

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Fastighetsbeteckning

Värdetidpunkt

Kinda

Rimforsa 1:217

December 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Parhus med rödmålad träpanel med vita detaljer samt mindre trädgård med häck.

Företag

Adress

Värderingsinstitutet Norra AB

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

Telefon

Hemsida

E-post

026-10 29 04

www.properate.se

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Kinda Rimforsa 1:217	Lagfaren ägare	F-2486-24-05
Objektets adress	Rödhakestigen 3 590 44 Rimforsa	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	December 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-12-16

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad av parhustyp med byggår 1990. Uppförd i 1 våning
Boarea	63 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 2 rum och kök
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	445 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, stenlagd yta, buskar.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Rimforsa ca 2 mil från Kisa och ca 4 mil från Linköping, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostadsområde med småhus. Förskola finns inom ca 500m, skola ca 2 km bort. Vårdcentral finns i Linköping eller Kisa.
Övrigt	Det finns även en förrådsbyggnad på fastigheten.

Marknadsvärde

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

1 375 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 275 000 – 1 450 000 kronor

Kr/kvm Boarea	21 825 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,13
---------------	---------------	------------------------------------	------

Södertälje 2024-12-18
Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. 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	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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 höri 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 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Emil Larsson i närvaro av Dennis Gunnar och 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	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Finns, enligt fastighetsägaren
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våningar
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1990
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Krypgrund Trä Träpanel 3-glas iso. Vita betongpannor Vattenburen via radiatorer anslutet till elpanna. Luft/luftvärmepump Mekanisk ventilation
Planlösning	Våning 1	Entréplan med hall, dusch/wc, teknikutrymme, kök, sovrum, vardagsrum med utgång till baksidan
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Normal standard.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Häll (okänt märke), ugn (okänt märke), fläkt (franke), integrerad diskmaskin (troligen ikea), kyl/frys (okänt märke)
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin, ho, vvb, panna
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/plastmatta
	Vägg	Tapet
	Tak	Skivor
Övrigt		
Standard/skick		Byggnad från 90-talet som delvis renoverats invändigt på senare tid, omkring 2016 enligt ägaren. Normal standard. Dock med äldre och slitet hygienrum.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Förrådsbyggnad	Byggnad med träfasad och tak med betongpannor. Ansluten till el. Nyttjas som förråd. Normal/enkel standard.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 212 000 kr, varav byggnad 846 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 366 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 2 st pantbrevsinteckningar om totalt 892 405 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2

Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Kinda Rimforsa GA:12. Ändamål: Sophantering, Västerbergets Samfällighetsförening.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.	Ingen inskriven information hittades.
Övrigt	Enligt fastighetsägaren ingår garageplats, grundutbud tv, avfallshantering i Samfälligheten. Avgiften uppges uppgå till ca 2 500 kr/kvartal. Ej verifierade uppgifter.
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	Försäkringbolag Icabanken enligt lämnad uppgift från fastighetsägare
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerade 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 tomt. 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 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 60 – 125 kvm. Materialet avser objekt med byggår 1989 – 1991 med rad- eller kedjehuskaraktär.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1,36 Mkr – 3,3 Mkr, varav de flesta mellan ca 1,7 – 2,6 Mkr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna huvudsakligen mellan ca 18 000 – 25 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,2 – 2,4 och avser med enstaka undantag taxeringsår 2021.

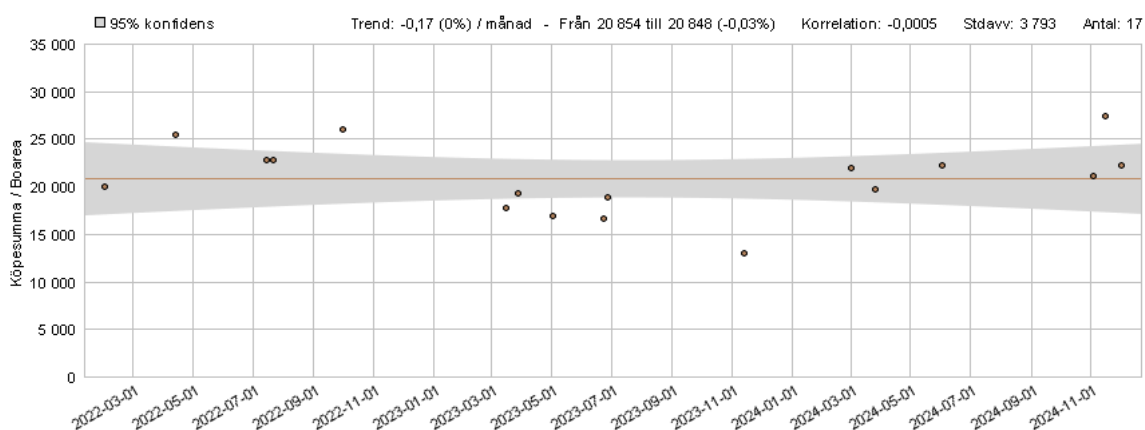


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Tabellen nedan avser objekt med max 101 kvm taxerad boarea och visar prisspridningen bland dessa. Genomsnittspris ca 2,0 Mkr, 21 350 kr/kvm och K/T 1,8. Värderingsobjektets taxeringsvärde för 2021 var 865 tkr enligt Skatteverket. Endast enstaka mindre objekt i liknande storlek finns i materialet. Dessa återfinns bland de lägre köpeskillingarna.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Std.poäng	Byggår	Taxår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
TÄVELSTAD 1:125	2024-03-01	66,0		27	1989	2021	330	1 450 000	21 969	1,8
TÄVELSTAD 1:118	2023-06-28	72,0		27	1989	2021	487	1 365 000	18 958	1,6
RIMFORSÄ 1:142	2024-06-03	81,0		27	1990	2021	827	1 800 000	22 222	1,9
TÄVELSTAD 1:122	2024-12-02	95,0	9,0	34	1989	2024	536	2 120 000	22 315	1,2
RIMFORSÄ 1:220	2024-03-26	101,0		31	1991	2021	252	2 000 000	19 801	1,7
RIMFORSÄ 1:189	2023-05-02	101,0		27	1991	2021	495	1 705 000	16 881	1,6
RIMFORSÄ 1:222	2023-03-28	101,0		27	1991	2021	433	1 950 000	19 306	1,8
RIMFORSÄ 1:171	2023-03-16	101,0	0,0	30	1991	2021	473	1 800 000	17 821	1,5
RIMFORSÄ 1:151	2022-09-30	101,0		28	1991	2021	304	2 625 000	25 990	2,4
RIMFORSÄ 1:170	2022-07-22	101,0		27	1991	2021	466	2 300 000	22 772	2,1
RIMFORSÄ 1:207	2022-07-15	101,0		24	1991	2021	317	2 300 000	22 772	2,3
RIMFORSÄ 1:208	2022-04-13	101,0		27	1991	2021	299	2 570 000	25 445	2,4
								1 998 750	21 354	1,8

Tabell sålda objekt. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt läge. Standarden bedöms som normal, delvis renoverat på senare tid. Byggnaden är mindre än samtliga objekt i materialet och värdet bedöms återfinnas bland de lägre nivåerna. Detta motsvarar den mellersta nivån vid jämförelse med kr/kvm.

Bilaga 1

Foton



Foto, byggnad. Parhus med röd träpanel med vita detaljer samt trädgård med häck.



Foto, byggnad. Parhus med röd träpanel med vita detaljer samt trädgård med häck)



Foto, byggnad. Parhus med röd träpanel med vita detaljer samt trädgård med gräsmatta, vy från baksidan.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

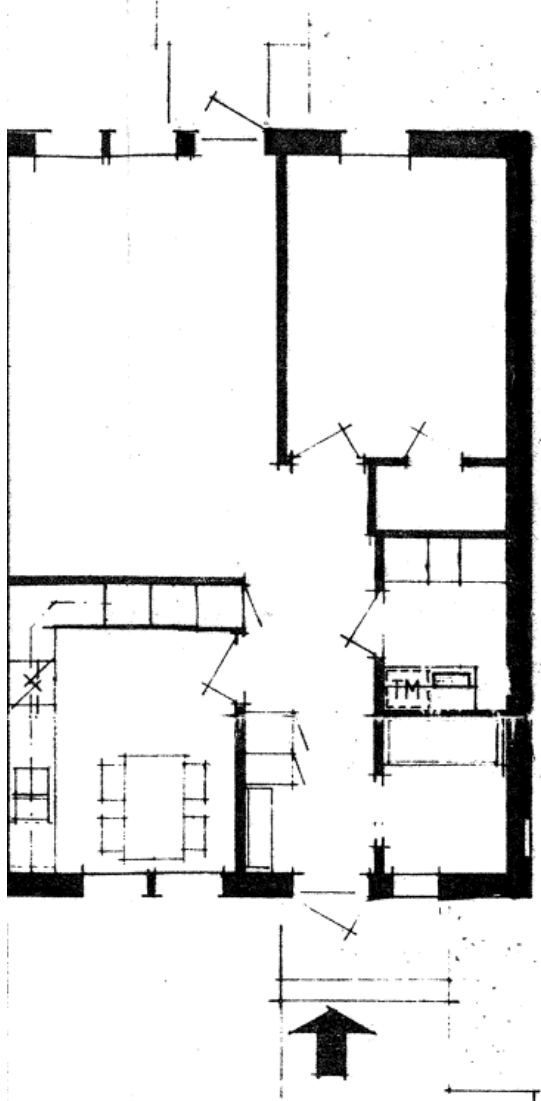


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma. Källa: Samfällighetens hemsida.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2024-12-11

Fastighet

Beteckning Kinda Rimforsa 1:217	UUID: 909a6a4e-d889-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2007-07-02
Nyckel: 050182635	Län- och kommunkod 0513	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-12-06
Distrikt Tjärstad Socken: Tjärstad	Distriktskod 108019	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-12-10

Adress

Adress	
Rödhakestigen 3 590 44 Rimforsa	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6444227.5	539375.9	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	445 kvm	445 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
-------	-------	-----------------	-----

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-12-03, 165 842 sek (beslutsnummer 12245921809)	2024-12-05	D-2024-00412552:1
Anmärkningar: Avser inteckning 07/23872 Avser inteckning d-2020-00435762:1		
Utmätning 2024-12-03, 165 842 sek (beslutsnummer 12245921874)	2024-12-05	D-2024-00412557:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 892.405 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	788.405 SEK	2007-07-05	07/23872
2	104.000 SEK	2020-10-20	D-2020-00435762:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Rimforsa 1:136 m fl(västerberget i rimforsa)	2009-01-27 Laga kraft: 2009-02-24 Genomf. start: 2009-02-25 Genomf. slut: 2014-02-24	0513-P09/3 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
714679-2			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.212.000 SEK	846.000 SEK	366.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 300533661.		
Taxeringsvärde 366.000 SEK	Riktvärdeområde 0513001	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 445 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 300533662.		
Bebyggelsestyp Kedjehus	Taxeringsvärde 846.000 SEK	Total standardpoäng 30
Bostadsyta 63 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 63 kvm
Nybyggnadsår 1990	Tillbyggnadsår	Värdeår 1990

Under Byggnad Nej	Antal lika 1	
----------------------	-----------------	--

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar Kinda Rimforsa GA:12
--

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Anläggningsåtgärd	2007-06-05	0513-07/18 Akt
Anläggningsåtgärd	2007-07-02	0513-07/27 Akt

Ursprung

Kinda Rimforsa 1:136

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Eksjö
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet