

VÄRDEUTLÅTANDE

**Byggnad på ofri grund, arrenderad tomt nr. 55 på fastigheten
Norrköping Händelö 2:2
Uppdatering**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	Byggnad på ofri grund, arrenderad tomt nr. 55 på fastigheten Norrköping Händelö 2:2
Adress:	Grymön, tomt 55, 602 38 Norrköping
Kommun:	Norrköping
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt:	September 2024, uppdaterad April 2025.
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning	Okulär besiktning utförd 2024-09-26 av undertecknad.
Omfattning	Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köparens undersökningsplikt enl. JB 4:19, se även bilaga Förbehåll för värdeutlåtande. Uppdatering av värdeutlåtande omfattar ej ny besiktning, utan här förutsätts att bostadshus med dess tekniska, arkitektoniska och estetiska egenskaper inte avviker från besiktningstillfället. Tomtens arrendator hade uppfört ett uterum på tomten bortom bygglov men har nu enligt uppgift tagit bort inglasningen och allt ska nu vara i sin ordning enligt uppgift från kommunen. Övriga komplementbyggnader är ok enligt uppgift. Denna uppdatering innebär komplettering av ovan information, förtydligande och komplettering av avgifter samt utlåtande kring eventuell förändring av marknadsvärde vid borttagandet av inglasning på uterum.

TOMT

Upplåtelseform	Byggnad på ofri grund med markarrende. Föreningen Grymön-Ringen har ett bostadsarrende med kommunen med rätt att i andra hand arrendera ut tomter. Husen står på ofri grund och måste, om avtalet mellan kommunen och föreningen skulle sägas upp av någon anledning, tas bort eller rivas på husinnehavarens bekostnad. Avgifter enligt uppgifter från ordförande i styrelsen: Kommunal fastighetsavgift enligt avtal med Norrköpings Kommun: 1 931 kr. Medlemsavgift för närvarande: 4 800 kr/ år. Inträdesavgift: 1 000 kr efter att föreningen godkänt den nya arrendatorn och sedan tecknat arrendeavtal.
----------------	---

Fastighetsskatt på ofri grund/ koloni/ fritidshus: Individuell kostnad som varje medlem deklarerar och får uppgifter kring.

Arrendetid, uppsägning och upphörande; Upplåtelsen gäller för en tid av fem (5) år räknat från tillträdesdagen den 1 januari 2008. (det var då Grymön-Ringen tog över arrendeavtalen från kommunen) Arrendetiden förlängs med fem (5) år om uppsägning ej sker senast ett (1) år före arrendetidens utgång, enligt uppgift.

Friköp av arrendetomten är ej möjlig enligt uppgift.

Areal, tomttyp	Ca 200 kvadratmeter enligt uppgift i arrendekontrakt. Trädgårdstomt med gräsmatta, bärbuskar, enstaka träd. Fordonsparkering finns intill.
Läge	Värderingsobjektet är beläget på Grymön, Händelö, utanför Norrköping, se kartbilaga.
Vatten, avlopp, el	Till tomten får ej avlopp anläggas enligt uppgift. Vatten får ej dras in i stugan, men förekommer trots detta enligt uppgift. Separett observerades vid besiktningstillfället. Endast sommarvatten får förekomma till byggnaden.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket
Planbestämmelser, servitut mm	Detaljplan från 2012, bedöms överensstämma med gällande bebyggelse. Fastigheten belastas och har till förmån ett flertal servitut, se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp	1 -plan
Byggnadsår	1993 enligt uppgift
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biutrymme ca 26 resp 0 kvadratmeter enligt uppgift från föreningen.
Innehåll	Hall, kök med matrum, sovrum
Undergrund	Mestadels berg
Grundläggning	Plintgrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Takpannor
Fönster	Treglasfönster
Golvbeläggningar	Bedöms som laminat
Tak	Vit träpanel



5(9)

Kök	Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls häll, ugn. Kyl/ frys. Vitvaror bedöms som nyare. I kök finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök i normalt/ gott skick.
Ventilation	Självdraagsventilation
Uppvärmning	Luft- luftvärmepump (2022)
Övrigt	Trädäcksbelagd altan mot väster, normalt skick. Mycket tilltalande utsikt över Bråviken Trevlig trädgård som vetter ut mot havet.
Uthus 1	Fristående byggnad med våtrum inredd med separett, tvättställ, dusch. Plastmatta, målade väggar. Normalt skick. Ca 6 kvm. Oisolerat förrådsutrymme intill i normalt skick. Träfasad, papptak. Papptaksinfästning bör ses över. Normalt skick men med visst underhållsbehov.
Uthus 2	Gästhus om ca 12-15 kvm. Ett rum. Normalt skick.

OMDÖME

Läge	Objektet är beläget intill Bråviken i sommarstugeområde
Efterfrågan	Ringa/ordinär/ <u>god</u> /hög
Allmänservice	Dålig/acceptabel/ <u>god/mycket god</u>
Materialstandard	Mindre god/ordinär/ <u>god</u> /hög
Planlösning	Sämre/mindre god/ <u>god</u> /mycket god
Standard	Mindre god/godtagbar/ <u>ordinär</u> /god/hög
Underhåll	Eftersatt/ <u>normalt</u> /gott/mycket gott
Objektet som helhet	Byggnad på ofri grund på arrenderad tomt. Fritidshus med enklare standard, normalt skick

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 225. Småhus på ofri grund

Totalt	152 000 kr
Pantbrev	Okänt

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar det genomsnittliga försäljningspriset för liknande objekt i området om drygt 20 000 kr/kvm. Analysen omfattar även den borttagna inglasningen på uterummet och det faktum att marknadsvärdet generellt har stigit något.

Värderingsobjektet bedöms som bättre än jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 625 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Byggnad på ofri grund, arrenderad tomt nr. 55 på fastigheten Norrköping Händelö 2:2** har vid värdetidpunkten april 2025 bedömts till:

SEXHUNDRATJUGOFEMTUSENKRONOR (625 000 kr)

Kalmar 2025-04-15
Värderingsbyrån



Sofia Lööv
Fastighetsvärderare



Peter Strand
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Bilaga1: Karta
Bilaga2: FDS-utdrag inkl. tomtkarta
Bilaga3: Arrendeavtal

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

KARTOR

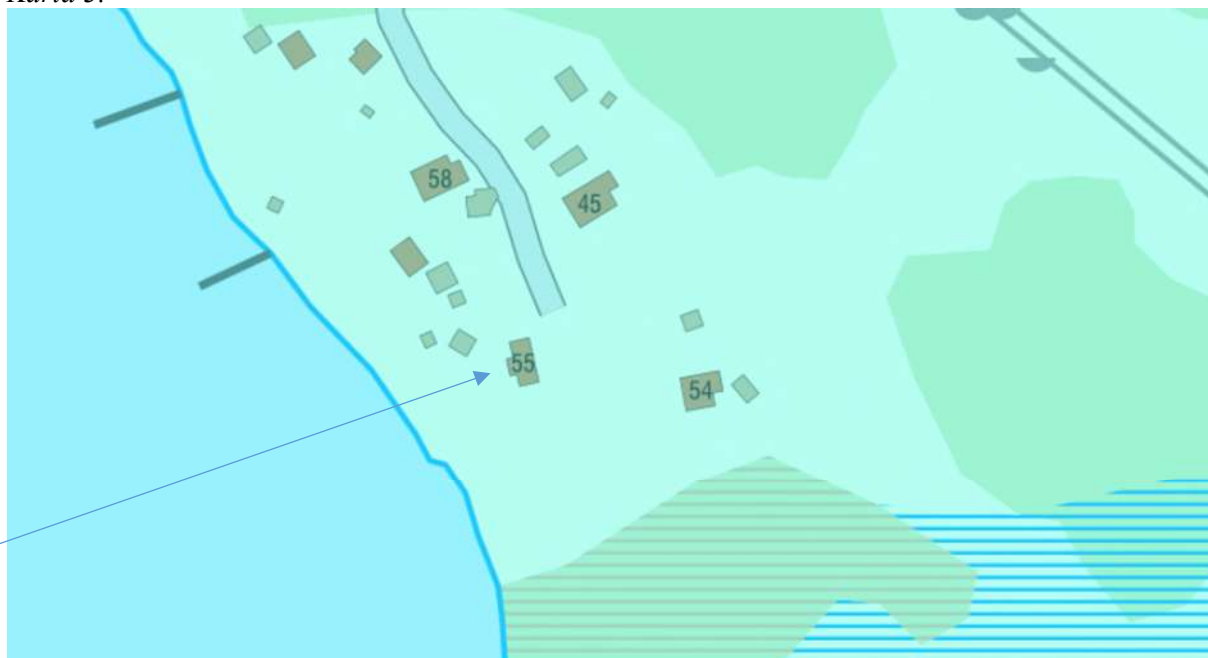
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



Satellitbild

