



F-1561-24-07
VBnr: 26112

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Uppvidinge Nottebäck 5:11



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: Uppvidinge Nottebäck 5:11
 Adress: Nottebäck Rosenberg, 364 44 Norrhult
 Kommun: Uppvidinge
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: Augusti 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-08-28 av undertecknad. Vid besiktning deltog personal från Kronofogdemyndigheten. Lagfaren ägare deltog ej.

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 köparens 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

1712 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt med vildvuxengräsmatta, solur, buskar och träd. Grusad uppfart. Delvis nedskräpad tomt.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Nottebäck, se bilaga.

Vatten, avlopp, el

Fastigheten har enskilt vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet.

Energideklaration

Energideklaration finns registrerad hos Boverket. Bifogas separat.

Planbestämmelser,
servitut mm

För fastigheten gäller varken detaljplan eller områdesbestämmelser.

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Uppvidinge Nottebäck GA:1, vars ändamål är väg. Förvaltningen sköts av Nottebäck-nöbbeled samfällighetsförening.

Fastigheten belastas av ett officialservitut avseende grindförbud samt ett officialservitut avseende röjningsrätt.

För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD**Bostadsbyggnad**

Byggnadstyp

1 ½ -plan med källare.

Byggnadsår

1955, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 108 resp 60 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Pannrum, tvättstuga, hall, förrådsutrymmen, badrum, rum.**Bottenvåning:** Hall, badrum, vardagsrum, allrum, kök.**Övervåning:** Hall, tre rum

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Tegel

Yttertak

Tegeltakpannor

Fönster

Treglasfönster, något äldre 2-glasfönster. Spricka i fönster noterades.

Våningstrappa

I trä

Golvbeläggningar

Laminat, parkett, klinker

Tak

Målat, träpanel

Kök

Ljusa och mörka släta luckor och lådfronter, 4-pls spishäll, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och ugn. Vitvaror bedöms i blandat skick. Kök i normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

Källarvåning

golv

Klinker

Klinker

väggar

Målat

Kakel

inredning

Wc, tvättställ, dusch, fläkt

WC, tvättställ, dusch

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Normalt

Normalt

Tvättavdelning

I källare

golv

Klinker/betong

väggar

Målad betong

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin, torktumlare

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning
-system

Markvärmepump

Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Öppen spis med kassett. Vattenfilter och expansionskärl bedöms finnas. Uterum med trägolv och belysning finns. Enklare hundgård finns.

Garage

Vidbyggt garage med vipport och betonggolv. El och belysning finns.

Uthus

Enklare skjul vidbyggt med garaget byggt direkt på marken. Plåttak och fasad.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i landsbygdsmiljö och omgivningen utgörs av skogsmark och glesbebyggelse.

Efterfrågan	Ringa
Allmänservice	Dålig
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Mindre god
Standard	Ordinär
Underhåll	Normalt

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

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	149.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>561.000 kr</u>
Totalt	710.000 kr

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

Pantbrev 5 st. Totalt 740.500 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 780 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som jämförbart med genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick samt den aktuella marknaden bedöms marknadsvärdet vara 750 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Uppvidinge Nottebäck 5:11
har vid värdetidpunkten augusti 2025 bedömts till:

SJUHUNDRAFEMTIOTUSEN KRONOR (750 000 kr)

Kalmar 2025-08-29
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

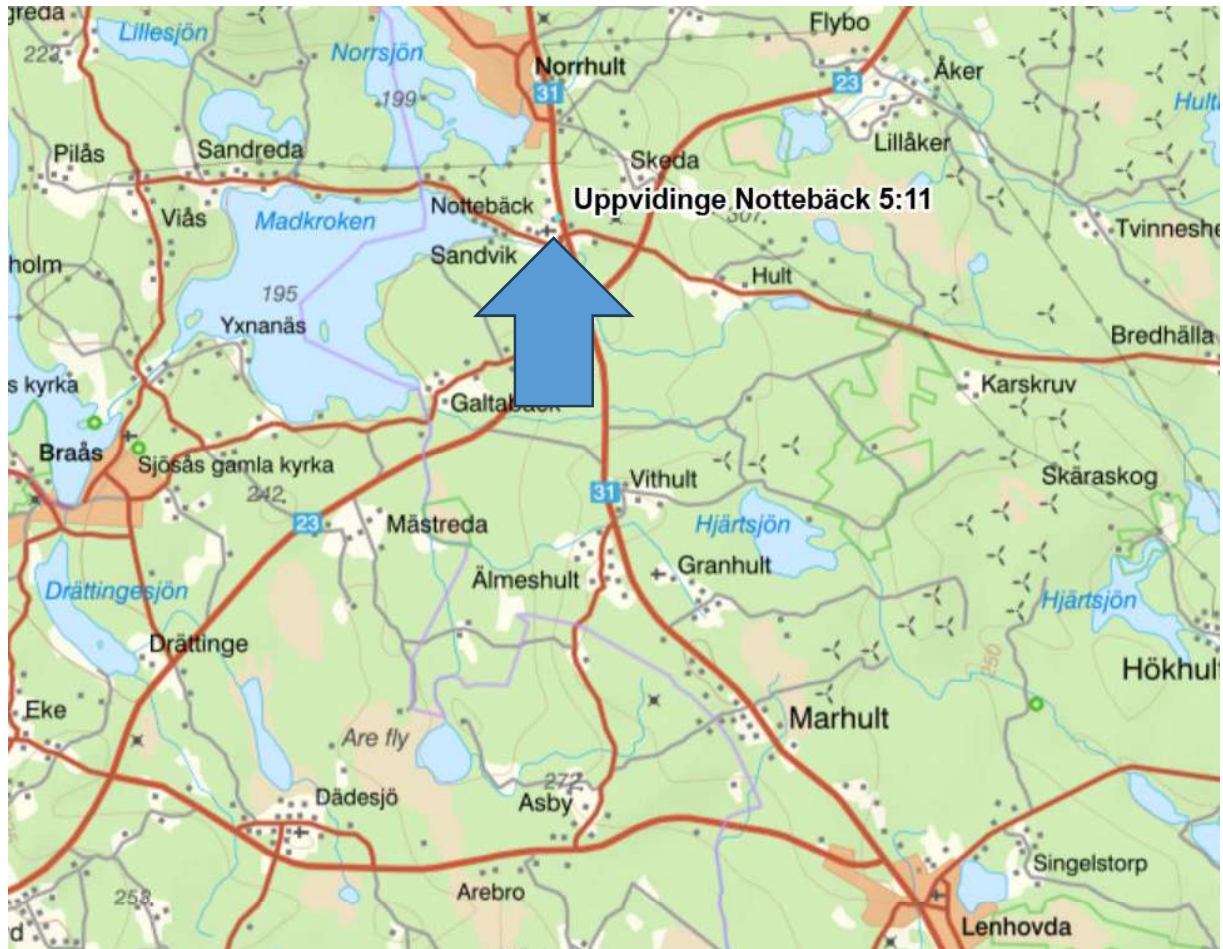
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

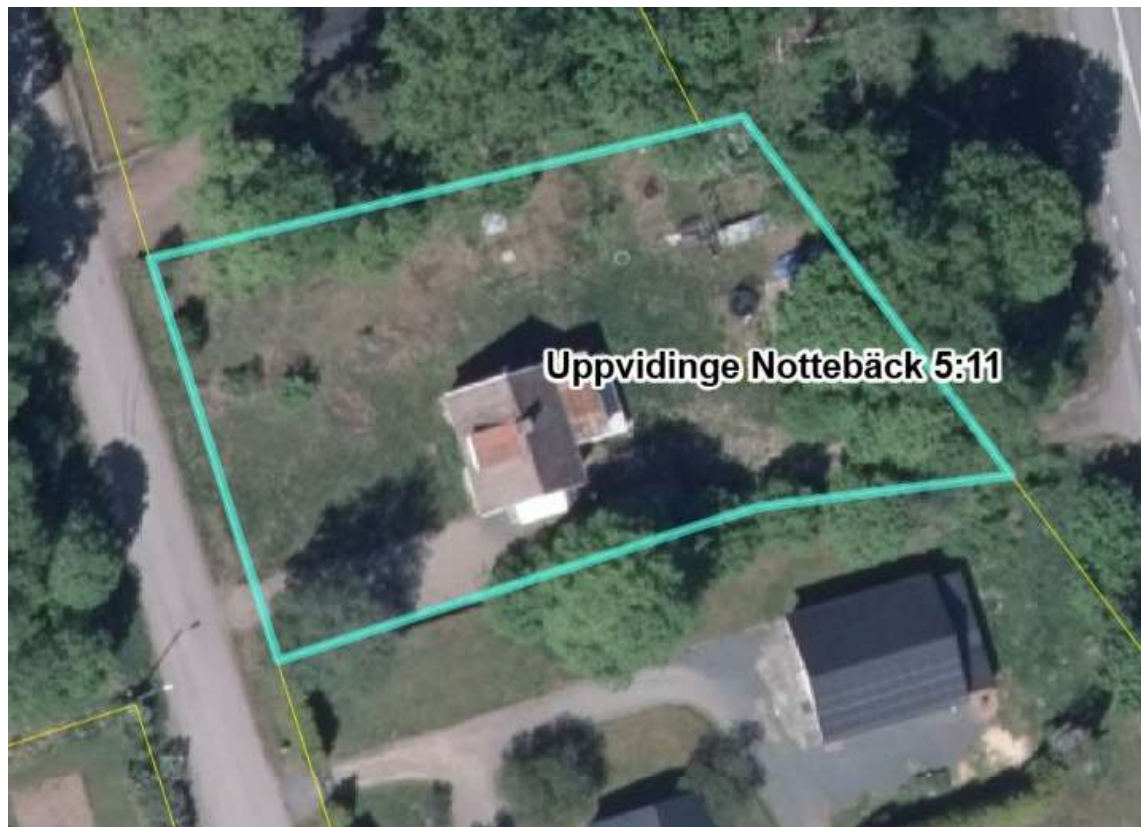
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



Beteckningar

Beteckning Uppvidinge Nottebäck 5:11	UUID 909a6a52-236a-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 070037714	Län- och kommunkod 0760
Distrikt Nottebäck Socken: nottebäck	Distriktskod 105142	Senaste ändringen i allmänna delen 2010-08-23	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-09-04
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-08-27			

Adress

Adress Nottebäck Rosenberg 364 44 Norrhult

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2017-03-29	Akt D-2017-00130868:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2017-03-15 Köpeskilling: 770 000 SEK (avser hela fastigheten)			
Anteckningar			
Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-08-30, 762 619 sek, beslutsnummer 12244649013		2024-09-03	D-2024-00282845:1
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 5 Totalt belopp: 740 500 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	210 000 SEK	2011-06-03	11/8178
2	158 000 SEK	2012-01-23	12/876
3	40 000 SEK	2016-03-24	D-2016-00132344:1
4	169 500 SEK	2017-04-12	D-2017-00153232:1

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
5	163 000 SEK	2018-12-20	D-2018-00752052:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Eksjö	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar
Uppvidinge Nottebäck GA:1

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter			
Ändamål Grindförbud	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 0760-96/8.1
Bildningsåtgärd Anläggningsåtgärd			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Uppvidinge Nottebäck GA:1			
Last Uppvidinge Nottebäck 5:1,5-7,9,11,19, 7:2,12 Uppvidinge Nottebäcks-Nöbbele 5:2,56 Uppvidinge Nottebäcks-Skeda 1:3			

Ändamål Röjningsrätt	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 0760-96/8.2
Bildningsåtgärd Anläggningsåtgärd			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Uppvidinge Nottebäck GA:1			
Last Uppvidinge Nottebäck 5:1,5-7,9,11,19, 7:2,12 Uppvidinge Nottebäcks-Nöbbele 5:2,56 Uppvidinge Nottebäcks-Skeda 1:3			

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 244813-5	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 710 000 SEK	därav byggnadsvärde 561 000 SEK	därav markvärde 149 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person
Värderingsenhet småhus tomtmark 41951149 (2024)			
Taxeringsvärde 149 000 SEK	Riktvärdeområde 760009	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1712 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 41952149 (2024)			
Taxeringsvärde 561 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 29	Bostadsyta 108 kvm
Biutrymmesyta 60 kvm	Värdeyta 120 kvm	Nybyggnadsår 1955	Tillbyggnadsår
Värdeår 1955	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

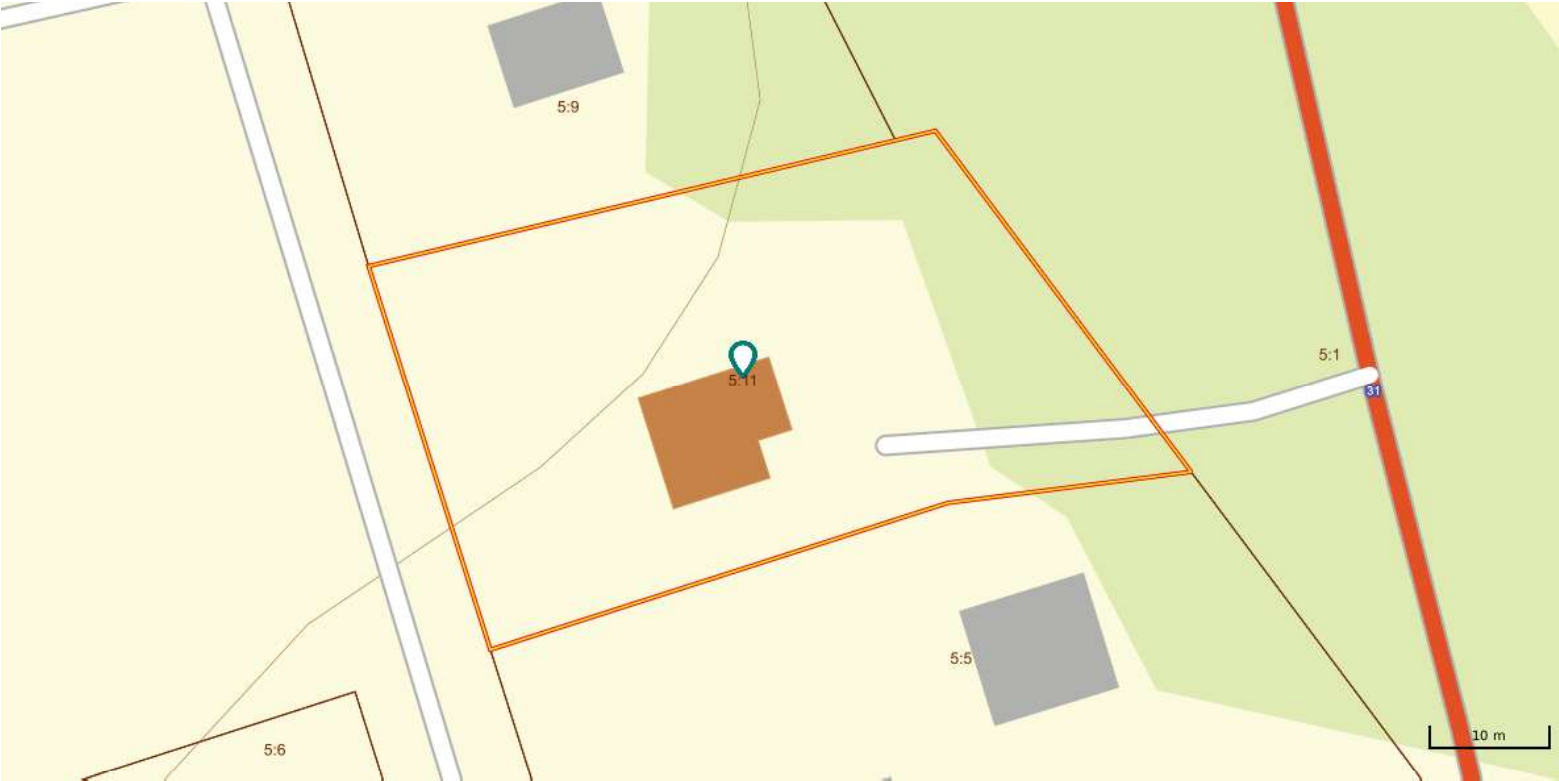
Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum		Akt
Avstyckning Sammanläggning		1955-07-27		07-NOT-518
Ursprung				
Uppvidinge Nottebäck 5:1,5				
Läge, Karta				
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6328850.3	510865.2	Karttyp
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.				
Areal				
Område	Totalareal	Därav landareal		Därav vattenareal
Total	1 712 m²	1 712 m²		0 m²
Tidigare beteckningar				
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt	
G-Nottebäck Nottebäck Prästgård 5:11	1994-11-30		0780-94/64	

Källa: Lantmäteriet

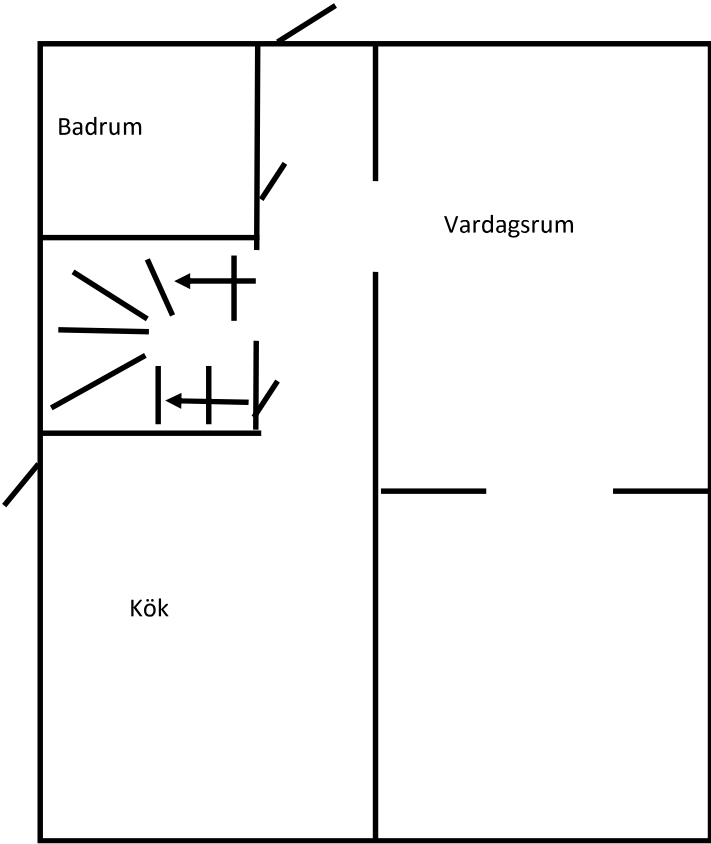
Fastighetskarta liten



Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
14	Uppvidinge	0760046	ÄLGHULTS-FRÖSEKE 12:41	220	1637	115	119	1922	1929	27	04	650	2024-09-04	5652	1.59
25	Uppvidinge	0	ÄLGHULTS-FRÖSEKE 12:14	220	1888	108	128	1929	1929	26	04	600	2024-03-15	5556	1.48
29	Uppvidinge	0	NOTTEBÄCK 5:10	220	4155	108	126	1909	1929	27	04	425	2024-01-04	3935	0.61
39	Uppvidinge	0	ALSTERFORS 10:3	220	1220	101	121	1946	1946	25	04	420	2023-07-17	4158	1.11
47	Uppvidinge	0	BUBBETORP 2:11	220	1200	120	132	1949	1972	28	04	750	2023-04-03	6250	1.11
66	Uppvidinge	0	NORRHULT 43:1	220	1274	90	107	1956	1956	27	04	530	2022-10-31	5889	1.08
82	Växjö		NÄSBY 11:3	220	1069	115	117	1957	1957	28	04	700	2022-05-17	6087	1.00
108	Uppvidinge		KLAVREDA 63:5	220	1090	110	123	1952	1952	28	04	375	2021-06-29	3409	
109	Växjö		HORNARYDS-KÄRR 1:8	220	1805	102	113	1936	1943	33	04	700	2021-06-23	6863	
112	Växjö		MÄSTREDA 5:11	220	2888	114	121	1909	1929	25	04	425	2021-06-01	3728	

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma
Bottenvåning



Övervakning

