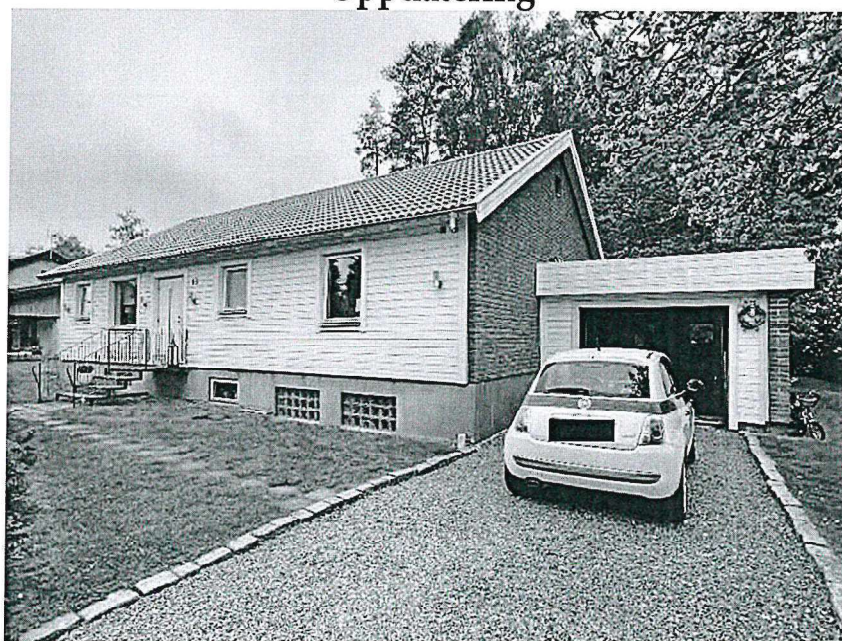


VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Norrköping Dagsbergs- Ljunga 14:4
Uppdatering



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 Dagsbergs- Ljunga 14:4
Adress: Kärrvägen 13, 605 91 Norrköping
Kommun: Norrköping
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: Juli 2025.
Syfte: Uppdatering av tidigare värdeutlåtande.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-05-24 av undertecknad. Någon senare besiktning har ej utförts. Denna uppdatering förutsätter att inget har förändrats på fastigheten sedan besiktning 2024-05-24.

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	832 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Uppfart på tomt
Läge	Värderingsobjektet är beläget i södra Norrköping, ca 19 km sydost om Norrköping Centralstation, 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	Byggnadsplan från 1965. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Norrköping Dagsbergs- Ljunga GA:9, vars ändamål är väg. Förvaltningen sköts av Ljunga villasamhälles vägförening. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.
BYGGNAD	
<u>Bostadsbyggnad</u>	
Byggnadstyp	1 -plan med källare.
Byggnadsår	1967, enligt taxering.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biutrymme ca 106 resp 106 kvadratmeter enligt taxering.
Innehåll	Källarvåning: Pannrum, 3 rum, gillestuga, badrum med bastu. Bottenvåning: Hall, 3 sovrum, vardagsrum, kök med matrum, badrum.
Undergrund	Berg, lera, silt
Grundmurar	Betongsten
Grundläggning	Betongplatta (källare)
Stomme	Betong och trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Trä och tegel
Yttertak	Betongtakpannor
Fönster	Treglasfönster
Våningstrappa	I trä
Golvbeläggningar	Parkett
Tak	Skivor
Kök	Ljusa spårade luckor och lådfroter, 4-pls induktionshäll och fläktkåpa vid köksö, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och ugn. Vitvaror bedöms som nyare. I köket finns utrymme för en matplats till ca 6-8 personer. Öppen planlösning mot vardagsrum och matrum. Utgång till altan. Kök i gott skick.

Våtrum	Bottenvåning	Källare
golv	Klinker	Klinker
väggar	Kakel	Träpanel
inredning	WC, dubbelt tvättställ, badkar	WC, tvättställ, dusch
övrigt	Ljust porslin	Ljust porslin, ansluter till bastu
skick	Gott	Gott

Ventilation Självdragsventilation

Uppvärmning Bergvärmepump
-system Vattenburet, radiatorer

Övrigt Renovering pågick i tre rum och korridor i källare vid besiktningstillfället. Gillestuga och badrum i källare bedöms vara i gott skick. Eldosor saknades på flertalet ställen i källare och bör åtgärdas omgående. Mindre bastu med äldre elaggregat, bedöms vara i brukligt skick. Ventilation finns i bastuutrymmet.

Ingång till källare finns från trädgård, samt invändigt.

Slitage observerades på några ställen i betong på fasad.

Terrass/ trädäck med plats för större sittande sällskap.

Garage Intilliggande garage. Platta, el. Flertalet större fuktskador observerades i tak och vägg såväl in- som utvändigt, enligt bedömning till stor del allvarliga för konstruktionens bärighet. Port i mycket dåligt skick.

Uthus Mindre lekstuga i sämre skick.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i villaområde

Efterfrågan	God
Allmänservice	God
Materialstandard	God
Planlösning	God
Standard	Ordinär
Underhåll	Varierat från gott till eftersatt

Objektet som helhet Äldre, mindre småhus i gott skick invändigt, men i källare i behov av färdigställande. Upprustningsbehov utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	914 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1 590 000 kr</u>
Totalt	2 504 000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer, och bedöms vara något för lågt.

Pantbrev 11 st. Totalt 2 190 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,24 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om drygt 3 100 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som jämförbart med genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick samt med hänsyn till behov av färdigställande och något för lågt taxeringsvärde bedöms marknadsvärdet vara 3 100 000 kronor. Detta under förutsättning att ingen förändring har skett på fastigheten.

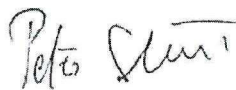
Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Norrköping Dagsbergs- Ljunga 14:4 har vid värdetidpunkten maj 2024 bedömts till:

TREMILJONERETTHUNDRATUSENKRONOR (3 100 000 kr)

Kalmar 2025-07-08
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/arrendator 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

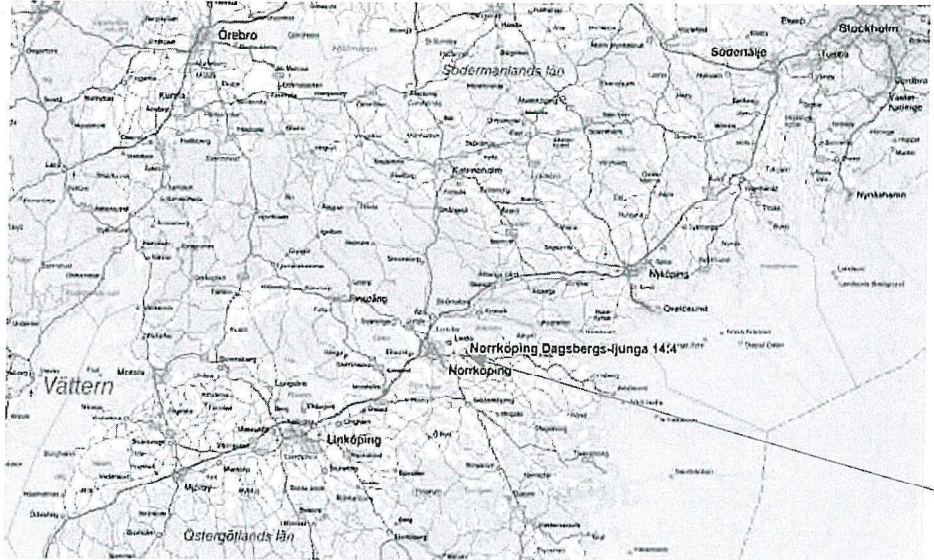
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då 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 arrendator 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

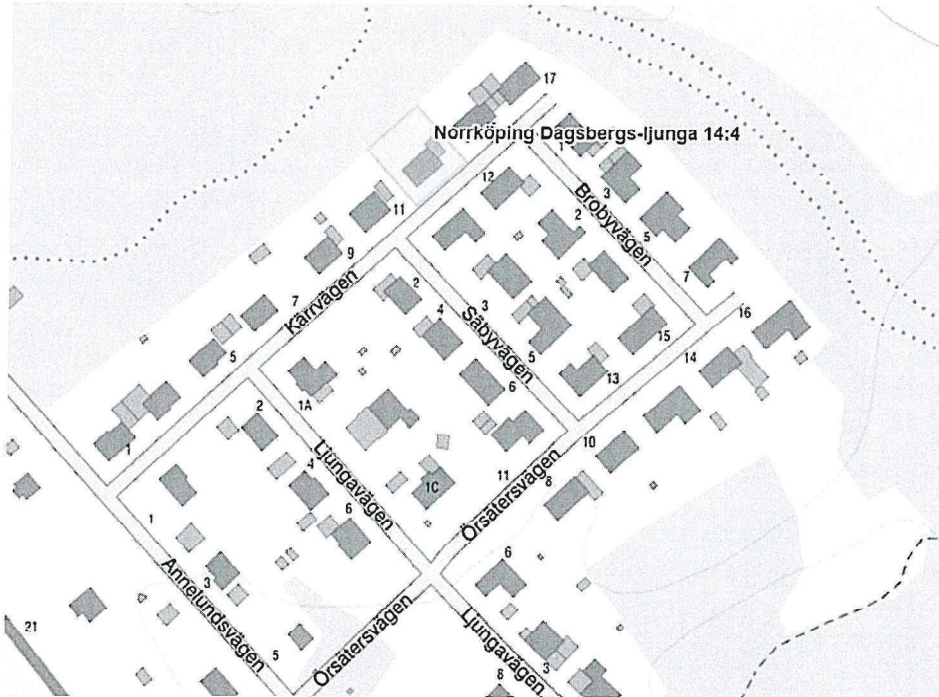
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



Satellitbild:





Beteckningar

Beteckning Norrköping Dagsbergs-Ljunga 14:4	UUID 909a6a4c-9047-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 050033051	Län- och kommunkod 0581
Distrikt Dagsberg Socken: dagsberg	Distriktskod 108144	Senaste ändringen i allmänna delen 2003-08-11	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-04-12
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-07-10			

Adress

Adress
Kärrvägen 13
605 91 Norrköping

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-04-08, 807 479 sek. beslutsnr 12242294952	2024-04-11	D-2024-00111769:1
Utmätning 2024-04-08, 807 479 sek. beslutsnr 12242293715	2024-04-11	D-2024-00112407:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11
Totalt belopp: 2 190 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	270 500 SEK	1983-11-30	83/15363
2	50 000 SEK	1985-07-10	85/10499
3	150 000 SEK	1988-11-30	88/16326

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	41 500 SEK	1991-05-08	91/14293
5	171 700 SEK	2007-02-07	07/4746
6	716 300 SEK	2010-09-02	10/26418
7	410 000 SEK	2010-10-04	10/29724
8	73 000 SEK	2012-07-06	12/17432
Anmärkningar Beviljad: 12/23403			
9	87 000 SEK	2013-07-24	13/17272
10	141 000 SEK	2014-05-12	14/10392
11	79 000 SEK	2014-12-11	D-2014-00517313:1

Ajourföra inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Eksjö

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Norrköping Dagsbergs-Ljunga GA:9

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Ljunga by	1965-12-30	05-DAG-481

Anmärkningar
Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	141489-3	Nej	Fastighet

Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 2 504 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 590 000 SEK	därav markvärde 914 000 SEK
---------------------	---------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------

Taxerade ägare	Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person
----------------	----------------	--------------------------------

Värderingsenhet småhus tomtmark 102368109 (2024)

Taxeringsvärde 914 000 SEK	Riktvärdeområde 581098	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 832 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 102369109 (2024)

Taxeringsvärde 1 590 000 SEK	Bebyggelsestyp Friliggande	Total standardpoäng 28	Bostadsyta 106 kvm
Biutrymmesyta 106 kvm	Värdeyta 126 kvm	Nybyggnadsår 1967	Tillbyggnadsår
Värdeår 1967	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1966-12-19	05-DAG-485
Anläggningsåtgärd	2003-08-11	0581K-02/74

Ursprung

Norrköping Dagsbergs-Ljunga 14:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6494087.9	575733.2	Karttyp



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

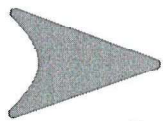
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	832 m ²	832 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
E-Dagsberg Ljunga 14:4	1990-09-26	0581-90/55

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige



metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2024-05-27

Gemensamhetsanläggning

Beteckning		
Norrköping	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Dagsbergs-Ljunga	909a6a4e-bc2f-90ec-e040-ed8f66444c3f	2021-08-31
GA:9		
Nyckel:		
050175377	Län- och kommunkod	
	0581	
Förvaltning		
Ljunga villasamhälles vägförening		

Observera

Pågående ärenden	
Status	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	18 6088

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Utrymme	Förmån	Officialservitut	0581K-02/74.1
Anmärkningar: Ytterligare registerkartor:5869506, 08			
Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd			
Beskrivning: Utrymme för gemensamhetsanläggningen dagsbergs-ljunga ga:9			

Ändamål
Vägförening

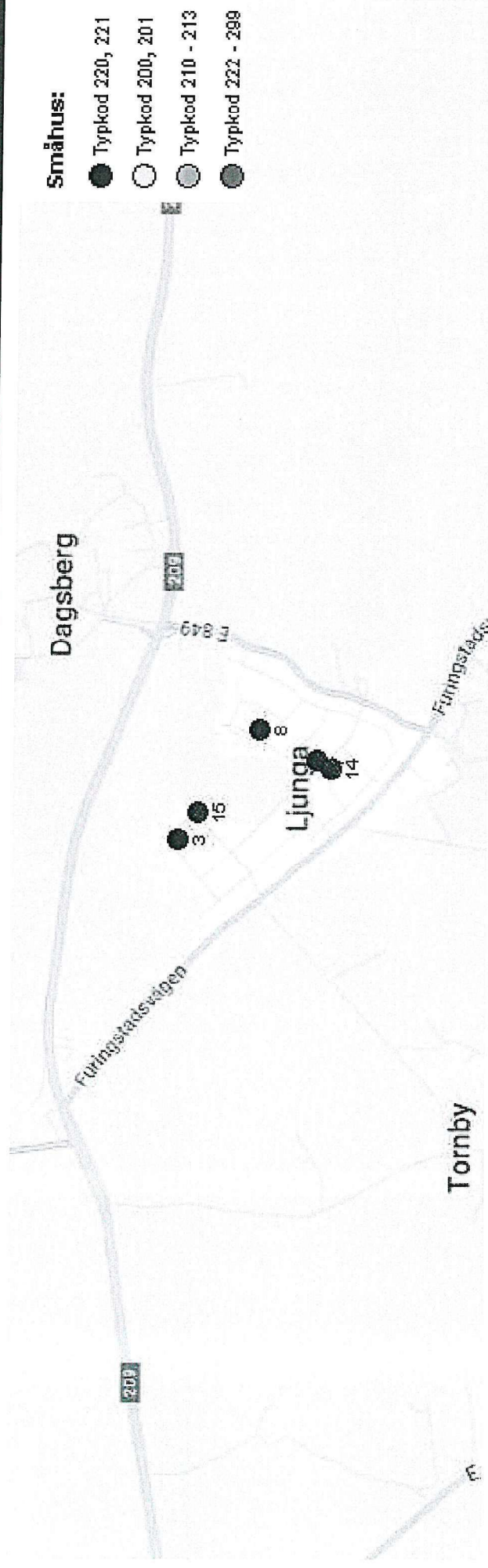
Delägare

Andelstalen avser utförande och drift.

Övriga delägare	Andel
Byggnad (på ofri grund): Norrköping Dagsbergs-Ljunga 8:1	10
Byggnad (på ofri grund): Norrköping Dagsbergs-Ljunga 11:1	40
Delägare	Andel
Norrköping Dagsbergs-Ljunga 9:1	50
Norrköping Dagsbergs-Ljunga 11:43	100
Norrköping Dagsbergs-Ljunga 14:87	1500
Norrköping Dagsbergs-Ljunga 1:30	100
Norrköping Dagsbergs-Ljunga 11:3	100

Delägare		Andel
Norrköping Dagsbergs-Ljunga 11:46		100
Norrköping Dagsbergs-Ljunga 14:60		100
Norrköping Dagsbergs-Ljunga 11:50		100
Norrköping Dagsbergs-Ljunga 11:66		100
Norrköping Styrstad 7:54		50
Summa registrerade andelstal: 24300,0		
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Förrättning enligt lagen om enskilda vägar	1963-04-12	05-DAG-468
Förrättning enligt lagen om enskilda vägar	1977-08-30	05-DAG-519
Avstyckning	1999-11-01	0581K-99/115
Anläggningsåtgärd	2003-08-11	0581K-02/74
Uppgift saknas	2004-10-01	0581K-04/151
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2012-11-16	0581K-12/123
Anslutning	2021-08-31	0581K-21/93
Föreningsinformation		
Föreningsnamn	Adress	Organisationsnummer
LJUNGA VILLASAMHÄLLES VÄGFÖRENING	Ljungavägen 8, 60591 Norrköping	717913-2068
Säte	Typ	Senast uppdaterad
Norrköping	Vägförening	2024-05-02
Räkenskapsår	Firmatecknare	Föreningsstämma
01 jan - 31 dec	Rasmus Lars-Åke Bringfelt och Jan Andreas Mattsson var för sig	2024-04-10
Förvaltningsobjekt		
Objekt	Ändamål	Anmärkning
NORRKÖPING DAGSBERGS-LJUNGA GA:9	Vägar	OMPRÖVADE ANDELSTAL

Källa: Lantmäteriet



Köpinformation

#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
3	Norrköping	0581098	DAGSBERGS-LJUNGA 14:12	220	768	140	150	1969	1969	35	04	3750	2025-01-31	26786	1.21
7	Norrköping	0	DAGSBERGS-LJUNGA 1:17	220	765	94	112	1962	1962	33	04	3000	2024-07-01	31915	1.25
8	Norrköping	0	DAGSBERGS-LJUNGA 14:34	220	1170	112	132	1967	1967	33	04	3475	2024-05-03	31027	1.18
14	Norrköping	0	DAGSBERGS-LJUNGA 1:37	220	711	119	119	1990	1990	30	04	3300	2023-09-04	27731	1.20
15	Norrköping	0	DAGSBERGS-LJUNGA 14:85	220	995	112	116	1971	1971	29	04	3500	2023-07-14	31250	1.37

#	Län	...	Typkod	Fastighet	Adress	Lagfartsdatum	Pris Tkr	...	Kr/kvm	K/T	TotalAreal	...	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardboäng
3	Östergötlands län	...	...	220	DAGSBERGS-LJUNGA 14:12	2024-03-23	3 405	...	29 742	1,24	882	...	126	115	54	1971	1971	32
7	Östergötlands län	...	0	220	DAGSBERGS-LJUNGA 1:17	2025-01-31	3 750	...	26 786	1,21	76804	...	150	140	52	1969	1969	35
8	Östergötlands län	...	0	220	DAGSBERGS-LJUNGA 14:34	2024-07-01	3 000	...	31 915	1,25	76504	...	112	94	91	1962	1962	33
14	Östergötlands län	...	0	220	DAGSBERGS-LJUNGA 1:37	2024-05-03	3 475	...	31 027	1,18	1 17004	...	132	112	110	1967	1967	33
15	Östergötlands län	...	0	220	DAGSBERGS-LJUNGA 14:85	2023-09-04	3 300	...	27 731	1,2	71104	...	119	119	0	1990	1990	30
				220	DAGSBERGS-LJUNGA 14:85	2023-07-14	3 500	...	31 250	1,37	99504	...	116	112	18	1971	1971	29