



F-239-25-08
VBnr: 26321

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Högsby Ruda 15:1



Forum Fastighetsekonomi Sydost AB, Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar. www.fforum.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING.....	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
BYGGNAD.....	5
OMDÖME	6
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	
BILAGA: KARTOR	
BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA	
BILAGA: ORTSPRISMATERIAL	
BILAGA: PLANRITNING	

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Högsby Ruda 15:1
 Adress: Storgatan 35, 579 71 Ruda
 Kommun: Högsby
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten.
 Värdetidpunkt: Mars 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-03-06 av undertecknad. Vid besiktning deltog en lagfaren ägare samt personal från Kronofogdemyndigheten.

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Byggnaden var 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	1600 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Stensatt uppfart och gång. Gungställning med rutschkana. Kaninburar och hundkoja finns.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Ruda, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet, men fränkopplat vid besiktning.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Detaljplan från 1971 och ändring av detaljplan från 2006. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

2 -plan med källare.

Byggnadsår

1942, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 160 resp 78 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Pannrum, förrådsutrymmen, garage.**Bottenvåning:** Vardagsrum, kök, ett rum, badrum.**Övervåning:** Hall, badrum, toalett, fyra rum. .

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Puts, sprucken på några delar noterades.

Yttertak

Plåt

Fönster

Tvåglasfönster, från 2008 enligt uppgift.

Våningstrappa

I trä

Golveläggningar

Laminat, klinker

Tak

Målat, träpanel, skivor

Kök

Slåta träluckor och lådfronter, 4-pls spishäll, ugn, diskmaskin, kyl och frys. Vitvaror bedöms som nyare. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-6 personer. Kök i blandat skick.

Våtrum

Bottenvåning

Övervåning

golv

Klinker

Klinker

väggar

Kakel

Kakel

inredning

WC, tvättställ, duschkabin

WC, tvättställ, dusch, badkar

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Sämre, lösa klinkerplattor noterades.

Normalt, trasiga kakelplattor noterades.

Våtrum

Övervåning

golv

Klinker

väggar

Målat

inredning

WC, tvättställ

övrigt

Ljust porslin

skick

Normalt.

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning
-systemVedpanna, icke fungerande enligt uppgift.
Vattenburet, radiatorer

Övrigt

In- och utvändigt upprustningsbehov. Byggnaden bedöms ha stått kallställd under en längre tid. Vattenläcka bedöms finnas, noterades i källaren, bedöms komma från köket vid diskmaskinen. Orsak okänd, ytterligare undersökning rekommenderas. Bågnande tak i vardagsrum i bottenvåning noterades. Orsak okänd, ytterligare undersökning rekommenderas. Uteplats med trallgolv med markis.

Garage	Fristående garage med gjuten betongplatta, träfasad och plåttak. Belysning och eluttag finns. Vattenutkastare utvändigt. Toalett med WC och tvättställ.
Uthus	Byggnad med träfasad och plåttak. Byggnad på ca 15 kvm och under renovering.
Duvslag	Byggnad för duvslag med träfasad och bedöms vara eternittak, som saknas på vissa delar. Byggnaden är uppdelad i burar. Byggnad på ca 24 kvm i något sämre skick.
Växthus	Växthus med stensatt gång och plasttak. Byggnad ca 6 kvm och i normalt skick.

OMDÖME

Läge Mittenläge i småhusområde.

Efterfrågan	Ringa/Ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	Ordinär
Underhåll	Eftersatt

Objektet som helhet Äldre småhus med stort upprustningsbehov bedöms främst vara invändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	82.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>534.000 kr</u>
Totalt	616.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 545.000 kr utifrån undertecknads besiktningssuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 4 st. Totalt 376.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,2 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 650 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 350 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Högsby Ruda 15:1 har vid
värdetidpunkten mars 2025 bedömts till:

TREHUNDRAFEMTIO TUSEN KRONOR (350 000 kr)

Kalmar 2025-03-13
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/arrendator 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

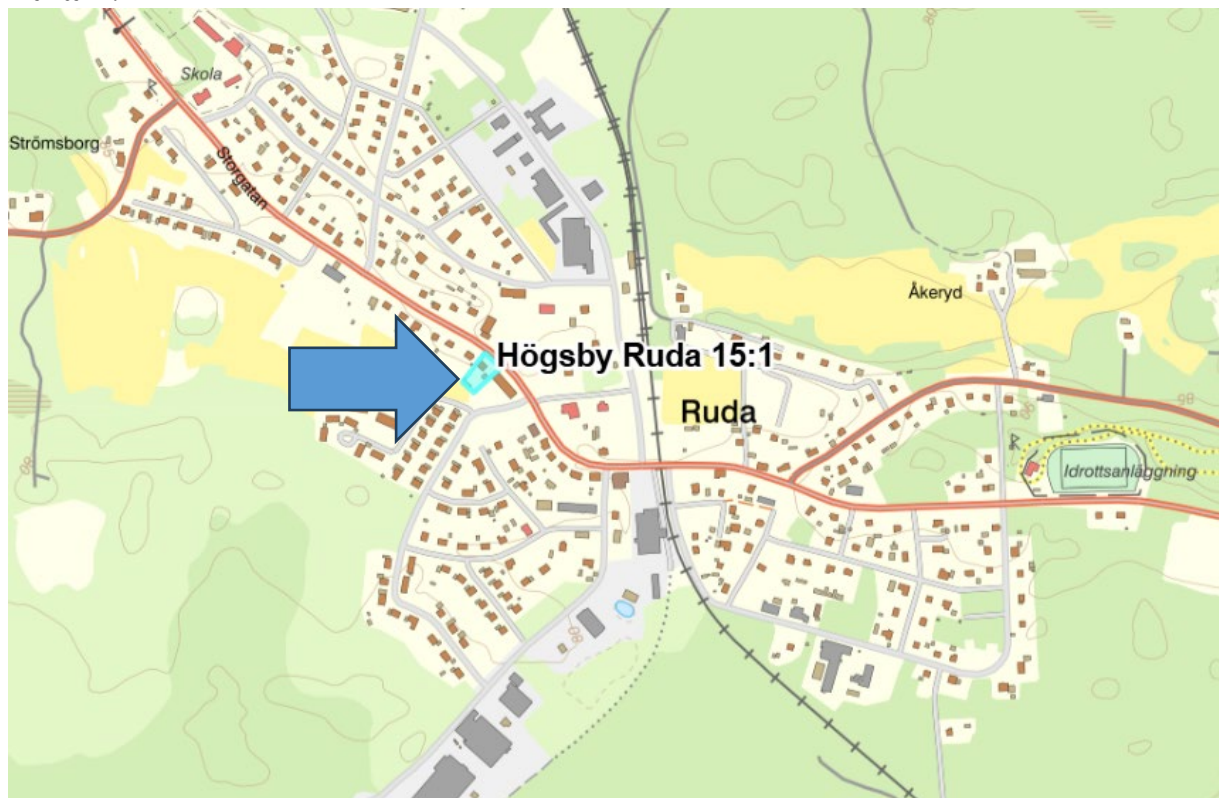
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den 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 2:



Karta 3:





BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA

metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-02-03

Fastighet**Beteckning**

Högsby Ruda 15:1

UUID:

909a6a54-eeaa-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2019-02-07

Nyckel:

080098411

Län- och kommunkod

0821

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2025-01-29

Distrikt

Högsby

Distriktskod

105146

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-01-30

Socken: Högsby

Adress**Adress**

Storgatan 35

579 71 Ruda

Läge, karta**Område**

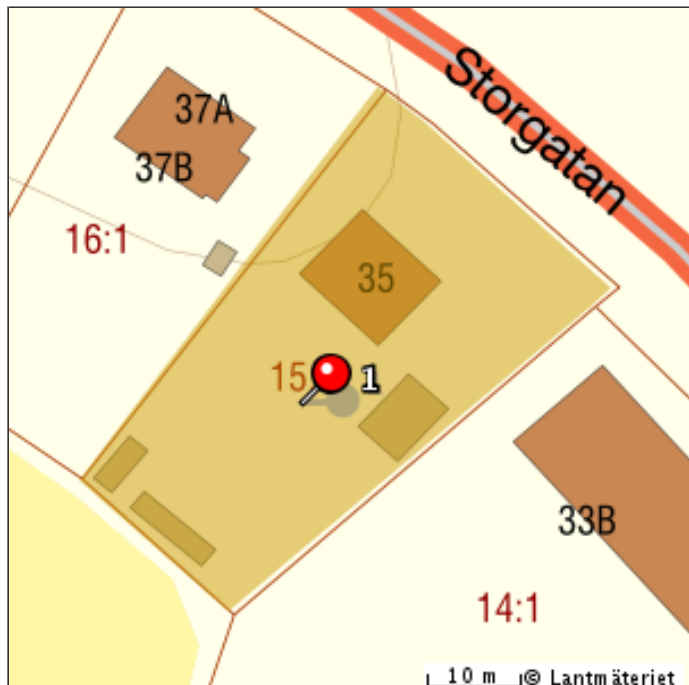
1

N (SWEREF 99 TM)

6330046.2

E (SWEREF 99 TM)

567369.6



Areal				
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 600 kvm	1 600 kvm		
Lagfart				
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt	
	1/2	2012-08-13	12/16256	
Anmärkning: Beviljad d-2020-00136339:1				
Anmärkning: Övriga fång 12/16256 andel 1/1				
Anmärkning: Tvist avgjord till förmån för (1/2) d-2023-00318964:1				
	1/2	2023-11-01	D-2023-00346553:1	
Utslag eller dom: 2023-09-19				
Anteckningar				
Innehåll		Inskrivningsdag	Akt	
Utmätning 2025-01-20, 386 612 sek jämte ränta och kostnader, 1225173481		2025-01-23	D-2025-00026238:1	
Anmärkningar:				
Avser inskrivet ägande c2519f62-0D0D-4042-89FE-9A231DA74C67				
Avser inteckning 92/7795				
Avser inteckning 92/8357A				
Avser inteckning 92/8357B				
Avser inteckning d-2016-00094162:2				

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 376.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	250.000 SEK	1992-07-31	92/7795
2	6.000 SEK	1992-08-19	92/8357A
Anmärkning: Utbyte d-2016-00094162:1 påverkar inteckning 92/8357B			
3	61.000 SEK	1992-08-19	92/8357B
Anmärkning: Utbyte d-2016-00094162:1 påverkar inteckning 92/8357A			
4	59.000 SEK	2016-03-03	D-2016-00094162:2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Ruda samhälle	1971-04-19	08-HBY-2098
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått Plananmärkning: Berör även samfälld mark		
Ändring av detaljplan: Ruda	2006-08-30 Laga kraft: 2006-11-14	0821-P194
	Genomf. start: 2006-11-15 Genomf. slut: 2011-11-14	
Plananmärkning: Ursprungliga planer, se 08-HYB-2098, 08-HBY-2214, 08-HBY-2309, 08-LMA-1291, 0821-P35, 0821-P44, 0821-P76, 0821-P83, 0821-P107, 0821-P108		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

290884-9

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav	därav markvärde
Taxeringsår		byggnadsvärde	
2024	616.000 SEK	534.000 SEK	82.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 049604160.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
82.000 SEK	0821007	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
1 600 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 049605160.

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	534.000 SEK	42
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
160 kvm	78 kvm	176 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1942		1942
Under Byggnad	Antal lika	
Nej	1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Sammanläggning	1950-10-03	08-HBY-1499

Ursprung

Högsby Ruda 29:1, 31:1

Tidigare Beteckning

Beteckning

H-Högsby Ruda 15:1

Omregistreringsdatum Akt

1989-11-22

0882-285

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

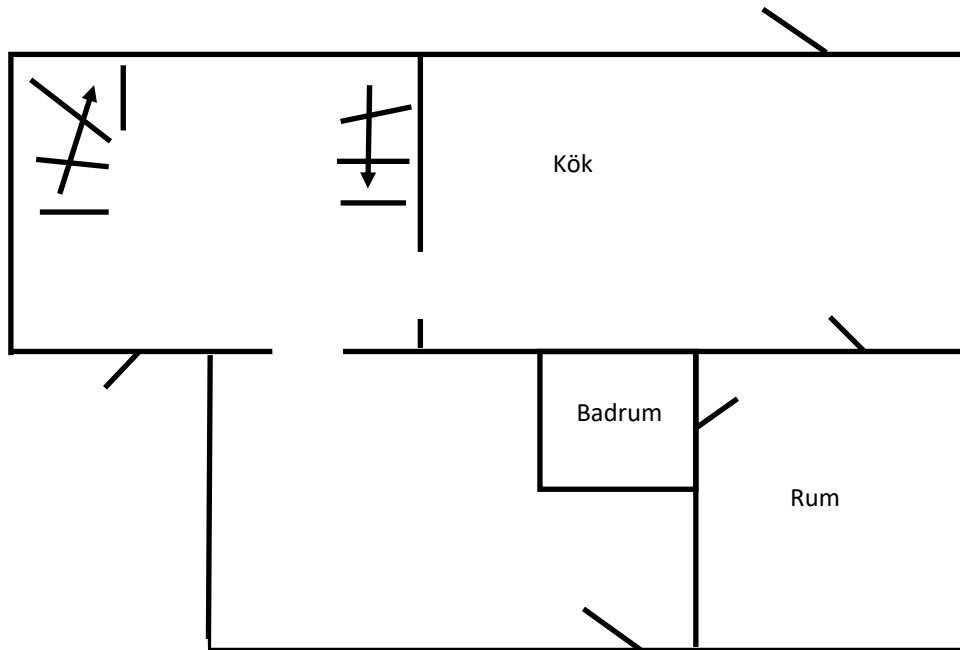
Källa: Lantmäteriet

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
3	Högsby	0	BÖTTERUM 1:113	220	1298	129	133	1980	1980	31	04	650	2024-07-19	5039	1.14
4	Högsby	0	BÖTTERUM 14:1	220	1230	129	143	1936	1936	32	04	510	2024-07-15	3953	1.18
5	Högsby	0	RUDA 7:1	220	1561	125	145	1940	1940	36	04	610	2024-07-12	4880	1.23
7	Högsby	0	RUDA 18:26	220	1312	125	140	1963	1963	30	04	575	2023-10-19	4600	1.23
8	Högsby	0	RUDA 29:8	220	1414	135	145	1911	1929	27	04	575	2023-09-18	4259	1.52
9	Högsby	0	GRANEBY 1:16	220	1550	128	140	1943	1948	30	04	350	2023-05-02	2734	0.86
10	Högsby	0	RUDA 11:1	220	1494	185	204	1927	1935	31	04	600	2023-04-13	3243	1.13
11	Högsby	0	RUDA 29:34	220	1781	154	174	1954	1954	28	04	670	2023-02-16	4351	1.32
12	Högsby	0	BÖTTERUM 14:1	220	1230	129	143	1936	1936	32	04	475	2022-10-10	3682	1.10
13	Högsby	0	RUDA 28:3	220	1220	149	163		1944	29	04	450	2022-09-15	3020	1.06
15	Högsby		RUDA 28:41	220	1304	165	181	1939	1939	26	04	450	2021-02-15	2727	

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning

