

VÄRDEUTLÅTANDE

Fastigheten Norrköping Tolskepp 1:42

Kfm dnr F-1605-24-05



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 värdeutlåandet	3
2	Beskrivning	4
2.1	Läge	4
2.2	Allmänt om fastigheten	5
2.3	Areal	5
2.4	Planförhållanden och bestämmelser	5
2.5	Inskrivningar, servitut, samfälligheter, mm	5
2.6	Arrende, nyttjanderätter	5
2.7	Energideklaration	5
2.8	Åsatt taxeringsvärde	6
2.9	Bostadsbyggnader med bostadstomt	6
2.10	Ekonomibyggnader	10
2.11	Övrig mark	11
3	Värderingsmetoder	12
4	Värdering	12
4.1	Beräknat taxeringsvärde	12
4.2	Delvärdesmetoden	12
4.2.1	Bostadsbyggnader och tomt	12
4.2.2	Ekonomibyggnader	13
4.2.3	Övrig mark	13
4.2.4	Summering av delvärden	13
4.3	Ortsprismetod - lantbruksenheten	13
5	Samlad marknadsvärdebedömning	14

Bilagor:

1. Karta
2. Fastighets- och taxeringsregisterutdrag

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

Norrköping Tolskepp 1:42 Adress: Tolskepp 2,3,4,7, 617 90 Skärblacka. 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 oktober 2024.

1.5 Värderingsunderlag

- Besiktning och inventering utfördes den 16 september 2024.
- Byggnaderna besiktades tillsammans med ägarens representant.
- Utdrag ur fastighets- och taxeringsregistret
- Fastighetsägarens information och dennes handlingar
- Ortsprismaterial
- Lantmäteriets arkiv är gjort otillgängligt sedan slutet av maj med långa handläggningstider vilket gjort de fastighetsrättsliga uppgifterna omöjliga att kontrollera. I detta utlåtande görs således undertecknad egna bedömningar utifrån egen sakkunskap som kan vara felaktiga.

1.6 Förutsättningar och förbehåll för värdeutlåtandet

Undertecknad ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av felaktigt erhållna sakuppgifter, som lags 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 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. 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 Läge

Från Norrköping ta E4 västerut och ta av mot Skärblacka. Passera Skärblacka och ta av mot Vreta Kloster Vånga (~15 km). Efter 5 km kommer skylt mot Tolskepp 7, efter ankomst i byn ta av mot Gettorp 5 och kör 100 meter och fastigheten ligger på höger sida. I nedan bild så kommer man ovanifrån.



2.2 Allmänt om fastigheten

Tolskepp 1:42 skapades genom sammanläggning och sedan dess har det skett fastighetsregleringar. Byggnadsbeståndet utgörs av ett gårdscentrum med fyra bostadshus samt en ladugård och äldre förråd. Fastigheten ligger enligt jordförvärvsförordningen inte inom glesbygd.

2.3 Areal

Lantmäteriet redovisar en areal om 11,1681 ha. I samband med besiktningen gjordes en inventering där ägoslagens respektive areal mättes digitalt. Den digitalt beräknade arealen ligger till bakgrund för detta utlåtande. Arealen fördelar sig enligt följande:

Skogsmark	0,7 ha
Inägomark	9,2 ha
Gårdscentrum	1,0 ha
Summa landareal	10,9 ha
Dammar	0,3 ha

2.4 Planförhållanden och bestämmelser

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område.

2.5 Inskrivningar, servitut, samfälligheter, mm

Fastigheten berörs av ledningsrätt avseende starkström samt flera officialservitut skapade vid fastighetsregleringen 2003. Fastigheten har del i Tolskepp S:1–3 (vägar, diken, sandtag) och Tolskepp GA:2 (vägar). Totalt finns 7 inteckningar om **2 512 000 kr**. Se bifogat utdrag ur fastighetsregistret, bilaga 2.

2.6 Arrende, nyttjanderätter

Alla fyra bostadshusen samt förvaringsbod och inägomarken är uthyrd:

Bostadshus	Hyra	Not
Tolskepp 2	59 820 kr/år	Inkluderar del av förvaringsbod
Tolskepp 3	73 800 kr/år	Inkluderar del av förvaringsbod, 8 ha åkermark för hästhållning. Åtagande att följa regler för användning av elektrisk utrustning som avger elektromagnetiska strålning
Tolskepp 4	68 688 kr/år	Inkluderar 10 m ² i ladugård, vedbod
Tolskepp 7	66 600 kr/år	Inkluderar förråd. Ingår el upp till 400 kWh

2.7 Energideklaration

Alla bostadsbyggnaderna 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).

2.8 Åsatt taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad med ett taxeringsvärde enligt den allmänna lantbrukstaxeringen (AFT23) enligt nedan:

Taxeringsenhet	Taxeringsvärde
Tomtmark (1300 m ²)	788 000 kr
Bostadsbyggnader	1 423 000 kr
Skogsimpediment (2 ha)	8 000 kr
Åkermark (4 ha)	211 000 kr
Betesmark (4 ha)	100 000 kr
Ekonomibyggnad	155 000 kr
Summa	2 685 000 kr

2.9 Bostadsbyggnader med bostadstomt

TOMT TILL GÅRDSCENTRUM

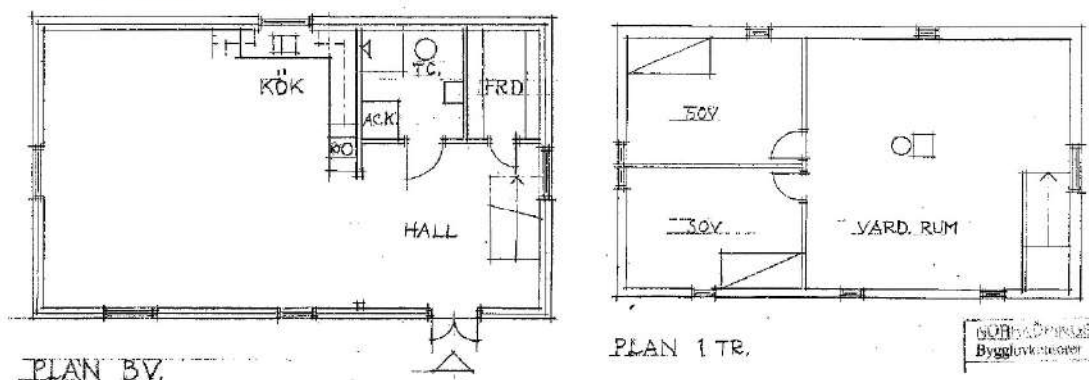
Gårdscentrum med ladugård är 10 000 m² varav en mycket liten del är klippt gräsmatta. Huvudparten är yta med lösöre. Tre av bostäderna ligger grupperade med Tolskepp 7 på andra sidan infartsvägen. Tolskepp 3 och 4 har fått en ny avloppsanläggning medan Tolskepp 2 har BDT-avlopp samt förbränningstoalett. Tolskepp 7 har ett liknande system men verkar inte vara igång. Vatten kommer från pump i källaren i Tolskepp 3. Brunnens placering är okänd.

Bostadsbyggnadernas ytor är uppmätta av Exact Svenska Mätcenter AB och mätningarna tillhanda av fastighetsägaren.

TOLSKEPP 2

Magasin som enligt beslut 2012 fick börja användas som bostad. Totalt 138 m² enligt uppmätning. Ursprungligen en timmerbyggnad som står på ett berg och naturstensplintar. Väderskalet utgörs av äldre plåttak utan hängrännor och timmerväggarna är isolerade på utsidan med stående rödfärgad panel. Fasaden är inte färdigställd och fönster-/dörrfoder samt locklisterna saknas delvis fortfarande. Isoleringen är således uttriven av fåglar. På västra gaveln är en terrass under byggnation

På insidan pågår inredningsarbetet med mycket varierande skick. Vattenburen värme från vattenmantlad spis. Enligt hyresgästen är volymen för liten och för att hålla värmen så måste det eldas kontinuerligt. Både enkelglas-fönster och kopplade 2-glas. Enklare byggnad under renovering med en del skador i fasaden.



Huset är fördelat på följande utrymmen:

Bottenvåning, med hall och trapp till övervåningen, badrum samt kök med utrymme för matplats. **Köket** består av fristående underskåp utan luckor samt rostfri köksbänk. Målade råa timmerväggarna och planktak. Vattenmantlad sparspis som värmer ackumulatorvattnet. Fristående vitvaror som är ca 5 år gamla. **Badrummet** har klinkergolv med furupanel på väggar och i taket. Fristående duschkabin och

gasol driven varmvattenberedare samt förbränningstolett (Cindi). Utrymmet innehåller även varmvattentank och tvättmaskin. Golv i **hall** är trä. **Övre plan** utgörs av två sovrum samt ett stort rum och garderober. Delvis trasiga gipsskivor på väggar och tak. Mellanbjälklaget är enbart brädgolv samt underliggande bärlina och det är glipor längs väggarna.



TOLSKEPP 3

Gamla huvudbyggnaden som mätts upp till 210 m². Byggt på naturstensfot med troligtvis plankstomme. De inre ytskikten är delvis förstörda med borttagen spännpapp i taket eller nedrivna tapeter på väggen och byggnaden är under renovering. Arbetet verkar vara stillastående. Det finns vattenskador i innertak och undertaket är rötskadat med svartmögel. Utifrån verkar det vara tegelpannor som ligger fel. Kopplade 2-glasfönster. Uppvärmningen genom kakelugnar.

Källare under del av byggnaden med trapp ner mittemot WC. Källarrum med pump och tryckbehållare. Ackumulatortank ((0,75 m³) som troligtvis är kopplad mot kökspannan. Putsade väggar och golvplattor av plast. Det finns mindre bod mot grusvägen.

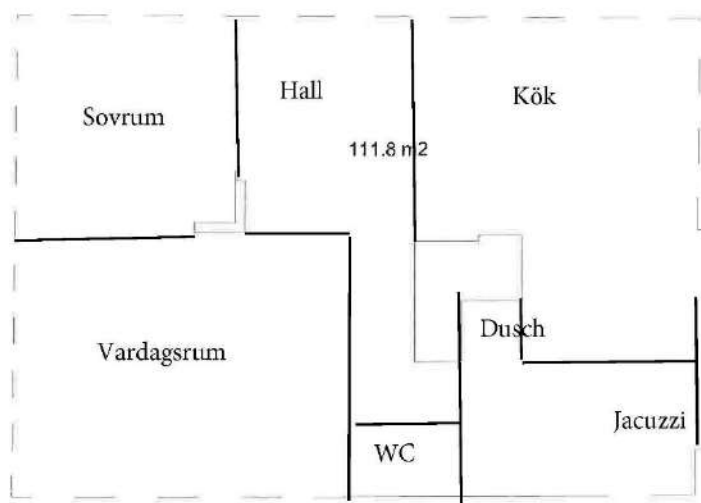
Huset behöver totalrenoveras och ses över avseende elanslutningar, VA-stammar. Taket behöver ses över så att det inte kommer fler vattenskador. Det finns mycket charmiga detaljer som kan sparas och stommen har en bra takhöjd men idag verkar enbart bottenvåningen utnyttjas.

Huset är fördelat på följande utrymmen:

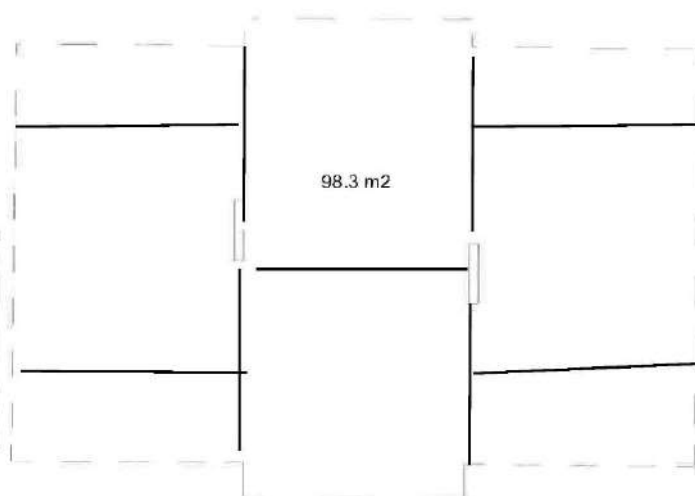
Bottenvåning, med hall och trapp till övervåningen, två rum, badrum samt kök. **Köket** innehåller en gasspis samt äldre vedspis med ugn. Porslinsko med laminatskiva. Kyl och frysskåp (10 år?). Taket består av plank som är synligt efter att spännpapp och taklister tagits ner. Pärilspont på väggarna och slipat undergolv, kakelugn. **Sovrummet** har trasig spännpapp i taket och rena träväggar, kakelugn. **Vardagsrum** i samma beskaftenhet. Bakom köket finns ett **badrum** med plastmatta, kaklade väggar innehållandes jacuzzi, dubbelt handfat, tvättmaskin och duschhörna. Badrummet verkar nyrenoverat men är inte heller klart med saknade dörrfoder, okapslade elanslutningar. **Övre plan** utgörs av en trapphall tre rum, med sidovindar. Kraftiga vattenskador i rummet med takkupa. Alla rummen är av samma beskaftenhet med borttagen spännpapp och råa träytor, ibland målade. Fönsterbågar i dåligt skick, plankgolv. Flagad färg på dörrar och lister.



Plan 1



Plan 2



TOLSKEPP 4

Gamla flygelbyggnaden som mätts upp till 82 m². Byggt på naturstensfot med troligtvis liggande timmerstomme. Insidans ytskikt är kraftigt slitna med plastgolv och målad/tapetserad masonit. Taken är delvis ersatta med tretextskivor men i övrig spännpapp. Avloppet är under renovering och baksidan är utgrävd men inte återställd. Fasaden är delvis täckt med metallnät för att minska elektromagnetisk strålning. Elen är till stora delar urkopplad och varmvatten värms på vedspisen. Taket är nylagt men saknar hängrännor på baksidan. Kopplade 2-glasfönster på bottenvåningen och enkelglas på övervåningen. Uppvärmning genom vedspis. Källare under del av byggnaden med utvändig ingång som används som jordkällare. Det finns en vedbod bakom bostaden.

Om målsättningen är att fortsätta ett boende utan el så bör vedspisen bytas mot en vattenmantlad som kan arbeta med självcirkulation mot en ackumulatortank. Placeras tanken på vinden så fungerar det med självfall. De flesta övriga funktioner kan åtgärdas med gasol.

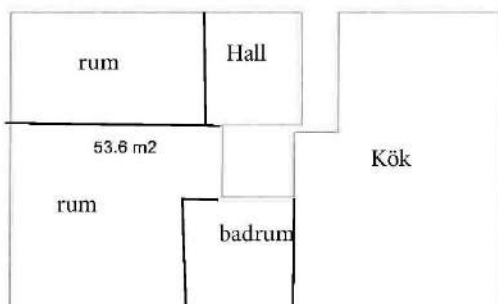
För normalt bruk behöver huset totalrenoveras och ses över avseende elanslutningar och inre VA-stammar. Taket är dock nytt vilket innebär att det inte bör uppkomma nya vattenskador. Trappen till övervåningen är brant och bör ses över för att lättare utnyttja övervåningen.

Huset är fördelat på följande utrymmen:

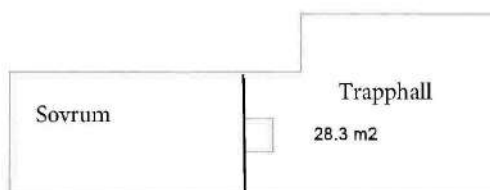
Bottenvåning, med hall och trapp till övervåningen, två rum, badrum samt kök. **Köket** innehåller en äldre vedspis med ugn. Underskåp med rostfri ho. Vitmålat masonittak och plastmatta på golvet. **Två rum** med äldre tapeter, plastmatta. Bakom köket finns ett **badrum** med plastmatta, våttapet. WC, handfat, badkar och varmvattenberedare. Både ytskikt och sanitetsporslin är äldre och i slitet skick. **Övre plan** utgörs av en trapphall samt ett rum med sidovindar. Enkelglas med innanfönster och även övervåningen är i äldre skick.



Plan 1



Plan 2



TOLSKEPP 7

Byggbarack som flyttades till platsen för 15 år sedan. Vatten kopplades in och baracken breddades under 2021. Totalt ca 50 m². Boden är fortfarande under byggnation med byggmaterial liggandes framme. I mitten ett **rum** med en braskamin (Contura), litet **kök** med furuskåp-luckor och laminatskiva med infälld rostfri ho. Äldre elspis och kylskåp med frysöverdel, plastmatta. Helkalkat **badrum** med sittbadkar och förbränningstoa. Utrustningen verkar inte vara inkopplad. **Sovrum** med tapetserade väggar. Tvåglasfönster och glasdörr på baksidan. Blåmålat innertak och blandade material på golvet.

För normalt bruk behöver ombyggnadsarbetet avslutas.



2.10 Ekonomibyggnader

FÖRRÅD

Enkel träkonstruktion med tegeltak. Ingår i hyran och utnyttjas som kallförvaring. Betonggolv och elanslutning. Förvaring av gräsklippare och motsvarande mindre maskiner samt utrymme för arbete på dessa. I sämre skick.



ÄLDRE LADUGÅRD

Äldre ladugård om ca 450 m² med trästomme och nytt plåttak på östra långsidan. Äldre tegeltak över sticketak på västra långsidan. Det finns en del rötskador på taket men även väggarna är i behov av ny rödfärgning och reparation. Södra delen utgörs av vagnslider och norra är kreatursstall med loge över. Idag används hela byggnaden som förvaring. Elanslutet och äldre vattenstammar.



2.11 Övrig mark

Enligt skogsbruksplanen finns det 9,2 hektar inägomark. Avdelning 3 är åker om 7,6 ha och avdelning 5 är åkerrenar eller betesmark. Fördelningen är gjord efter Jordbruksverkets klassning i sin blockkarta. Fastighetsägaren har angivit att marken är mycket sämre än normalt. Troligtvis beror det på bristande tillförsel av näring och inte på jordmånen, silt. Undertecknad bedömer beskaffenheten som normal efter normal uppgödsling.

I västra fastighetsgränsen har inägomarken vuxit igen och bedöms övergått till skog. Beskaffenheten bedöms schablonmässigt. Även i fastighetens sydöstra hörn som tidigare var tomtmark är igenvuxen och schablonmässigt bedömd som skogsmark. Total mark som bedömts vara skogsmark är 0,7 ha.

Inom inägomarken grävdes två fuktiga delar ut för ca 10-15 år sedan och totalt så utgör dammarna ca 3000 m². Det finns inga uppgifter om inplanterade arter.

3 Värderingsmetoder

Värderingen har utförts med tillämpning av en delvärdesmetod, dvs. värderingsobjektets olika delar marknadsvärderas var för sig varefter erhållna delvärden summeras till ett totalvärde för objektet. 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, inägomark, byggnader etc.), med ledning av priser som erlagts för likartade fastigheter, jämförelseobjekt. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Köpeskillningarna 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 (Köpeskillning/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 köpeskillningar. 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

4.1 Beräknat taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde beräknas enligt lantbrukstaxeringen (AFT23) till följande.

<i>Taxeringsenhet</i>	<i>Taxeringsvärde</i>
Tomtmark (3000 m ²)	805 000 kr
Bostadsbyggnader	2 296 000 kr
Skogsmark (0,7 ha)	48 000 kr
Åkermark (7,6 ha)	563 000 kr
Betesmark (0,2 ha)	45 000 kr
Ekonomibyggnad (450 m ²)	104 000 kr
Summa	3 859 000 kr

4.2 Delvärdesmetoden

4.2.1 Bostadsbyggnader och tomt

Kommun	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	kr/m ² BOA	K/T	Tomt	Boarea	Biarea	Värdeår	Byggår	Std
Finspång	DOVERSTORP 2:18	2023-05-15	2 400	11 823	1,37	3 193	203	30	1944	1917	28
Linköping	ÅKERBO HÄRADSDALLM 1:4	2021-06-01	3 000	23 077	1,54	2 525	130	85	1947	1947	29
Norrköping	RESTAD 3:18	2022-10-14	1 500	10 870	0,84	1 832	138	0	1947	1927	28
Norrköping	RESTAD 2:14	2020-10-16	2 000	22 222	1,37	2 484	90	18	1929	1909	29
Norrköping	TOLSKEPP 1:32	2021-07-30	2 325	19 703	1,37	2 297	118	35	1930	1930	29
Norrköping	SUNKERSTAD 4:3	2022-07-25	2 500	21 186	1,36	1 347	118	75	1958	1945	30
Norrköping	TOLSKEPP 1:46	2021-05-12	2 555	26 340	1,50	5 084	97	31	1959	1929	27
Norrköping	VÅNGA-GÖSTAD 1:12	2021-02-08	2 975	29 750	1,77	12 375	100	62	1936	1936	27
Norrköping	TOLSKEPP 1:46	2023-08-15	3 100	31 959	1,82	5 084	97	31	1959	1929	29
Norrköping	VÅNGA-BERGA 4:2	2022-03-11	3 225	28 289	2,23	2 318	114	50	1929	1853	26
Norrköping	KÄSLINGE 3:8	2022-03-07	3 800	27 536	1,62	957	138	10	1946	1929	27
			2 671	22 978	1,53	3 591	122	39	1944	1923	28

Värdenivån ligger kring 20–30 tkr/m² BOA med en botten kring 10 tkr/m² BOA. Skicket på värderingsobjektet bedöms jämförligt med den lägre nivån. Flygelbyggnaden, magasinet och byggbaracken anses enbart utgöra komplementbyggnader och inte kunna styckas av.

Beräknas ett taxeringsvärde utifrån 2024 års småhustaxering för Tolskepp 3 så uppgår det till 2004 tkr. Utgår från den lägre nivån så indikerar jämförelsematerialet ett värde om 2100 tkr. Ett normalvärde är enligt ovanstående tabell, 3 miljoner och utifrån kostnaden för reparation av takskador och allmän upprustning/renovering till ett normalt skick så bedöms värdet relevant (3000 tkr-2100tkr=>900tkr i renovering)

Komplementbyggnaderna innebär en årlig intäkt om 195 tkr/år. Det långsiktiga underhållet bedöms uppgå till 100 tkr/år. En initial investering måste utföras för att få komplementbostäderna i normalt uthyrningsskick. Alla tre byggnaderna har stora behov och om investeringen schablonmässigt bedöms till nivå som ovan redovisades för Tolskepp 3, drygt 4 tkr/m² (900 tkr/210 m²) så överstiger investeringen 1 miljon.

Ska den initiala investeringen fördelas på komplementbyggnaderna under exempelvis en 15 års period så innebär det sammantaget att uthyrningen inte genererar något nettovärde.

Komplementbyggnaderna måste dock ha ett värde och ges enbart ett schablonvärde om 20 % av huvudbyggnadens värde vilket är 2000 kr/m² eller 540 tkr.

Delvärdet för bostäderna bedöms till **2 640 000 kr.**

4.2.2 Ekonomibyggnader

Byggnaderna är i dåligt skick och svåransvända. Värdet bedöms till **225 000 kr** eller 500 kr/m².

4.2.3 Övrig mark

Inägomark med igenväxta delar och dammar utgör 10,2 hektar och bedöms sammantaget till ett värde om 110 tkr/ha eller **1 120 000 kr.**

4.2.4 Summering av delvärden

Nedan följer en sammanställning av de marknadsrelaterade delvärdena enligt ovan.

Värderingsenhet	Delvärde
Huvudbyggnad med tomt o	2 640 000 kr
Ekonomibyggnader	225 000 kr
Inägomark, skog, dammar	1 120 000 kr
Summa	3 985 000 kr

4.3 Ortsprismetod - lantbruksenheten

Begränsas utsökningen till bostadsdominerade lantbruksfastigheter med mer än ett bostadshus så är det enbart en försäljning inom kommunen (SKÄLVSÄTTER 2:3). Det finns ett köp i Söderköping med 4 bostadshus (LODDBY 1:10) och en total yta om 639 m², det är enbart ett köp men indikerar att betalningsviljan i förhållande till taxeringsvärdet sjunker med ökat antal bostadshus

Kommun	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	K/T	Areal ha	BOV %	Ekonomibyggn m ²	Antal bost	Bostad m ²	Värdeår	Std
Askersund	ÖSTERBY 1:6	2023-12-14	8 700	2,94	6	84	908	2	268	1938	27
Boxholm	RINNA 10:9	2024-05-02	4 150	1,46	11	88	400	2	235	1929	43
Norrköping	SKÄLVSÄTTER 2:3	2024-05-24	6 500	1,45	4	81	972	2	306	1929	35
Vadstena	GISSLETORP 1:7	2024-05-02	4 350	1,06	4	73	158	2	310	1975	35
Söderköping	LODDBY 1:10	2024-02-28	17 000	1,51	14	84	1400	4	639	1929	46
			4 498	1,68	5	75					

Ortspriset indikerar ett värde om 6 483 tkr (3859x1,68). Men skicket på bostäderna är avsevärt sämre än normalt och den investeringskostnad som redovisats under 4.2.1 uppgår till ca 2 000 tkr (900tkr+1150tkr). Görs samma justering på lantbruksenheten så indikerar metoden ett ortsprisvärde om **4 483 000 kronor.**

5 Samlad marknadsvärdebedömning

Fastigheten avviker avsevärt från en normal hästgård och görs en utsökning av geografisk mer närliggande fastigheter fast bara med en bostad så fås nedanstående jämförelsematerial. Materialet indikerar en allmän betalningsvilja och ligger närmare den köpeskilling som betalades för värderingsobjektet 2022-01-18, 3350 tkr.

Kommun	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	K/T
Finspång	GÖSEBO 1:18	2023-12-15	3 000	1,52
Norrköping	DAGSBERGS-TÅNGESTAD 3:6	2024-07-04	2 500	1,01
Linköping	SÅTRA 3:4	2024-08-20	5 100	1,46
Linköping	SÖDRA HÄGGEBO 1:26	2024-03-27	2 725	2,1
Norrköping	KROKEK 6:1	2024-01-08	2 500	1,9
Linköping	ULLSTORP 2:4	2024-07-05	1 975	1,59
Linköping	KAGA-GERSTORP 1:10	2024-05-10	2 895	1,08
			2 956	1,52

Undertecknad bedömer att prispåverkan från den allmänna värdenivån blir underskattad i båda värderingsmetoderna som därför justeras ned. Undertecknad bedömer sammantaget fastighetens marknadsvärde i oktober 2024 till:

3 500 000 kronor
Tre miljoner femhundrausen 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.

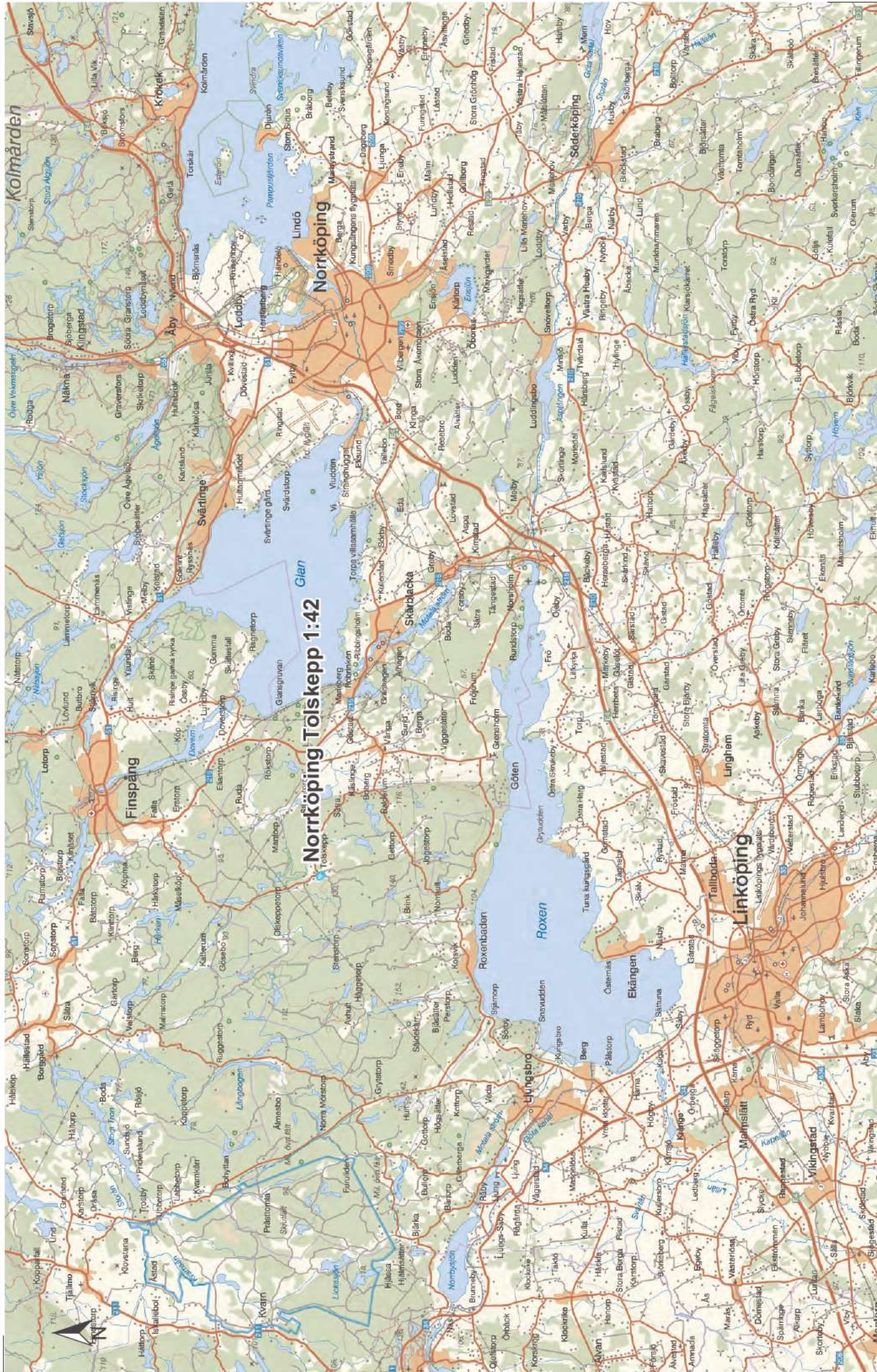
Värdebedömningen har aktualitet så länge fastighetens fysiska egenskaper, marknadsförutsättningar eller s.k. omvärldsfaktorer inte förändras.

Jönköping 2024-10-08


 Åke Eriksson
 Jägmästare

**AUKTORISERAD
 FASTIGHETSVÄRDERARE**


 SAMHÄLLSBYGGARNA



N 6496794

E 540583

Tänk på att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och de är inte juridiskt gällande. © Lantmäteriet



E 541273

N 6496351

0 70 140 210 m

Skala 1:2 500. SWEREF 99 TM, RH 2000.

LANTMÄTERIET

SKOGSKARTA

Plan Tolskepp 1:42
Församling Norrköpings Borg
Kommun Norrköping
Län Östergötlands län
Planen avser 2024 - 2033
Planläggare -
Utskriftsdatum 2024-10-08



Huggningsklass
Lågproduktiv skog



1:5000
250 m

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 0

När: 1 = Snarast, 2 = Inom 2-5 år, 3 = Inom 5-10 år, 4 = Inom 10 - 20 år, FF = Förfallen

¹ i = grön kommentar, ii = generell kommentar, iii = åtgärdscommentar, iv = speciella värden

Avd nr	Areal ha (-Avdrag) [Skikt]	Åg o	Ålder år	Hkl Skikt	Sl	Virkesföråd		Trädslag	Med diam cm	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	N å r	Uttag inkl tillväxt		Årlig tillväxt m³sk per ha	Not ¹
						ha	m³sk avd						%	m³sk		
1	0,5	1	65	E3	B26	100	50	Löv	100	21 Igenväxt betesmark	Naturvårdshuggning	3	50	29	2,3	
2	0,2	1	55	E3	B26	70	14	Löv	100	16 Igenväxt betesmark	Naturvårdshuggning	2	50	8	2,0	
3	7,6	4								Åker						
4	0,3	6								Damm						
5	1,6	4								Åkerrenar, betesmark						
6	1,0	5								Gårdscentrum						



metria | FastighetSök

036 Allmän 2024-09-09

Fastighet

Beteckning Norrköping Tolskepp 1:42	UUID: 909a6a4d-03d2-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-06-11
Nyckel: 050062630	Län- och kommunkod 0581	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-09-06
Distrikt Vånga Socken: Vånga	Distriktskod 108133	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-09-06

Adress

Adress
Tolskepp 3, 7, 2-4
617 90 Skärblacka

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6496575.2	540870.5

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	11 1681 kvm	11 1681 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2022-01-25	D-2022-00031445:1

Köp (även transportköp): 2022-01-18
Köpeskilling: 3.350.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-09-03, 720 858 sek, 12244687153	2024-09-05	D-2024-00286521:1
Anmärkningar: Avser inteckning 05/9804 Avser inteckning 07/25711 Avser inteckning 08/17382 Avser inteckning 09/5863 Avser inteckning 64/299 Avser inteckning d-2020-00381076:1 Avser inteckning d-2022-00031445:2		
Utmätning 2024-09-03, 720 858 sek, 12244687252	2024-09-05	D-2024-00286522:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 2.512.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	5.000 SEK	1964-01-22	64/299
Anmärkning: Relax 66/1865			
2	395.000 SEK	2005-04-07	05/9804
3	310.000 SEK	2007-07-19	07/25711
4	400.000 SEK	2008-06-03	08/17382
5	330.000 SEK	2009-03-06	09/5863
6	360.000 SEK	2020-09-17	D-2020-00381076:1
7	712.000 SEK	2022-01-25	D-2022-00031445:2

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	0581K-03/112.1
Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering Beskrivning: Rätt till gärdesväg vid x			
Väg	Last	Officialservitut	0581K-03/112.2
Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering Beskrivning: Rätt till gärdesväg vid y.			
Väg	Förmån	Officialservitut	0581-96/43.1
Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering			
Starkström	Last	Ledningsrätt	05-FIN-3463.1
Anmärkningar: Ledningsrätten upphävs inom ingelstad 2:14 (0562-12/24)			

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Lantbruksenhet, bebyggd (120)
138084-3
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde
Taxeringsår Taxeringsvärde

2023 2.685.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Norrköping Tolskepp GA:2

Samfälligheter

Norrköping Tolskepp S:1-3

Skattetal

Skattetal	Skattety
11/360	Mantal

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1944-01-15	05-VGA-443
Ägoutbyte	1968-11-29	05-VGA-673
Ledningsåtgärd	1987-11-27	05-FIN-3463
Fastighetsreglering	1994-02-28	0581-94/21
Fastighetsreglering	1996-06-20	0581-96/43
Fastighetsreglering	2003-01-16	0581K-02/233
Fastighetsreglering	2003-08-06	0581K-03/112
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2005-01-14	0581K-04/207

Avskild mark

Norrköping Tolskepp 1:45, 1:46

Ursprung

Norrköping Tolskepp 1:15, 1:16

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
E-Vånga Tolskepp 1:42	1990-09-26	0581-90/55

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbetekning: Eksjö
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet