



F-1236-24-06
V240036

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Eksjö Källstorp 1:91



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: Eksjö Kållstorp 1:91
Adress: Kållstorp Strandhem 1, 575 99 Bruzaholm
Kommun: Eksjö
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: Juli 2024.
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-07-25 av undertecknad.
Vid besiktningen deltog lagfaren ägare.

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Byggnaden var nedskräpad och nedsmutsad vilket försvårade besiktningen. 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, tommtyp	1 196 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Plan/svagt kuperad trädgårds-/naturtomt med buskar och träd, delvis med gräsmatta. Infart grusad. Tomten ej vårdad på senare tid.
Läge	Värderingsobjektet är beläget öster om Eksjö utmed Rv 40 mellan Bruzaholm och Hjältevad, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten har enskilt vatten och avlopp, enligt taxering. Äldre avloppsanläggning som troligtvis ej är godkänd enligt nuvarande krav. El anslutet.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	För fastigheten gäller varken detaljplan eller områdesbestämmelser. Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1-plan med källare.

Byggnadsår

1950, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 70 resp 70 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Pannrum, tvätt, förråd, garage.**Bottenvåning:** Hall, kök, vardagsrum, bad, 2 sovrum.**Övervåning:** -.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Betongplatta (källare)

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Plåt

Yttertak

Tegeltakpannor. Läckage genom taket. Delvis nedplockade takpannor/påbörjad renovering.

Fönster

Kopplade tvåglasfönster

Våningstrappa

I trä

Golvbeläggningar

Laminat, trä,

Tak

Målat, skivor. Fuktskador.

Kök

Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt, diskmaskin, KF. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök i sämre skick.

Våtrum

Bottenvåning

golv

Klinker

väggar

Kakel

inredning

WC, tvättställ, dusch

övrigt

Ljust porslin

skick

Sämre

Tvättavdelning

I källare

golv

Betong

väggar

Putsade

inredning

Tvättmaskin, torktumlare

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning

Vedpanna, luftvärmepump

-system

Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Stort in- och utvändigt upprustningsbehov.

Trädäck ca 10 kvm i anslutning till entré.

Altan under plasttak, ca 12 kvm.

Garage

Garage i kv

Uthus

Mindre uthus, ca 6 kvm. Sämre skick. Jordkällare.

OMDÖME

Läge Fastigheten är belägen i skogsbygd öster om Eksjö.
Trafikstört läge utmed Rv 40.

Efterfrågan	Ringa
Allmänservice	Dålig
Materialstandard	Mindre god
Planlösning	Mindre god
Standard	Mindre god
Underhåll	Eftersatt

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

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	310.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>288.000 kr</u>
Totalt	598.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2021 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet bedöms som högt. Noteras att skicket inte är en värdepåverkande faktor i fastighetstaxeringen.

Pantbrev 1 st. Totalt 155.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar köpeskillingar
mellan ca 190 000 och 750 000 kr för ett urval av försäljningar.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, innehåll, skick och nuvarande marknadssituation bedöms marknadsvärdet vara 250 000 kronor.

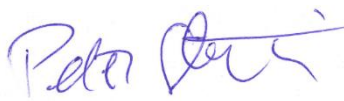
Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Eksjö Kållstorp 1:91** har vid värdetidpunkten juli 2024 bedömts till:

TVÅHUNDRAFEMTIOTUSEN KRONOR (250 000 kr)

Mullsjö 2024-07-29
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/arendator 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

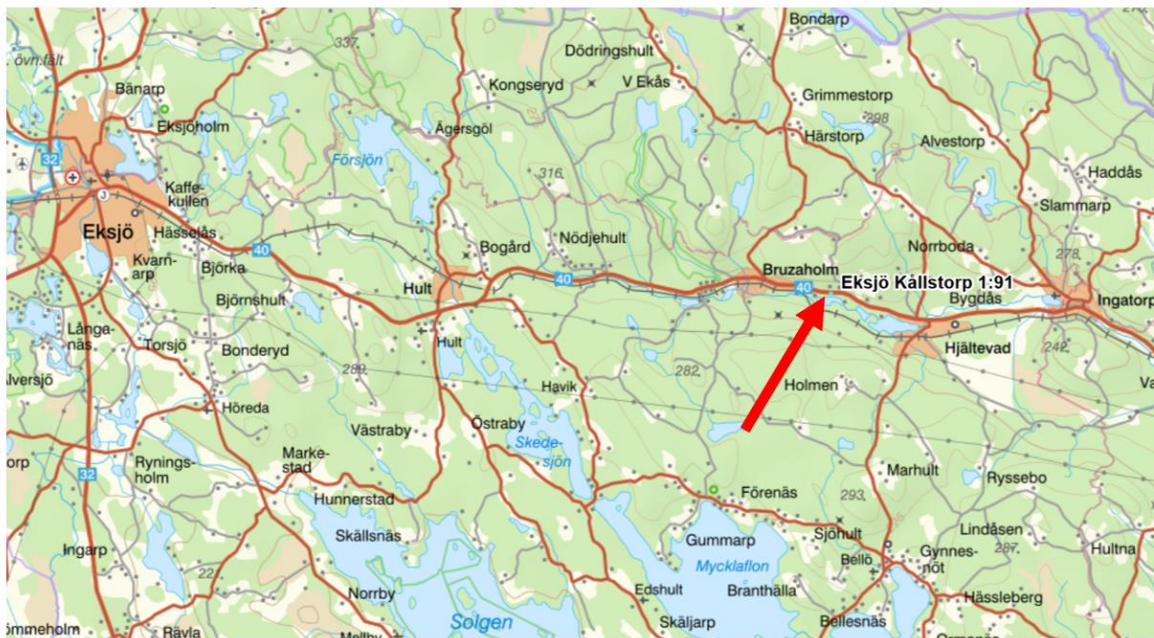
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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



Eksjö Källstorp 1:91

V240036A

Karta 2:



Eksjö Källstorp 1:91

V240036B

Karta 3:



Eksjö Källstorp 1:91

V240036C



Fastighet Beteckning

Eksjö Källstorp 1:91

Nyckel:

060098048

Distrikt

Ingatorp

Socken: Ingatorp

UUID:

909a6a50-6542-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län- och kommunkod

0686

Distriktskod

105225

Senaste ändringen i allmänna delen

2019-02-08

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2024-07-11

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2024-07-24

Adress

Adress

Källstorp Strandhem 1

575 99 Bruzaholm

Läge, karta

Område

N (SWEREF 99 TM)

E (SWEREF 99 TM)

1

6388632.2

518163.4



Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Totalt

1 196 kvm

1 196 kvm

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2008-09-01	08/22945

Köp (även transportköp): 2008-09-01
Köpeskilling: 125.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-07-08 200 006 sek, beslutsnr 12244014911	2024-07-10	D-2024-00221472:1
Utmätning 2024-07-08 200 006 sek, beslutsnr 12244010372	2024-07-10	D-2024-00221465:1

Anmärkningar:
Avser inteckning 89/7150

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 155.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	155.000 SEK	1989-10-18	89/7150

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

363128-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2021	598.000 SEK	288.000 SEK	310.000 SEK

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

Värderingsenhet småhusmark 047171118.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
310.000 SEK	0686900	Självständig
Tomtareal 1 196 kvm	Strand (Strandnära) högst 75 m utan egen strand	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 047172118.

Bebyggelsestyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	288.000 SEK	24
Bostadsyta 70 kvm	Biutrymmesyta 70 kvm	Värdeyta 84 kvm
Nybyggnadsår 1950	Tillbyggnadsår	Värdeår 1950
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	Datum	Akt
Avstyckning	1947-10-31	06-ING-444

Ursprung

Eksjö Källstorp 1:4

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
F-Ingatorp Källstorp 1:91	1995-03-01	0686-428

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige