

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Olofström Gränum 37:1



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING.....	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
BYGGNAD.....	5
OMDÖME	7
EKONOMISKA DATA.....	7
VÄRDEBEDÖMNING.....	7
BILAGA 1: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	9
BILAGA 2: KARTOR.....	10
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL.....	12
BILAGA 4: PLANSKISSER	13
BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA	14

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Olofström Gränum 37:1
 Adress: Stampvägen 5, 293 93 Olofström
 Kommun: Olofström
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: Februari 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-02-24 av Daniel Strand. 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	1016 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta och buskar. Grusad bred uppfart. Delvis nedskräpad tomt.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Gränum, se bilaga kartor.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet men fränkopplat vid besiktning. Elmätare på övervåning i uthus/garage.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Byggnadsplan från 1960. 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 ½ -plan med källare.

1909, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme 120 resp. 72 kvadratmeter enligt taxering.

Källarvåning: Pannrum, två förrådsutrymmen, det ena med enklare kaninburar, våtrum, duschutrymme, rum med varmvattenberedare.**Bottenvåning:** Hall, groventré, kök, vardagsrum i två avdelningar.**Övervåning:** Hall, tre våtrum, tre sovrum.

Undergrund

Sandig Morän, därunder gnejs (SGU)

Grundmurar

Natursten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Grön träfasad, normalt skick

Yttertak

Plåt, bedöms som nyare.

Fönster

2-glas, bågar i sämre skick

Våningstrappa

I trä, äldre skick.

Golvbeläggningar

Plastmatta, laminat, trä

Tak

Träpanel, skivor.

Kök

grå släta luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt, diskmaskin, kyl & frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket saknas naturligt utrymme för en matplats. Kök i sämre skick.

Våtrum

Flera våtutrymmen med enstaka inredning:

Våtrum

Övervåning

Övervåning

golv

Trä, med bitar laminat över.

Laminat

väggar

Sämre skick

inredning

Tapet

Målat

övrigt

WC

Tvättställ

skick

Ljust porslin

Ljust porslin

Äldre/sämre

Sämre

Våtrum

Övervåning

Källare

golv

Spånskiva

belamrat

väggar

Målat

Kakel

inredning

tvättställ

Tvättställ, badkar

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Sämre

Äldre/sämre

Våtrum

Källare

golv

Klinker

väggar

Kakel

inredning

Tvättställ, dusch

övrigt

Ljust porslin

skick

Sämre

Tvättavdelning golv väggar inredning	I källare Betong Målad betong Tvättmaskin, torktumlare
Ventilation	Självdagsventilation
Uppvärmning -system	Äldre Kombipanna (bedömt som för ved, el) oklar status. Luft/luft- värmepump. Vattenburet, radiatorer
Övrigt	Stort invändigt upprustningsbehov. Öppen spis i källare, bedöms ej vara godkänd för eldning. Ytskikt generellt nerslitna. Dörr mellan hall och vardagsrum kapad. Invändig trappa till källare mycket trång. Utvändig trappa ner till slagport. Flera våtutrymmen, var och en med enstaka inredning. Skick bedöms som sämre, status oklar. Ett fönster på övervåningen igensatt. Balkong i väster saknar golv. Takhöjd övervåning ca 2m.
Uthus/garage	Fristående äldre byggnad i sämre skick. Invändig trappa i trä, dubbelt garage på nedre plan, förråd på övre plan. (elmätare på övre plan). Rivningmässig utvändig trappa. Betongblocksfasad och eternittak. Äldre byggnad i sämre skick.

OMDÖME

Läge	Objektet är beläget i södra delarna av Gränum. Utsikt över åkerlandskap i väster. Omgivning består av mindre samhälle med villabebyggelse och förskola, samt landsbygdsmiljö med jordbruksmark och glesbebyggelse.
Efterfrågan	Ringa
Allmänservice	Dålig
Materialstandard	Mindre god
Planlösning	Mindre god
Standard	Mindre god
Underhåll	Delvis eftersatt
Objektet som helhet	Äldre, mindre småhus med stort upprustningsbehov invändigt. Normalt/delvis eftersatt skick utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	96.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>277.000 kr</u>
Totalt	373.000 kr

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

Pantbrev 10 st. Totalt 522 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden	En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,3 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 500 000 kronor för värderingsobjektet.
Värderingsobjektet	Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet till 400 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Olofström Gränum 37:1** har vid värdetidpunkten februari 2025 bedömts till:

FYRAHUNDRATUSEN KRONOR (400 000 kr)

Kalmar 2025-02-28
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Daniel Strand, civilingenjör
Fastighetsvärderare



Andreas Ylipää, civilekonom
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



- Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande
- Bilaga 2: Kartor
- Bilaga 3: Ortsprismaterial
- Bilaga 4: Planskisser
- Bilaga 5: FDS-utdrag inkl. tomtkarta

BILAGA 1: 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

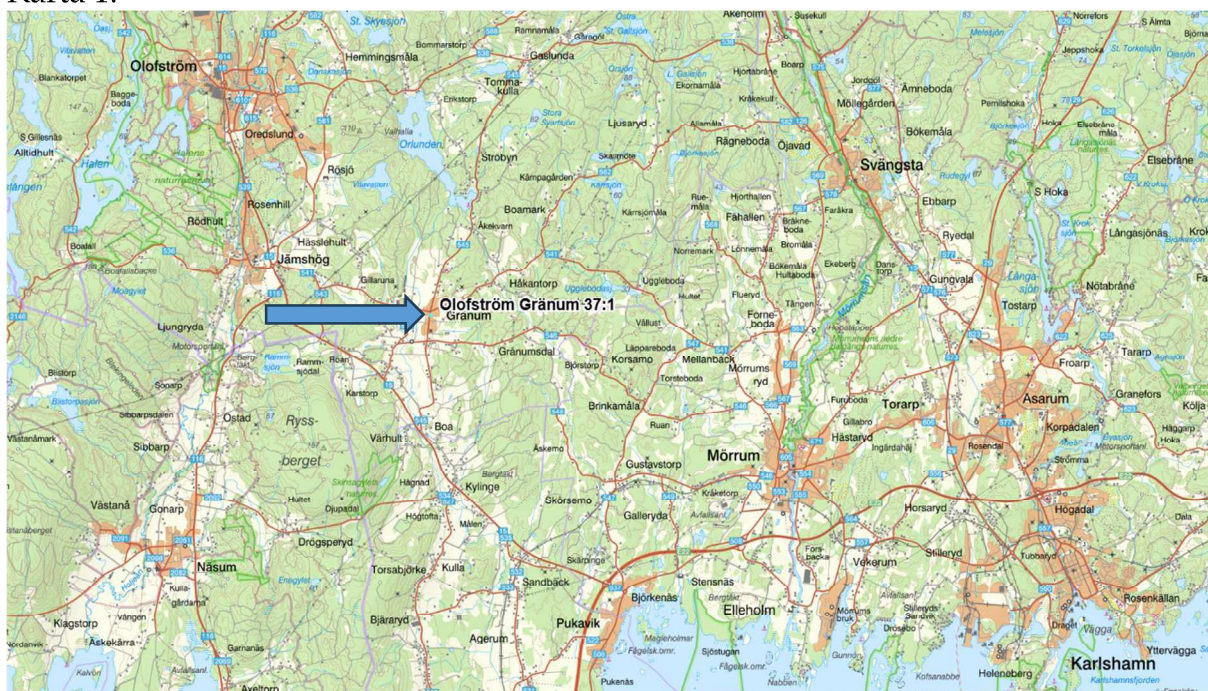
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

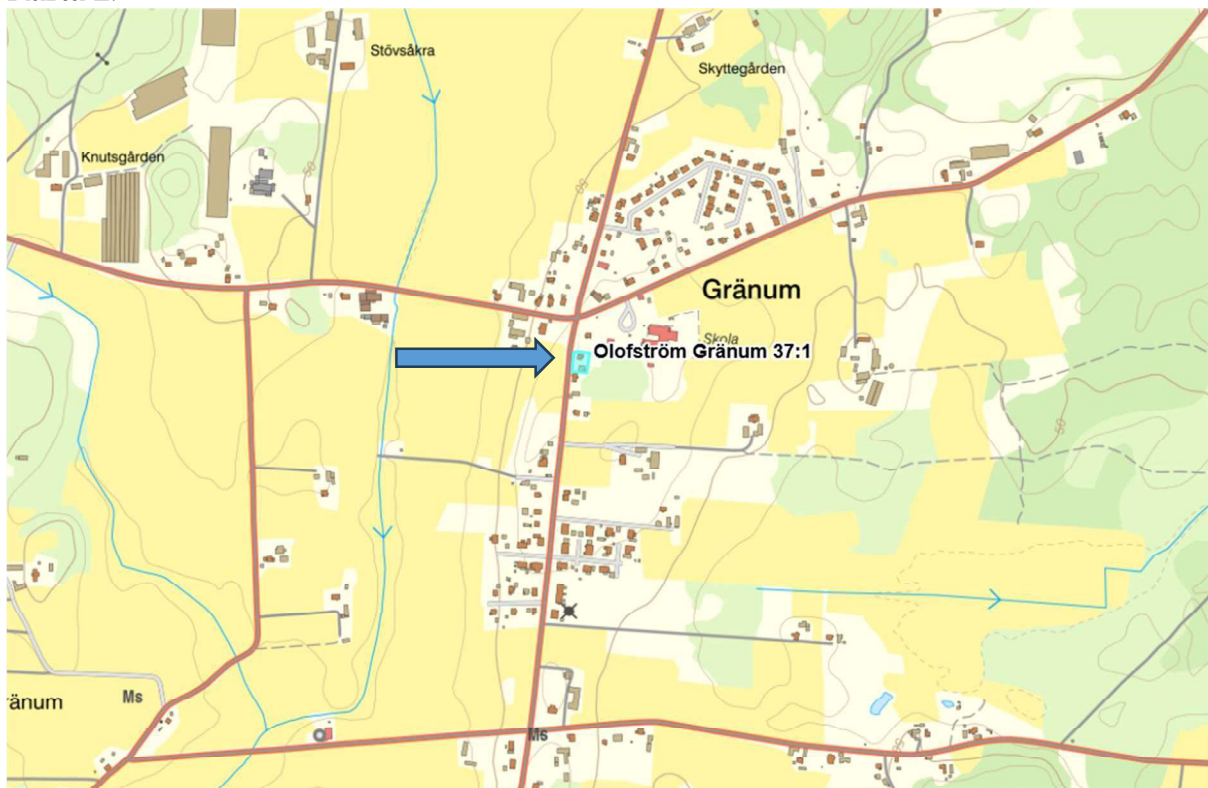
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

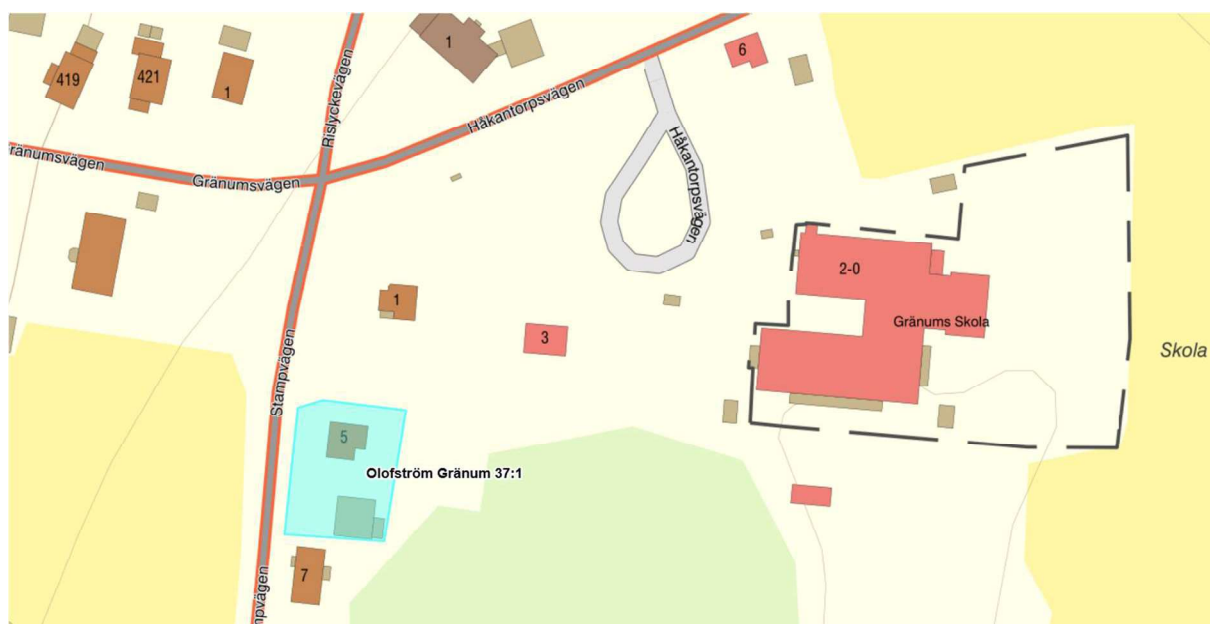
Karta 1:



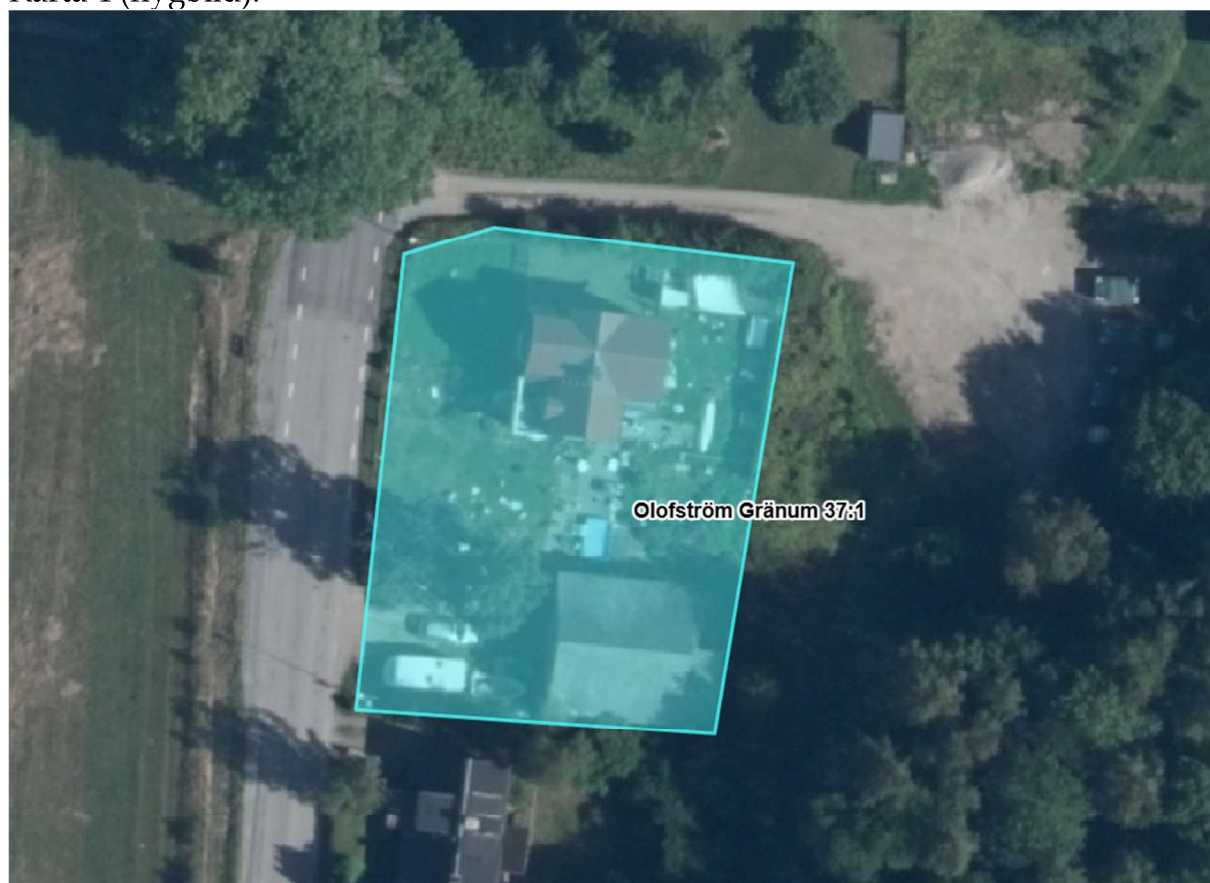
Karta 2:



Karta 3:

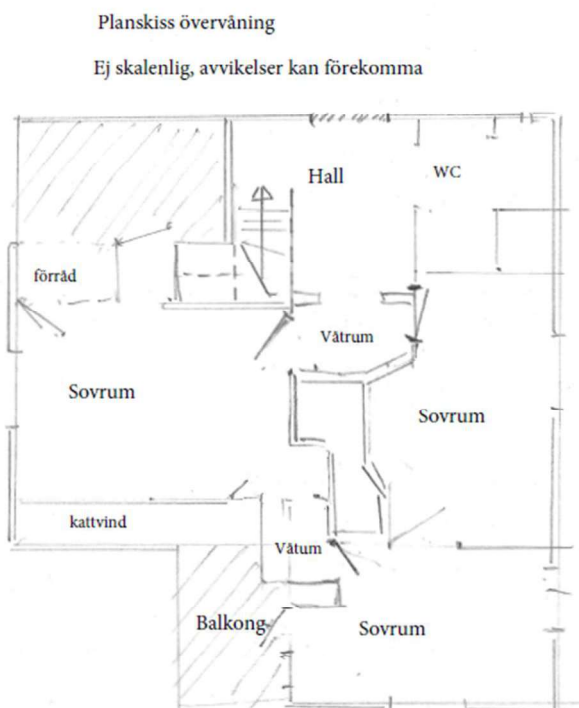
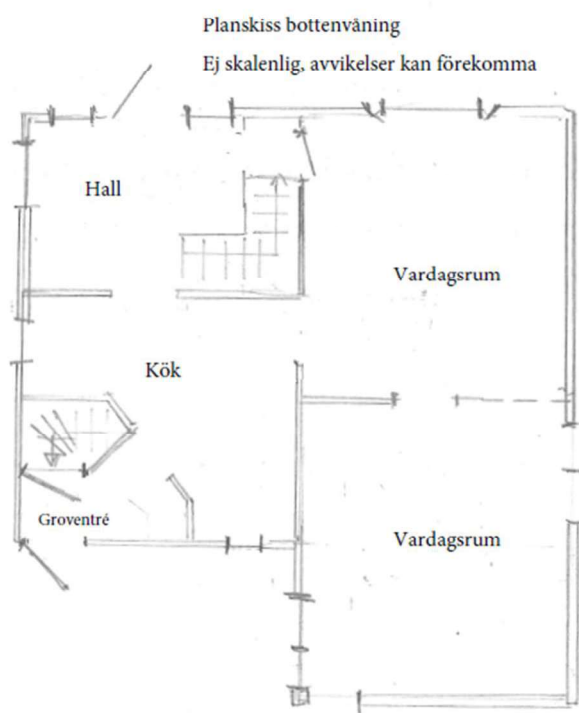


Karta 4 (flygbild):



BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Olofström	220	JÄMSHÖG 7:91	2024-04-26	1 000	9 346	1,40	1 447	122	107	1950	26
Karlshamn	220	SKÖRSEMO 1:22	2024-03-08	1 065	9 342	1,37	3 485	123	114	1936	20
Karlshamn	220	MARIEBERG 1:188	2023-02-03	1 020	9 107	1,49	1 102	116	112	1973	27
Bromölla	220	NÄSUM 12:187	2025-02-03	875	8 413	1,27	929	112	104	1967	26
Bromölla	220	NÄSUM 12:202	2024-06-14	925	8 333	1,15	999	131	111	1969	27
Olofström	220	JÄMSHÖG 7:85	2024-08-30	875	8 255	1,47	1 407	126	106	1962	25
Kristianstad	220	VÅNGA 15:21	2025-01-27	995	7 773	1,36	3 018	138	128	1929	22
Olofström	220	HOLJE 6:37	2023-03-17	795	7 718	1,25	503	113	103	1960	28
Olofström	220	HOLJE 6:163	2024-04-30	950	7 661	1,22	1 955	139	124	1966	28
Karlshamn	220	ÖJAVAD 2:64	2024-05-20	730	7 300	1,03	1 836	110	100	1955	28
Olofström	220	HOLJE 2:331	2023-09-04	831	7 103	1,23	870	125	117	1973	25
Bromölla	220	VÄSTANÅ 6:48	2023-02-01	800	7 018	1,06	3 402	122	114	1963	26
Kristianstad	220	VÅNGA 15:21	2023-01-12	850	6 641	1,16	3 018	138	128	1929	22
Olofström	220	HOLJE 5:17	2023-11-01	700	6 087	1,41	1 339	115	115	1929	23
				887	7 864	1,28	1 808	124	113	1954	25
					7 840						

BILAGA 4: PLANSKISSER

BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA



metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-01-29

Fastighet

Beteckning
Olofström Gränum
37:1

UUID:
909a6a57-dc67-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen
2015-03-06

Nyckel:
100052874

Län- och kommunkod
1060

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2024-12-03

Distrikt
Jämshög
Socken: Jämshög

Distriktskod
102017

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-01-28

Adress

Adress

Stampvägen 5
293 93 Olofström

Läge, karta

Område

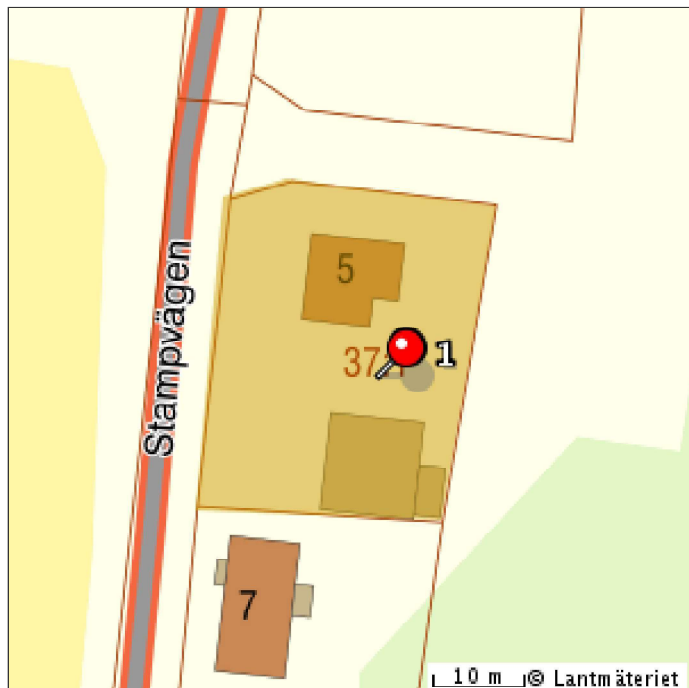
1

N (SWEREF 99 TM)

6231522.5

E (SWEREF 99 TM)

475442.7



Areal

Område

Totalt

Totalareal

1 016 kvm

Därav landareal

1 016 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2021-12-08	D-2021-00558133:1

Köp (även transportköp): 2021-12-06
Köpeskilling: 600.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-28, 499 380 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-663104-24	2024-12-02	D-2024-00406462:1
Anmärkningar: Avser inteckning 04/8034 Avser inteckning 39/397 Avser inteckning 48/869 Avser inteckning 62/388 Avser inteckning 64/2939 Avser inteckning 73/2868 Avser inteckning 82/619 Avser inteckning 89/2529 Avser inteckning 99/3776 Avser inteckning d-2021-00558133:2		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 522.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.500 SEK	1939-06-14	39/397
2	5.000 SEK	1948-08-18	48/869
3	10.000 SEK	1962-02-28	62/388
4	10.000 SEK	1964-10-14	64/2939
5	40.000 SEK	1973-06-27	73/2868
6	5.300 SEK	1982-02-17	82/619
7	48.200 SEK	1989-05-03	89/2529
8	250.000 SEK	1999-12-03	99/3776
9	120.000 SEK	2004-06-02	04/8034
10	32.000 SEK	2021-12-08	D-2021-00558133:2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Gränums samhälle	1960-05-02	10-JÄS-1428

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)
364886-7
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	373.000 SEK	277.000 SEK	96.000 SEK

Taxerad Ägare**Andel**

1/1

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 009083164.**Taxeringsvärde**

96.000 SEK

Riktvärdeområde

1060016

Fastighetsrättsliga förhållanden

Självständig

Tomtareal

1 016 kvm

Strand

(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m

Vatten o avlopp

Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

Antal lika

1

Värderingsenhet småhusbyggnad 009084164.**Bebyggelsetyp**

Friliggande

Taxeringsvärde

277.000 SEK

Total standardpoäng

23

Bostadsyta

120 kvm

Biutrymmesyta

72 kvm

Värdeyta

134 kvm

Nybyggnadsår

1909

Tillbyggnadsår**Värdeår**

1929

Under Byggnad

Nej

Antal lika

1

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning Sammanläggning

Datum

1956-10-23

Akt

10-JÄS-1365

Ursprung

Olofström Gränum 4:38, 18:1

Tidigare Beteckning**Beteckning**

K-Jämshög Gränum 37:1

Omregistreringsdatum Akt

1994-03-23

1083-93/40

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet