

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Valdemarsvik

Fastighetsbeteckning

Askedal 5:1

Värdetidpunkt

September 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Tegelfasad med vita detaljer samt högbevuxen trädgård.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Valdemarsvik Askedal 5:1	Lagfaren ägare	F-1211-25-05
Objektets adress	Älgerum Sjöängen 1 615 94 Valdemarsvik	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	September 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-09-04

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1942. Uppförd i 2 våning samt källare.
Boarea	210 kvm (enligt taxeringen), fördelat på ca 8 rum och kök
Biarea	130 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 970 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 7,5 km från Valdemarsvik centralstation, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus. Förskola, skola och hälsocentral finns i Valdemarsvik.
Övrig byggnad	Övriga byggnader totalt 300 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt okulärbesiktning).
Övrigt	Vedeldad bastu och vedeldad jacuzzi på uteplats

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

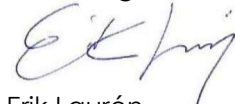
1 800 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 600 000 – 2 000 000 kronor

Kr/kvm Boarea	8 571 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,22
---------------	--------------	------------------------------------	------

Norrköping 2025-09-22

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Laurén

Ekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 Foton och kartor m.m.
Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Erik Laurén i närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät avstängd vid besiktningstillfället
Vatten	Enskilt vatten. Borrard brunn. Trekammarbrunn infiltrationsbädd. Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas. Avstängt vid besiktningstillfället.
Avlopp	Enskilt avlopp. Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommun samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad

Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1942
Byggteknik	Grund	Suterräng
	Stomme	Trä
	Fasad	Tegel
	Fönster	3-glas.
	Yttertak	Betongpannor
	Värme	Värmepump vattenburen via radiatorer. Vedkamin. Vid Godkänd funktion av rökkanaler ej verifierad, vidare teknisk undersökning rekommenderas).
	Ventilation	Självdagsventilation
	Övrigt	
Planlösning	Källare	Källare med pentry, wc tvättstuga, pannrum, rum och uterum.
	Plan 1	Entréplan med vardagsrum, badrum, kök, 4 sovrum.
	Plan 2	Plan 2 med trappa med allrum och 2 sovrum
Kök	Utformning	Vinkelkök kök med köksö. Med matplats. Skick/Standard (Äldre)
	Utrustning	Ljusa träskåpluckor. Spis/ugn (Siemens), fläkt, kyl/frys (LG), diskmaskin (Electrolux)

Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker Tvättställ, toalett och dusch, handdukstork
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC/bad. Vägg med kakel Golv med plastmatta Tvättställ, toalett och bad
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin (Whirlpool), torktumlare (Samsung), dusch, ho.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Massivt trägolv/laminat/plastmatta Tapet/målade Målat/träpanel
Övrigt		Matkällare.
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Renoveringsbehov föreligger. Visst eftersatt underhåll.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Byggnad vedbod	Byggnadsår okänt med en total BYA på ca 40 kvm. Stomme av trä på plintgrund med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Ansluten till el.
Byggnad verkstad/djurstall	byggnadsår okänt med en total BYA på ca 250 kvm. Stomme av trä på betongplatta med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som verkstad/förråd. Byggnadens skick är sämre/normalt såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning finns delvis. Ansluten till Vatten och el.

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 473 000 kr, varav byggnad 1 161 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 312 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 13 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 431 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		
Övrigt		
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
Energideklaration	Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).
Försäkring	Försäkringsbolag länsförsäkringar enligt lämnad uppgift från representant från fastighetsägare.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna delvis möblerad eller saknas möblemang. Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning). En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom (t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt). Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2021-09-01 och framåt med en boarea mellan 105 och 252, tomtareal mellan 989 till 8 705.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 575 000 – 3 100 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 5 088 – 18 343 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,9 – 3,8, med en genomsnittlig nivå på 1,9 den senaste tiden.

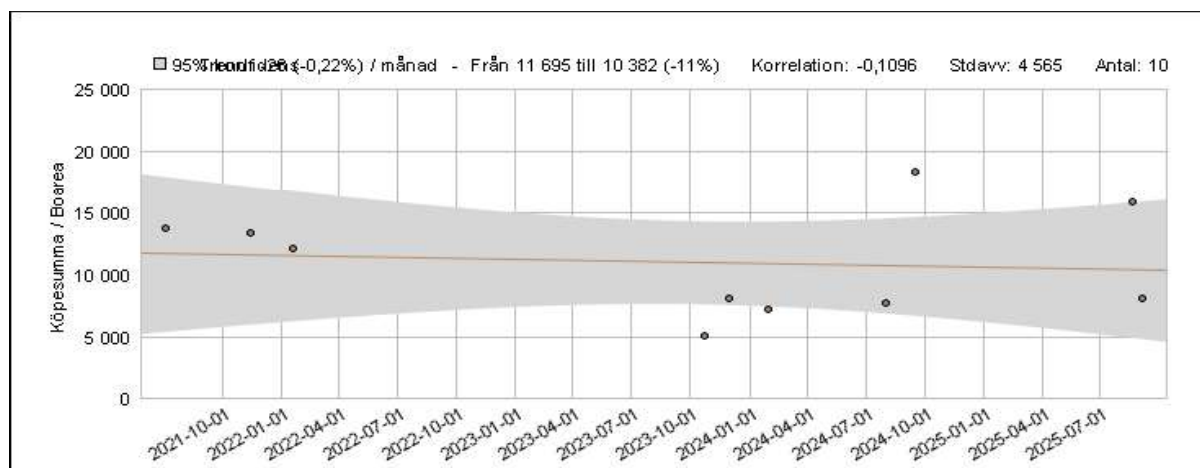


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett lantligt läge. Byggnaden är äldre med normal standard. Renoveringsbehov föreligger och visst eftersatt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre/genomsnittliga nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad

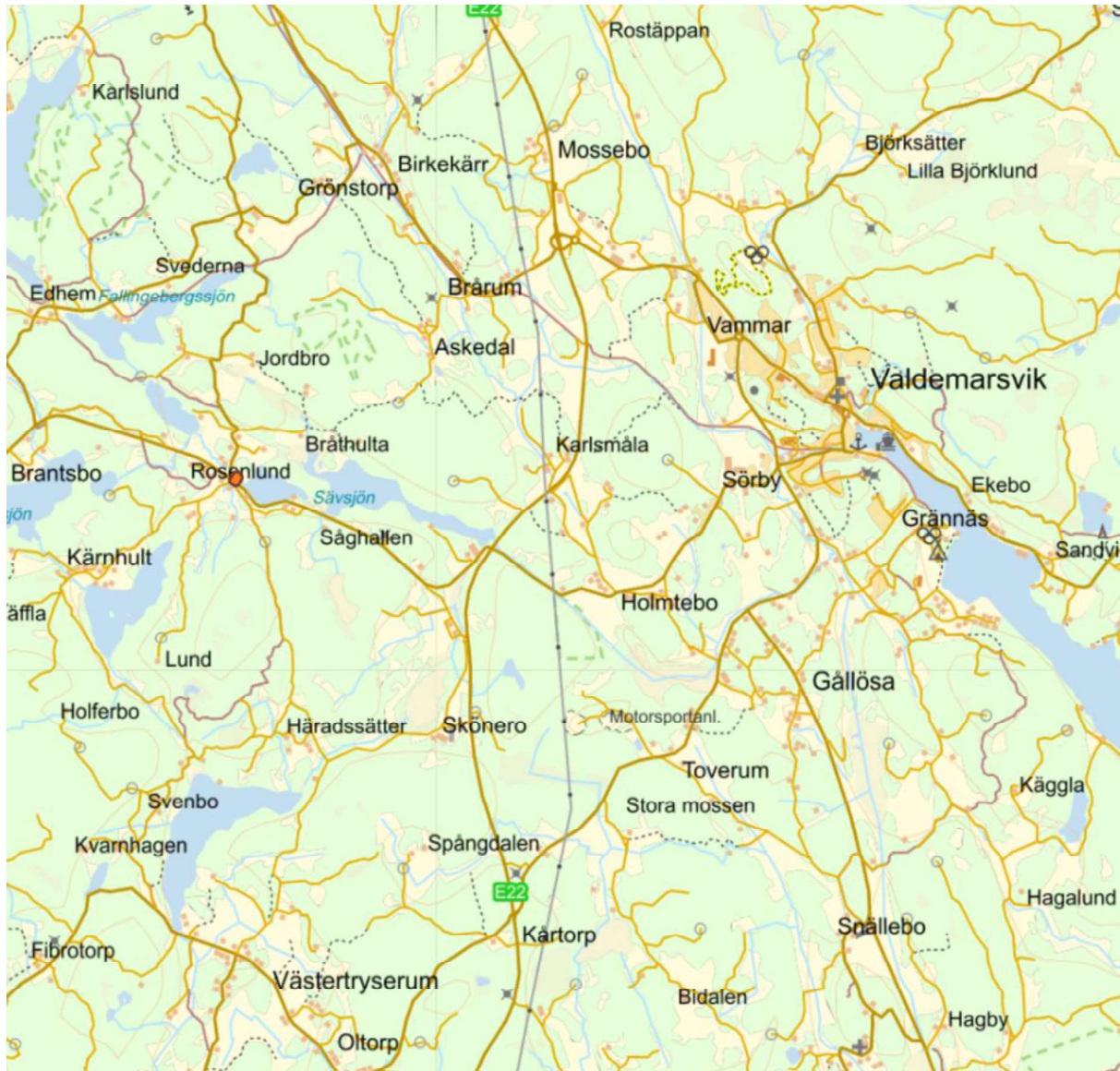


Foto, vy från altan

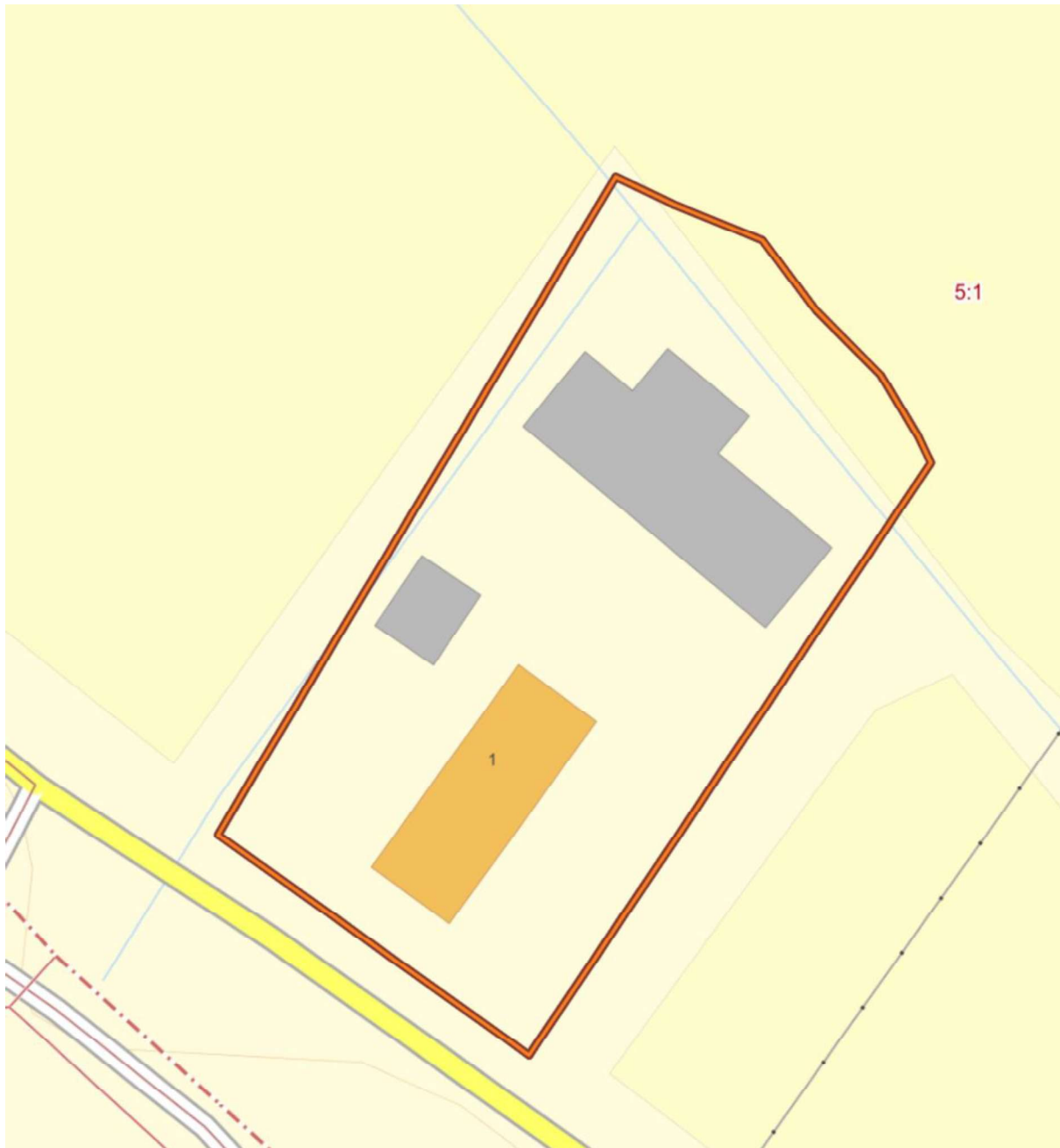


Foto, Vedbod, verkstad/djurstall, matkällare

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

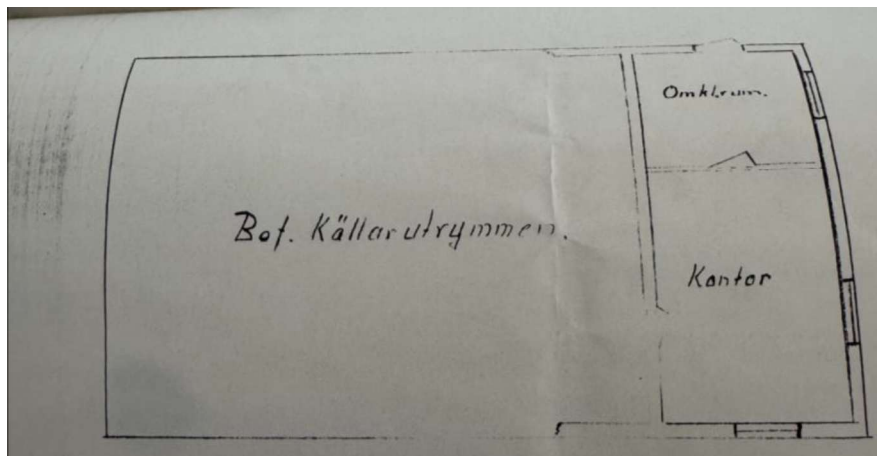


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

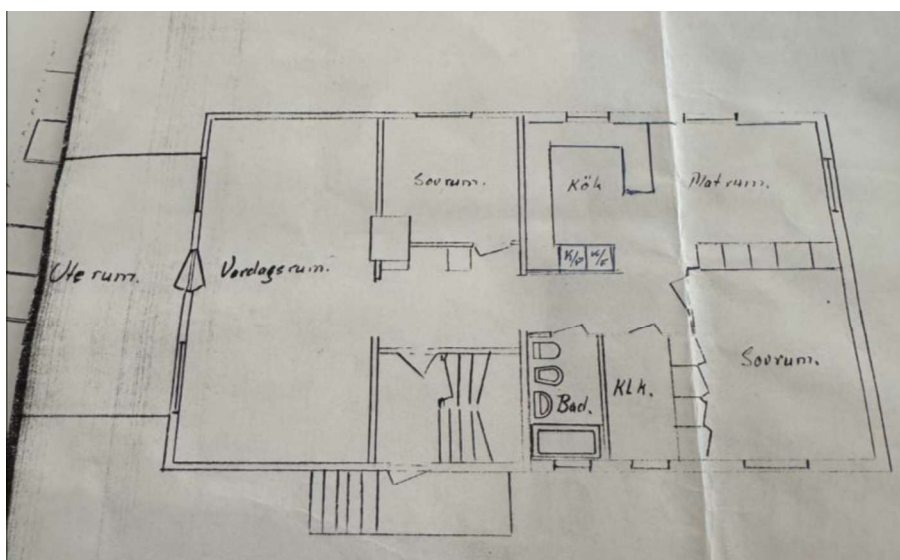


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

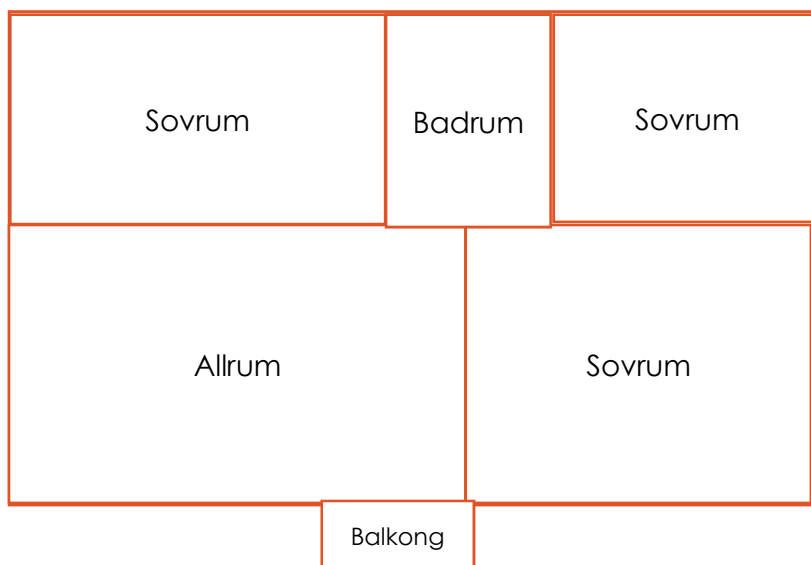
Planritning



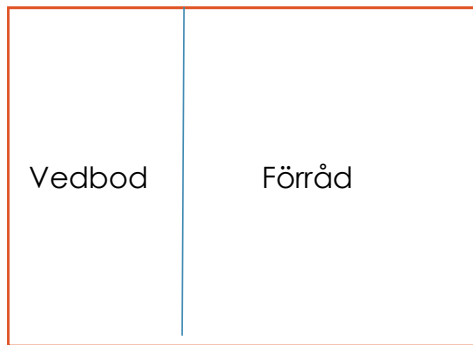
Planritning, källarvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, våning 1. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, våning 2. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, vedbod/förråd. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, våning 2. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Beteckningar

Beteckning Valdemarsvik Askedal 5:1	UUID 909a6a4d-4974-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 050080456	Län- och kommunkod 0563
Distrikt Ringarum Socken: ringarum	Distriktskod 108058	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-22	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-19

Adress

Adress Älgerum Sjöängen 1 615 94 Valdemarsvik
--

Inskrivningsinformation

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-21, 396 883 sek jämte ränta och kostnader, målnummer t 566-25	2025-05-14	D-2025-00167543:2
Utmätning 2025-03-21, 150 000 sek jämte ränta och kostnader, målnummer t 566-25	2025-05-14	D-2025-00167543:3
Utmätning 2025-03-21, 488 125 sek jämte ränta och kostnader, målnummer t 566-25	2025-05-14	D-2025-00167543:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 13 Totalt belopp: 1 431 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	38 900 SEK	1984-12-12	84/16175
2	180 000 SEK	1990-05-30	90/9409

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	136 900 SEK	1990-05-30	90/9410
4	16 600 SEK	1990-05-30	90/9411
5	183 100 SEK	1990-05-30	90/9412
6	100 000 SEK	1990-05-30	90/9413
7	150 000 SEK	1998-02-05	98/1298
8	69 500 SEK	2005-03-03	05/6454
9	248 000 SEK	2006-09-18	06/33018
10	102 000 SEK	2007-04-25	07/14236
11	50 000 SEK	2008-04-02	08/9585
12	93 000 SEK	2008-11-05	08/34893
13	63 000 SEK	2009-09-11	09/26759

Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Eksjö	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 122597-3	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 473 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 161 000 SEK	därav markvärde 312 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 54918109 (2024)			
Taxeringsvärde 312 000 SEK	Riktvärdeområde 563018	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1970 kvm
Strand Strandnära mer än 75 m men högst 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 54919109 (2024)			

Taxeringsvärde 1 161 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 34	Bostadsyta 190 kvm
Biutrymmesyta 130 kvm	Värdeyta 210 kvm	Nybyggnadsår 1942	Tillbyggnadsår
Värdeår 1942	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning Sammanläggning		1971-11-30	05-RUM-1400

Ursprung			
Valdemarsvik Askedal 4:1 Valdemarsvik Fällingeberg 1:20			

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6451945.9	587975.2
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 970 m ²	1 970 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
E-Ringarum Fällingeberg 1:27		1990-09-26	0581-90/55

Källa: Lantmäteriet