

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Fastighetsbeteckning

Värdetidpunkt

Finspång

Ås 1:92

Februari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Tegelfasad med bruna detaljer med inbyggt garage i träpanel samt trädgård och uppfart.

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	Finspång Ås 1:92	Lagfaren ägare	F-95-25-05
Objektets adress	Rågvägen 17 612 94 Finspång	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Februari 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-02-04

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1967. Uppförd i 1 våning samt källare.
Boarea	108 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	108 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 146 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Sonstorp i Finspångs kommun ca 8,7 km från Finspångs centrum och 3,9 mil från Norrköpings centralstation, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus. Förskola, skola och hälsocentral finns i Finspång. Ytterligare utbud med service finns i Norrköping.
Övrigt	Det finns även garagebyggnad intill hus

Marknadsvärde

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

1 750 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 650 000 – 1 850 000 kronor

Kr/kvm Boarea	16 203 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,05
---------------	---------------	------------------------------------	------

Norrköping 2025-02-05

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Hernblom

Civilekonom / Jägmästare



Erik Laurén

Ekonom / Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

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 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)	Nej
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våning samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1967
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund Tegel/trä Tegel 2-glas kopplade. Nya/äldre. Färg vita Betongpannor 2004 bytt Bergvärme (IVT), vattenburna radiatorer installerades 2007 (enligt fastighetsägare). Självdraagsventilation, frånluft Altan gjordes 2015 (enligt fastighetsägare) ca 20 kvm varav hälften tak. Bygglov finns (enligt fastighetsägare). 2014 dränerat (enligt fastighetsägare).
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med sovrum, tvättstuga, badrum med bastu, dusch, matkällare Entréplan med hall, 3 sovrum, vardagsrum och badrum med dusch, wc, samt separat wc. Altan varav hälften inglasat.
Kök	Utformning Utrustning	Rakt kök. Med matplats. Skick/Standard nytt 2018 (IKEA) Ljusa skåpluckor. Spis (IKEA), fläkt (IKEA), kyl/frys (Whirlpool), diskmaskin (Whirlpool)
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker nytt 2012 (enligt fastighetsägare) Toalett och dusch
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta Toalett och dusch
Tvättstuga	Utrustning	Kombinerad tvättmaskin/torktumlare (Scandomestic)
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett, laminat Målat, tapet Målat/undertaksskivor.
Övrigt		Bastu – eldriven med intilliggande dusch med golvvärme
Standard/skick		Äldre byggnad från 1967 med normal standard och delvis normalt skick. Renoveringsbehov föreligger i ofärdigställda renovering, avsaknad av socklar samt kakelplatta lossnat i kök samt vägg i källare ej färdigställd.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Byggnad garage		Byggnad med träpanel och papptak 2004. Ansluten till el. Nyttjas som garage/förråd Standard/skick. Byggnadsarea ca 10 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 669 000 kr, varav byggnad 1 324 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 345 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 772 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen <i>Finspång Ås GA:8</i> . Ändamål: Vägförening
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		
Övrigt		
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 Folksam 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 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 2022-03-01 och framåt med en boarea mellan 96 och 117, tomtareal mellan 901 och 1 501.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 150 000 – 3 200 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 11 855 – 31 372 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 2,0, med en genomsnittlig nivå på 1,61 den senaste tiden. Noteras att majoriteten av jämförelseobjekten har taxeringsår 2021.

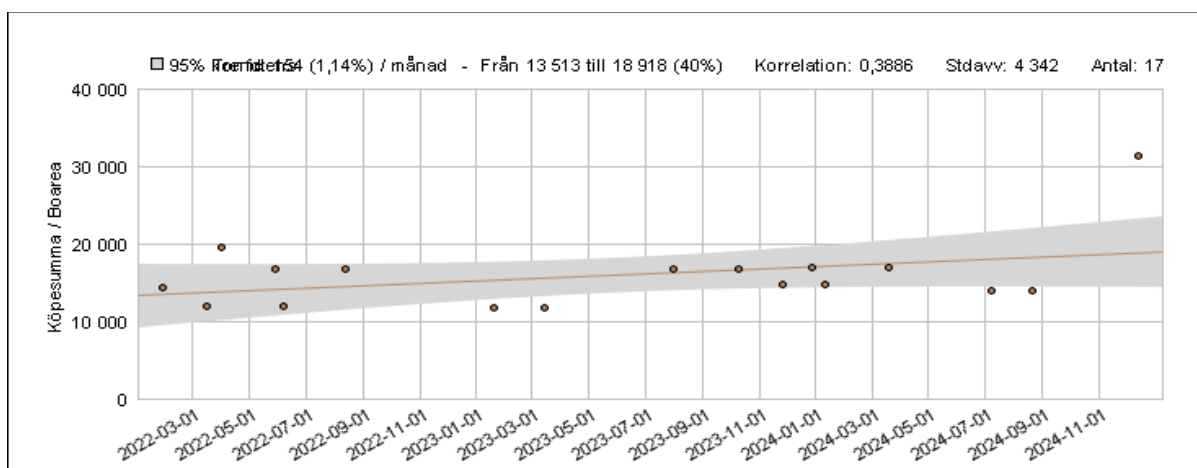


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnaden är äldre från 1967 med normal standard. Renoveringsbehov föreligger med normalt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den genomsnittliga nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad i tegel med altan



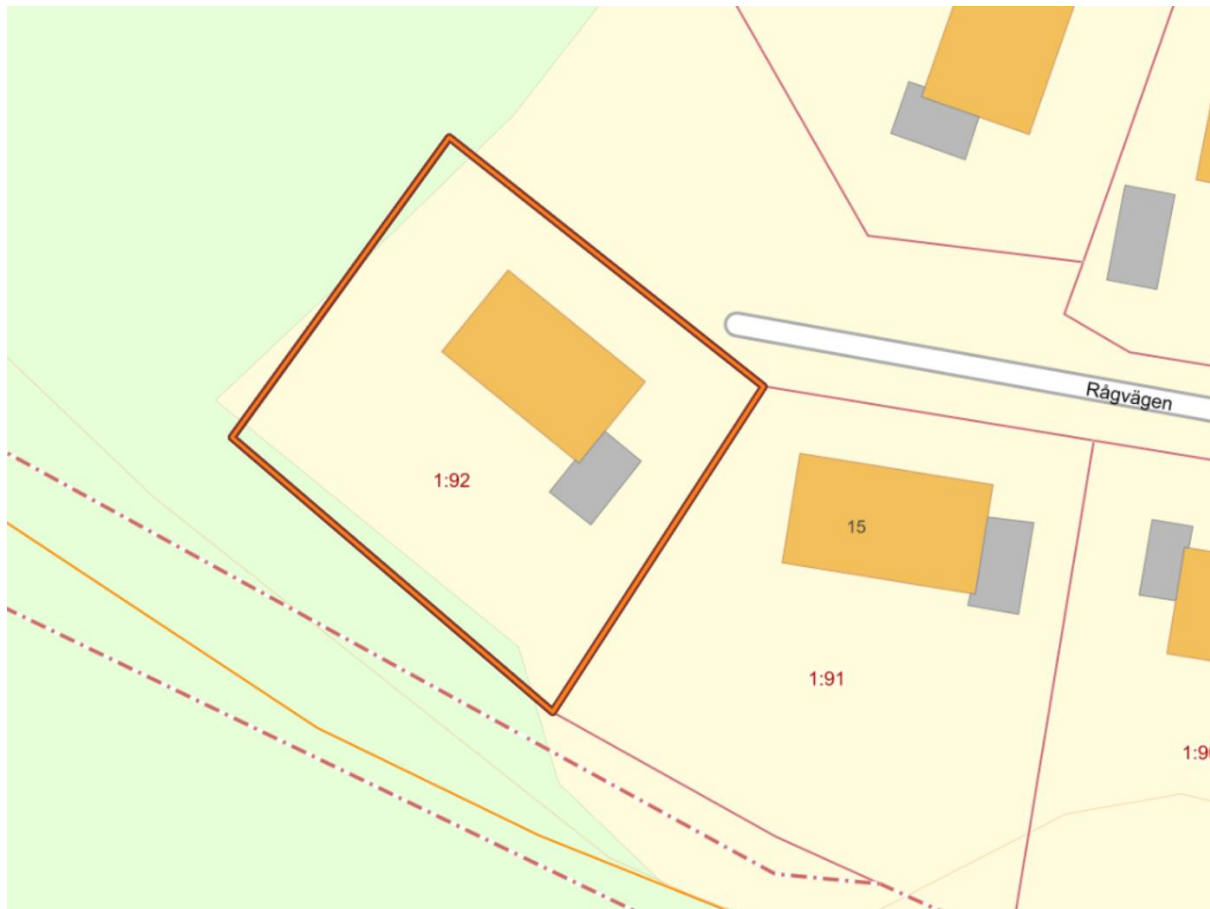
Foto, Trädgård samt förrådsbyggnad



Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-02-04

Fastighet

Beteckning Finspång Ås 1:92	UUID: 909a6a4c-3603-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2010-01-25
Nyckel: 050009943	Län- och kommunkod 0562	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-11-27
Distrikt Hällestad Socken: Hällestad	Distriktskod 108156	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-03

Adress

Adress Rågvägen 17 612 94 Finspång	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWERE F 99 TM)	E (SWERE F 99 TM)	
1	6509173.0	536858.3	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 146 kvm	1 146 kvm	

Lagfart

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-22, 1 608 302 sek jämte ränta och kostnader (utslagsnummer: 01-651792-24)	2024-11-26	D-2024-00398609:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 2f92e7ad-18e8-4230-8CC6-85E1A1FF587C Avser inskrivet ägande 49ba85b1-F869-405B-9CE9-CED6718BEAC1 Avser inteckning 13/28981 Avser inteckning 84/16393 Avser inteckning d-2015-00075009:1 Avser inteckning d-2015-00520398:1 Avser inteckning d-2016-00269279:1 Avser inteckning d-2018-00317618:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 1.772.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	105.000 SEK	1984-12-12	84/16393
2	745.000 SEK	2013-11-20	13/28981
3	255.000 SEK	2015-02-25	D-2015-00075009:1
4	86.000 SEK	2015-11-13	D-2015-00520398:1
5	339.000 SEK	2016-06-09	D-2016-00269279:1
6	242.000 SEK	2018-06-25	D-2018-00317618:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Sonstorps station(mellan järnvägen och väg 51)	1966-03-17	05-HÄL-1192 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
114653-3				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav	därav	
Taxeringsår		byggnadsvärde	markvärde	
2024	1.669.000 SEK	1.324.000 SEK	345.000 SEK	

Värderingsenhet småhusmark 035106109.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
345.000 SEK	0562013	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
1 146 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 035107109.

Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.324.000 SEK	Total standardpoäng 37
Bostadsyta 108 kvm	Biutrymmesyta 108 kvm	Värdeyta 128 kvm
Nybyggnadsår 1967	Tillbyggnadsår	Värdeår 1967
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Finspång Ås GA:8

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1966-12-16	05-HÄL-1195 <u>Akt</u>
Anläggningsåtgärd	2002-11-26	0562-02/48 <u>Akt</u>
Anläggningsåtgärd	2010-01-25	0562-08/21 <u>Akt</u>

Ursprung

Finspång Ås 1:36

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
E-Hällestad Ås 1:92	1990-09-26	0581-90/55	<u>Akt</u>

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Eksjö
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet