

F-1100-24-06
V240031

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Vaggeryd Granhem 11



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING.....	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
BYGGNAD.....	5
OMDÖME	6
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	7
BILAGA: KARTOR	8

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Vaggeryd Granhem 11
Adress: Torsgatan 7, 567 30 Vaggeryd
Kommun: Vaggeryd
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: Juli 2024.
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-06-27 av undertecknad. Vid besiktningen deltog representant för fastighetsägaren.

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan.
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	1 303 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, grusytor, buskar och träd. Infart grus och asfalt.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Vaggeryd, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Stadsplan från 1965. 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

1 ½ -plan med källare.

Byggnadsår

1944 och tillbyggt 1987, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 151 resp 63 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Pannrum, tvätt, förråd, wc. Fukt.**Bottenvåning:** Hall, vardagsrum, kök, bad, sovrum.**Övervåning:** Hall, 3 sovrum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Betongplatta (källare)

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Träpanel

Yttertak

Betongtakpannor

Fönster

Tvåglas isolerfönster

Våningstrappa

I trä

Golvbeläggningar

Parkett, klinker,

Tak

Träpanel, målat,

Kök

Mörka spårade luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt, diskmaskin, kyl, frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-6 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

Källarvåning

golv

Klinker

Puts

väggar

Kakel

Målat

inredning

WC, tvättställ, dusch

WC

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Normalt

Sämre

Tvättavdelning

I källare

golv

Betong

väggar

Putsade

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin, tvättställ

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

Värmepump

-system

Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Uterum ca 22 kvm.

Garage

Fristående garage, ca 50 kvm+ garage/förråd ca 28 kvm.

Uthus

OMDÖME

Läge Fastigheten är belägen i bostadsområde i nordöstra delen av Vaggeryd. Mittenläge i småhusområde.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	God
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Ordinär
Standard	Ordinär
Underhåll	Normalt

Objektet som helhet Äldre, mindre småhus med stort upprustningsbehov såväl in- som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	262.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1.001.000 kr</u>
Totalt	1.263.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2021 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet bedöms som rimligt.

Pantbrev 8 st. Totalt 1.320.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillningar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,6 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 2.000.000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som jämförbart med genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, skick och nuvarande marknadssituation bedöms marknadsvärdet vara 1.900.000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Vaggeryd Granhem 11** har vid värdetidpunkten juli 2024 bedömts till:

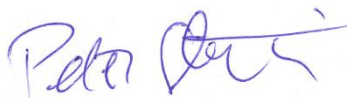
ENMILJONNIOHUNDRATUSEN KRONOR (1.900.000 kr)

Mullsjö 2024-07-04

Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Bengt Eriksson
Fastighetsvärderare



Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

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

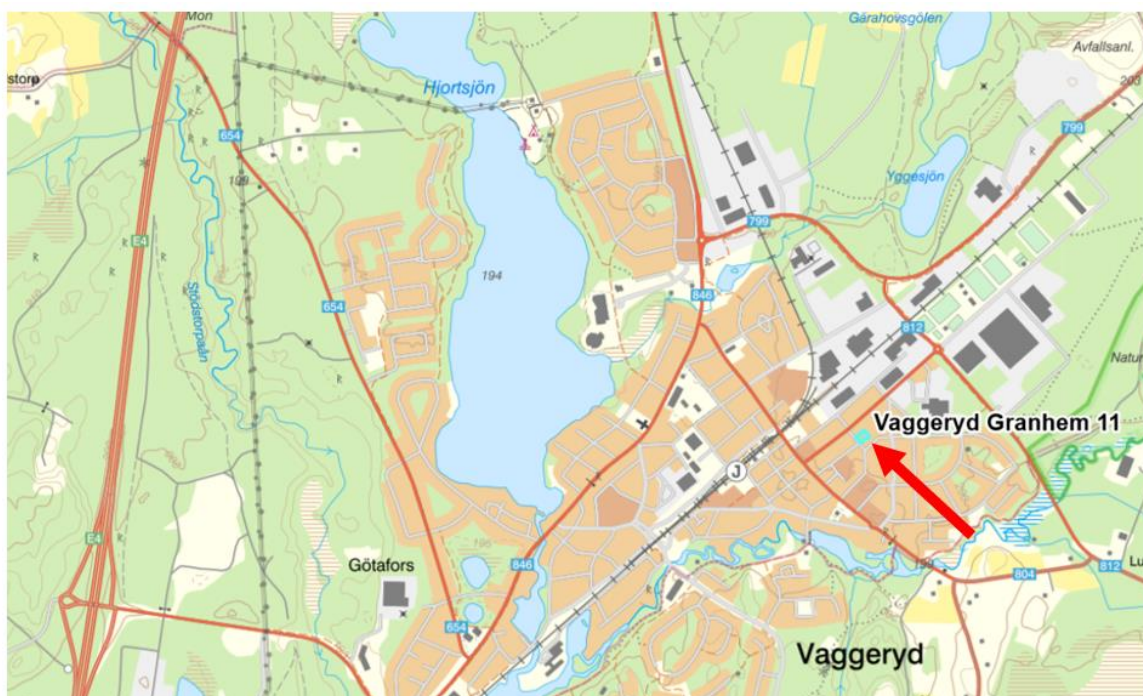
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då 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:



Vaggeryd Granhem 11

V240031A

Karta 2:



Vaggeryd Granhem 11

V240031B

Karta 3:



Vaggeryd Granhem 11

V240031C



038 Allmän+Taxering 2024-06-26

Fastighet

Beteckning UUID:
Vaggeryd Granhem 11 909a6a4f-dee6-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel: Län- och kommunkod
060063637 0665

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2024-06-18

Distrikt Distriktskod
Byarum 105203

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2024-06-26

Adress

Adress
Torsgatan 7
567 30 Vaggeryd

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6373299.5

E (SWEREF 99 TM)
449247.2



Areal

Område
Totalt

Totalareal
1 303 kvm

Därrav landareal
1 303 kvm

Därrav vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2008-06-02	08/14943
Köp (även transportköp): 2008-05-30 Köpeskilling: 1.320.000 SEK, avser hela fastigheten.			
	1/2	2008-06-02	08/14944

Köp (även transportköp): 2008-05-30
Köpeskilling: 1.320.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-06-13, 301 218 kronor, (12243753634)	2024-06-17	D-2024-00191529:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 75542369-63E2-4418-AEF9-34FB039DFDEC		
Utmätning 2024-06-13, 736 371 kronor (12243753642)	2024-06-17	D-2024-00191532:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 36766b86-AEBD-41E5-A786-A7726E5A6407		
Utmätning 2024-06-13, 736 371 kronor (12243753840)	2024-06-17	D-2024-00191539:1
Anmärkningar: Avser inteckning 01/4283 Avser inteckning 08/14945 Avser inteckning 84/1867A Avser inteckning 84/1867B Avser inteckning 84/1868 Avser inteckning 84/1869 Avser inteckning 87/11592 Avser inteckning 87/11593		
Utmätning 2024-06-13, 301 218 kronor (12243753832)	2024-06-17	D-2024-00191551:1
Anmärkningar: Avser inteckning 01/4283 Avser inteckning 08/14945 Avser inteckning 84/1867A Avser inteckning 84/1867B Avser inteckning 84/1868 Avser inteckning 84/1869 Avser inteckning 87/11592 Avser inteckning 87/11593		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 1.320.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	173.000 SEK	1984-02-22	84/1867A
Anmärkning: Utbyte 88/1672			
2	18.800 SEK	1984-02-22	84/1867B
Anmärkning: Utbyte 88/1673			
3	17.900 SEK	1984-02-22	84/1868
4	50.000 SEK	1984-02-22	84/1869
5	69.300 SEK	1987-10-14	87/11592
6	72.000 SEK	1987-10-14	87/11593
7	432.300 SEK	2001-04-11	01/4283
8	486.700 SEK	2008-06-02	08/14945

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Östermoområdet i vaggeryd	1965-06-15	06-VAK-94
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Ändring av detaljplan: Ändring av stadsplanen för österområdet mm,	2020-04-08	-----
Avseende upphävande av tomtindelningar	Laga kraft: 2020-05-06	

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

398731-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2021	1.263.000 SEK	1.001.000 SEK	262.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt	

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt	

Värderingsenhet småhusmark 013112120.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga	förhållanden
262.000 SEK	0665001	Självständig	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp	
1 303 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	
	Antal lika		
	1		

Värderingsenhet småhusbyggnad 013113120.

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	1.001.000 SEK	28
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
151 kvm	63 kvm	164 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1944	1987	1952
Under Byggnad	Antal lika	
Nej	1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1943-08-27	0665K-387
Införd i tomtboken	1944-04-28	

Ursprung

Vaggeryd Götastrand 1:3

Tidigare Beteckning

Beteckning

F-Vaggeryd Granhem 11

Omregistreringsdatum Akt

1993-12-01

0683-566

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet