



F-1370-25-07  
VBnr: 26398

**VÄRDEUTLÅTANDE**  
**Fastigheten**  
**Uppvidinge Brändebol 1:37**



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: Uppvidinge Brändebol 1:37  
Adress: Åsedavägen 8, 364 95 Älghult  
Kommun: Uppvidinge  
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.  
Värdetidpunkt: November 2025.  
Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv auktion.

**BESIKTNING**

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-11-05 av undertecknad. Vid besiktning deltog lagfaren ägare samt personal från Kronofogdemyndigheten.

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Byggnaden var kraftigt nedskräpad och nedsmutsad vilket försvårade besiktningen. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köpares 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	1 136 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Hörntomt delvis sluttande baksida med gräsmatta, buskar och träd. Asfalterad uppfart, stensatt gång, belysning, trästaket.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Älghult, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet.
Energideklaration	Energideklaration finns registrerad hos Boverket. Bifogas separat.
Planbestämmelser, servitut mm	Detaljplan från 2020. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan.  Fastigheten belastas av ett avtalsservitut avseende ledning.  För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

**BYGGNAD**Bostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 -plan med källare.

Byggnadsår

1969, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 110 resp 109 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

**Källarvåning:** Tvättstuga/apparatrum, förrådsutrymme, gillestuga, våtenhet, rum.**Bottenvåning:** Hall, vardagsrum, kök, tre rum, våtenhet.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Tegel och trä

Yttertak

Betongtakpannor

Fönster

Blandat två- och glasfönster, vissa med fönstermarkiser. Något sprucket fönster noterades.

Våningstrappa

I trä

Golveläggningar

Laminat, linoleum/plastmatta

Tak

Målat, skivor, träpanel

Kök

Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls spis med ugn, spisfläkt och Kyl/frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-6 personer. Kök i sämre skick.

Våtrum

Bottenvåning

Källarvåning

golv

Plastmatta

Klinker

väggar

Plastmatta

Kakel

inredning

WC, tvättställ, badkar, bidé

WC, tvättställ, badkar

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Äldre/sämre

Sämre. Söndrig toalett, sprickor i kakel noterades.

Tvättavdelning

I källare

golv

Betong

väggar

Målad betong

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin, torktumlare

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning  
-systemBergvärmepump, enligt uppgift från ca 2016.  
Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Upprustningsbehov bedöms finnas. Öppen spis, godkänd för eldning enligt uppgift. Expansionskärl och tv-antenn finns. Inglasad utedel med plasttak och bedöms vara trall med textilmatta över. Avvikande doft.

Garage

Vidbyggt garage på gjuten betongplatta med papptak enligt uppgift. Putsad fasad, spricka noterades. Vikport och soputrymme. 2-glasfönster, el, belysning, eluttag och trefasuttag. Fuktskada i taket noterades.

**OMDÖME**

Läge Hörntomt beläget i mittenläge i villaområde.

Efterfrågan	Ringa/ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Mindre god
Planlösning	Mindre god
Standard	Mindre god
Underhåll	Eftersatt

Objektet som helhet Småhus med upprustningsbehov såväl in- som utvändigt.

**EKONOMISKA DATA**

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	69.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>372.000 kr</u>
<u>Totalt</u>	<u>441.000 kr</u>

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

Pantbrev 2 st. Totalt 595.000 kr.

**VÄRDEBEDÖMNING**

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,5 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 660 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 500 000 kronor.

Marknadsvärde      Marknadsvärdet för fastigheten Uppvidinge Brändebol 1:37  
har vid värdetidpunkten november 2025 bedömts till:

**FEMHUNDRATUSEN KRONOR (500 000 kr)**

Kalmar 2025-11-17  
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 arendator 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 3:



## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Uppvidinge Brändebol 1:37	<b>UUID</b> 909a6a52-11fe-90ec-e040- ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 070033254	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 1996-01-09
<b>Län- och kommunkod</b> 0760	<b>Distrikt</b> Älgvalt Socken: älgvalt	<b>Distriktskod</b> 105110	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-05-20
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2025-10-14

## Adress

**Adress**  
Åsedavägen 8  
364 95 Älgvalt

## Inskrivningsinformation

## Lagfart

<b>Ägare</b>	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 2022-07-18	<b>Akt</b> D-2022- 00303261:1
--------------	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

**Berört fång**

Köp (inklusive transportköp):  
2022-04-22  
Köpeskilling: 700 000 SEK (avser  
hela fastigheten)

## Anteckningar

<b>Innehåll</b> Utmätning 2025-05-17, 574 168 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-278809-25	<b>Inskrivningsdag</b> 2025-05-20	<b>Akt</b> D-2025-00176540:1
---	--------------------------------------	---------------------------------

**Anmärkningar**

- Avser inteckning 69/1490
- Avser inteckning D-2022-00303261:2

## Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2  
Totalt belopp: 595 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	86 800 SEK	1969-04-30	69/1490
3	508 200 SEK	2022-07-18	D-2022-00303261:2

#### Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledning	1969-12-29	69/4849

#### Ajourförande inskrivningsmyndighet

**Myndighet**  
Lantmäteriet

**Telefonnummer**  
0771-63 63 63

**Kontorbeteckning**  
Eksjö

**E-mail**  
fastighetsinskrivning@lm.se

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

#### Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Detaljplan för älgkult 4:122 m.fl.	2020-04-16 Genomf. start: 2020-05-18 Genomf. slut: 2035-05-17 Laga kraft: 2020-05-18	0760-P2020/1

## Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

#### Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning	Last	Avtalsservitut	07-IM1-69/4849.1

**Beskrivning**  
Ledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

**Förmån**

Uppvidinge Älgkult 2:23

**Last**

Uppvidinge Brändebol 1:37

## Taxeringsenheter

## Småhustaxeringsenhet

<b>Typkod</b> Småhusenhet, bebyggd (220)	<b>Taxeringsenhetsnummer</b> 238230-5	<b>Samtaxerad</b> Nej	<b>Typ av fastighet</b> Fastighet
<b>Taxeringsår</b> 2024	<b>Taxeringsvärde</b> 441 000 SEK	<b>därav byggnadsvärde</b> 372 000 SEK	<b>därav markvärde</b> 69 000 SEK

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

## Värderingsenhet småhus tomtmark 24446149 (2024)

<b>Taxeringsvärde</b> 69 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 760007	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Utgör en eller flera självständiga fastigheter	<b>Tomtareal</b> 1136 kvm
<b>Strand</b> Inte strand eller strandnära mer än 150 m	<b>Vatten och avlopp</b> Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	<b>Antal lika</b> 1	<b>Justeringsorsak</b>

## Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24447149 (2024)

<b>Taxeringsvärde</b> 372 000 SEK	<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	<b>Total standardpoäng</b> 30	<b>Bostadsyta</b> 110 kvm
<b>Biutrymmesyta</b> 109 kvm	<b>Värdeyta</b> 130 kvm	<b>Nybyggnadsår</b> 1969	<b>Tillbyggnadsår</b>
<b>Värdeår</b> 1969	<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	1949-12-19	07-ÄLG-882

## Ursprung

Uppvidinge Brändebol 1:3

## Läge, Karta

<b>Område</b>	<b>Typ</b>	<b>N (SWEREF99 TM)</b>	<b>E (SWEREF99 TM)</b>
1	Markområde	6318685.1	534786.1



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

## Areal

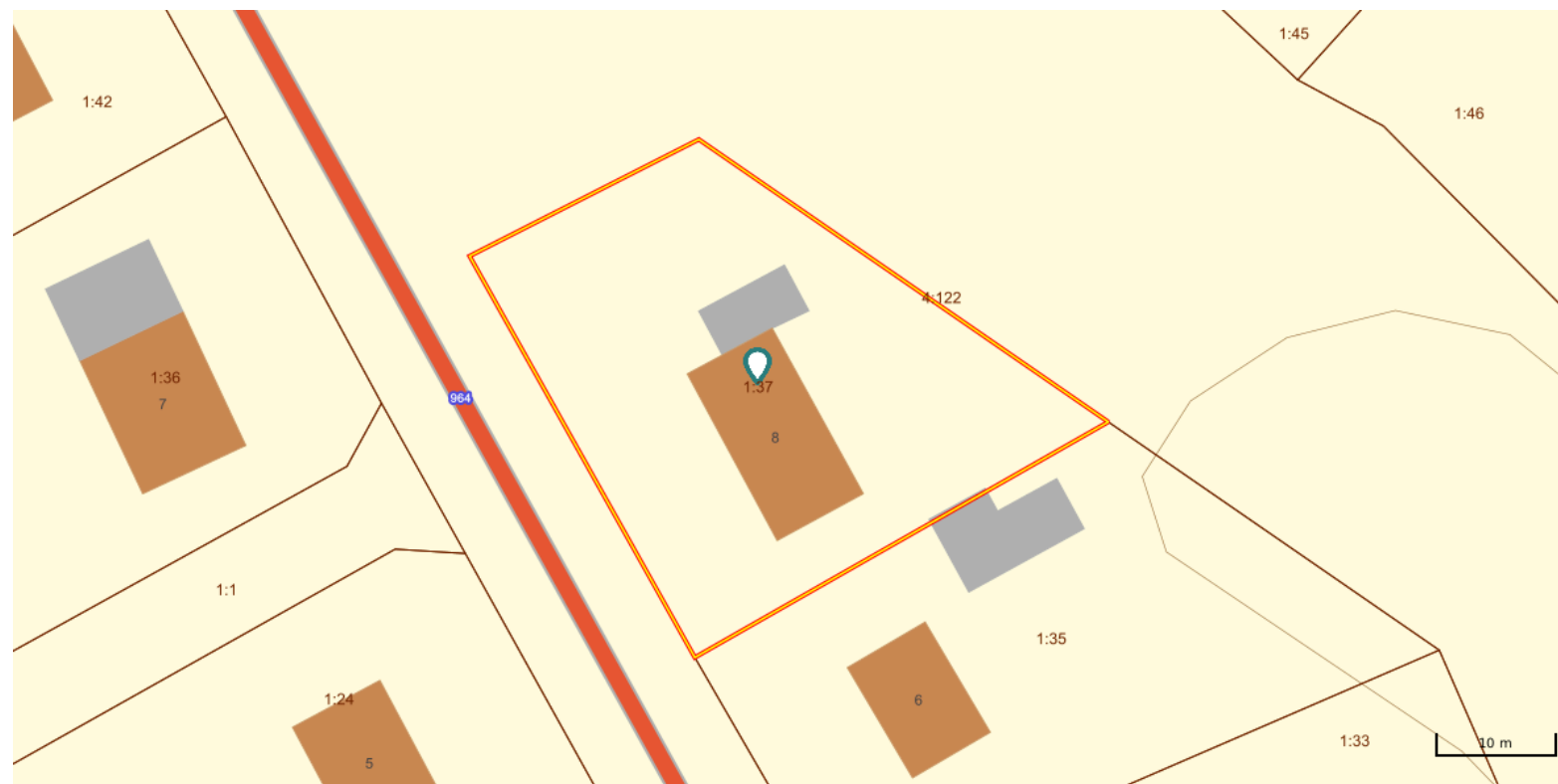
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 136 m <sup>2</sup>	1 136 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

## Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
G-Älgult Brändebol 1:37	1994-11-30	0780-94/64

Källa: Lantmäteriet

## Fastighetskarta liten



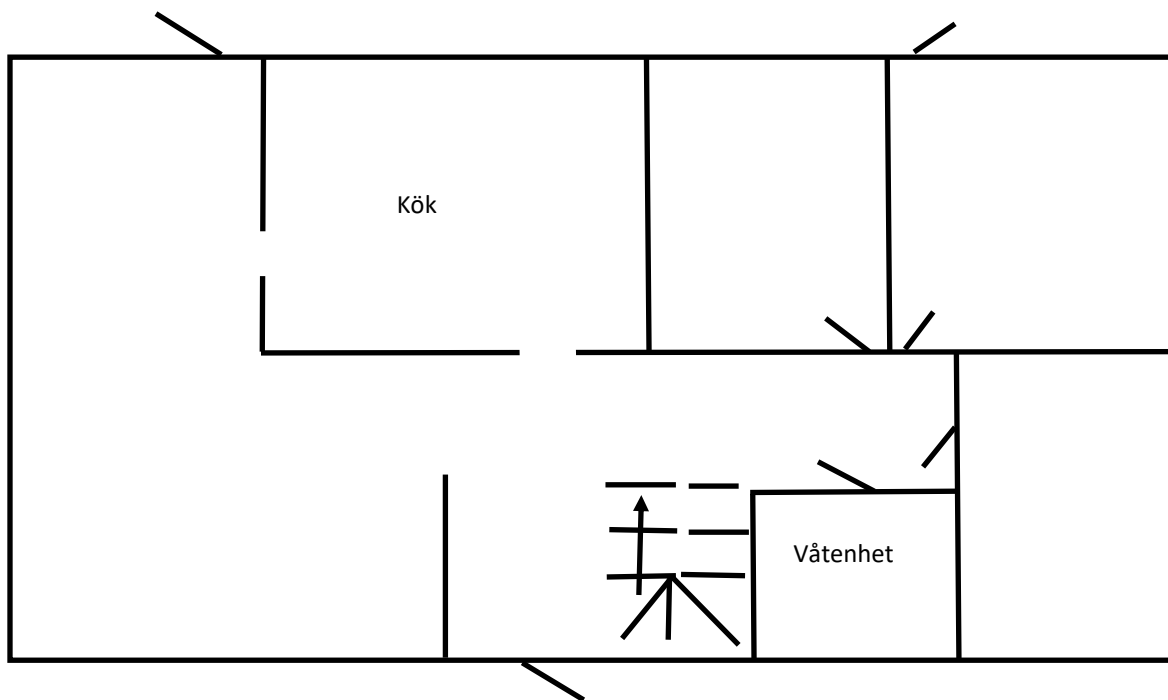
© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Uppvidinge	0760007	ÄLGHULT 1:42	220	998	103	123	1968	1968	33	04	450	2024-12-16	4369	0.96
4	Uppvidinge	0	ÄLGHULT 1:43	220	1000	97	116	1968	1968	35	04	700	2023-03-31	7216	1.52
5	Uppvidinge	0	ÄLGHULT 4:95	220	980	95	112	1962	1962	33	04	500	2022-12-01	5263	1.14
6	Uppvidinge	0	ÄLGHULT 4:145	220	1036	90	110	1974	1974	34	04	725	2022-05-24	8056	1.52
7	Uppvidinge		BRÄNDEBOL 1:37	220	1136	110	130	1969	1969	30	04	700	2022-04-22	6364	1.59
8	Uppvidinge		ÄLGHULT 1:45	220	999	94	110	1969	1969	33	04	670	2022-01-04	7128	1.54
9	Uppvidinge		ÄLGHULT 4:84	220	870	98	114	1957	1957	26	04	550	2021-12-13	5612	1.82
10	Uppvidinge		ÄLGHULT 4:134	220	1048	114	130	1975	1982	26	04	815	2021-11-18	7149	1.80
11	Uppvidinge		ÄLGHULT 4:48	220	1249	95	108	1947	1947	26	04	490	2021-10-04	5158	1.71
12	Uppvidinge		ÄLGHULT 4:75	220	1125	109	124	1957	1957	28	04	300	2021-02-25	2752	

## BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Källarvåning

