

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Boxholm

Fastighetsbeteckning

Boxholm 5:194

Värdetidpunkt

Februari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Röd tegelfasad och garagebyggnad intill huset i vit träpanel med svarta detaljer samt samt 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	Boxholm Boxholm 5:194	Lagfaren ägare	F-151-25-05
Objektets adress	Orrvägen 6 595 70 Boxholm	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Februari 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-02-27

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1974. Uppförd i 1 plan
Boarea	116 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	979 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1,6 mil söder från Mjölby och ca 5 mil från Linköping, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus. Förskola, skola och hälsocentral finns i Boxholm. Ytterligare utbud med service finns i Mjölby och Linköping.
Övrigt	Det finns även garagebyggnad med egen ingång

Marknadsvärde

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

1 500 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 400 000 – 1 600 000 kronor

Kr/kvm Boarea	12 931 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,22
---------------	---------------	------------------------------------	------

Västerås 2025-02-28

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**


Erik Laurén

Ekonom / Fastighetsvärderare

Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 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	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 Erik Laurén i närvaro av personal från kronofogden. 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)	Information ej erhållits
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 plan
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1974
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Betongplatta Trä Tegel 2-glas. Äldre. Färg svart Betongpannor/papp på garagebyggnaden Bergvärmepump vattenburen via radiatorer Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Hall, kök, vardagsrum/matsal, 3 sovrum, tvättstuga, badrum och wc
Kök	Utformning	Vinkelkök. Med matplats. Skick/Standard (Äldre)
	Utrustning	Ljusa vita skåpsluckor. Spis (Huqvarna), fläkt (Cylinda), kyl/frys (Selecto), diskmaskin (Electrolux)
Hygienrum	Ytskikt	Normal WC/bad. Vägg med kakel. Golv med klinker
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch/bad
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC. Vägg målat Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett
Tvättstuga	Utrustning	
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat, plastmatta
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat/målade skivor
Övrigt		Inglasad altan ca 25 kvm med tak samt mindre altan utan tak.
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard och skick. Vissa slitna ytskikt Renoveringsbehov föreligger avseende takfot, ett fönster är sönder samt mindre spricka i ett fönster. Underhåll något eftersatt.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Byggnad Garage/förråd	Byggnad med trä fasad och papptak. Ansluten till el och vattenburna radiatorer. Nyttjas som Garage och förråd. Standard/skick normalt. Byggnadsarea ca 25 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 226 000 kr, varav byggnad 960 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 266 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 13 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 530 000 kr. 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	Energideklaration utförd: 2015-08-04. Källa: Boverket
Försäkring	Information saknas
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 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 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 86 och 158, tomtareal mellan 774 och 1 316.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 910 000 – 2 200 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 6 600 – 19 196 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 2,6, med en genomsnittlig nivå på 1,57 den senaste tiden. Notera att majoriteten har taxeringsår 2021.

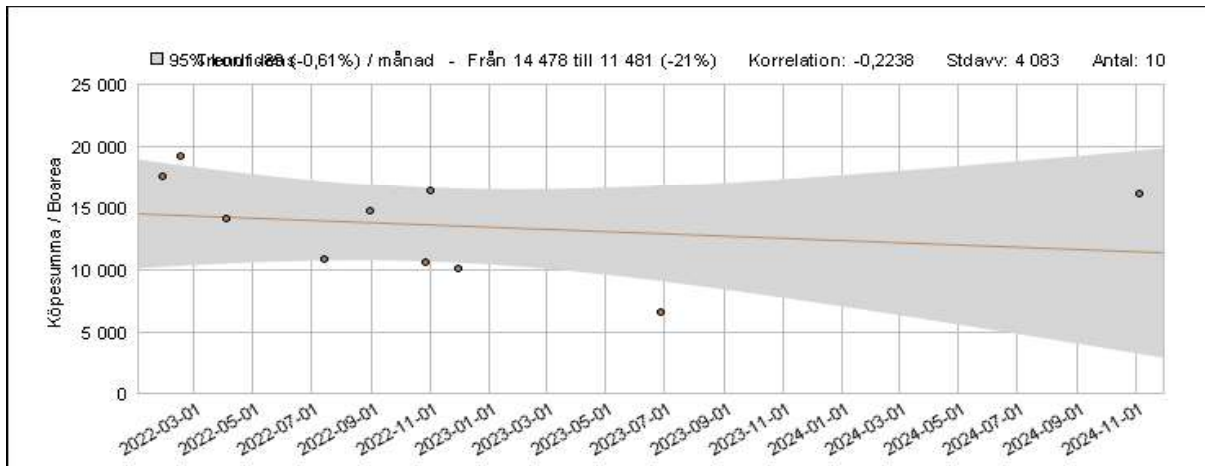


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge för området. Äldre byggnad med normal standard och skick. Vissa slitna ytskikt. Renoveringsbehov föreligger avseende takfot, ett fönster är sönder samt mindre spricka i ett fönster. Underhåll något eftersatt. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre/genomsnittliga nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad



Foto, vy över trädgård

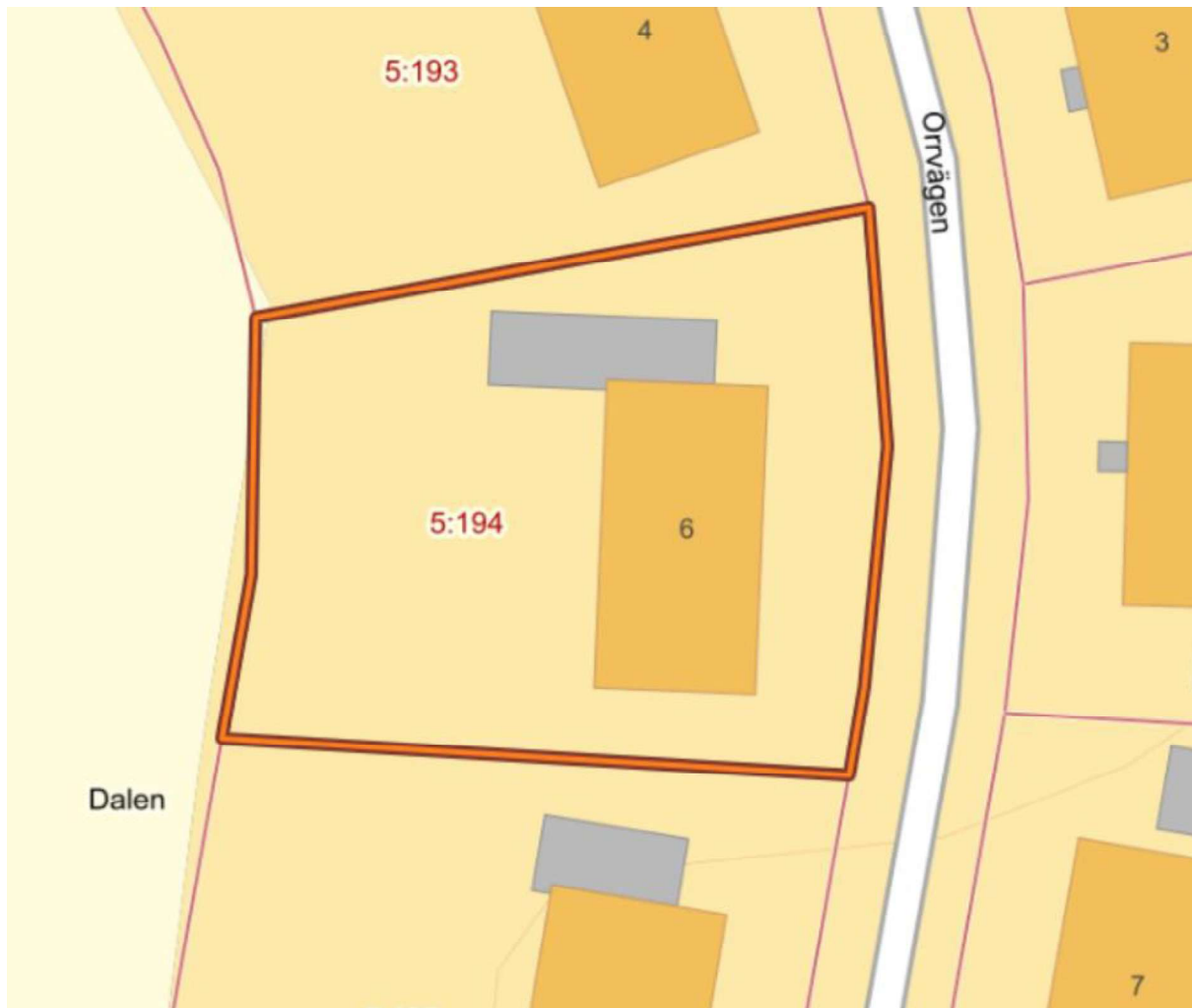


Foto, garage

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

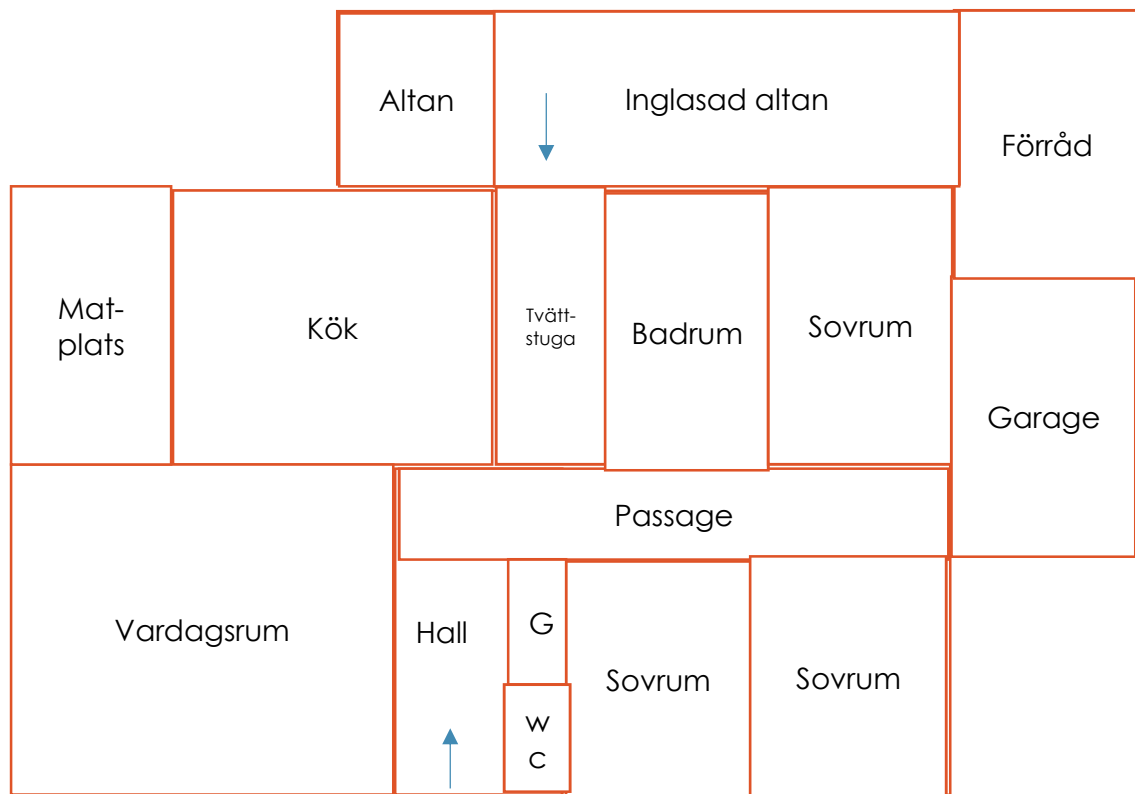


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-02-27

Fastighet

Beteckning Boxholm Boxholm 5:194	UUID: 909a6a4d-6fd6-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 050090286	Län- och kommunkod 0560	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-12-10
Distrikt Ekeby Socken: Ekeby	Distriktskod 108026	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-26
Adress Orrvägen 6 595 70 Boxholm		

Läge, karta

Område	N (SWERE F 99 TM)	E (SWERE F 99 TM)	
1	6451498.4	503562.3	Stor fastighetskarta Liten fastighetskarta Fastighetskarta Ortofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	979 kvm	979 kvm	

Anteckningar

Anmärkningar: Avser inteckning 03/23218 Avser inteckning 03/23219 Avser inteckning 06/25244 Avser inteckning 09/13161 Avser inteckning 74/1324 Avser inteckning 84/6923 Avser inteckning 84/6924 Avser inteckning 84/6925 Avser inteckning d-2015-00432230:2 Avser inteckning d-2018-00419578:1 Avser inteckning d-2019-00330385:1 Avser inteckning d-2021-00106895:1 Avser inteckning d-2021-00590184:1
--

Inteckningar

Totalt antal inteckningar:
13

Totalt belopp: 1.530.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	108.700 SEK	1974-03-06	74/1324
2	94.000 SEK	1984-10-31	84/6923
3	35.000 SEK	1984-10-31	84/6924
4	19.750 SEK	1984-10-31	84/6925
5	102.550 SEK	2003-08-14	03/23218
6	190.000 SEK	2003-08-14	03/23219
7	80.000 SEK	2006-07-13	06/25244
8	110.000 SEK	2009-05-15	09/13161
9	258.750 SEK	2015-09-29	D-2015-00432230:2
10	194.000 SEK	2018-08-27	D-2018-00419578:1
11	40.000 SEK	2019-07-24	D-2019-00330385:1
12	127.250 SEK	2021-03-16	D-2021-00106895:1
13	170.000 SEK	2021-12-27	D-2021-00590184:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Dalen(boxholm 5:26 m fl)	1971-09-23	05-BOX-577 <u>Akt</u>

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
349206-9				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	1.226.000 SEK	960.000 SEK	266.000 SEK	
Värderingsenhet småhusmark 015273107.				
Taxeringsvärde 266.000 SEK	Riktvärdeområde 0560003	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig		

Tomtareal 979 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 015274107.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 960.000 SEK	Total standardpoäng 30
Bostadsyta 116 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 116 kvm
Nybyggnadsår 1974	Tillbyggnadsår	Värdeår 1974
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1972-09-29	05-BOX-587 <u>Akt</u>

Ursprung

Boxholm Boxholm 5:26

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
E-Ekeby Boxholm 5:194	1992-02-26	0586-91/37	<u>Akt</u>

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Eksjö
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet