

F-2275-24-06
V240072

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Jönköping Bosgård 2:34



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	7
BILAGA: KARTOR	8

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Jönköping Bosgård 2:34
 Adress: Sjögårdsvägen 28, 561 92 Huskvarna
 Kommun: Jönköping
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: December 2024.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-12-04 av undertecknad.
 Vid besiktningen deltog lagfaren ägare.

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	3 582 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Stor sluttande tomt med gräsmatta mot väster framför huset. Den östra delen bakom huset vildvuxen med sly och mindre träd.
Läge	Värderingsobjektet är beläget vid Vistakulle norr om Huskvarna, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet.
Energideklaration	Bifogas separat.
Planbestämmelser, servitut mm	För fastigheten gäller varken detaljplan eller områdesbestämmelser. Fastigheten har till förmån ett servitut avseende väg. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

Innehåll

Undergrund

Grundmurar

Grundläggning

Stomme

Bjälklag

Fasad

Yttertak

Fönster

Våningstrappa

Golvbeläggningar

Tak

Kök

Våtrum

golv

väggar

inredning

övrigt

skick

Tvättavdelning

Ventilation

Uppvärmning

-system

Övrigt

Garage/ uthus

1-plan med mindre källare.

1993 och tillbyggt 2000, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme ca 106 resp 0 kvadratmeter enligt taxering.

Källarvåning: Ca 20 kvm/ apparatrum, förråd.**Bottenvåning:** Hall, bad, kök, 2 sovrum, klk, vardagsrum, matrum.**Övervåning:** -.

Ej känt

Betongsten

Torpargrund, delvis källare

Trä

Trä

Trä, målningsbehov

Plåt

Trä-/kompositfönster m isolerglas

-

Laminat

Målat, träpanel,

Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn, kyl, frys, vedspis. Vitvaror bedöms som nyare. Kök i normalt skick.

Bottenvåning

Klinker

Kakel

WC, tvättställ, dusch, tm

Ljust porslin

Gott

Tvättmaskin i badrum

Självdraagsventilation

Bergvärmepump

Vattenburet, radiatorer

Enligt uppgift renoverat ca 2011 och 2017. Mindre arbeten ej färdigställda/listning bl a.

Öppen spis i vardagsrum.

Enligt fastighetsägaren har fastigheten, via gångtunnel under motorvägen, tillgång till båthus vid Vättern.

Enklare förråd, ca 12 kvm. Skärmtak/förråd ca 14 kvm.

OMDÖME

Läge Fastigheten är belägen på västerslutningen vid Vistakulle, strax intill motorvägen, med utsikt över Vättern. Trafikstörning från motorvägen, vilket medfört in mindre sänkning av taxeringsvärdet.

Efterfrågan Ordinär
Allmänservice Acceptabel
Materialstandard God
Planlösning Ordinär
Standard Ordinär
Underhåll Invändigt gott. Utvändigt eftersatt.

Objektet som helhet Småhus med visst upprustningsbehov, trafikstörning från motorvägen, utsikt västerut över Vättern.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	811.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1.901.000 kr</u>
Totalt	2.712.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet bedöms som rimligt enligt schablonberäkning men bedöms inte spegla ett aktuellt värde för fastigheten.

Pantbrev 13 st. Totalt 1.823.000 kr

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar köpeskillingar mellan 1.440.000 kr och 4.150.000 kr för ett urval av försäljningar.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 1.900.000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Jönköping Bosgård 2:34** har vid värdetidpunkten december 2024 bedömts till:

ENMILJONNIOHUNDRATUSEN KRONOR (1.900.000 kr)

Mullsjö 2024-12-04

Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Bengt Eriksson
Fastighetsvärderare



Andreas Ylipää
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

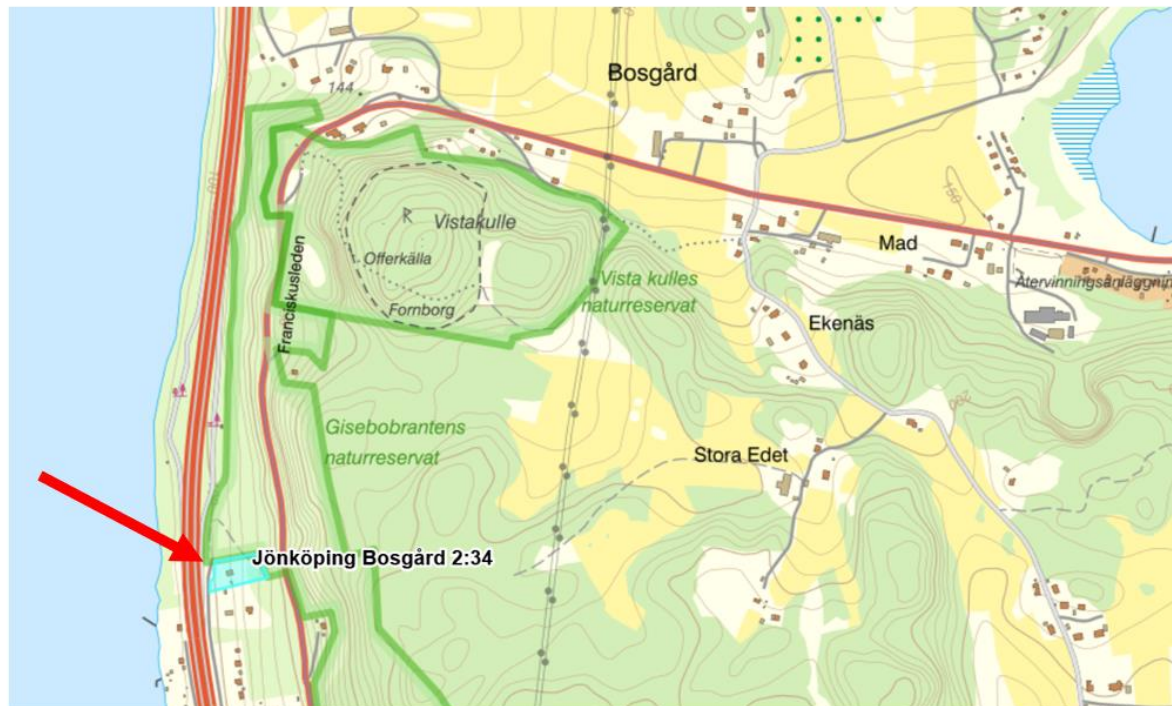
Karta 1:



Jönköping Bosgård 2:34

V24072A

Karta 2:



Jönköping Bosgård 2:34

V24072B

Karta 3:



Jönköping Bosgård 2:34

V24072C



038 Allmän+Taxering 2024-11-30

Fastighet

Beteckning Jonkoping Bosgard 2:34	UUID: 909a6a51-6ba4-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2000-04-18
Nyckel: 060381028	Län- och kommunkod 0680	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-11-27
Distrikt Skärstad Socken: Skärstad	Distriktskod 105268	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-11-29

Adress

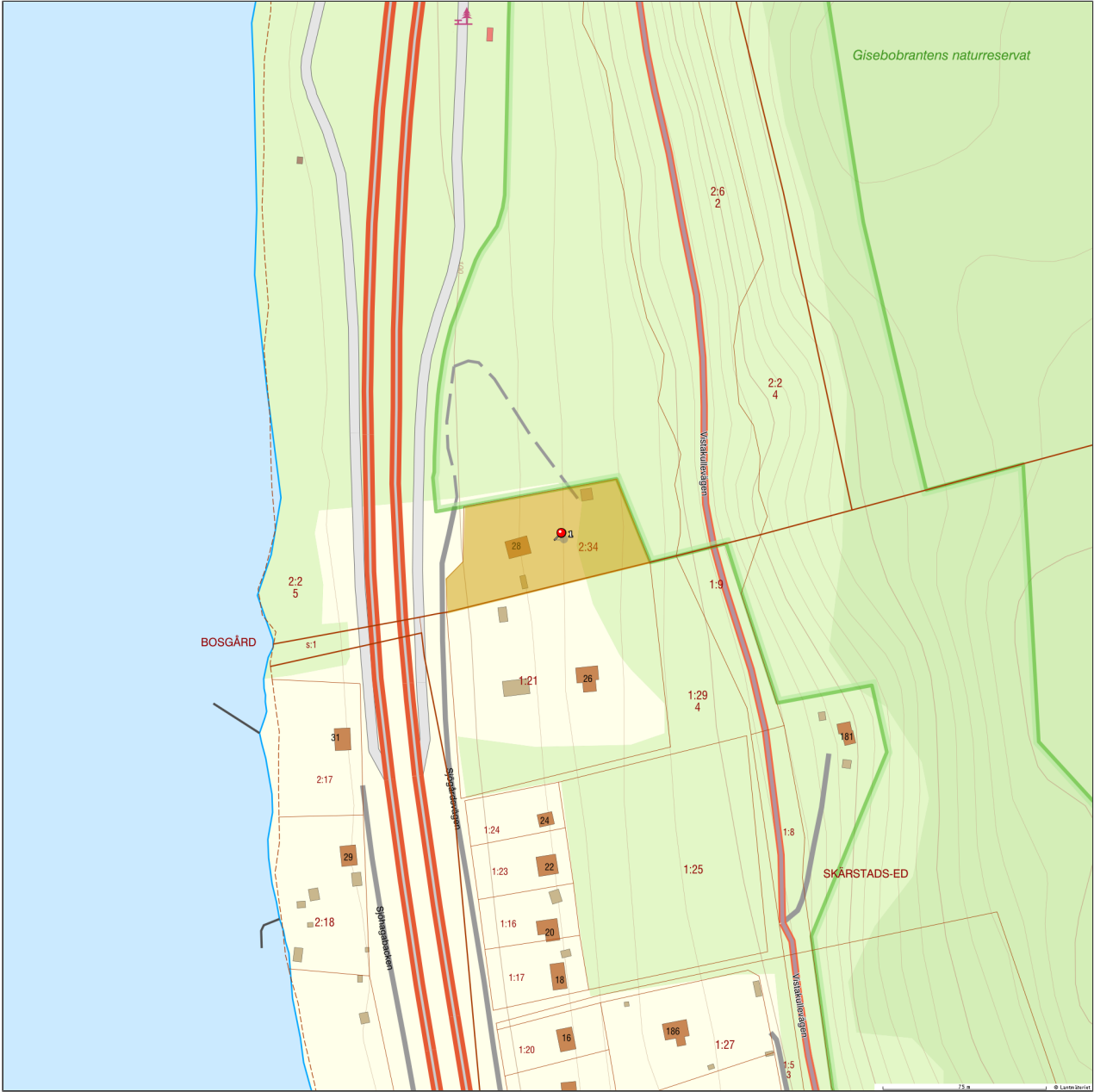
Adress
Sjögårdsvägen 28
561 92 Huskvarna

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6412315.4

E (SWEREF 99 TM)
456532.2



Areal

Område
Totalt

Totalareal
3 582 kvm

Därav landareal
3 582 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2006-12-21	06/35961

Köp (även transportköp): 2006-12-01
Köpeskilling: 850.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-10-23, 53 015 sek jämte ränta och kostnader t 1984-24	2024-10-24	D-2024-00353250:1
Anmärkningar: Avser inteckning 11/9739		
Utmätning 2024-10-23, 108 761 sek jämte ränta och kostnader t 1983-24	2024-10-24	D-2024-00353249:1
Anmärkningar: Avser inteckning 00/3686 Avser inteckning 00/3687 Avser inteckning 01/5776 Avser inteckning 02/4035 Avser inteckning 03/11663 Avser inteckning 06/35962		
Utmätning 2024-10-23, 737 799 sek jämte ränta och kostnader t 1986-24	2024-10-24	D-2024-00353181:1
Anmärkningar: Avser inteckning 06/35963 Avser inteckning 09/15427 Avser inteckning 10/18517 Avser inteckning 10/23078 Avser inteckning 10/29232 Avser inteckning 11/26303		
Utmätning 2024-11-26, 554 531 sek jämte ränta och kostnader, målnummer t 2064-24	2024-11-26	D-2024-00397428:1
Anmärkningar: Avser inteckning 00/3686 Avser inteckning 00/3687 Avser inteckning 01/5776 Avser inteckning 02/4035 Avser inteckning 03/11663 Avser inteckning 06/35962		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 13
Totalt belopp: 1.823.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	220.000 SEK	2000-04-26	00/3686
2	165.000 SEK	2000-04-26	00/3687
3	50.000 SEK	2001-04-30	01/5776
4	19.000 SEK	2002-02-11	02/4035
5	100.000 SEK	2003-05-14	03/11663
6	211.000 SEK	2006-12-21	06/35962
7	175.000 SEK	2006-12-21	06/35963
8	107.000 SEK	2009-06-10	09/15427
9	181.200 SEK	2010-07-27	10/18517
10	100.000 SEK	2010-09-15	10/23078
11	109.000 SEK	2010-11-18	10/29232
12	297.800 SEK	2011-04-29	11/9739
13	88.000 SEK	2011-11-15	11/26303

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	06-IM1-2000/2667.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande:

Förmån	Jönköping Bosgård 2:34
Last	Jönköping Bosgård 2:2
	Beskrivning: Väg mm

Väg	Förmån	Officialservitut	0680K-2315.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Jönköping Bosgård 2:34		
Last	Jönköping Bosgård 2:2		
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

203323-9

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2.712.000 SEK	1.901.000 SEK	811.000 SEK

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

Värderingsenhet småhusmark 115491116.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga	förhållanden
811.000 SEK	0680219	Självständig	
Tomtareal 3 582 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	
	Antal lika 1	Justeringsorsak Buller	

Värderingsenhet småhusbyggnad 115495116.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.901.000 SEK	Total standardpoäng 34
Bostadsyta 106 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 106 kvm
Nybyggnadsår 1993	Tillbyggnadsår 2000	Värdeår 1997
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1999-12-23	0680K-2315

Ursprung

Jönköping Bosgård 2:2

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Eksjö
	Telefon: 0771-63 63 63

