

F-2043-24-06
V240065

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Gislaved Ekoxen 2



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: Gislaved Ekoxen 2
 Adress: Södra Hagalundsgatan 4, 332 37 Gislaved
 Kommun: Gislaved
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: November 2024.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-11-14 av undertecknad. Vid besiktningen deltog en 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	800 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Infart asfalterad.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Gislaved, 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 1975. 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

Byggnadsår

Area BOA, BIA

Innehåll

1-plan med källare.

1976, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme ca 103 resp 103 kvadratmeter enligt taxering.

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

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Betongplatta (källare)

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä, målningsbehov

Yttertak

Betongtakpannor / mosspåväxt

Fönster

Kopplade tvåglasfönster

Våningstrappa

I trä

Golveläggningar

Parkett, plastmatta,

Tak

Träpanel, skivor,

Kök

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

Våtrum

Bottenvåning

Källarvåning

golv

Plastmatta

Plastmatta

väggar

Plastmatta

Plastmatta

inredning

WC, tvättställ, badkar, bidé

WC, tvättställ,

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Normalt

Normalt

Tvättavdelning

I källare

golv

Betong

väggar

Putsade

inredning

Tvättho, tvättmaskin, torktumlare, duschkabin

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

Kopmbipanna (Olja, el, ved)/enligt uppgift trasig, elpatron, luft/luftvärmepump

-system

Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Stort in- och utvändigt upprustningsbehov. Öppen spis i gillestuga. Uterum ca 12 kvm + uteplats/betongplattor ca 12 kvm.

Garage

Vidbyggt garage, ca 25 kvm

Uthus

OMDÖME

Läge Fastigheten är belägen i villaområde i södra delen av Gislaved. Gränsar i söder till grönområde.

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

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

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	176.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1.225.000 kr</u>
<u>Totalt</u>	<u>1.401.000 kr</u>

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

Pantbrev 14 st. Totalt 898.400 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,1 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 1.400.000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 1.000.000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Gislaved Ekoxen 2** har vid värdetidpunkten november 2024 bedömts till:

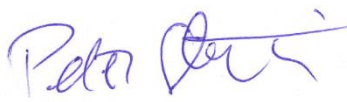
ENMILJON KRONOR (1.000.000 kr)

Mullsjö 2024-11-15

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

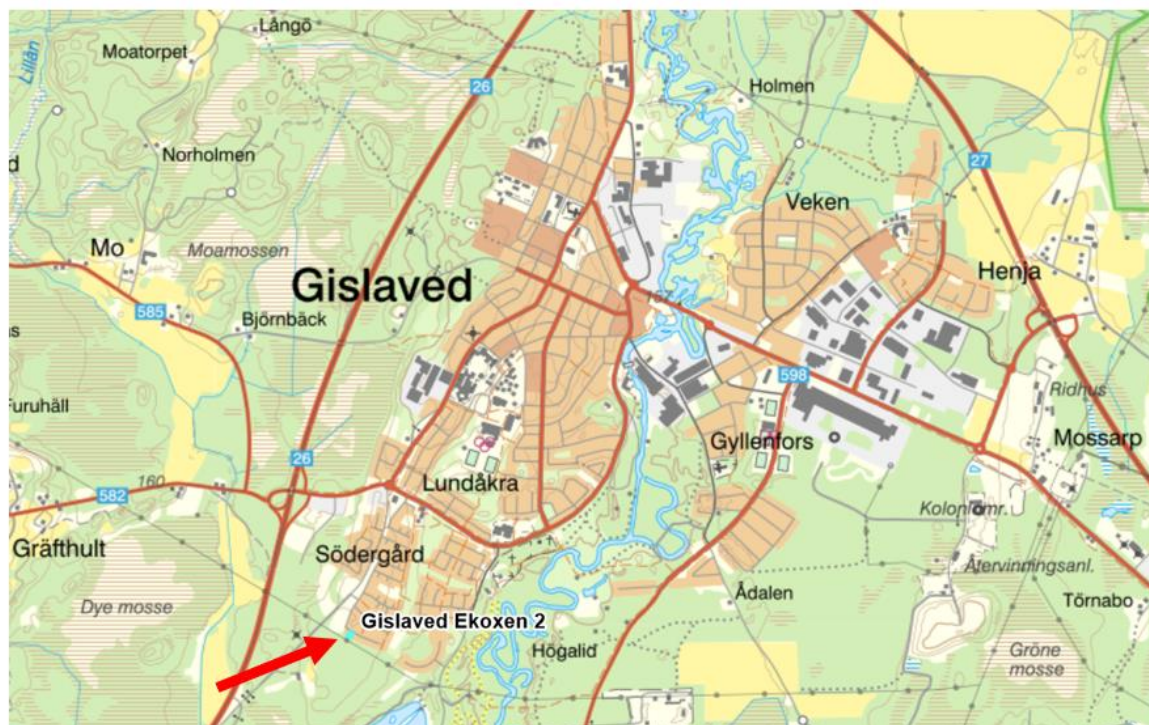
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

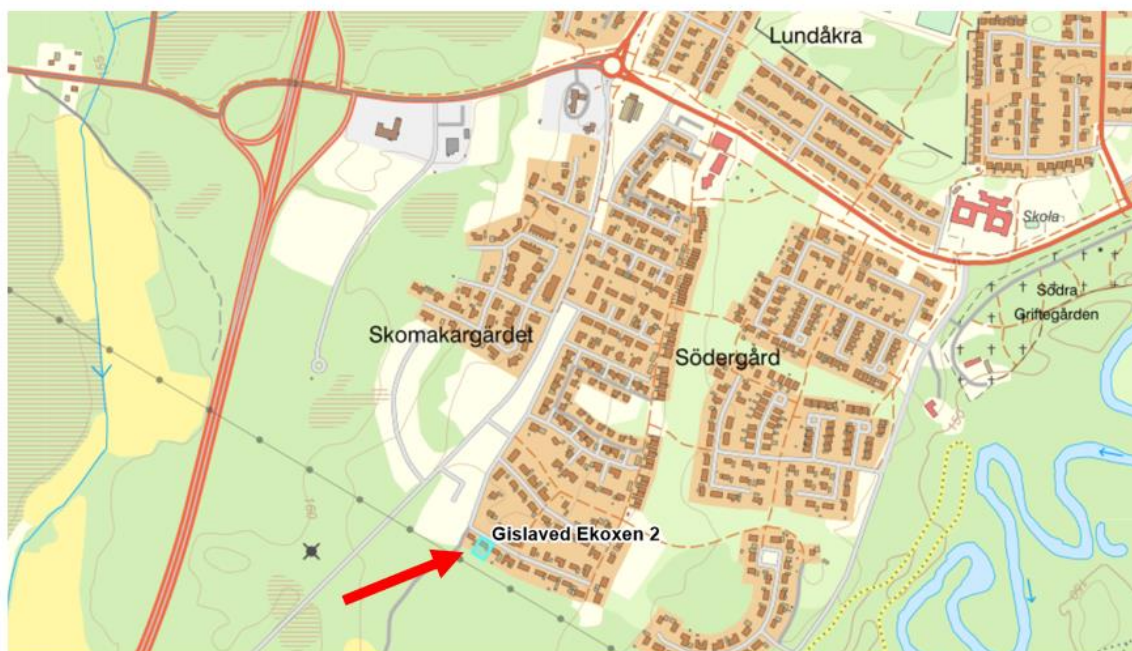
Karta 1:



Gislaved Ekoxen 2

V240065A

Karta 2:



Gislaved Ekoxen 2

V240065B

Karta 3:





metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2024-11-11

Fastighet

Beteckning	UUID:	
Gislaved Ekoxen 2	909a6a4e-f70d-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
060004284	0662	2024-09-16
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Gislaved	105168	2024-11-11
Socken: Båraryd		

Adress

Adress

Södra Hagalundsgatan 4
332 37 Gislaved

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6349955.8

E (SWEREF 99 TM)
410745.1



Areal

Område
Totalt

Totalareal
800 kvm

Därrav landareal
800 kvm

Därrav vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	1976-09-01	76/2368
Köp (även transportköp): 1976-06-22 Ingen köpeskilling redovisad.			
	1/2	1976-09-01	76/2369

Köp (även transportköp): 1976-06-22
Ingen köpeskilling redovisad.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-09-10, 325 452 sek jämte ränta och kostnader (01-501060-24)	2024-09-13	D-2024-00297822:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande 338abcb8-A2FC-4CE1-AD9A-B5795054758D
Avser inskrivet ägande ebe50689-2029-4E0A-9C0E-1E05FD9CB4DC
Avser inteckning 02/1113
Avser inteckning 02/18319
Avser inteckning 02/9464
Avser inteckning 04/27162
Avser inteckning 05/32763
Avser inteckning 06/36132
Avser inteckning 07/13734
Avser inteckning 76/9943
Avser inteckning 88/9532
Avser inteckning 88/9533
Avser inteckning 98/4767
Avser inteckning 98/527
Avser inteckning 99/585

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 14
Totalt belopp: 898.400 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	160.300 SEK	1976-09-01	76/9943
2	145.000 SEK	1988-09-28	88/9532
3	30.000 SEK	1988-09-28	88/9533
4	73.400 SEK	1998-01-26	98/527
5	96.300 SEK	1998-07-13	98/4767
6	30.000 SEK	1999-01-29	99/585
7	35.000 SEK	2002-01-11	02/1113
8	50.000 SEK	2002-04-15	02/9464
9	50.000 SEK	2002-07-17	02/18319
10	63.000 SEK	2004-10-11	04/27162
11	40.000 SEK	2005-11-21	05/32763
12	30.000 SEK	2006-12-22	06/36132
13	55.000 SEK	2007-05-21	07/13734
14	40.400 SEK	2008-10-02	08/26083

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Södergårdsområdet, Etapp iii b o c del av i gislaved	1975-04-10	06-GID-1857
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Ändring av detaljplan: Ändring av detaljplan för del av södergårdsområdet, Etapp 3, B & c	2019-11-19 Laga kraft: 2019-12-16	0662-P2019/16
	Genomf. start: 2019-12-16 Genomf. slut: 2024-12-15	

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

433093-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.401.000 SEK	1.225.000 SEK	176.000 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 001225121.

Taxeringsvärde 176.000 SEK	Riktvärdeområde 0662303	Fastighetsrättsliga Självständig	förhållanden
Tomtareal 800 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	
	Antal lika 1	Justeringsorsak Närhet till kraftledning	

Värderingsenhet småhusbyggnad 001226121.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.225.000 SEK	Total standardpoäng 36
Bostadsyta 103 kvm	Biutrymmesyta 103 kvm	Värdeyta 123 kvm
Nybyggnadsår 1976	Tillbyggnadsår	Värdeår 1976
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1975-06-05	06-GID-1852

Ursprung

Gislaved Gislaved 1:6

Tidigare Beteckning

Beteckning

F-Båraryd Ekoxen 2

Omregistreringsdatum Akt

1993-12-01

0683-566

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet