standard och rationalitet, skogens och markernas sammansättning, gränser mm. Inför exekutiv auktion hålls fastighetsvisning då sådan information kan inhämtas. Utlåtandet fritar inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt enligt JB 4:19.

Enligt uppdragsgivaren ska nedan text ingå i utlåtandet men värderingsmannen ska inte ta hänsyn till ett eventuellt behov av handräckning i sin marknadsvärdebedömning.

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.

2 Beskrivning

2.1 Allmänt om värderingsobjektet

Hundekulla 2:3 är uppkommen vid avstyckning 1984 och fick sin nuvarande omfattning efter tillköp av mark år 1995. Byggnadsbeståndet utgörs av ett bostadshus samt en ladugård, verkstadsbyggnad, garage. Bostadshusets tomt bedöms utgöra ca 3000 m². Fastigheten ligger inte inom det som enligt jordförvärvsförordning är glesbygd.

Enligt inskickat hyresavtal så är hela fastigheten uthyrd, med undantag av bostadshus och bostadstomt. Hyresgäst är en enskild firma. Enligt avtalet kan fastighetsägaren tidigast få tillgång till uthyrda arealer och lokaler 2027-01-01.

Då flera byggnader uppfördes utan bygglov inom strandskyddat område så har kommunen handlagt ett ärende om olovlig åtgärd. 2023-04-24 beslutade kommunen om att avskriva ärendet då fastighetsägarna inkommit med uppgifter om byggnadernas användning.

I beslutet står: Den större av de uppförda byggnaderna är en maskinhall [verkstadsbyggnaden] där lantbruksmaskiner ställs upp och servas (såmaskin, skördetröska, harv, plog, traktor etc). Den mindre byggnaden [garaget] är en spannmåls- och foderlada.

Ekonomibyggnader kan alltså inte användas för annat ändamål än som ekonomibyggnader till en näring som bedrivs på fastigheten.

På fastigheten står mycket maskinutrustning, bränsletankar, behållare för olika vätskor och närheten till Dammängsbäcken (kommunalt naturvärdesobjekt, "Alla åtgärder som kan skada områdets naturvärden skall undvikas") gör att verksamhetsutövaren kan bli ålagd att utföra saneringsåtgärder.

2.2 Läge

Fastigheten ligger på båda sidor om väg 1141 (Tolskeppsvägen). Från Finspång ta väg 215 (Linköpingsvägen) och ta av i Falla mot Tolskepp och kör 7,7 km. Bostadshuset ligger till höger och maskinhallen till vänster.

2.3 Areal

Enligt Lantmäteriets redovisning så utgörs Hundekulla 2:3 av 3,42 ha. Ungefär 1 hektar är åkermark som utnyttjas som åkerbete. Det finns ungefär lika mycket skogklädd betesmark och återstoden är grusade ytor som används för uppställning av maskiner, arbetsmaterial eller skrot.

2.4 Planförhållanden och bestämmelser

Fastigheten ligger utanför detaljplanlagt område. I stort sett hela fastigheten berörs av strandskydd utgående från Dammängsbäcken. Mot Hundekulla 2:9 finns övrig kulturhistorisk lämning (Vånga 192:1). På platsen skall ha funnits en hammare och hytta.

2.5 Inskrivningar, servitut, samfälligheter, arrenden mm

Fastigheten är belastad av kraftledningsservitut och vattenledning. Se bifogat utdrag ur fastighetsregistret, bilaga 2. Totalt finns 12 inteckningar om totalt **4 200 000 kr**.

Jakten är upplåten till 2045, inga krav kan ställas på eventuella viltskador.

Enligt bifogat avtal så är lokalerna och marken (Verkstaden/ Maskinhallen, Ladugård, "garage" och fastighetens brukbara marker) uthyrda. Hyran grundar sig på hyresgästens omsättning vilket enligt Skatteverkets siffror understiger 1 tkr 2022 så troligtvis utgår ingen eller väldigt liten hyra.

2.6 Energideklaration

Bostadsbyggnaden 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).

2.7 Åsatt taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad med ett taxeringsvärde enligt den förenklade lantbrukstaxeringen (FFT20) enligt nedan:

<i>Taxeringsenhet</i>	<i>Taxeringsvärde</i>
Tomtmark (1000 m ²)	437 000 kr
Bostadsbyggnad (115 m ²)	1 050 000 kr
Åkermark (1 ha)	90 000 kr
Betesmark (2 ha)	80 000 kr
Summa	1 657 000 kr

Om aktuella byggnader, avlopp, eldstäder skulle vara godkända så skulle taxeringsvärdet uppgå till 3 267 000 kr.

2.8 Bostadsbyggnader och tomt

TOMT TILL GÅRDSCENTRUM

Tomten är nyanlagd med odlingar och nyplanterad häck. Tomtplatsen ligger med god överblick över omgivningarna. Läget är avskilt utan direkt insyn.

BOSTADSBYGGNAD

Trähus med rödmålad förnyad fasad i 1,5 plan på gjuten kryppgrund. Byggår på 20-talet och tillbyggt 1994 om 20 m². Nuvarande fastighetsägare har byggt en ny våning på tillbygget samt genomfört en helrenovering där hela våderskalet är utbytt med nya fönster. Enligt fastighetsägaren har man utfört det mesta av arbetet själva. Det kvarstår en del saker men huvudparten är utfört. Ingång via mindre hall/tvättstuga. I söder är terrass och uterum byggt. Betongtegeltaket förnyades men kunde inte besiktigas då åtkomst saknas enligt fastighetsägaren. Det syntes inga fuktskador i innertaket vid okulär besiktning på övervåningen. Även hängrännor och stuprör är utbytta.

Taxerad boarea 115 m², till detta adderas den nya övervåningen (65 m²) samt groventré (10 m²) och uterum (20 m²). I huset finns köksspis och kakelugn som besiktigades 2022-09-08 utan anmärkningar. Uppvärmning från oljefyllda elradiatorer på övervåningen och undervåningen finns vattenburen golvvärme med elpanna kompletterad med luft/vatten värmepump. Vatten från borrat brunn borrat 1984, uppgifter om vattenkvalitet saknas. Avloppsbrunnen är placerad på det lilla skiftet mot Hundekulla 2:9. Avloppet är underkänt och tillstånd för ny anläggning är beviljad. För platsen gäller hög skyddsnivå för miljöskydd på grund av att anläggningen ligger inom klassat vattendrag och normal skyddsnivå för hälsoskydd. Ansökan avser ett minireningsverk WSB Clean.

Huset är fördelat på följande utrymmen:

Bottenvåning, innehållande tvättstuga med groventré, duschrum, kök med matplats, ingång till hall sammanbyggt med matsal, tv-rum. Utanför matsalen finns uterum med isolerat tak och glas-skjutpartier. **Köket** är förnyat vid renoveringstillfället och är L-format utan överskåp. Köksbänk i mörkt trä. Spishäll och vedspis under spiskåpa tillsammans med inbyggnads ugn/mikro (~5–10 år okänt märke). Fullhöjds kyl/frys-skåp (~5 år, Electro Helios). Andra delen med diskmaskin (5 år) samt diskho. Köket är

vitt som övriga inredningen i huset med panelväggar och laminatgolv. Bra storlek med matplats för 4 personer och trapp upp till övervåningen.

Hall med förrådsrum och sammanbyggt med matsal i vitt med laminatgolv utanför köket. Tv-rummet är inrett på samma sätt (vitt paneltak, vitmålade gipsväggar och laminatgolv). I tv-rummet står även en murad kakelugn.

Uterummet med omkringliggande terrass har glasskjutpartier i två riktningar och isolerat tak. Nålfilt på golvet och infravärmare.



Helkaklat **badrum** vid groventrén med duschväggar, wc och handfat. Inga uppgifter om utförare har haft våtrumscertifikat.

Vid groventrén finns apparatrum (rörkopplingar och värmekretsfordelare och fördelarshunt, patronfilter för råvatten osv) med varmvattenberedare (Tesy) samt hydrofortank i glasfiber.

Övre plan

Det finns en mindre trapphall sammanbyggt med **allrum**. Det finns två mindre sovrum och ett större **sovrum**. På övre plan finns också ett mindre arbetsrum samt **badrum**. Badrummet är helkaklat med massagebadkar, duschhörna, wc och handfat. Inga uppgifter om utförare har haft våtrumscertifikat.

Rummen är inredda med vitt paneltak, vitmålade gipsväggar och laminatgolv. Det finns delar som inte är klara och utförandet har en del estetiska brister med nedhängande innertak, sneda lister osv. Taket torde vara isolerat men med okänt utförande.

Sammanfattning

Huset är bra planerat med sovrum på övervåning och sällskapsutrymmen på bottenvåningen. Hela huset är nyrenoverat med lite kvarstående detaljer. Uterum och terrass är bra placerade i sydväst.

Förnyelse av avlopp samt skapa möjlighet att besiktiga både vind och källare för fukt är det mest akuta. Med nytt tätt väderskal så behövs också åtgärder för att säkra luftventilationen.



2.9 Inägomark

Inägomarken består av åkerbete samt skogbeksädd betesmark. Marken ingår i hyresavtalet och utnyttjas av hyresgästen. Inägomarken saknar stödrättigheter. Arronderingen och ägofigurer kan beskrivas som normala och ligger lätt tillgängliga.

2.10 Ekonomibyggnader

LADUGÅRD



Gammal träbyggnad på ca 450 m² BYA med en gjuten del innehållande ett varmförråd (luftvärmepump). Nyare plåttak men i övrigt är det äldre inredning. Mot vägen är det kallförråd med bygg/entreprenad-material. I mitten utanför varmförrådet hålls höns.

Andra halvan är helt öppen och har använts som stall. Idag är det ströbäddar med temporära avgränsningar. Takhöjden tillåter hästar men då det är trägolv så behövs en kontroll av bärighet. Byggnaden är i bra skick även om den äldre utformningen gör utnyttjandet omständigt.



Ladugården samt hårdgjorda ytor är uthyrda i sin helhet till hyresgästen. Hyresgästen svarar för att underhålla/återställa till det skick som förelåg vid tillträdesdagen.

GARAGE

Utöver ladugården finns ett garage om ca 55 m², grunden (lecablock) har börjat spricka. Även plintarna på sidobyggnaden har rört på sig. El är tillkopplad. Vid kring ladugården och maskinhallen finns hårdgjorda uppställningsytor. Dessa utrymmen är uthyrda enligt hyresavtal.



2.11 Verkstadslokalen

Helt nybyggd verkstadslokal om 230 m² BYA samt kontorsdel med entresolplan om 65 m² BYA i två plan. Entresolplanet är inte helt inrett och fasaden är inte helt klar. Verkstadslokalen har en porthöjd på 4,5 meter och innerskikt som torde vara godkänt för de flesta arbeten (plåt).



Verkstadslokalen har golvbrunn och undertecknads utredning har inte visat att avloppet är ordnat. Ett sådant utrymme måste ha en oljeavskiljare med adekvat överfyllnadslarm. I hyresavtalet står dock att fastighetsägaren svarar för att avloppet "innehar den standard som kommunen kräver" vilket gör att saneringsansvaret blir oklart om utfall att det redan spillts ut miljöfarliga vätskor.

I kontorsdelen finns tvättrum för kläder, hall med pentry, wc, förråd samt kontor med två kontorsplatser. Uppvärmning sker med vattenburen golvvärme. Det finns en pelartravers som inte är inkopplad. På baksidan finns utrymme för vätskor och en hetvattentvätt.

Även verkstadslokalen är uthyrd fram till 2027 och användningen är kraftigt begränsad då den enbart får användas för uppställning och servande av lantbruksmaskiner (såmaskin, skördetröska, harv, plog, traktor etc.).

Verkstadslokalen kan alltså inte i dagsläget användas för annat ändamål än som ekonomibyggnader till en näring som bedrivs på fastigheten. Enligt kommunen måste länsstyrelsen först upphäva strandskyddet om man ska kunna bevilja bygglov i efterhand och om upphävandet lyckas så tillkommer en sanktionsavgift, ca 289 800 kr. Dock så bedöms att kommunen inte kommer att kräva rivning om användningen begränsas till uppställning och service av de lantbruksredskap som finns för fastighetens egna marker.

Nedan är inre bild av verkstaden.



3 Värderingsmetoder

Hela värderingsobjektet har även värderats med en ortsprismetod. I slutsatsen har värderingsobjektets marknadsvärde bedömts utifrån en vägning värderingsmetoderna emellan med beaktande av objektspecifika avvikelser som inte värderingsmetoderna hanterar, exempelvis det lokala läget.

Ortsprismetoden används för bedömning av marknadsvärde för hel fastighet, eller del av (skog, inägo-mark, byggnader etc.), med ledning av priser som erlagts för likartade fastigheter, jämförelseobjekt. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller ställas i relation till någon eller några värdepåverkande egenskaper hos fastigheten. Vanliga jämförelsetal på lantbruk är kr/m³sk, kr/ha, K/T (Köpeskilling/Taxeringsvärde för jämförelseobjekten).

Ortsprismetoden har fördelen att den ger en direkt indikation på marknadsvärdet förutsatt att ett antal likvärdiga fastigheter omsatts på senare tid. Detta fungerar bra på småhusmarknaden men begränsar vid värdering av hela lantbruksfastigheter eftersom deras olika sammansättningar omöjliggör en direkt jämförelse av köpeskillingar. I stället används med fördel K/T för större geografiska områden med ett jämförelseurval likvärdigt värderingsobjektet. För skogsmark är kr/m³sk och kr/ha de mest använda jämförelsetalen.

4 Värdering

Fastigheten består av en lantbruksenhet där fastighetsägaren inte har rådighet över mer än bostadsdelen. Fastigheten är således mera lik en villa i dagsläget och jämförs därför med villor.

Utöver bostadsvärdet finns då ett värde kopplat till lantbruksdelen som i bästa fall återfås 2027. Det står i avtalet att lokalerna ska återlämnas i samma skick som de togs i anspråk men vid tvist bedöms det svårt att kunna kräva åtgärder. Det finns även en risk att hyresgästen använder byggnaden till andra ändamål än fastighetens lantbruk och kommunen återupptar ärendet avseende olovlig åtgärd inom strandskydd.

4.1 Ortsprismetod – småhus

Prisutvecklingen i nordvästra Norrköping och kring Finspång avseende hus över 140 m² har varit stillastående under 2021–2023 och bostadens läge bedöms något sämre än genomsnittet men skicket är bättre. Det underkända avloppet kommer att påverka värdet negativt och det fristående värdet för bostaden bedöms till 2 600 000 kr.

Kommun	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/m ² BOA	K/T	Tomt	Boa	Bia	Biarea	Stdp
Norrköping	BOBERG 1:39	Boberg 3	2021-05-07	3 400	22 667	1,43	3 847	150	50	2002	31
Finspång	FRÄNNTORP 1:10	Fränntorp 202	2021-08-03	2 145	15 213	1,95	2 387	141	12	1975	31
Finspång	LÖTENBORG 2:1	Lötenborg 101	2021-11-01	2 650	12 990	2,42	2 263	204	20	1930	30
Finspång	LÄMMENÄS 1:38	Lämmenäs 412	2022-01-03	2 500	17 483	1,58	1 957	143	0	1986	30
Norrköping	KÄSLINGE 3:12	Vånga	2022-05-03	2 300	14 465	1,20	3 332	159	21	1985	33
Norrköping	RESTAD 1:19	Veteklintvägen 9	2022-12-01	3 200	20 513	2,01	1 830	156	86	1931	31
Finspång	STJÄRNVIK 3:1	Enrotevägen 76	2023-04-11	3 750	23 734	2,54	2 591	158	0	1929	36
Finspång	DOVERSTORP 2:18	Linköpingsvägen 178	2023-05-15	2 400	11 823	1,82	3 193	203	30	1917	28
				2 793	17 361	1,87	2 675	164	27	1957	31

4.2 Ortsprismetod - lantbruksenheten

I många fall är mindre lantbruk mer eftertraktade än rena bostadsenheter. Det beror på att de flesta köparna som vill bo på landet även vill kunna utöva viss djurhållning eller ha större lokalytor för hobbyverksamhet. I detta fall är alla dessa nyttor uthyrda till minst 2027 vilket gör att en köpare måste vänta på att kunna få tillgång till hela sin fastighet.

Dock så innebär möjligheten att efter tre år få en bättre fastighet, att värdet påverkas positivt. Om situationen efter 2027 beaktas så görs en jämförelse med mindre lantbruksfastigheter (2–5 ha) med ett bostadsvärde över 75 %.

Kommun	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	K/T	Areal	Taxv	Boa (m²)	Byggår	Std
Linköping	KRÄPLINGE 1:6	2023-05-26	5 600	2,04	4	2 744	164	1900	30
Norrköping	VALLA 1:3	2023-05-16	4 500	0,95	5	4 714	212	1867	53
Linköping	VÄSTERLÖSA 1:20	2023-04-21	6 200	2,88	5	2 152	99	1934	30
Linköping	HALLSTRA 1:7	2022-12-01	4 600	1,41	2	3 270	205	1860	27
Norrköping	JÄRSTAD 6:2	2022-11-23	4 995	1,79	3	2 794	86	1953	25
Söderköping	SKÖNBERGA PRÄSTGÅRD 2:1	2022-11-14	6 000	2,18	5	2 750	180	1842	30
Linköping	SPÄRRINGE 12:1	2022-10-20	3 050	1,32	2	2 302	122	1909	23
Åtvidaberg	HEMSJÖ 2:11	2022-08-09	4 000	3,93	4	1 019	100	1909	26
Motala	FÖDEKULLA 1:3	2022-08-01	4 250	2,42	5	1 758	150	1909	30
Söderköping	OLERUM 2:3	2022-07-26	4 600	2,15	2	2 136	182	1910	30
Mjölby	GULLRINGSTORP 2:2	2022-06-30	3 500	1,63	2	2 146	165	1909	31
			4 663	2,06	4	2 526			

Ovan indikerar ett värde om 4,6 miljoner utifrån köpeskillingen eller 6,7 miljoner utifrån K/T. Observera att detta värde förutsätter att verkstadsbyggnaden hade uppförts med bygglov. Även efter 2027 så är verkstadsbyggnadens användningsmöjligheter kraftigt begränsade och det gör att någon jämförelse med andra nyare verkstadsbyggnader blir irrelevant.

Sammantaget bedöms värdepåverkan av möjligheten att få tillgång till arealer och ekonomibyggnader 2027 till 1 000 000 kr

5 Samlad marknadsvärdebedömning

Efter kommunens beslut så kan man vara tryggare i att verkstadsbyggnaden troligtvis inte behöver rivas. Åtgärder för att minimera risken för att förorena Dammängsbäcken måste dock genomföras. Hyresgästens lösöre och skrot kan behöva saneras inom naturvärdes-/strandskyddszonen. Risken för att hyresgästen orsakar kostnader för fastighetsägaren är överhängande men också värdepotentialen efter att denne avflyttat.

Kostnadsökningen för bränsle och el har kraftigt minskat efterfrågan på hästgårdar vilket gör att dessa minskat i efterfrågan och mot bakgrund av vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms fastighetens marknadsvärde i juni 2023 till:

3 600 000 kronor
Tre miljoner sexhundratusen kronor

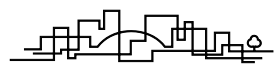
En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas inte bestämmas eller beräknas. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning vilket innebär att köpeskillingen vid en enskild överlåtelse kan avvika från det sannolika marknadsvärdet.

Värdebedömningen har aktualitet så länge fastighetens fysiska egenskaper, marknadsförutsättningar eller s.k. omvärldsfaktorer inte förändras.

Jönköping 2023-06-15


Åke Eriksson
Jägmästare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**


SAMHÄLLSBYGGARNA





**Fastighet****Beteckning**Norrköping
Hundekulla 2:3**UUID:**

909a6a4c-a387-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

1996-03-21

Nyckel:

050037979

Län- och kommunkod

0581

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2023-02-17

DistriktVånga
Socken: Vånga**Distriktskod**

108133

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2023-06-14

Adress**Adress**Vånga Lada
612 93 Finspång**Läge, karta****Område****N** (SWEREF 99 TM)**E** (SWEREF 99 TM)

1

6500196.7

539418.4

2

6500310.0

539450.1

3

6500143.9

539432.1

Areal**Område****Totalareal****Därav landareal****Därav vattenareal****Totalt**

3 4207 kvm

3 4207 kvm

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2011-08-17	11/18986

Köp (även transportköp): 2011-08-15
 Köpeskilling: 1.750.000 SEK, avser hela fastigheten.

1/2	2011-08-17	11/18987
-----	------------	----------

Köp (även transportköp): 2011-08-15
 Köpeskilling: 1.750.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2022-06-01, 642.271, sek, 12222500238	2022-06-03	D-2022-00238657:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande e0d19376-7D06-4D9E-B1E2-A79D62006669		
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2022-07-18	D-2022-00304896:1
Utmätning 2022-08-10 1 626 331 sek (beslutsnummer 12223967162)	2022-08-12	D-2022-00334580:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 25553ad8-1AC1-4435-92C0-1BEB1BC2EEB4		
Utmätning 2022-08-05 20 716 sek (12223827481)	2022-08-09	D-2022-00330308:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande e0d19376-7D06-4D9E-B1E2-A79D62006669		
Utmätning 2022-08-26, 689.058 sek, dnr 12224105978	2022-08-31	D-2022-00357257:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande e0d19376-7D06-4D9E-B1E2-A79D62006669 Avser inteckning d-2022-00009913:1		
Utmätning 2022-08-26 1 631 616 sek jämte ränta och kostnader 12224106083	2022-09-08	D-2022-00369555:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 25553ad8-1AC1-4435-92C0-1BEB1BC2EEB4 Avser inteckning d-2022-00009913:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12

Totalt belopp: 4.200.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	200.000 SEK	1987-05-13	87/6004
2	50.000 SEK	1989-12-27	89/17494
3	77.000 SEK	1994-12-01	94/21005
5	14.000 SEK	1996-08-29	96/14493
6	43.000 SEK	2005-08-04	05/25151
7	786.000 SEK	2006-07-28	06/26775
8	130.000 SEK	2006-08-14	06/28479
9	12.500 SEK	2011-08-17	11/18988
10	175.000 SEK	2011-08-17	11/18989
11	120.000 SEK	2014-12-05	D-2014-00506950:1
12	492.500 SEK	2016-12-15	D-2016-00574774:1
13	2.100.000 SEK	2022-01-10	D-2022-00009913:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
4	Nyttjanderätt jakt	1995-11-22	95/17444

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Avlopp	Förmån	Officialservitut	05-VGA-803.1
Vattenledning	Last	Officialservitut	0581-90/36.3
Starkström	Last	Ledningsrätt	05-FIN-3463.1

Anmärkningar: Ledningsrätten upphävs inom ingelstad 2:14 (0562-12/24)

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Lantbruksenhet, bebyggd (120)

137586-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2020	1.657.000 SEK	1.050.000 SEK	437.000 SEK
Ingående värden			
Tomtmark	437.000 SEK		
Bostadsbyggnad	1.050.000 SEK		
Skogsmark	0 SEK	0 ha	

Skogsimpediment	0 SEK	0 ha
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Åkermark	90.000 SEK	1 ha
Betesmark	80.000 SEK	2 ha
Ekonomibyggnad	0 SEK	
Övrig mark		0 ha

Andel

1/2

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

Andel

1/2

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 300417054.

Taxeringsvärde 437.000 SEK	Riktvärdeområde 0581105	
Tomtareal 1 000 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 300417062.

Taxeringsvärde 1.050.000 SEK	Bebyggelse Småhus på lantbruk	Total standardpoäng 32
Bostadsyta 115 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 115 kvm
Nybyggnadsår 1927	Tillbyggnadsår 1994	Värdeår 1940
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Värderingsenhet åkermark 300958799.

Taxeringsvärde 90.000 SEK	Riktvärdeområde 0005015	Beskaffenhet Produktionsförmåga normal (3)
Areal 1 ha	Dränering Tillfredsställande/Självdrenerad (2)	

Värderingsenhet betesmark 300958800.

Taxeringsvärde 80.000 SEK	Riktvärdeområde 0005015	Beskaffenhet Normal avkastning och kvalitet, avviker max 30% (3)
Areal 2 ha		

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning

Datum

1984-02-10

Akt

05-VGA-803

Fastighetsreglering

1995-02-21

0581-95/23

Ursprung

Norrköping Hundekulla 2:1

Tidigare Beteckning**Beteckning**

E-Vånga Hundekulla 2:3

Omregistreringsdatum Akt

1990-09-26

0581-90/55

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö**Telefon:** 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

Hyresavtal / delar av fastigheten Hundekulla 2:3

Ägare / Hyresvärd

61293 Finspång

Hyresgäst

**Uppgifter om hyresgästen lämnas av
Kronofogden**

Sammanfattande "Avtalstext":

- Hyresavtalet gäller från och med 2021-01-01.
- Hyresavtalet förlängs med tre år varje kalenderårsskifte om avtalet dessförinnan inte sagts upp skriftligen.
- Lokalerna och marken (Verkstaden / Maskinhallen, Ladugård, "garage" och fastighetens brukbara marker) uthyres till Hyresgästen med differentierad uppsägningstid.
 - Hyresvärd kan säga upp avtalet med 36 månaders uppsägningstid.
 - Hyresgästen kan säga upp avtalet med 3 månaders uppsägning.Uppsägningen skall vara skriftlig.
- Hyresgästen har rätt att hyra ut del av Verkstaden / Maskinhallen golvyta i andra hand till annan hyresgäst.
- Ladugården hyres för djur-hållning, foderförråd och som lagerlokal
- Hårdgjorda ytor utanför och runt både ladugård och verkstad/maskinhall ingår i hyresavtalet och kan användas som uppställningsytor för fordon och maskiner samt för arbete som lämpar sig utomhus såsom tex: lagring och upparbetning av timmer och massaved till eldningsved
- Hyrans storlek fastställs till 2% av den totala kalenderårsomsättningen för firmans verksamhet, om inget annat avtalas särskilt respektive år.
- Hyran erläggs i dec varje år.
- Hyran är kallhyra och Hyresgästen svarar för underhåll av lokalerna.
- Hyresgästen svarar för driftkostnaderna kostnaderna såsom
 - o El
 - o Vatten
 - o Värme

Hyresavtal /

delar av fastigheten Hundekulla 2:3

Hyresavtal: Med början 2021-01-01

Parter:

Hyresgäst: *Göran Pålsson & Maria Pålsson*

Hyresvärd: *Sten-Olof & Lena Söderberg*

- §1 Lokal och markens storlek och omfattning på Hundekulla 2:3
- Hela Verkstadslokalen
 - Hela Ladugården
 - Hela Uthuset (gamla garaget)
 - Alla hårdgjorda ytor runt verkstaden/maskinhallen och N Ladugården
 - Jordbruksmark som tillhör eller arrenderas genom fastigheten Hundekulla 2:3
- §2 Lokalernas användning
- Lokalerna skall användas för DARCO:s verksamhet
- Repparera/underhålla fordon, maskiner och verktyg
 - Lagerlokaler
 - Del av ladugården för djurhållning och del för lager och foderförråd
 - Marken (egen eller arrenderad) används för odling av djurfoder eller lösdrift av djur
- §3 Hyrestid
- Hyrestiden är tre år i taget och gäller inledningsvis från 2021-01-01 till 2024-01-01.
 - Hyrestiden förlängs automatiskt med en förnyad treårsperiod vid varje årsskifte om avtalet dessförinnan inte sagts upp skriftligen av hyresvärden.
 - Uppsägningstiden är differentierad mellan Hyresvärd och hyresgäst.
 - Hyresvärden kan säga upp detta avtal med minst 36 månaders skriftlig förvarning innan ett årsskifte då annars en automatisk förlängning sker.
 - Hyresgästen kan säga upp detta avtal med minst 3 månaders skriftlig förvarning.

Hyresavtal / delar av fastigheten Hundekulla 2:3

§4 Hyra och driftkostnader

- Hyresgästen skall erlägga 2% av den totala kalenderårsomsättningen för ~~firmans verksamhet i nämnda lokaler~~ ~~exklusive mervärdesskatt, om inget~~ annat avtalas särskilt respektive år.
- Hyresgästen svarar för alla driftkostnader så som El, värme och vatten.
- Hyresgästen svarar för att underhålla / återställa lokalerna till samma skick som vid tillträdesdagen 2021-01-01.
- Med hyresgästens omsättning menas intäkter minus mervärdesskatt för alla försålda varor, uthyrning, tillverkning och tjänster för kunder i de här hyrda lokalerna och marken.
- Omsättningen omfattar också sådan försäljning och sådana tjänster som uppkommer via brev, fax, internet, uppdrag eller dyligt lämnande eller mottagna i de förhyrda lokalerna, oavsett var fullbordan ägt rum.
- Hyresgästen skall senast den 15 mars varje år tillsända hyresvärden en redovisning av föregående kalenderårs totala omsättning.
- Hyresvärden äger själv genom auktoriserad revisor ta del av sådana handlingar rörande bokföringen mm. i hyresgästens verksamhet som krävs för en bedömning av storleken av omsättningen.
- Hyresgästen skall iaktta god redovisningssed för sin bokföring samt tillhandahålla den av hyresvärden utsedda revisorn alla för hans granskning erforderliga handlingar samt även tillhandahålla honom de kompletterande uppgifter som han därutöver finner erforderliga.

§5 Indexklausul

§6 Mediaförsörjning

- Hyresgästen skall bekosta all elförbrukning avseende de förhyrda lokalerna inkluderande tillhörande installationer.
- Hyresgästen skall till hyresvärden erlägga ersättning för den faktiska kostnaden för el, vatten, värme och avloppskostnader.
- Förbrukning beräknas i förhållande till hela fastighetens elförbrukning. Förbrukning i en normal bostadsfastighet dras från den totala förbrukningen och överstigande el bekostas av hyresgästen.

§7 Drift och underhåll

- Hyresgästen svarar för alla kostnader som uppkommer för drift och underhåll av hyrda lokaler och mark.

Hyresavtal / delar av fastigheten Hundekulla 2:3

- Underhållet skall vara kontinuerligt så att hyrda lokaler och mark, över tid, innehar en standard så som fallet var vid tillträdesdagen.

§8 Marknadsföring

§9 Fastighetsskatt

- Hyresvärden svarar för all fastighetsskatt som åläggs fastigheten Hundekulla 2:3.

§10 Moms

- Hyresgästen bedriver vid detta avtals undertecknande momspliktig verksamhet.
- Är eller blir hyresvärden skattskyldig till moms för uthyrning av lokalerna / marken skall hyresgästen från momsskyldighetens inträde erlagga moms för lokalerna / marken.

§11 Oförutsedda kostnader

§12 Hyrans betalning

Hyran betalas i december årligen.

Hyresvärden har rätt att i efterhand efter 15 mars året efter inbetald hyra, utföra erforderlig kontroll om tveksamhet råder avseende redovisning av omsättningen året före.

§13 Tillstånd och krav

Hyresvärden svarar för att avlopps tillstånd hålls aktuella och innehar den standard som kommunen kräver.

§14 Lokalens skick

Standarden fastställs vid tillträdet 2021-01-01.

§15 Regler för inredning och skyltning

§16 Gemensamma utrymmen / ytor

Viss överlappning kan komma att ske i fråga om hyresvärdens behov av att utnyttja delar av lagerlokaler eller uppställningsytor. I det fall detta sker skall förhandling ske och hyresgästens behov har företräde vid en tvist.

Hyresavtal / delar av fastigheten Hundekulla 2:3

- §17 Drift och underhåll av lokalerna
Hyresgästen svarar för att underhålla och vid avflyttning återställa lokaler och mark till den standard som råder 2021-01-01.
- §18 Försäkringar och Brandskydd
Hyresvärden ansvarar för fastighetsförsäkring för alla lokaler.
Hyresgästen ansvarar för försäkring av allt "lösöre" inklusive fordon som varaktigt eller tillfälligt befinner sig inom hyrda lokaler, uppställningsplatser eller som används i hyresgästens verksamhet på hyrd mark.
- §19 Överlåtelse och andrahandsupplåtelse av hyresrätten
Hyresgästen har rätt att i sin tur i andra hand hyra ut det som detta avtal omfattar.
- §20 Övriga särskilda bestämmelser
Hyresvärden svarar för att vatten finns tillgängligt i hyrda lokaler vid varje särskilt tillfälle enligt den standard som råder vid tillträdesdagen.
- §21 Avflyttning
Vid avflyttning skall lokalerna återställas till den standard som råder på tillträdesdagen 2021-01-01 innan avflyttningen betraktas som fullbordad.
- §22 Force Majeure
- §23 Övrigt
Jakträtten på Fastigheten Hundekulla 2:3 ingår i hyresavtalet och tillfaller hyresgästen under den tid som hyrestiden omfattar.

Hundekulla 2020-12-15

Olovlig åtgärd inom strandskydd på fastigheten HUNDEKULLA 2:3 (VÅNGA LADA), avskrivs

BMN 2021-003035, Beslutsnummer: D 2023-001444

Beslut

Byggnads- och miljöskyddsnämnden avskriver ärendet från vidare handläggning.

Skäl för beslutet

Fastighetsägaren har uppgett att jordbruksverksamhet bedrivs på fastigheten och att byggnaderna ifråga är ekonomibyggnader.

Tillämpliga bestämmelser

I 9 kap 3 § plan- och bygglagen står att bygglov inte krävs för ekonomibyggnader för jordbruk, skogsbruk eller annan liknande näring om åtgärden vidtas i ett område som inte omfattas av detaljplan.

I Miljöbalken 7 kap 13-18 §§ regleras vilka områden och åtgärder som påverkas av strandskydd.

Beskrivning av ärendet

En anmälan om eventuell olovligt utförd åtgärd har kommit in till Byggnads- och miljöskyddsnämnden på fastigheten Hundekulla 2:3.

Tillsynsärendet gällde två byggnader uppförda utan bygglov och utan dispens från strandskyddet.

Utanför detaljaplanlagt område krävs inte bygglov för att uppföra ekonomibyggnader för ett jordbruks räkning. Jordbruket som bedrivs måste ha en viss omfattning och ekonomibyggnaden ska ha en direkt koppling till näringen som bedrivs på fastigheten.

Enligt fastighetsägaren bedrivs jordbruk på fastigheten i form av uppfödning av nötkreatur. Jordbruket bedrivs på 3,4 ha egen mark samt 75 ha arrenderad mark.

Den större av de uppförda byggnaderna är en maskinhall där lantbruksmaskiner ställs upp och servas (såmaskin, skördetröska, harv, plog, traktor etc). Den mindre byggnaden är en spannmåls- och foderlada.

Uppfödning av nötkreatur, om den utförs i tillräcklig omfattning, är en näring till vilken ekonomibyggnader kan uppföras.

Aktuella byggnader ligger inom strandskyddat område, en zon som i detta fall sträcker sig 100 meter från strandlinjen till ett vattendrag, Dammängsbäcken. Detta vattendrag är utpekad som ett kommunalt intresse gällande naturvård. Utbredningen av naturvårdsområdet är mindre än det strandskyddade området och de uppförda byggnaderna har inte placerats inom naturvärdesområdet.

Ekonomibyggnader får uppföras inom strandskyddat område om de för sin funktions skull måste det. Fastigheten Hundekulla 2:3 omfattas till största delen av strandskydd vilket innebär att det inte finns många alternativ. Byggnaderna har uppförts i anslutning till den befintliga gårdsbildningen. Ett mindre uthus har stått på ungefär samma plats som byggnaden för spannmål och foder.

Att ändra användning på ekonomibyggnader kräver bygglov. Ekonomibyggnader kan alltså inte användas för annat ändamål än som ekonomibyggnader till en näring som bedrivs på fastigheten. Att ändra användning kräver även dispen ifrån strandskyddet.

Byggnads- och miljöskyddsnämnden avskriver ärendet gällande tillsyn enligt Plan- och bygglagen och Miljöbalken efter uppgifter från fastighetsägaren som gör gällande att ett jordbruk bedrivs på fastigheten samt på arrenderad mark om 75 ha.

Övriga upplysningar

Beslutet kan överklagas

Se information om hur du överklagar beslutet på sista sidan.

Beslut enligt delegation.

Sänt till:
Fastighetsägaren

Hur beslutet kan överklagas

Är du missnöjd med detta beslut kan du överklaga det. Överklagandet ska vara skriftligt.

Hos vem ska beslutet överklagas

Det här beslutet kan överklagas hos länsstyrelsen i Östergötlands län. Överklagandet ska dock skickas till kommunen med post eller e-post.

Norrköpings kommun
Byggnads- och miljöskyddsnämnden
601 81 Norrköping
bygglov@norrkoping.se

Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnar Byggnads- och miljöskyddsnämnden överklagandet och handlingarna i ärendet till länsstyrelsen för prövning.

Överklagandetid

Om du delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till Byggnads- och miljöskyddsnämnden inom **tre veckor** från den dag du tog del av beslutet.

Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till Byggnads- och miljöskyddsnämnden inom **fyra veckor** från den dag beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar. (<https://poit.bolagsverket.se>).

Vad ska ett överklagande innehålla

Av överklagandet ska det framgå vilket beslut du överklagar genom att ange diarienummer, fastighetsbeteckning och beslutsdatum.

Du ska också tala om varför du anser att beslutet är fel och hur du vill att beslutet ska ändras. Har du handlingar eller annat som stödjer din uppfattning kan de bifogas.

Vem som överklagar

Uppge namn, adress och telefonnummer. Skrivelsen bör undertecknas. Om du anlitar ombud ska det framgå för vems räkning ombudet agerar och ombudets kontaktuppgifter. En fullmakt ska också bifogas.