VÄRDERINGSINSTITUTET ÖSTERGÖTLAND AB

MARKNADSVÄRDERING

AVSEENDE

FASTIGHETEN HYCKLINGE 5:63

HORN, KINDA KOMMUN

Värderingen är utförd enligt rekommendation från Svensk Bankförening, SBAB och Samhällsbyggarna.

1. Uppdragsgivare

Björklunds Fasad och Måleri AB (556228–7200)
Industrivägen 5
590 38 Kisa
Att: Stefan Björklund
Telefon: 070-999 87 17

1.1. Värderingsobjekt

Hycklinge 5:63
Hycklingevägen 13
590 42 Horn

Värdering avseende hela fastigheten Hycklinge 5:63 som är belägen i småorten Hycklinge, Kinda kommun. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus som inrymmer 5 st. lägenheter med en uthyrningsbar area om 359 kvm BOA.

1.2. Lagfaren ägare

Björklunds Fasad och Måleri AB (556228–7200)
Industrivägen 5
590 38 Kisa

1.3. Syfte

Syftet med värderingen är att uppskatta fastighetens marknadsvärde vid värdetidpunkten. Värderingen ska användas som underlag för finansiering.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Definitionen av en fastighets marknadsvärde är det pris som sannolikt skulle betalas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång.

1.4. Underlag och informationskällor

- Hyresgästförteckning
- RR-22 (Björklunds Fasad och Måleri AB)
- Sammanställning av drift- och underhållskostnader
- Muntliga uppgifter ifrån Stefan Björklund
- Marknadsinformation, taxering m.m. (Datscha)
- Kartor (Lantmäteriet)

1.5. Eventuella villkor som påverkar värdebedömning

Värderingen förutsätter att underlag tillhandahållet av uppdragsgivaren är korrekt.

1.6. Värdetidpunkt

Värderingen är en ögonblicksbild av marknadsvärdet vid värdetidpunkten. Värdetidpunkt för värderingen är mars 2023.

1.7. Inspektion

Fastigheten inspekterades den 22:e februari av Kim Jonsson från Värderingsinstitutet Östergötland AB. Närvarande som representant för fastighetsägarna var Stefan Björklund.

Inspektionen ligger till grund för värdebedömningen. Inspektionen är inte av sådan karaktär och omfattning av den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

1.8. Värderingsbyrå

Värderingsinstitutet Östergötland AB (559041–5682)
Runstensgatan 5
582 78 Linköping
www.viost.se

Kim Jonsson, av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare.
0727 - 34 33 32
kim@viost.se

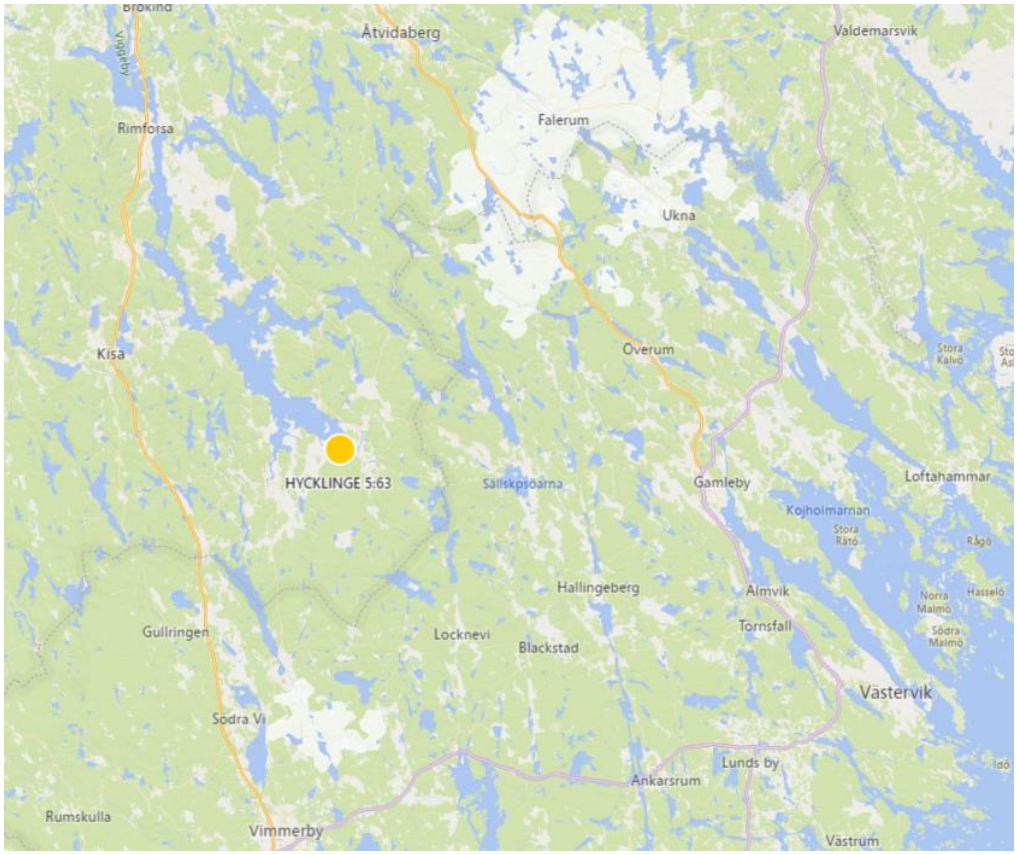
1.9. Övrig information

Kreditgivare äger rätt att tillfråga värderingsföretag gällande upplysningar om fastigheten/värderingen.

2. Bakgrundsanalys

2.1. Områdesbeskrivning

Värderingsobjektet är beläget i samhället Hycklinge som ligger ca 29 km sydöst om centralorten Kisa och ca 6 km öster om tätorten Horn. Hycklinge är en småort med ca 150 invånare som ligger utmed länsväg 135. Bebyggelsen består främst av småhus och flerbostadshus, det finns även en bilverkstad, Kyrka och ett par kommersiella lokaler. Övrig service finns i Horn samt Kisa.

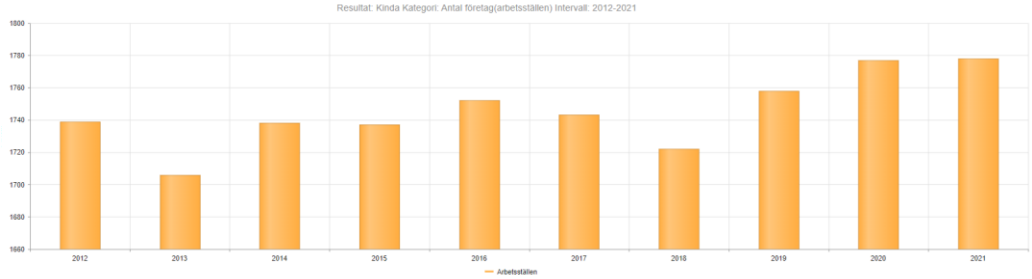


Totalt bor det 10 068 invånare inom Kinda kommun (SCB 2022-12-31), under 2022 ökade befolkningen med 20 invånare. Kisa är Kinda kommuns centralort och är även den största tätorten med sina 3800 invånare, andra stora orter inom kommunen är Rimforsa (2300) och Horn (500). Rimforsa kommun är den tätort som har starkast tillväxt inom kommunen, ett flertal bostadsprojekt av småhus färdigställda samt i planeringsstadiet.

(Befolkningsutveckling i Kinda kommun 2012–2021. Källa: Datscha)

Stora arbetsgivare inom kommunen finns inom offentlig förvaltning, skogs- och lantbruk samt tillverkningsindustri. Stora arbetsgivare i Kisa är b.la. Kinda Sågen, Sofidel Group AB (tidigare Swedish Tissue AB) och BTT Plåt. I Rimforsa finns b.la. Rimaster, Liljeholmens Folkhögskola, Rimforsa Strand och Kinda Gurka.

Kisa är den ort i Kinda kommun som är centrum för utbildning. I Kisa ligger kommunens enda högstadieskola Värgårdsskolan samt Kinda Lärcentrum med gymnasieutbildning och vuxenutbildning. Kisa ligger ca 50 km ifrån Linköping och ca 40 km ifrån Vimmerby, goda kommunikationer finns i form av riksväg 23/34 samt Östgötatrafiken, KLT och Kustpilen som trafikerar orten.



(Utveckling av antalet företag i Kinda kommun 2012–2021. Källa: Datscha)

2.2. Analys av hyresmarknad

Utbud och efterfrågan:
Relativt lågt utbud av lägenheter inom Kinda kommun. Kindahus annonserar ca 15 lägenheter inom kommunen, varav 14 stycken ligger i Kisa och en i Rimforsa. En lägenhet tillgänglig i Hycklinge via Blocket Bostad.

Efterfrågan bedöms generellt som normal inom kommunen. Bostadsbyggandet har med anledning av stigande bygg- och finansieringskostnader stannat av helt, det är positivt för beläggningen i mindre kommuner som annars blir lidande av den påtagliga urbaniseringen.

- **Utgående hyror och marknadshyror:**
  Fastighetsdata (Newsec) har inte gjort någon geografisk avgränsning inom Kinda kommun utan bedömer hela kommunen som ett D-läge. Marknadsinformation avseende hyra, avkastningskrav etc. är således samma för såväl Kisa, Rimforsa som landsbygden. Vilket indikerar att det är en marknad där de har sämre lokalkännedom.

  Marknadshyror av flerbostadshus med värdeår 1980–1999 bedömer Newsec inom intervallet:

Lokalslag	Hyra:
Bostäder	898 – 1209 kr/kvm

- **Vakanser och trender:**
  Vakansrisken för flerbostadshus i Kinda kommun bedömer fastighetsdata (Newsec) till:

Lokalslag	Kort	Lång
Bostäder	3 %	3 %

Den faktiska vakansgraden inom bostadsegmentet bedöms för närvarande understiga 3 % i Kinda kommun. Det finns dock en risk med matchning (hitta rätt hyresgäst), hyresgäster på obestånd, renovering etc.

En vakansgrad om 3 % motsvarar för aktuell fastighet att en lägenhet står tom i två månader, vilket bedöms som ett rimligt avdrag med hänsyn till skick och läge.

2.3. Analys av fastighetsmarknaden

- **Omsättning:**
  Sverige
  Hög aktivitet på fastighetsmarknaden de senaste åren i Sverige. Q1 2020 noterade den högsta omsättningen för Sverige sedan 2008. Omsättningen mattades sedan av under Q2 som en effekt av covid-19, men tog fart igen efter sommaren. År 2021 slogs tidigare rekordnoteringar och förväntan var att omsättningen skulle vara fortsatt hög under 2022.

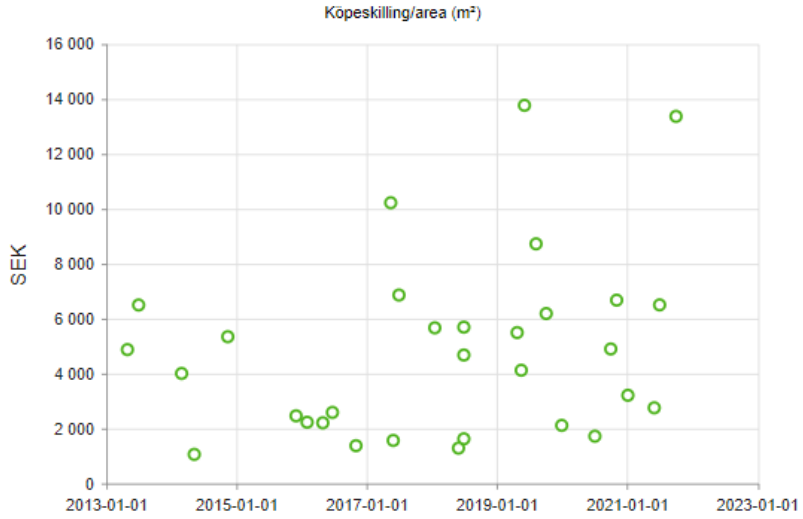
  Aktiviteten på transaktionsmarknaden har minskat markant under det senaste året, främst beroende på köpare/säljare har svårare att möta varandra och/eller att bankerna är mer restriktiva i sin finansiering. Det syns nu tendenser på en ökad aktivitet vilket indikerar att marknaden har börjat anpassa sig till de nya förutsättningarna.

  Kinda kommun
  Under det senaste året har ingen bebyggd bostadsfastighet omsatts med lagfart i Kinda kommun. En minskning mot föregående år då fyra transaktioner genomfördes.

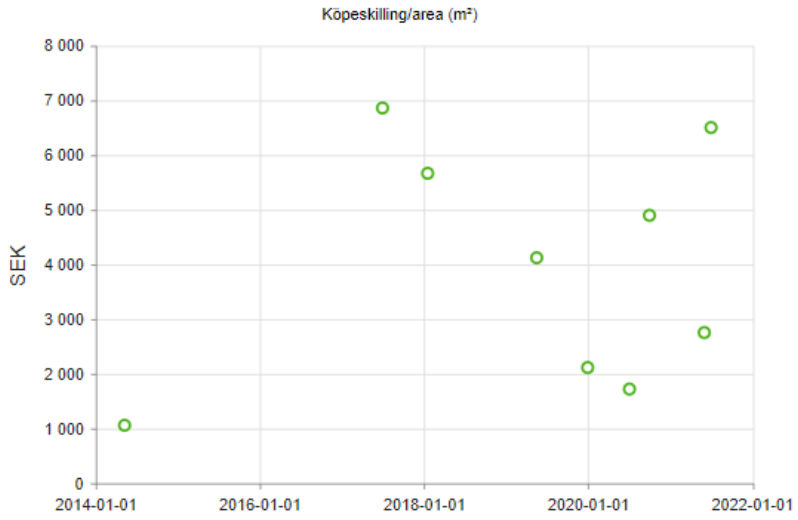
  En betydande andel av dagens fastighetstransaktioner äger rum i bolagsform, lagfartsunderlaget är således inte representativt för aktiviteten på fastighetsmarknaden.

- **Prisnivåer och utveckling:**
  Prisutvecklingen för kommersiella fastigheter har varit tämligen god under de senaste åren. Under pandemin uppvisade framförallt bostäder, samhällsfastigheter och logistikfortsatt styrka. Prognoser visade tidigare att räntan skulle vara fortsatt låg till 2024/2025 som en effekt av pandemin. På grund av b.la. kriget i Ukraina, energikris och lockdown i Kina har inflation och ränta stigit. Det har påverkat aktiviteten på fastighetsmarknaden, vilket har begränsat jämförelsematerialet. Under det senaste året har lågavkastande fastigheter som bostäder haft det tufft, medans högavkastande fastigheter inom t.ex. industrifastigheter har varit fortsatt attraktiva.

  Transaktionsunderlag är relativt begränsat i Kinda kommun, varför en större tidsperiod behöver granskas för att få en uppfattning om prisbild samt utveckling. Under det senaste decenniet har 31 stycken lagfartstransaktioner som bedöms vara relevanta genomförts i Kinda kommun. Det råder en viss osäkerhet kring huruvida samtliga transaktioner är marknadsmässiga, transaktioner med ett K/T-tal under 1,01 har exkluderats och uppenbart irrelevanta transaktioner har exkluderats. Snittköpeskillingen för perioden är ca 4825 kr/kvm och K/T-talet uppgår till 2,17. Priserna varierar inom intervallet ca 1000 – 14 000 kr/kvm, majoriteten av transaktionerna återfinns inom intervallet ca 2000 – 7000 kr/kvm. Se diagram på nästa sida.



Vid en geografisk avgränsning till område Horn/Hycklinge kvarstår 9 stycken transaktioner. Snittköpeskillingen under perioden uppgår till ca 3950 kr/kvm och K/T-talet till 1,76.



- **Direktavkastningskrav:**
  Enligt fastighetsdata (Newsec) bedöms direktavkastningen för bostäder i Kinda kommun till:

Lokalslag	**Avkastningskrav:**
Bostäder	4,60 – 6,60 %

Vår bedömning är att avkastningskravet för kommun i dagens klimat har ökat ytterligare, intervall idag inom tätorterna ca 5–6,5 %. Mindre småorter och landsbygden bedöms var för sig, beroende på sina förutsättningar.

- **Intressanta aktörer:**
  Kindahus, Niklas Nilsson Fastigheter m.fl.

- **Efterfrågan och utbud:**
  Utbudet av kommersiella fastigheter är vid tidpunkten för värdering är begränsat. Det finns endast en kommersiell fastighet till salu på Objektvision i Kinda kommun.

  Efterfrågan på kommersiella fastigheter har varit god under många år, under det senaste året har dock aktiviteten minskat markant. I nuvarande klimat har köpare och säljare svårt att mötas och kalkylen blir svårare att få ihop i synnerhet på lågavkastande fastigheter (bostäder).

3. Inventering – Analys av värderingsobjekt

3.1. Area och areal

Värderingsmannen ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, myndigheter eller uppgifter hämtade ur offentliga register. Värdebedömningen förutsätter att erhållna areauppgifter är korrekta annars är denna värdebedömning inaktuell.

Uppgifter är baserade på uppgifter ifrån taxering

Typ:	Area:	Byggår:	Värdeår:
Bostäder	354 kvm	1930	1993
Summa:	**354 kvm***		

**Area enligt fastighetsägare 359 kvm.*

Areal: 1 585 kvm.

3.2. Läges- och omgivningsbeskrivning

- **Utvärdering av läge och omgivande bebyggelse:**
  Fastighetens är belägen i samhället Hycklinge som ligger ca 29 km sydöst om centralorten Kisa och ca 6 km öster om tätorten Horn. Hycklinge är en småort med ca 150 invånare som ligger utmed länsväg 135. Bebyggelsen består främst av småhus och flerbostadshus, det finns även en bilverkstad, Kyrka och ett par kommersiella lokaler.
- **Kommersiell och annan service:**
  Finns i Horn ca 6 km samt Kisa ca 29 km.

3.3. Rättsliga förutsättningar

- **Ägarförhållande:** Fastigheten är friköpt.
- **Objektets omfattning:** Fastigheten är bebyggd en byggnad som inrymmer 5 lägenheter med en uthyrningsbar area om 359 kvm.
- **Fastighetsdata:** Se bilaga.
- **Begränsningar:** Inget känt eller angivet.
- **Detaljplan:** Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område. Genomförandetiden har gått. Plankarta bilagd.
- **Byggrätt:** Bedöms vara förbrukad.

3.4. Tekniska förutsättningar:

Byggnad:
Byggnaden är grundlagd med betong. Stomme sannolikt av plank. Fasad beklädd med puts. Nya 3-glas isolerfönster (2023). Takkonstruktion i trä utvändigt beklädd med plåt.

Hiss:	Finns.
Värme:	Vattenburen värme ifrån bergvärmeanläggning.
Ventilation:	Frånluft.
El:	El central samt styrning för lås och belysning.
V/A:	Kommunalt anslutet.
Larm:	-
P-plats:	4–5 p-platser inom fastigheten.
Utvändigt:	Stor tomt som till övervägande del består av obearbetad mark och finplanerad tomt. Asfalterad i anslutning till byggnad.
Skick:	Byggnaden skick bedöms exteriört som normalt till gott. Lägenheternas skick bedöms som funktionellt, fastigheten rotades sannolikt 1993, Kök och WC ej renoverade sedan dess. Förbättringsåtgärder avseende ytskikt (målning) samt nya vitvaror har skett löpande.

Standard (Lägenheter):

Kök:	Golv:	Plastmatta
	Vägg:	Kakel respektive målat
	Tak:	Målat
Badrum:	Golv:	Plastmatta
	Vägg:	Våtrumstapet
	Tak:	Målat
Allrum:	Golv:	Parkett
	Vägg:	Målat
	Tak:	Målat
Sovrum:	Golv.	Plastmatta
	Vägg:	Målat
	Tak:	Målat

Alternativ användning
Lika idag, bostadsrätter bedöms som osannolikt.

3.5. Ekonomiska förutsättningar

- **Hyresförteckning**
  Hyran uppgår till 298 800 kr per år enligt hyresgästförteckning. Snitthyran om 832 kr/kvm bedöms som relativt låg med beaktande av ortprismaterial, lägenheternas storlek och skick. Hyran uppräknas med 2 % under hela kalkylperioden i linje med inflationsmålet.

Hyresgäst	Lokalslag	Area	Utgående hyra	
		(m2)	(SEK)	(SEK/m2/år)
Lägenheter (5 st.)	Bostäder	359	298 800	832
Summa:		**359**	**298 800**	**832**

- **Vakanser:**
  Vakansgraden beräknas till 3 % under hela kalkylperioden.
- **Drift och underhållskostnader:**
  Drift och underhållskostnader beräknas till 166 000 kr under kalkylens första år. Drift- och underhållskostnader uppräknas likt hyror med 2 % under hela kalkylperioden.
- **Tomträttsavgäld:**
  Fastigheten är friköpt.
- **Typkod:**
  320, Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder
- **Taxeringsvärde:**

Typ:	Taxeringsvärde:
Mark	323 000 kr
Byggnad	1 089 000 kr
Summa:	**1 412 000 kr**

3.6. Miljö

Inga kända eller angivna miljöproblem på aktuell fastighet.
OVK besiktning utförs vart sjätte år, nästa gång 2026-12-16.

3.7. Övrigt

Inget känt.

4. Grundläggande bedömning

Inflation:	Beräknas till 2 % per år inom 10 år.
Kalkylränta:	Beräknas till 6,5 % på aktuell fastighet.
Hyror:	298 800 kr (823 kr/kvm)
Vakansgrad:	3 % under hela kalkylperioden.
Drift- och underhåll:	166 000 kr (462 kr/kvm)
Driftnetto:	132 800 kr
Investeringsbehov:	Inget avdrag för akut underhåll.
Byggrätt:	Finns men tillskrivs inget separat värde.

Marknadsvärde

Kassaflödesanalys:
Värdering med beräkning över 10 år anger marknadsvärde 1 900 000 kr.

Se bifogad kassaflödesberäkning.

Ortsprismetoden:
Kinda kommun
Under det senaste decenniet har 31 stycken lagfartstransaktioner genomförts i Kinda kommun. Snittköpeskillingen för perioden är ca 4825 kr/kvm och K/T-talet uppgår till 2,17. Priserna varierar inom intervallet ca 1000 – 14 000 kr/kvm, majoriteten av transaktionerna återfinns inom intervallet ca 2000 – 7000 kr/kvm.

Under de senaste tre åren har 5 relevanta transaktioner genomförts till en snittköpeskilling om ca 6 500 kr/kvm. K/T-talet för perioden uppgår till 1,93.

Urval transaktioner
Den senaste transaktionen i Horn/Hycklinge genomfördes 2021-07-01 och avser fastigheten Flarka 36:1. Fastigheten som inrymmer tre lägenheter har enligt taxering en uthyrningsbar area om 184 kvm. Köpeskillingen uppgick till 1 195 000 kr vilket motsvarar ca 6 495 kr/kvm. K/T-tal 1,37.

K/T-Metoden (Köpeskilling/Taxeringsvärde)
Köpeskilling dividerad med taxeringsvärdet ger det så kallade K/T-talet. K/T-talet för försäljningen av Flarka 36:1 uppgick till 1,37, tillämpad på värderingsobjektets taxeringsvärde 1 412 000 kr ger det marknadsvärde 1 934 440 kr.

K/T-metoden är en osäker metod, då varje transaktion har sina unika förutsättningar, den förutsätter även att fastigheterna är korrekt taxerade för att underlaget ska vara relevant. Ovanstående värde ska därmed endast ses som en grov indikation.

5. Värdebedömning - marknadsvärde

Värderingsobjektet är beläget i samhället Hycklinge som ligger ca 29 km sydöst om centralorten Kisa och ca 6 km öster om tätorten Horn. Hycklinge är en småort med ca 150 invånare som ligger utmed länsväg 135. Bebyggelsen består främst av småhus och flerbostadshus, det finns även en bilverkstad, Kyrka och ett par kommersiella lokaler. Övrig service finns i Horn samt Kisa.

Byggnaden skick bedöms exteriört som normalt till gott. Lägenheternas skick bedöms som funktionellt, fastigheten rotades sannolikt 1993, Kök och WC ej renoverade sedan dess. Förbättringsåtgärder avseende ytskikt (målning) samt nya vitvaror har skett löpande.

Med beaktande av ovanstående så beräknas fastighetens marknadsvärde till:

EN MILJON NIO HUNDRA TUSEN KRONOR
1 900 000 kr
Osäkerhetsintervall +/- 10 %

Nyckeltal:	Kr/kvm	5 292 kr
	Direktavkastning	6,5 %
	Marknadsvärde/Hyra	6,35
	Marknadsvärde/Taxering	1,35

Underskrift:
Linköping den 27:e mars 2023

Kim Jonsson

Kim Jonsson

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

MSCI Datscha

HYCKLINGE 5:63

Fastighetsrapport

Fastighetsbeteckning	HYCKLINGE 5:63		
Objektsnummer		**Marknadsvärde**	1 900 kSEK
Kommun	Kinda	*Justering (kSEK)*	-52 kSEK
Distrikt	Hycklinge	*Justering (Procent)*	2,66 %
Adress	HYCKLINGEVÄGEN 13		
Ägare	BJÖRKLUNDS FASAD & MÅLERI AB		
Organisationsnr	5562287200		

Nyckeltal

Marknadsvärde per kvm	5 292 SEK / m2	Startår	2023
Initial direktavkastning	6,51 %	Kalkylperiod	10 år
Direktavkastningskrav för restvärdesberäkning	6,50 %		
Kalkylränta för restvärdet	8,50 %		
Kalkylränta för driftnetto	8,50 %		
Marknadsvärde / Summa taxeringsvärde	1,35		

Beräkningsförutsättningar - Värderingsflöde

Lokalslag	Bedömt Läge	Area (m2)	Hyra (SEK/m2/år)	Vakans (%)	DoUH (SEK/m2/år)	Dir.krav (%)	Hyresvärde (kSEK)
Bostäder	UNCLASSIFIED	359	832	3,00 *	450	6,50	299
Summa area		359					

*Markeringen * betyder att det är ett schablonvärde.*

Taxeringsinformation

Typkod	320	Värdeår	1993
Upplåtelseform	Äganderätt	Tomtareal	1 585 m2
Summa taxeringsvärde (år 2021)	1 412 (kSEK)		

Källa: Lantmäteriet

Finansiering

Summa lån 1 januari 2023	1 425 000 SEK	Summa lån	3 969 SEK / m2
Amortering år 1	28 500 SEK	Snitträntа år 1	4,50 %
Amortering år 1/Summa lån	2,00 %	Belåningsgrad år 1	75,01 %
Snitt bindningstid 2023-01-01	3,1 år	Antal lån	1

Kim Jonsson

Kim Jonsson

2023-03-27

MSCI Datscha

HYCKLINGE 5:63

Fastighetsrapport

(kSEK)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	<2033>
Hyra, bostäder	299	305	311	317	323	330	336	343	350	357	364
Tillägg, fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg, övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Justering, bruttohyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa bruttohyra	299	305	311	317	323	330	336	343	350	357	364
Vakans, bostäder	-9	-9	-9	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-11	-11
Hyresavdrag / Rabatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intäktsbortfall	-9	-9	-9	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-11	-11
Nettointäkt	**290**	**296**	**301**	**307**	**314**	**320**	**326**	**333**	**339**	**346**	**353**
DoUh, bostäder	-162	-165	-168	-171	-175	-178	-182	-186	-189	-193	-197
Anpassning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	-4	-4	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Justering, DoUh	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nettokostnader	**-166**	**-169**	**-173**	**-176**	**-180**	**-183**	**-187**	**-191**	**-195**	**-198**	**-202**
Driftnetto	**124**	**126**	**129**	**131**	**134**	**136**	**139**	**142**	**145**	**148**	**151**
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ränta	-64	-62	-61	-54	-52	-51	-50	-48	-47	-46	-45
Amortering	-29	-29	-29	-29	-29	-29	-29	-29	-29	-29	-29
Justering, finansiellt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde	**32**	**35**	**39**	**49**	**54**	**57**	**61**	**65**	**69**	**73**	**77**
Utgående kassa	32	67	106	155	209	266	327	392	461	534	612

MSCI Datscha

Datum
2023-03-27 13:31:32

HYCKLINGE 5:63

ÄGARE	ÄGARE SEDAN	TAXERAD AREA	TAXERINGSVÄRDE	TYPKODER
BJÖRKLUNDS FASAD...	**11 år 3 månader**	**354** m^2	**1 412** kSEK	**320**
Koncernmoder: Samma som ovan	2011-11-30	100 % Bostäder	Värdeår: 1993	100 % - 320

Allmänt

Kommun	Distrikt	Adresser
Kinda Östergötlands län	**Hycklinge**	**HYCKLINGEVÄGEN 13**

Upplåtelseform	Tomträttsavgäld (SEK/År)	Tomträttsavgäld slutdatum	Tomtareal (m^2)
Äganderätt	**0**		**1 585**

Källa: Lantmäteriet

Ägare

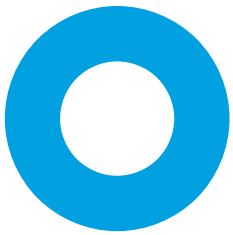
Lagfarna ägare	Org. Nr.	Äger (%)	Fångesdag	Köpeskilling (kSEK)
BJÖRKLUNDS FASAD & MÅLERI AB	5562287200	100	2011-11-30	1 000

Källa: Lantmäteriet

Taxering

Taxeringsvärde	Typkod
1 412 kSEK	**320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.**

Lokalslag	Area (m^2)
Bostäder	354
Lokaler	0
Industri	0
Summa	**354**



Källa: Lantmäteriet

Detaljerad taxeringsinformation

År 2022

Typ	Area (m^2)	Byggår	Värdeår	Tax.hyra (kSEK)	Byggrätt (m^2)	Tax.värde (kSEK)
55 Hyreshusmark för bostäder	0			0	588	323
60 Hyreshusbyggnad för bostäder	354	1930	1993	261	0	1 089
Riktvärdeområden 513904						
Summa taxeringsvärde						**1 412**

Lokalslag	Tax.värde (kSEK)	Area (m^2)
Bostäder	1 412	354
Lokaler	0	0
Industri	0	0
Summa	**1 412**	**354**

Källa: Lantmäteriet

Lägenheter

Antal rum	Antal	Fördelning (%)
2	3	60
3	2	40
Total	**5**	**100**

Källa: InfoTrader

Marknadsinformation

Visa sekundära lokalslag

För mer information om sekundära lokalslag klicka här

Marknadsinformationen utgör normalvärden och avser det lägesområde i vilket fastigheten är belägen.

Newsec 2022-12-31

Fastighetstyp	Värdeår	Läge	Hyra (SEK/m²/år)	Vakans (%)	Dir. avk (%)	Uppvärmning
Bostäder	2020 -	UNCLASSIFIED Grupp D	1 422	3,00	5,60	Varmhyra
Bostäder	2010 - 2019	UNCLASSIFIED Grupp D	1 318	3,00	5,60	Varmhyra
Bostäder	2000 - 2009	UNCLASSIFIED Grupp D	1 209	3,00	5,60	Varmhyra
Bostäder	1980 - 1999	UNCLASSIFIED Grupp D	1 053	3,00	5,60	Varmhyra
Bostäder	- 1979	UNCLASSIFIED Grupp D	950	3,00	5,60	Varmhyra
Kontor	2000 -	UNCLASSIFIED Grupp D	750	15,00	8,75	Varmhyra
Kontor	- 1999	UNCLASSIFIED Grupp D	650	15,00	9,25	Varmhyra
Industri	-	UNCLASSIFIED Grupp D	350	15,00	9,75	Kallhyra
Butiker	-	UNCLASSIFIED Grupp D	750	11,00	7,75	Varmhyra

Karta

Foton

Inga foton finns för **HYCKLINGE 5:63**

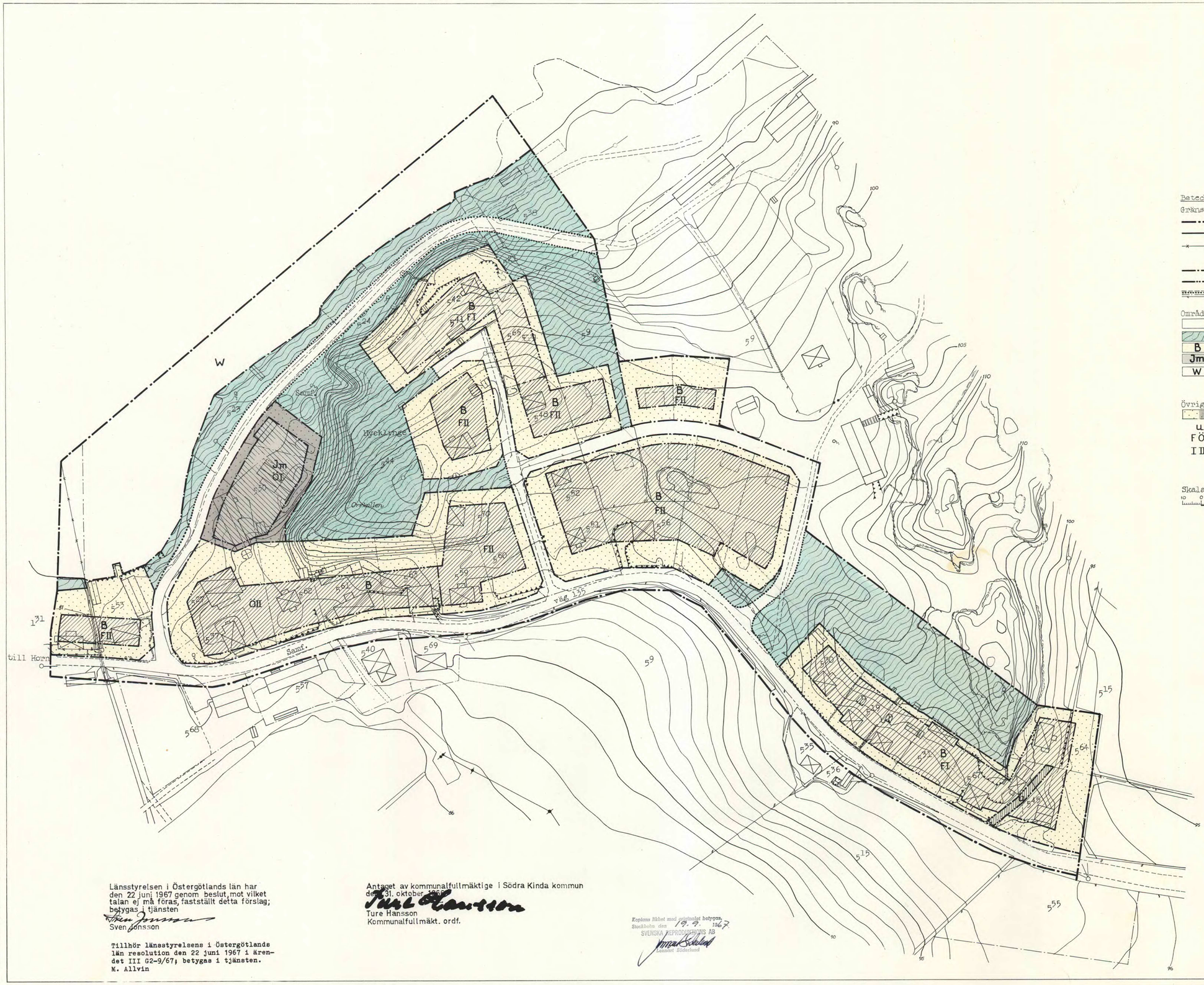
}

0 20 40 60 m

Skala 1:1 000, SWEREF 99 TM, RH 2000.

LANTMÄTERIET

U 23/61



Beteckningar

Gränser

- Plangräns
- Gällande områdes- och bestämmelsegräns
- -"- -"- -"- -"- avsedd att utgå
- Områdesgräns
- Bestämmelsegräns
- Gränslinjer ej avsedda att fastställas

Områden

- Allmän plats, vägmark
- -"- -"- , park
- B Byggnadsmark, bostadsändamål
- Jm -"- , småindustriändamål
- W Specialområde, vattenområde

Övriga bestämmelser

- Mark som icke får bebyggas
- u Mark tillgänglig för underjordiska ledningar
- FÖ Byggnadssätt
- I II Antal våningar

Skala 1:1000

10 0 10 50 100 M

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan

S Ö D R A K I N D A
Hycklinge samhälle
Östra delen

Östergötlands län

Länsarkitektkontoret
i Östergötlands län
Linköping 1.12.1965
Karl Albert Larsson Göran Sand

Reviderat 25.2.1966

Länsstyrelsen i Östergötlands län har den 22 juni 1967 genom beslut, mot vilket talan ej må föras, fastställt detta förslag; betygas i tjänsten
Sven Jonsson
Sven Jonsson

Tillhör länsstyrelsens i Östergötlands län resolution den 22 juni 1967 i ärendet III G2-9/67; betygas i tjänsten.
M. Allvin

Antaget av kommunalfullmäktige i Södra Kinda kommun den 31. oktober 1966
Ture Hansson
Ture Hansson
Kommunalfullmäkt. ordf.

Kopiens likhet med originalet betygas.
Stockholm den 19. 9. 1967
SVENSKA REPRODUKTIONS AB
Lennart Söderlund

Akt nr:

05-HYC-332

AU$05-HYC-332

Hycklinge samhälle
del av Hycklinge nr 5
byggnadsplan

karta 5

Hycklinge 332

/ölm

3

AVSKRIFT

III G 2-9/67

Inkom till
ÖVERLANTMÄTAREN I
ÖSTERGÖTLANDS LÄN

den 28. 06. 67
Dnr. J D. 3:12/67

Resolution.

Med stöd av 108 § byggnadslagen fastställer länsstyrelsen härmed ett av kommunalfullmäktige i Södra Kinda kommun den 31 oktober 1966 antaget förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för Hycklinge samhälle, östra delen, i kommunen.

Förslaget, som består av karta och byggnadsplanebestämmelser har upprättats av länsarkitektkontoret i Linköping den 1 december 1965 och reviderats den 25 februari 1966.

./. Avskrift av byggnadsplanebestämmelserna jämte den rörande förslaget upprättade beskrivningen bifogas.

På grund av stadgande i 150 § tredje stycket byggnadslagen får detta beslut icke överklagas, varför detsamma vunnit laga kraft. Linköpings slott i landskansliet den 22 juni 1967.

På länsstyrelsens vägnar

Åke Lindeberg

Arne Beskow

Bestyrkes på tjänstens vägnar

T Hansson

AVSKRIFT

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan S Ö D R A K I N D A Hycklinge samhälle, Östra delen, Östergötlands län.

BESKRIVNING

Planområdet omfattar östra delen av Hycklinge samhälle och har en areal av ca 8.0 hektar. Det beröres i södra delen av länsvägen Kisa - Gamleby (väg nr 135). Byggnadsplan för samhällets västra del fastställdes den 30 januari 1958. För kringliggande område gäller den 21 januari 1964 fastställda utomplansbestämmelser.

Inom Hycklinge samhälle finnes för närvarande bland annat 45-50 bostadshus, kyrka, skola, pastorsexpedition, poststation, pensionärshem, två diverseaffärer, två kaféer, bankfilial, frisörer, bensinstation, kvarn, cementgjuteri och såg.

Planförslaget, som i huvudsak omfattar redan avstyckade och bebyggda tomter, redovisar ett 10-tal nya tomtplatser öster om Orrkullen. Då besked icke kunnat erhållas om länsvägens utrymmesbehov eller blivande sträckning har befintlig bebyggelse på vägens södra sida ej intagits i planen. Huvuddelen av stranden mot Åsunden samt Orrkullen - en vacker utsiktspunkt som tyvärr skadats genom grustäkt - har redovisats som allmän plats (park).

Utredning om nytt grundvattenverk pågår med anledning av att befintlig vattentäkt norr om skolan ej har tillräcklig kapacitet. För huvudparten av den befintliga bebyggelsen finnes ett äldre avloppsnät, som anslutits till ett för några år sedan utfört reningsverk öster om skolan. Ett förslag till ordnande av va-frågan för den befintliga bebyggelsen i övrigt har uppgjorts 1954-56. De nya tomtplatserna avses att anslutas till gemensamma nätet.

Länsarkitektkontoret
i Östergötlands län
Linköping 1.12.1965 Rev. 25.2.1966

Karl Albert Larsson / Gösta Land

Tillhör Kommunalfullmäktiges i S. Kinda
beslut den 31 oktober 1966

Ture Hansson
Kommunalfullmäktiges ordf.

Bestyrkes på tjänstens vägnar
T Hansson

AVSKRIFT

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan S Ö D R A K I N D A Hycklinge samhälle, Östra delen, Östergötlands län.

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

1 §

Byggnadsplaneområdes användning

1 mom. Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Byggnadsnämnden äger dock medgiva inredning av garage för de å tomtplatsen boendes privata behov samt lokaler för handel.

2 mom. Med Jm betecknat område får användas endast för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

3 mom. Med W betecknat område skall utgöra vattenområde.

2 §

Tomtplats

Tomtplats får icke givas mindre areal än 800 kvm.

3 §

Byggnadssätt

1 mom. Inom med Ö eller F betecknad områdesdel får tomtplats bebyggas med endast en byggnad och skall denna uppföras fristående. Flera byggnader må dock uppföras på tomtplatsen därest denna kan lämpligen uppdelas i flera tomtplatser en för varje byggnad. Inom med Ö betecknad områdesdel får byggnad upptaga en yta av högst 200 kvm och inom med F betecknad områdesdel högst 150 kvm. Under förutsättning att det prövas lämpligt och förenligt med tomtplatsens och kvarterets enhetliga bebyggande får till varje bostadsbyggnad uppföras ett uthus upptagande en yta av högst 25 kvm.

4 §

Byggnads läge å tomtplats

1 mom. Byggnad får icke förläggas närmare tomtplatsgräns än 4,5 meter. Byggnadsnämnden må dock efter grannes hörande medgiva att uthus förlägges på mindre avstånd till sådan gräns där detta med hänsyn till byggnadens ringa storlek och andra inverkande omständigheter prövas kunna ske.

2 mom. Avståndet mellan skilda byggnader å samma tomtplats får icke vara mindre än 12 meter. Därest ett ändamålsenligt bebyggande därigenom främjas äger byggnadsnämnden dock medgiva mindre avstånd mellan uthus och huvudbyggnad.

5 §

Hushöjd och våningsantal

1 mom. Å med I betecknad områdesdel får byggnad uppföras med högst en våning

och till högst 4,0 meters höjd.

2 mom. Å med II betecknad områdesdel får byggnad uppföras med högst två våningar och till högst 7,2 meters höjd.

3 mom. Uthus får icke uppföras till högre höjd än 2,5 meter och dess taknock icke förläggas högre än 3,5 meter.

6 §

Taklutning

1 mom. Tak å byggnad, som uppföres med två våningar, får givas en lutning mot horisontalplanet av högst 25 grader.

2 mom. För byggnad, som uppföres med en våning eller en våning och inredd vind, äger byggnadsnämnden meddela särskilda föreskrifter angående taks lutning och form.

7 §

Områdesdel som icke eller endast i mindre omfattning får bebyggas.

Med punkter betecknad områdesdel får icke bebyggas.

8 §

Mark, som skall hållas tillgänglig för särskilt ändamål

Å med u betecknad områdesdel får icke vidtagas anordningar, som hindra framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

Länsarkitektkontoret
i Östergötlands län
Linköping 1.12.1965 Rev. 25.2.1966

Karl Albert Larsson / Gösta Land

Tillhör Kommunalfullmäktiges i S. Kinda
beslut den 31 oktober 1966

Ture Hansson
Kommunalfullmäktiges ordf.

Bestyrkes på tjänstens vägnar

THansson