

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	KINDA
Fastighetsbeteckning	TIDERSRUMS-FALLA 1:16
Värdetidpunkt	2025-12-03



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet.
Röd Träpanel med betongtegel.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	16
	Bilaga II Kartor	17
	Bilaga III Planritningar	19

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av VärderingsInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-12-03.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KINDA TIDERSRUMS-FALLA 1:16
Adress	Fallstugan 59039 Kisa
Område	Tidersrum
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1626-25-05
Nybyggnadsår	1909
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

KINDA TIDERSRUMS-FALLA 1:16 i Kinda kommun ligger 2 km från centralorten och med 5,6 m till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med torpargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 100 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 0 m².

Det finns även övriga byggnader såsom lada.

Markarealen uppgår till 5 366 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025 600 000 KRONOR Sexhundrausen kronor
Bedömt värdeintervall 570 tkr - 630 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	6 000
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,70

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

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

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-12-03 av Erik Lauren. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 Hållbarhet

4.1 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).

4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer. Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	5 366 m ²
Obebyggda delar	Trädgård
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Gles bebyggelse
Avstånd	2 km till kommunens centralort 5,6 mil söder om Linköping

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt *
Vatten	Enskilt Avstängt * Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt Avstängt * Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband via fiber	Nej

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1909, om/tillbyggt 1929	Källa: Metria
Boarea	100 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Våningar	Två plan	

<i>Entréväning</i>	kök, wc och vardagsrum
<i>Våning 1 tr</i>	med wc, 3 st sovrum
<i>Grund</i>	Torpargrund
<i>Stomme</i>	Trä
<i>Fasad</i>	Träpanel
<i>Fönster</i>	2-glas, kopplade, vita
<i>Yttertak</i>	Betongpannor
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Plastmatta, massivt trägolv, klinker
<i>Vägg</i>	Målade
<i>Tak</i>	Målat, träpanel
<i>Uppvärmning</i>	Direktverkande el via radiatorer. Avstängd.
<i>Eldstad</i>	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Spishäll (Gram), ugn inbyggd, köksfläkt, diskmaskin (Gram), vedspis Låg standard, sämre skick
<i>Hygienrum</i>	WC på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ Normal standard, sämre skick
<i>Hygienrum 2</i>	WC på våning 1 trappa, golv plastmatta och klinker, väggar kakel WC, tvättställ Normal standard, sämre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Låg standard, sämre skick

5.5 Övrig byggnad

<i>Lada</i>	Trästomme med plåttak på en gjuten platta, el och vatten finns Finns stallplatser. Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: ca 250 kvm m ² (uppskattad yta)
-------------	---

5.6 Övrigt

Försäkring Saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrat.

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.

6 Värderingsteorier och -metoder

6.1 Begreppet marknadsvärde

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.

6.2 Värderingsmetod

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs 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 och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem

Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-03-14 494 197 SEK jämte ränta och kostnader T 5760-24: 2025-03-17, D-2025-00091717:1
Utmätning 2025-06-18, 706 288 SEK. Beslutsnr 12253771195: 2025-06-23, D-2025-00220801:1
Utmätning 2025-06-18, 706 288 SEK. Beslutsnr 12253772342: 2025-06-23, D-2025-00220814:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 715 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	160 000 kr	1989-01-04	89/46	
2	45 000 kr	1989-01-04	89/47	
3	45 000 kr	1997-05-02	97/7586	
4	370 000 kr	2008-05-16	08/15246	
5	95 000 kr	2010-02-08	10/4329	

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
KINDA TIDERSRUMS-FALLA GA:1

7.6 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 858 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 492 000 kr

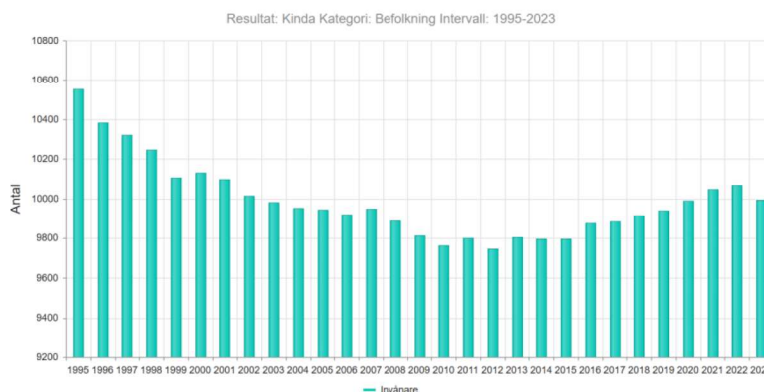
varav mark 366 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Kinda kommun ligger i södra Östergötlands län och präglas av skogar, sjöar och jordbruksmark. Kommunen är känd för sin natursköna miljö med Kinda kanal och sjösystemet i Stångådalen, vilket gör området populärt för friluftsliv och turism. Centralorten Kisa är den största tätorten, medan andra viktiga orter inkluderar Rimforsa, Horn och Björkfors. Kommunen har en befolkning på cirka 9 900 personer (2023, MSCI), varav en majoritet bor i centralorten och resterande i mindre samhällen och på landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

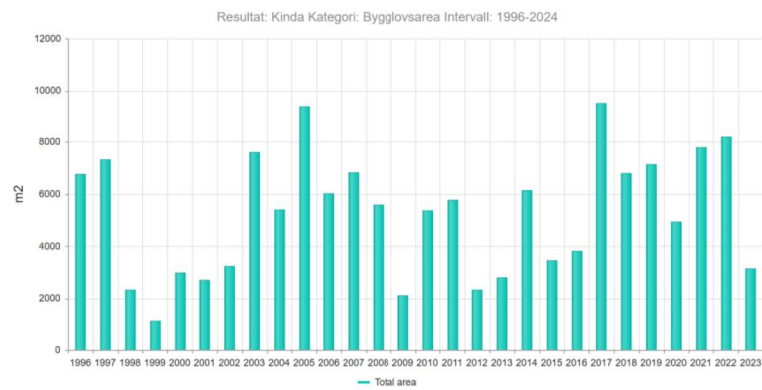
Kinda kommun är ansluten till väg 34, som förbinder området med Linköping i norr och Vimmerby i söder. Tågtrafiken mellan Kisa och Linköping sköts av Tjustbanan, vilket gör det möjligt att pendla till större orter. Den regionala busstrafiken, som drivs av Östgötatrafiken, knyter samman kommunens orter med Linköping och grannkommuner. Närmaste flygplats är Linköping City Airport, ungefär 1 timmes bilresa bort.

Näringsliv

Näringslivet i Kinda domineras av skogsnäring, lantbruk, industri och turism. Kommunen har en lång tradition av träförädling och småskalig industri, där flera företag inom snickeri, möbeltillverkning och byggsektorn är verksamma. Det finns ungefär 750 registrerade företag i kommunen. Största arbetsgivarna är Kinda kommun, Region Östergötland och Sofidel Sweden AB (tillverkare av näsdukspapper). Turismen är betydande för kommunen, särskilt inom naturturism, fiske och kanotuthyrning längs Kinda kanal. Hotell, vandrarhem och campingar bidrar till besöksnäringen.

Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan närmare 3 000 m² (2023) och nästan 10 000 m² (år 2017) (MSCI). Se diagram nedan:



8.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet.

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 51 – 91 m², standardpoäng 11 – 38, byggår [1909 – 1993], areal tomt 1 051 – 7 680 m² under perioden 2023-07-12 och framåt.

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 550 000 – 1 995 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 7 638 – 27 941 kr/m² med medel 17 819 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,8 – 2,2] med medel 1,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Kinda	Åbyboda 1:27	2025-08-29	55		31	1976	2 746	E	L	1,5	20 672	1 137 000
Kinda	Krutebo 1:42	2025-07-15	85	6	25	1980	1 051	N	L	1,0	11 882	1 010 000
Kinda	Njölhult 1:20	2025-07-10	91	49	38	1939	1 455	E	L	2,0	21 923	1 995 000
Kinda	Falkmåla 2:3	2025-07-01	51		22	1966	1 090	E	L	1,5	23 529	1 200 000
Kinda	Tidersrums-Linneberg 1:5	2025-05-28	72	20	31	1909	1 567	E	L	0,8	7 638	550 000
Kinda	Njölhult 4:1	2025-01-31	51		32	1909	7 680	E	L	2,0	27 941	1 425 000
Kinda	Korpklev 1:14	2024-06-28	76	8	24	1944	1 570	N	L	1,1	17 039	1 295 000
Kinda	Krutebo 1:45	2023-09-15	60		25	1993	4 305	E	L	1,0	10 416	625 000
Kinda	Korpklev 1:20	2023-07-12	60		11	1929	6 999	E	L	2,2	19 333	1 160 000
Medel											1,4	17 819

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskillning/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets lantliga läge samt fastighetens låga standard och skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 600 000 kr, motsvarande 6 000 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

600 000 KRONOR
Sexhundrausen kronor

Bedömt värdeintervall 570 tkr - 630 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	6 000
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,70

Östergötland 2026-03-10

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Lauren

Ekonom och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

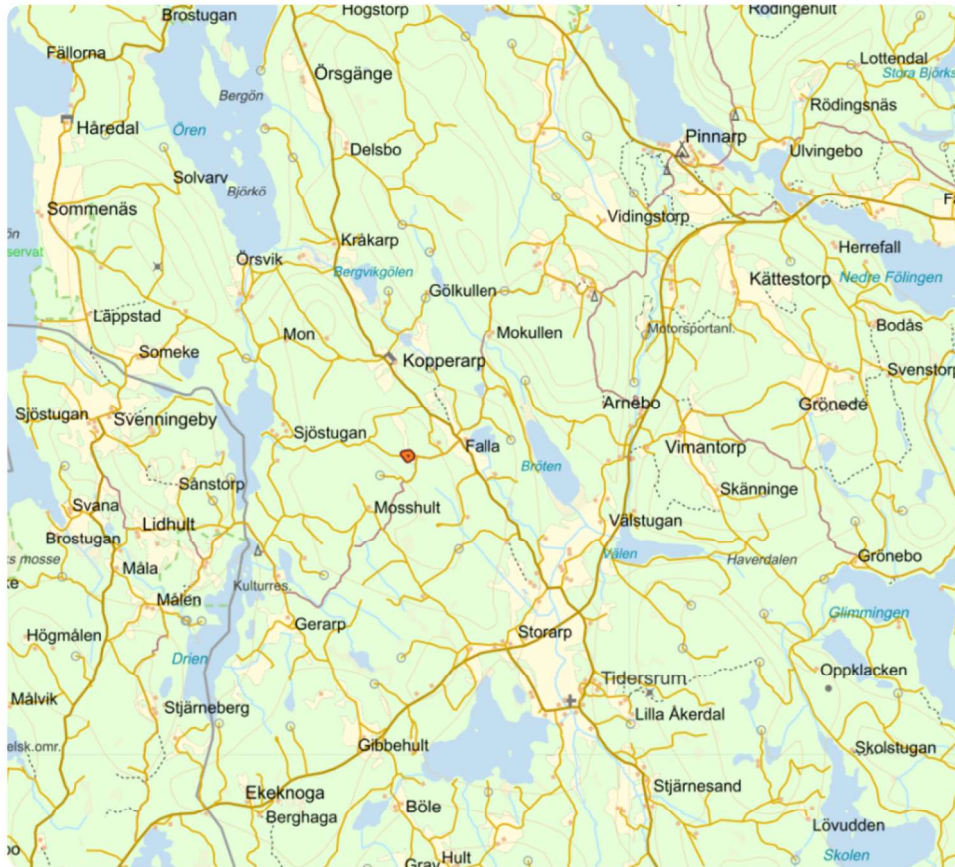


Bilaga I Foton utvändigt

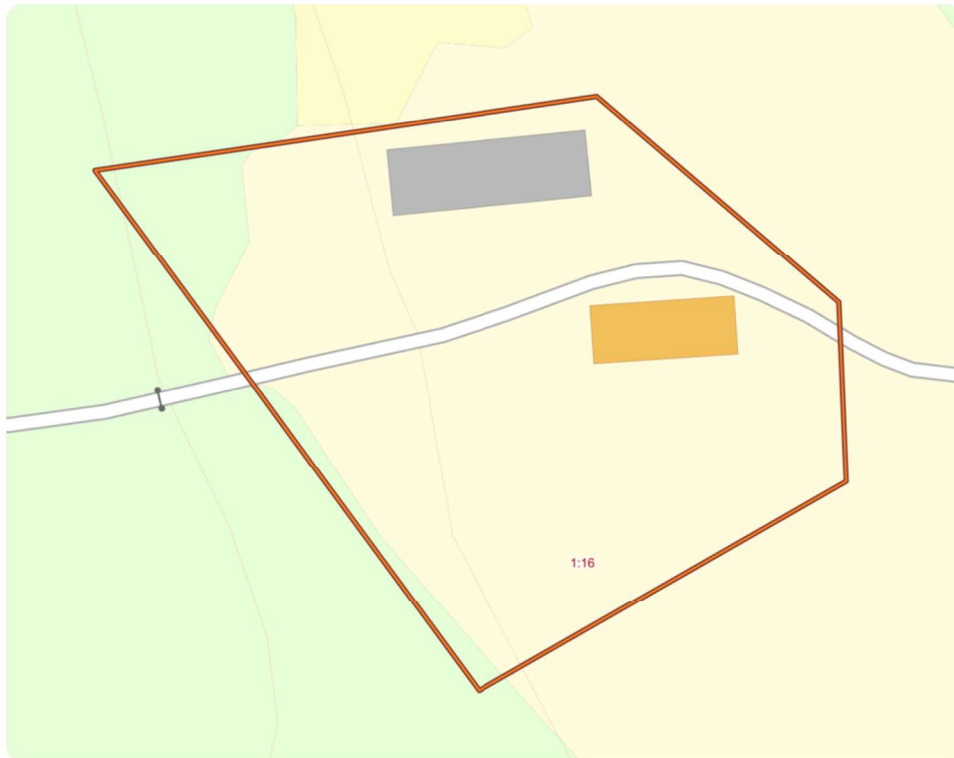


Lada

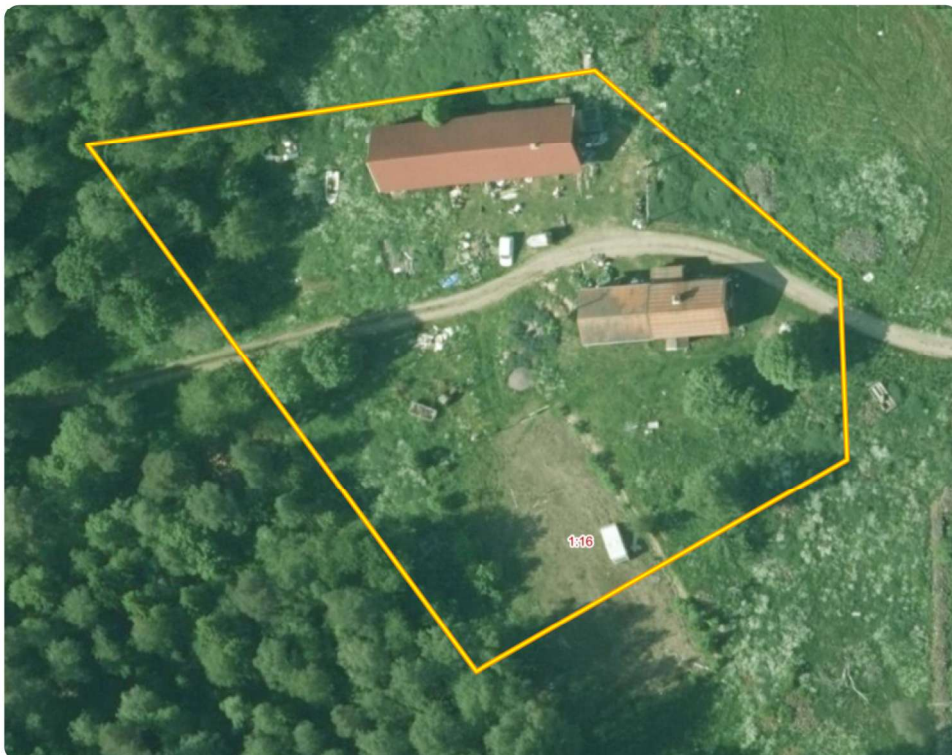
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

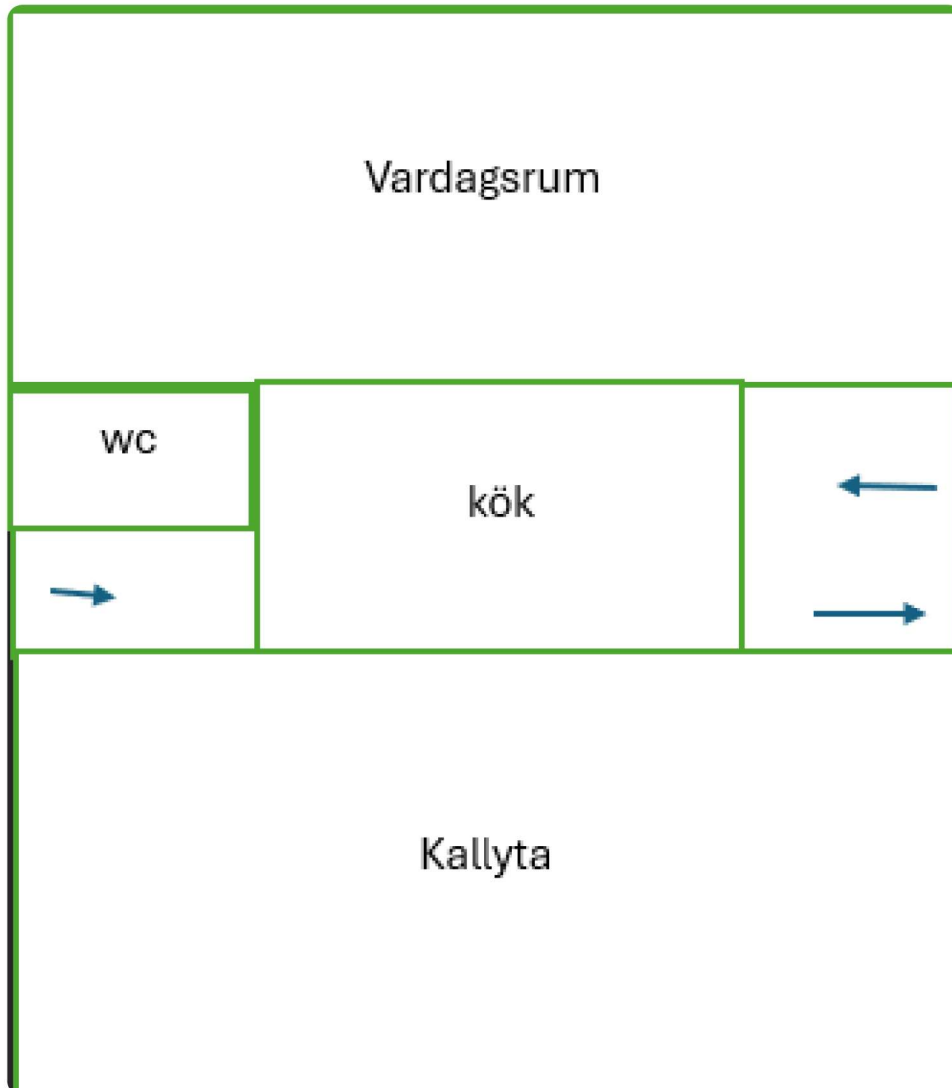


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

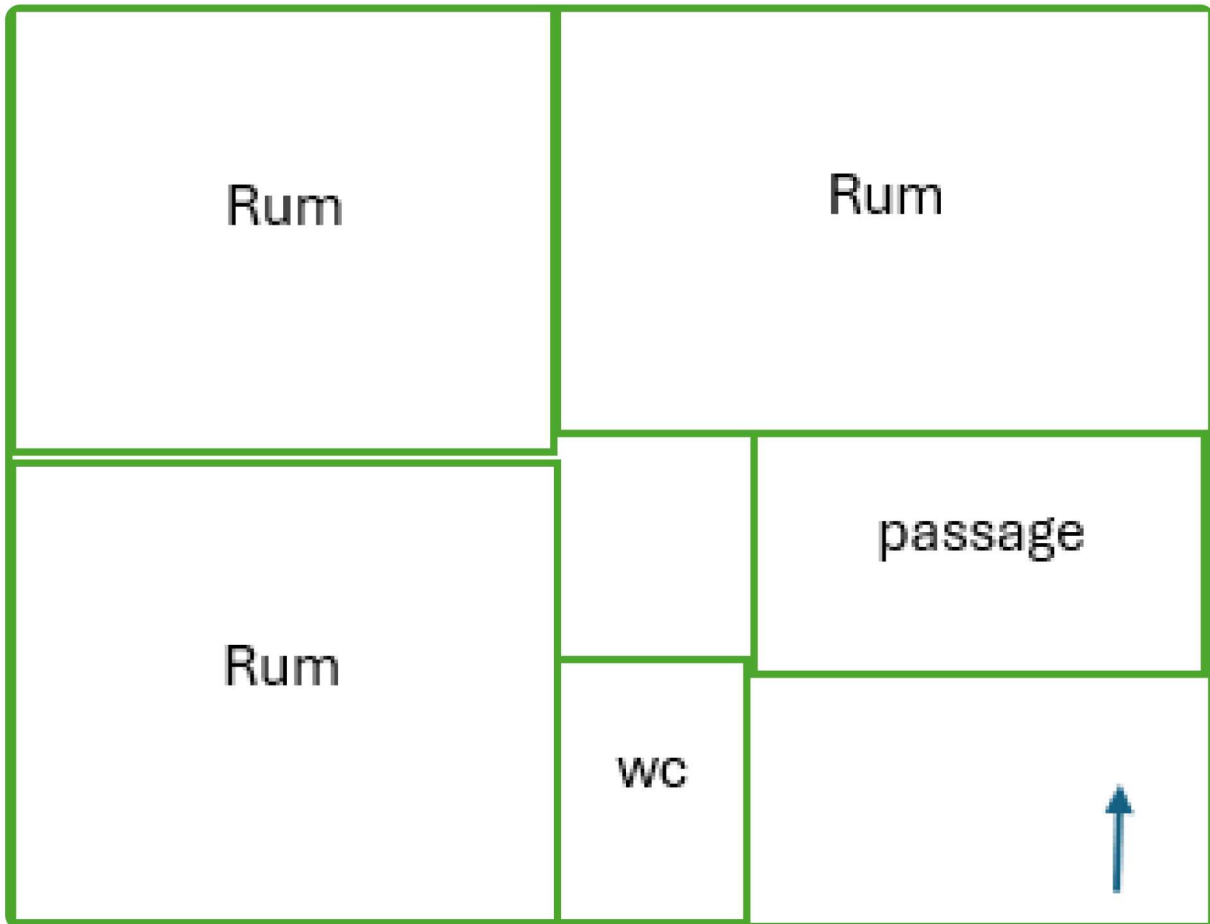


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.