



F-2235-25-07  
VBnr: 26427

**VÄRDEUTLÅTANDE**  
**Fastigheten**  
**Växjö Rinkaby 1:30**



Forum Fastighetsekonomi Sydost AB, Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar. [www.fforum.se](http://www.fforum.se)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>BESKRIVNING OCH VÄRDERING</b> .....	3
ALLMÄNT.....	3
BESIKTNING.....	3
TOMT.....	4
BYGGNAD.....	5
OMDÖME.....	6
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
<b>BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET</b>	
<b>BILAGA: KARTOR</b>	
<b>BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA</b>	
<b>BILAGA: ORTSPRISMATERIAL</b>	
<b>BILAGA: PLANRITNING</b>	

**BESKRIVNING OCH VÄRDERING****ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Växjö Rinkaby 1:30  
Adress: Rinkaby Sjölandet 1, 355 95 Tävelsås  
Kommun: Växjö  
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.  
Värdetidpunkt: December 2025.  
Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv auktion.

**BESIKTNING**

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-12-17 av undertecknad. Vid besiktning deltog personal från Kronofogdemyndigheten. Lagfaren ägare deltog ej.

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	1 260 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta delvis vildvuxen, buskar och träd. Grusad uppfart, belysning, delvis trästaket.
Läge	Värderingsobjektet är beläget ca 6 km söder om Teleborg, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten har enskilt vatten och avlopp, enligt taxering. Godkänd gemensam avloppsanläggning, enligt handläggare på Växjö kommun. Avloppsanläggning ingår i Växjö Rinkaby GA:6 och är gemensamt för delägarna i gemensamhetsanläggning, se bifogat FDS-utdrag. Okänt om fastigheten är kopplad till gemensam dricksvattenbrunn eller om fastigheten har egen brunn. El anslutet.
Energideklaration	Energideklaration finns registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Detaljplan från 2013. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan.  Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Växjö Rinkaby GA:1, vars ändamål är utfartsvägar, och i Växjö Rinkaby GA:6, vars ändamål är avloppsanläggning bestående av avloppsledningar och infiltrationsanläggning med tillhörande anordningar. Förvaltningen av båda gemensamhetsanläggningarna sköts av Rinkabysjöns samfällighetsförening.  I fastighetsregisterutdraget finns anteckning om föreläggande angående ovårdad tomt. Enligt samtal från handläggare på kommunen är det inget aktivt ärende utan ska vara avslutat.  För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

**BYGGNAD**Bostadsbyggnad

Byggnadstyp	1 -plan .
Byggnadsår	1970, enligt taxering.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biutrymme ca 65 resp 18 kvadratmeter enligt taxering.
Innehåll	<b>Bottenvåning:</b> Hall, badrum, kök, två rum, vardagsrum.
Undergrund	Ej känt
Grundläggning	På plintar
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Plåt/papptak
Fönster	Tvåglasfönster
Golvbeläggningar	Laminat, klinker
Tak	Skivor
Kök	Spårade träluckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och kyl/frys. Vitvaror bedöms som nyare. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök i normalt skick.
Våtrum	Bottenvåning
golv	Klinker
väggar	Kakel
inredning	Wc, tvättställ, dusch, tvättmaskin, golvvärme, handdukstork.
övrigt	Ljust porslin
skick	Normalt
Ventilation	Självdraagsventilation
Uppvärmning	Luft-/luftvärmepump
Övrigt	Varmvattenberedare. Kraftigt sviktande golv. Parabol. Trädäck med nedsänkt spabad och utedusch. Kallställd. Brunn verkar stå i fastighetsgräns, okänt vilken fastighet brunnen tillhör.
Uthus	Träbyggnad på plintar med bastu och förrådsutrymme. Belysning och eluttag finns.
Uthus	Utblåst träbyggnad där delar av yttervägg och fönster saknas. Plåttak och står på plintar.

**OMDÖME**

Läge Objektet är beläget i utkant av sommarstugeområde.

Efterfrågan Ordinär  
 Allmänservice Dålig  
 Materialstandard Ordinär  
 Planlösning God  
 Standard Ordinär  
 Underhåll Något eftersatt

Objektet som helhet Mindre småhus med visst upprustningsbehov såväl in- som utvändigt.

**EKONOMISKA DATA**

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	608.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>918.000 kr</u>
Totalt	1.526.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet bedöms som rimligt.

Pantbrev 1 st. Totalt 1.250.000 kr.

**VÄRDEBEDÖMNING**

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,0 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 1 500 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 1 300 000 kronor.

Marknadsvärde      Marknadsvärdet för fastigheten **Växjö Rinkaby 1:30** har vid  
värdetidpunkten december 2025 bedömts till:

**ENMILJON TREHUNDRATUSEN KRONOR (1 300 000 kr)**

Kalmar 2025-12-19  
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Emma Sjögren  
Civilingenjör



Andreas Ylipää  
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

- Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande
- Bilaga 2: Karta
- Bilaga 3: FDS-utdrag inkl. tomtkarta
- Bilaga 4: Ortsprismaterial
- Bilaga 5: Planritning

## **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/arendator 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:



## Beteckningar

<b>Beteckning</b>	<b>UUID</b>	<b>Fastighetsnyckel</b>	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b>
Växjö Rinkaby 1:30	798170ec-6177-6710-e053-7e44ed8fdc9a	070125642	2020-01-03
<b>Län- och kommunkod</b>	<b>Distrikt</b>	<b>Distriktskod</b>	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b>
0780	Tävelsås Socken: tävelsås	105064	2025-09-23
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b>
			2025-11-18

## Adress

## Adress

Rinkaby Sjölandet 1  
355 95 Tävelsås

## Inskrivningsinformation

## Lagfart

<b>Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
19650523-8540	1/2	2021-10-19	D-2021-00469641:2

## Berört fång

D-2021-00469641:2, andel 1/2  
Bodelning under bestående äktenskap: 2021-02-21  
Ingen köpeskilling redovisad

<b>Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
	1/2	2021-10-19	D-2021-00469641:1

## Berört fång

D-2021-00469641:1, andel 1/2  
Bodelning under bestående äktenskap: 2021-02-21  
Ingen köpeskilling redovisad

## Anteckningar

<b>Innehåll</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
Föreläggande angåendeovårdad tomt(tomt 1)	2006-11-07	06/18431

## Anmärkningar

Belastar Växjö Rinkaby 1:7,27-29,31  
Frist till 2007-01-20 06/18431

Föreläggande angåendeovårdad tomt(tomt 3)	2006-11-07	06/18432
---	------------	----------

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
<b>Anmärkningar</b>		
Belastar Växjö Rinkaby 1:7,27-29,31		
Frist till 2007-01-20 06/18432		
Föreläggande att iordningställa tomt,forsla bort cistern m.m	2007-12-27	07/23370
<b>Anmärkningar</b>		
Belastar Växjö Rinkaby 1:7,27-29,31		
Vite 10.000 sek 07/23370		
Utmätning 2025-09-18, 606 966 sek, beslutsnummer: 12254764256	2025-09-22	D-2025-00337826:1

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 1			
Totalt belopp: 1 250 000 SEK			
1	1 250 000 SEK	2019-03-19	D-2019-00143498:2
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
<b>Myndighet</b>		<b>Kontorbeteckning</b>	
Lantmäteriet		Eksjö	
<b>Telefonnummer</b>		<b>E-mail</b>	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter	
Gemensamhetsanläggningar	
Växjö Rinkaby GA:1,6	

Planer, bestämmelser och fornlämningar		
Plan		
<b>Plan</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Detaljplan	2013-03-19	0780K-P13/5
Rinkaby 1:7 m.fl.	Genomf. start: 2013-04-18	
	Genomf. slut: 2018-12-31	
	Laga kraft: 2013-04-17	

Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
<b>Typkod</b>	<b>Taxeringsenhetsnummer</b>	<b>Samtaxerad</b>	<b>Typ av fastighet</b>
Småhusenhet, bebyggd (220)	761098-4	Nej	Fastighet
<b>Taxeringsår</b>	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>därav byggnadsvärde</b>	<b>därav markvärde</b>
2024	1 526 000 SEK	918 000 SEK	608 000 SEK
<b>Taxerade ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>	
	1 / 2	Fysisk person	

<b>Taxerade ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>
	1 / 2	Fysisk person

#### Värderingsenhet småhus tomtmark 301517457 (2024)

<b>Taxeringsvärde</b> 608 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 780030	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Utgör en eller flera självständiga fastigheter	<b>Tomtareal</b> 1260 kvm
<b>Strand</b> Inte strand eller strandnära mer än 150 m	<b>Vatten och avlopp</b> Enskilt vatten Enskilt avlopp	<b>Antal lika</b> 1	<b>Justeringsorsak</b>

#### Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301555671 (2024)

<b>Taxeringsvärde</b> 918 000 SEK	<b>Bebyggelseyp</b> Friliggande	<b>Total standardpoäng</b> 41	<b>Bostadsyta</b> 65 kvm
<b>Biutrymmesyta</b> 18 kvm	<b>Värdeyta</b> 69 kvm	<b>Nybyggnadsår</b> 1970	<b>Tillbyggnadsår</b> 2018
<b>Värdeår</b> 1981	<b>Under byggnad</b> Nej	<b>Antal lika</b> 1	<b>Justeringsorsak</b>

### Allmänna delen

#### Åtgärd

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Avstyckning	2018-11-01	0780K-2018/74

#### Ursprung

Växjö Rinkaby 1:7

#### Läge, Karta

<b>Område</b>	<b>Typ</b>	<b>N (SWEREF99 TM)</b>	<b>E (SWEREF99 TM)</b>
1	Markområde	6296070.7	491000.1

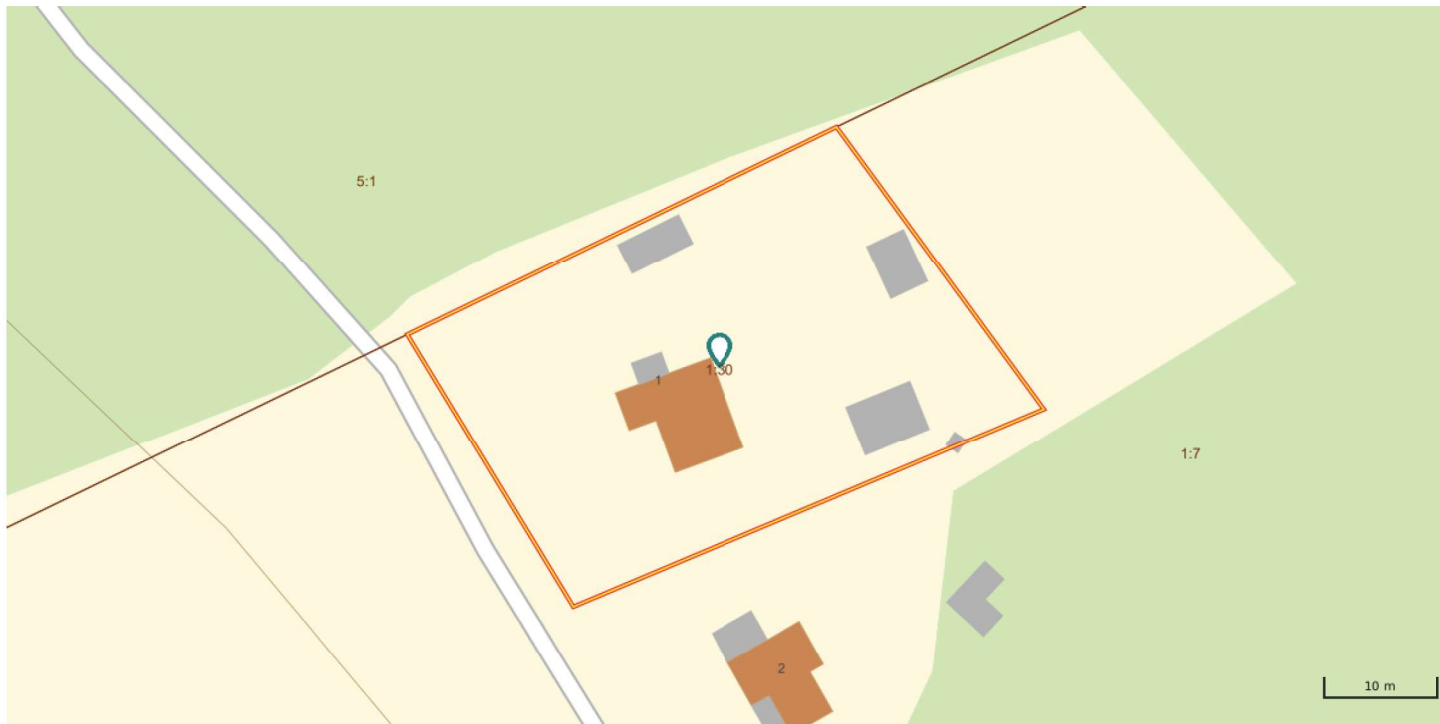


Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

#### Areal

<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Total	1 260 m <sup>2</sup>	1 260 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Källa: Lantmäteriet



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

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Växjö	0780030	TÄVELSÅS 1:8	220	4675	83	83	1929	1929	23	04	1375	2025-10-10	0	0.83
2	Växjö	0780030	BILLA 2:42	220	1679	61	61	1909	1929	25	04	1500	2025-01-15	24590	1.47
4	Växjö	0	TEGNABY 12:9	220	995	55	55	1909	1929	20	04	675	2023-07-06	12273	0.83
6	Växjö		TÄVELSÅS 6:10	220	4239	84	84	1973	1973	27	04	1595	2021-12-15	18988	1.09
7	Växjö		BILLA 1:71	220	1197	43	43	1966	1966	22	04	750	2021-06-15	17442	
8	Växjö		KÄTTILSTORP 1:16	220	1309	33	33	1921	1929	17	04	675	2021-04-16	20455	

## BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning

