

Värdeutlåtande

avseende fastigheterna

Boda 2:51 och 2:52

Nässjö kommun



2024-03-18

FORUM FASTIGHETSEKONOMI

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Kronofogden, försäljning Syd.
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag inför eventuell exekutiv auktion.
<i>Värderingsobjekt</i>	Boda 2:51 och 2:52 i Nässjö kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2024-03-18.
<i>Förutsättningar</i>	För uppdraget gäller bilagda "Förbehåll för värdeutlåtande"
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Besiktning av värderingsobjektet 2024-03-13 av undertecknad tillsammans med personal från Kronofogdemyndigheten. Lagfaren ägare deltog ej.- Taxeringsuppgifter.- Utdrag ur detaljplan.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.
<i>Omfattning besiktning</i>	Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändigt 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.
<i>Handräckning</i>	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.

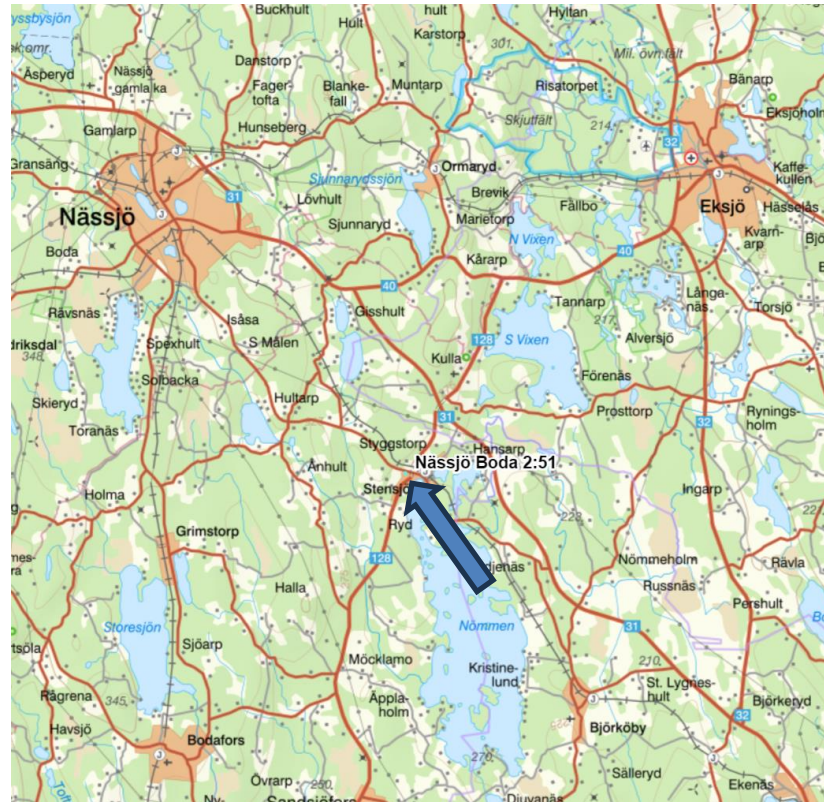
BESKRIVNING

Fastighetstyp

Hyreshus, bostäder. 2st fastigheter som är samtaxerade och samintecknade.

Läge

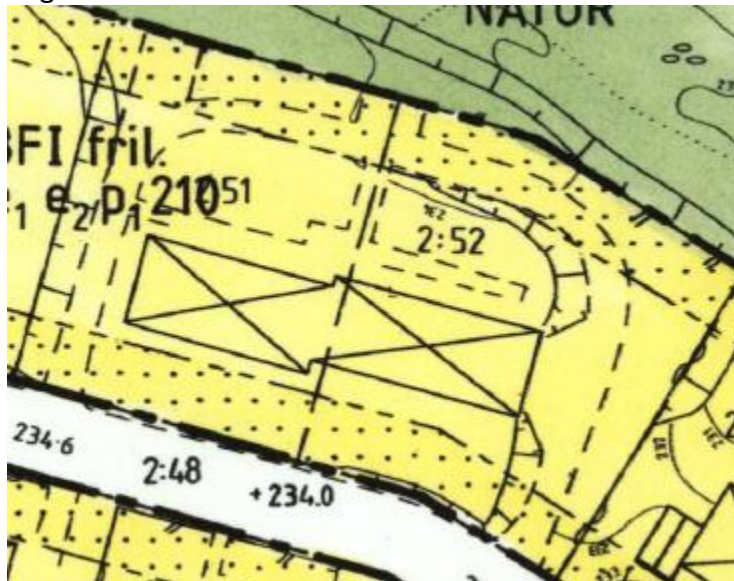
Värderingsobjektet är beläget i Stensjön. Normalgott mikroläge.





Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 1989. Planen anger bostadsändamål.



Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

ESG, miljö

Värderingsobjektet är ej miljöcertifierat.

Ingen information finns tillgänglig i Länsstyrelsens karta över miss-tänkta eller konstaterade förorenade områden (EBH-kartan).

Uthyrningsbara areor

De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area m ²	Antal % enheter	
Bostäder	288	87	4
Kontor	44	13	1
Summa	332	100	5

Areauppgifterna härrör från uppmätning på plats, något grovt.

Kontorslokalerna avser inredd källardel.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 2 041 kvm.

Den obebyggda delen utgörs av trädgårdstomt.

Byggnadsbeskrivning

En byggnadskropp med 4st bostadslägenheter totalt uppförd 1965 med tillbyggnad 2003 enligt taxeringsuppgifter. Byggnadskonstruktion så som källargrund, stommen bedöms vara av trä, tegelfasad, tak med takpannor, äldre 2-glasfönster och självdragsventilation. Uppvärmning via äldre kombipanna med pelletsmatare, vattenburet system.

Boda 4:51: 2st lägenheter.

Lgh1: Komplet lägenhet om ca 42 kvm med hall, vardagsrum/sovrum, badrum (väv och plastmatta), kök (äldre inredning och vitvaror), äldre invändiga ytskikt i övrigt.

Lgh 2: Lägenhet om ca 87 kvm under totalrenovering med ombyggnad från två till en lägenhet. Stort färdigställandebehov.

Boda 4:52: 2st lägenheter.

Lgh 1: Komplet lägenhet om ca 61 kvm med hall, kök (förhållandevis nytt, normal standard), badrum (kakel och klinker), ett sovrum samt vardagsrum. Mestadels normal standard och normalt skick.

Lgh 2: Lägenhet om ca 98 kvm med hall, wc (kakel och klinker), stort vardagsrum/kök (kök i ek med gasspis m.m, normalt skick). Trappa ned till två inredda rum samt utgång till poolområde. Lägenheten bedöms sakna badrum. I övrigt visst behov av översyn av ytskikt och tekniska installationer.

Övrigt: Poolområde med pool finns på 4:52, oklar status. Källare med garage, förråd, pannrum, tvättstuga (tvättmaskin och torktumlare), torkrum, hobbylokal med kök. Byggnaden bedöms ha stått kallställd en tid. Tveksamma elinstallationer. El avstängt vid besiktningstillfället och det är oklart om elmätare finns (kostnad för nyinstallation kan falla på ny köpare)

HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Samtliga lokaler bedöms vara vakanta. Som ett underlag för värdebedömningen redovisas värderingsobjektets bedömda marknadshyror i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation). Hyrorna är satta utifrån att renovering utförs/färdigställs till normal standard.

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra Totalt	
			kr/m ²	kr	kr/m ²	kr
Bostäder	288	288	925	266 400	925	266 400
Kontor	44	44	600	26 400	600	26 400
Genomsnitt / Summa	332	332	882	292 800	882	292 800

Vakans / Hyresrisk

Gjorda vakansantaganden och åsättanden av hyresriskar innebär en vakans/hyresrisk per lokaltyp och år enligt tabellen.

Lokaltyp	Vakans/hyresrisk (%)										Lång- siktig	
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
Bostäder	-	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Kontor	-	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Totalt	-	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder och avser kostnader som belöper på fastighetsägaren och exkluderar kostnader som betalas av hyresgästen. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen. Varmhyra.

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH			Periodiskt UH
	Totalt kr/m ²	tkr	Admin. kr/m ²	Media kr/m ²	Övr. kr/m ²	
Bostäder	600	173	40	310	130	120
Kontor	470	21	40	310	80	40
Genomsnitt/Summa	583	193	40	310	123	109

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgästanpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Extraordinärt underhåll / Investeringar

Kostnad för akut underhållsbehov har tagits upp i kalkylen om totalt ca 500 000 kr.

Fastighetsskatt etc

Gällande taxeringsvärden samt nuvarande fastighetsskatt och/eller kommunal fastighetsavgift framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Bostäder	196	382	578	2
Summa	196	382	578	2

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 320 (Hyreshusenhet, bostäder). Värdeår är 1968.

För bostäder utgår en kommunal fastighetsavgift som baseras på ett indexreglerat belopp per bostadslägenhet (f.n. 1 630 kr per år för hyreshus och 9 525 kr per år för småhus). Den kommunala fastighetsavgiften kan dock inte bli högre än taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (0,3% för hyreshus och 0,75% för småhus). Taxeringsvärdet förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser och regler om indexreglering av beloppet per bostadslägenhet förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	882	292 800
Drift & underhåll	-583	-193 480
Fastighetsskatt	-5	-1 734
Driftnetto år 1 (helår)	-1 543	-512 414
Driftnetto, normaliserat	250	82 946

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettet är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har kunnat handla kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Marknadsanalys

Allmänt

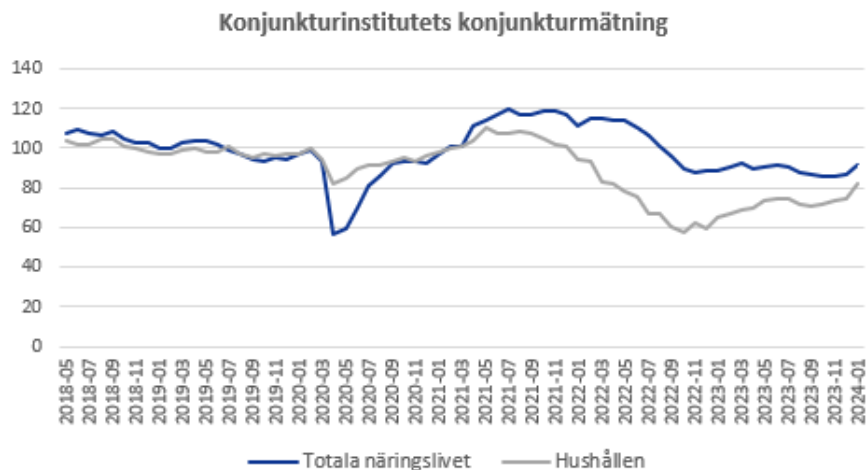
Efter en utmanande tid för världsekonomin syns nu trender som tyder på ökad stabilitet. Inflationen är fortsatt något hög i omvärlden, men centralbankernas åtstramande penningpolitik har medfört att den globala efterfrågan dämpats och inflationstakten likaså. Den svenska ekonomin går in i en lågkonjunktur som väntas bestå 2024. Hushållens konsumtion fortsätter vara en av de avgörande faktorerna för hur djup och långdragen lågkonjunkturen väntas vara. Med lägre inflation och mer positiva ränteutsikter fortsätter nedåtriskerna att minska. Sveriges BNP har haft en nedåtgående trend sedan slutet av 2022.

Lågkonjunkturen har slagit igenom på arbetsmarknaden som länge hade en stark motståndskraft gentemot det sämre ekonomiska läget. Nu visar arbetsmarknaden tecken på att försvagas. Prognos från Konjunkturinstitutet och SCB visar att arbetslösheten väntas öka till följd av det makroekonomiska läget. Arbetslösheten har haft en tendens till eftersläpning jämfört med konjunkturen då företagen troligen avvaktar med varsel och uppsägningar. Hur en ökad arbetslöshet påverkar konjunkturuppgången är dock för tidigt att säga.

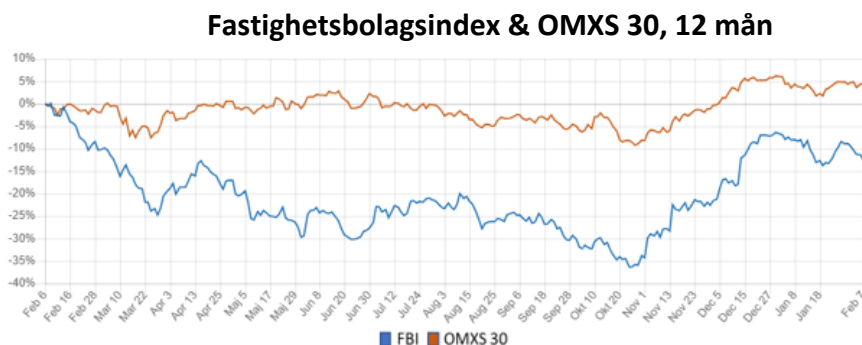
Hushållen pressas av sjunkande realinkomster och stigande ränteutgifter. Riksbanken har sedan april 2022 höjt styrräntan från 0% till 4% i september 2023. Vid penningpolitiska beslutet i november 2023 och februari 2024 valde Riksbanken att lämna styrräntan oförändrad på 4%. Marknaden indikerar att styrräntan kan komma att sänkas tidigare än vad som prognostiserades under hösten 2023. Likaså har European Central Bank (ECB) lämnat styrräntan oförändrad vid de senaste mötena och Federal Reserve (FED) har också lämnat styrräntan oförändrad vid de senaste mötena.

För närvarande är osäkerheten fortsatt stor gällande konjunkturutvecklingen framöver, bland annat p.g.a. de geopolitiska situationerna i omvärlden, hur marknaden reagerat på den kraftigt höjda styrräntan och hur bostadsmarknaden utvecklar sig framöver. I slutet av 2023 skedde en viss förändring på räntemarknaden när marknaden nu prisar in centralbankens räntesänkningar tidigare och till viss del kraftigare. Marknadsräntorna föll under slutet av 2023 vilket medfört att börsens fastighetsindex har stigit. Bolag med högre belåning eller bolag med mer lågavkastande tillgångar har en fortsatt press på räntetäckningsgraden.

Konjunkturinstitutets konjunkturmätning har visat på en historisk skillnad mellan hushållens och näringslivets syn på konjunkturläget. Nu har hushållen och näringslivet en större samsyn på konjunkturläget. Efter en tid av en pessimistisk syn på konjunkturläget syns nu ljusare signaler från samtliga sektorer. Stämningläget är således bättre än det varit under en lång tid men fortsatt under indexets normalläge.



Fastighetsbolagen har fram till hösten 2023 haft en svag utveckling på börsen. Men sedan slutet av oktober 2023 har viss återhämtning av fastighetsbolagen indikerats om än temporärt.



Statsobligationsräntan har stigit kraftigt sedan våren 2022 och ränteskillnaden mot mer riskfyllda företagsobligationer har också ökat. En viss nedgång noterades i slutet av 2023 och i ingången av 2024 noteras åter en viss stigning. Den svenska företagsobligationsmarknaden utgörs av en stor andel fastighetsbolag som är särskilt känsliga för stigande räntor.

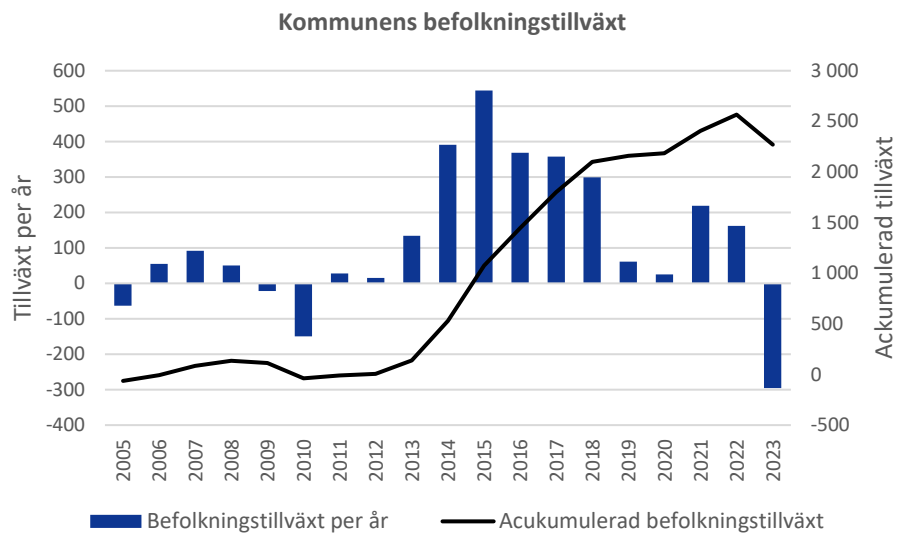


Bostadspriserna har de senaste tolv månaderna ökat med 1,7% för bostadsrätter och sjunkit med 1% för villor i hela riket. Från pristoppen våren 2022 har priserna för bostadsrätter gått ner cirka 10% och villapriserna gått ner cirka 15%. Under 2023 stabiliserades bostadspriserna men den låga transaktionsvolymen indikerar att priserna kan fortsätta nedåt under 2024. Läget på bostadsmarknaden är alltjämt avvaktande och antalet försäljningar är fortfarande på låga nivåer. En stor andel objekt förblir osålda och säljtiderna är långa med lägre budpremier.

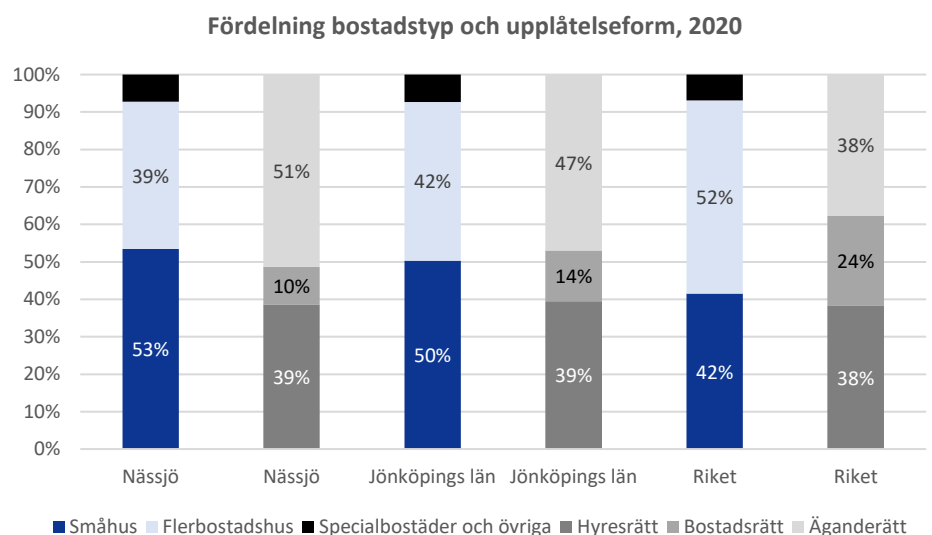
Kommuninfo

Info om Nässjö Kommun

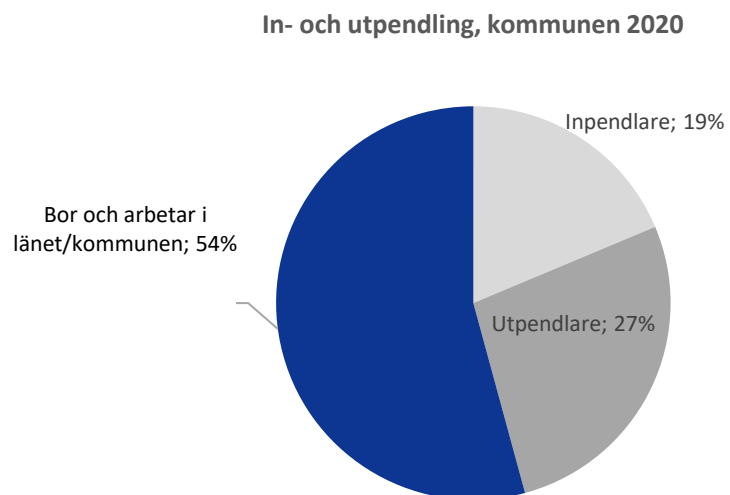
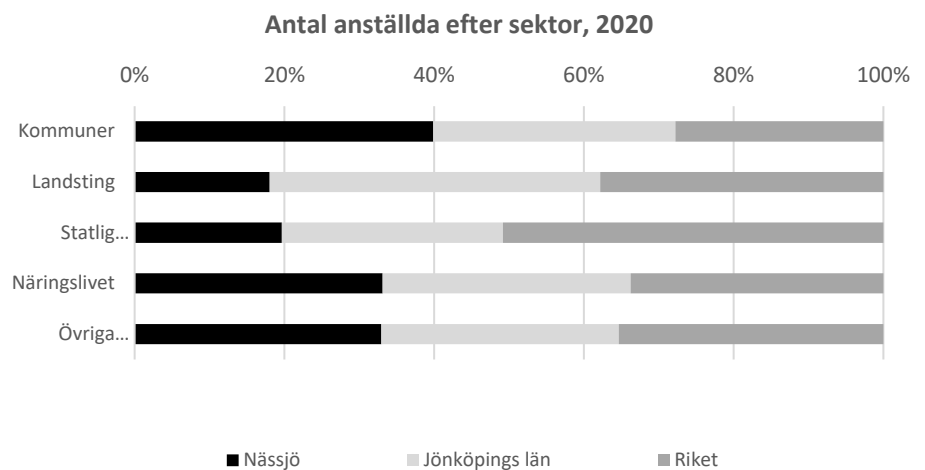
	Nässjö	Jönköpings län	Riket
Befolkning, 2023 kv 4	31 648	368 856	10 551 707
Befolkningstillväxt rull. 12 mån	-0,9%	-0,1%	0,3%
Arbetslöshet, 2024-01	8,7%	6,1%	6,8%
Medianinkomst, 2020	329 200	340 300	343 900
Andel högutbildade*	10%	13%	18%



Upplåtelseform	Nässjö	Jönköpings län	Riket
Hyresrätt	39%	39%	38%
Bostadsrätt	10%	14%	24%
Äganderätt	51%	47%	38%



Antal bostäder	Nässjö	Andel	Jönköpings län	Andel	Riket	Andel
Småhus	8 201	53%	88 092	50%	2 115 329	42%
Flerbostadshus	6 025	39%	74 201	42%	2 626 837	52%
Övriga hus	231	2%	2 863	2%	81 087	2%
Specialbostäder	882	6%	9 933	6%	272 754	5%
Totalt	15 339	100%	175 089	100%	5 096 007	100%



Marknad avseende värderingsobjektet

Direktavkastningskraven för liknande objekt med liknande lägen ligger normalt kring 7,0 – 8,0 %. Värderingsobjektet torde sammanfattningsvis ha sämre marknadsförutsättningar. Den mest sannolika köparen bedöms i första hand vara lokalt fastighetsbolag för uthyrning alternativt privatperson.

Ortspris

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende liknande objekt. Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan 800 och 4 000 kr/kvm med ett medeltal kring 2 300 kr/kvm. Statistiken bifogas.

En stor del av alla fastighetsförvärv sker numera i bolagsform innebärande att köpeskillingen inte blir offentlig via lagfarten. Vidare sker många fastighetsförvärv i "portföljform". Detta innebär var för sig och sammantaget att information om köpeskillingar för de enskilda fastigheterna och portföljerna får sökas direkt från initierade parter eller andra tillförlitliga källor.

Kassaflödesanalys

Metoden innebär en analys av de framtida betalningsströmmar som en förvaltning av värderingsobjektet kan antas generera. Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värde tillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

Kalkylränta / Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	6,75 %
- Bostäder	6,75 %
- Kontor	6,75 %
Kalkylränta på totalt kapital	8,88 %
- avseende driftnetton, snitt	8,88 %
- avseende restvärde	8,88 %
Inflation/KPI: 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 10 år (2024-03-01 - 2033-12-31)	

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm.

Restvärdet vid kalkylslut beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

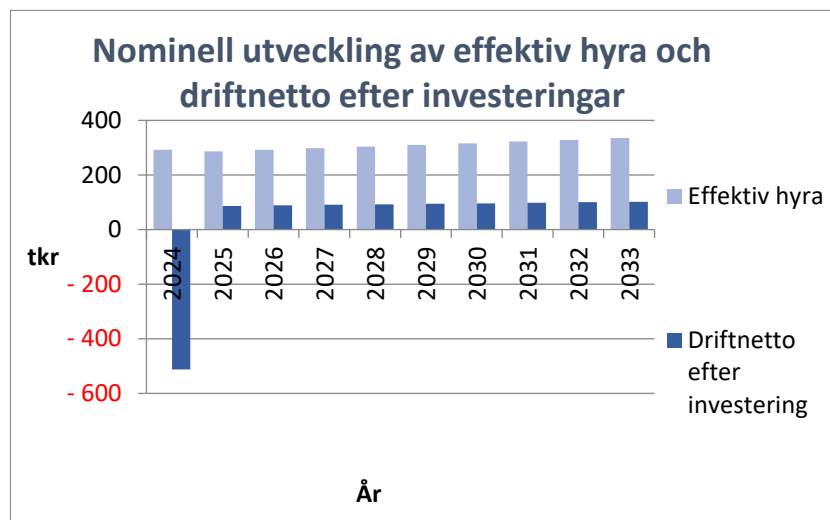
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	800 000 kr
- Nuvärde av restvärde	666 917 kr
- Nuvärde av driftnetton	147 663 kr
Direktavkastning, år 1	-64,05 %
Direktavkastning vid kalkylslut	6,75 %
Värde kr/m ²	2 410 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	1,38

Direktavkastningen är beräknad på kalkylresultatet med justering för eventuella värdetillägg och värdeavdrag.

Bedömd utveckling av effektiv hyra och driftnetto efter investeringar under kalkylperioden framgår av nedanstående diagram.



Känslighetsanalys

För att bättre kunna bedöma osäkerheten i värdebedömningen har vi låtit en av parametrarna; marknadshyra för lokaler, vakansgrad, drift och underhåll, inflation, kalkylränta och direktavkastningskrav vid kalkylslut förändras när övriga faktorer är oförändrade. Förändring av indata och av avkastningsvärdet framgår av tabellen.

Parameter	Ändring indata		Värdetförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	36	4
Vakansgrad	%-enheter	10	-444	-55
Drift & underhåll	%	10	-136	-17
Inflation	%-enheter	1	269	33
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-126	-15
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	157	19

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheterba **Boda 2:51 och 2:52 i Nässjö kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2024-03-18, vid en försäljning tillsammans till:

**Åttahundratusen kronor
[800 000 kr]**

Marknadsvärdet för respektive fastighet vid försäljning som enskilda objekt bedöms till:

Boda 4:51: 250 000 kr

Boda 4:52: 450 000 kr

Kalmar 2024-03-18

FORUM FASTIGHETSEKONOMI



Andreas Ylipää
Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt 2024-03-18 (kalkylstart 2024-03-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	148
Nuvärde av restvärde (tkr)	667
SUMMA (tkr)	815

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 800

Kassaflöde

		ÅR 2024	del	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Bedömd helårsinflation		2,00		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	kr/m² 2024											
Hyror, bostäder	925	223		274	280	285	291	297	303	309	315	321
Vakans/hyresrisk, bost.	-	-		-14	-14	-14	-15	-15	-15	-15	-16	-16
Hyror, lokaler	600	22		27	27	28	29	29	30	30	31	32
Vakans/hyresrisk, lokaler	-	-		-1	-1	-1	-1	-1	-1	-2	-2	-2
Effektiv hyra	882	245		286	292	298	304	310	316	322	329	335
Drift & Löpande underhåll	-473	-131		-160	-164	-167	-170	-174	-177	-181	-184	-188
Periodiskt underhåll	-109	-30		-37	-38	-39	-39	-40	-41	-42	-43	-43
Extraordinärt underhåll	-1 536	-510		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt etc	-5	-1		-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Kostnader	-2 425	-673		-199	-203	-207	-211	-216	-220	-224	-229	-233
Driftnetto	-1 543	-428		87	89	91	92	94	96	98	100	102

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	-412	Restvärde kalkylslut (tkr)	1 542
Norm. driftnetto, helår (tkr)	83		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	8,88		
Kalkylränta restvärde (%)	8,88	Marknadsvärde kr/m ²	2 410
Direktavkastning, initial, %	-	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	1,38
Direktavkastning vid kalkylslut, %	6,75		

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)						Bedömd marknadshyra				Not				
				Exkl. tillägg			Hyrestillägg	Skattetillägg		Totalt		Exkl. tillägg			Totalt exkl. f-skatt		Totalt	
				kr	kr/m ²	index/%	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr		kr/m ²	kr	kr/m ²	kr
Bostäder, 4st lägenheter	Bostäder	288	24-12-31	266 400	925	100	-	-	925	266 400	925		266 400	925	-			
Inredda källarlokal	Kontor	44	24-12-31	26 400	600	100	-	-	600	26 400	600		26 400	600	-			
Summor / Genomsnitt		332		292 800	882		-	-	882	292 800	882		292 800	882				

BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Forum Fastighetsekonomi 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 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.

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

Kalmar

Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar
Tel 0480 42 00 73

Växjö

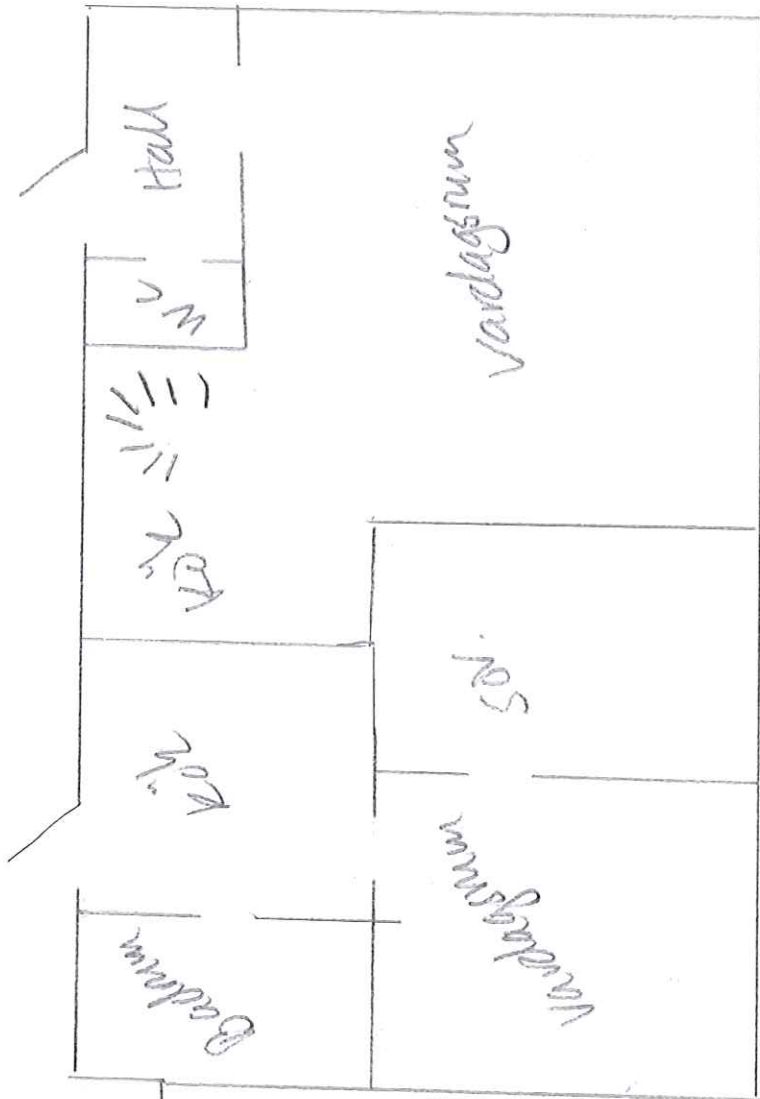
Boda, 355 94 Vederslöv
Tel 073 209 61 11

Kristianstad

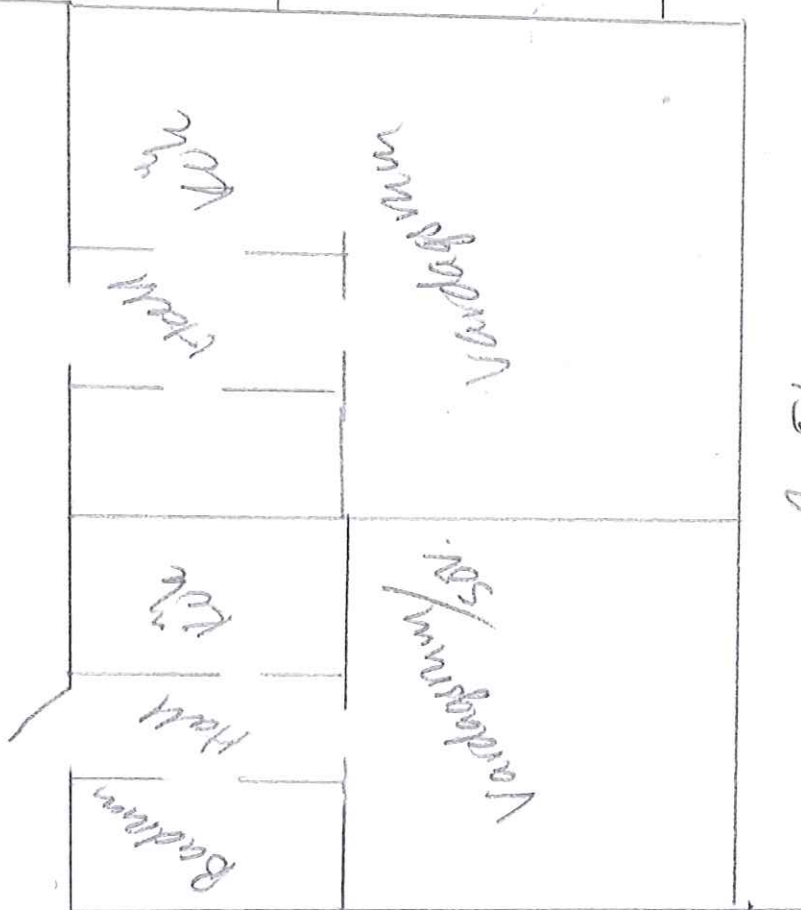
Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad
Tel 044 21 00 90

Värnamo/Jönköping

Järnvägsplan 1C, 331 37 Värnamo
Tel 0370 69 10 50



2:52



2:51

Fastighet**Beteckning**

Nässjö Boda 2:51

UUID:

909a6a50-7a53-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2019-02-08

Nyckel:

060103441

Län- och kommunkod

0682

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2023-12-28

Distrikt

Nässjö

Distriktskod

105221

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2024-03-15

Socken: Nässjö

Adress**Adress**Björnovägen 8A-B
571 73 Stensjön**Läge, karta****Område**

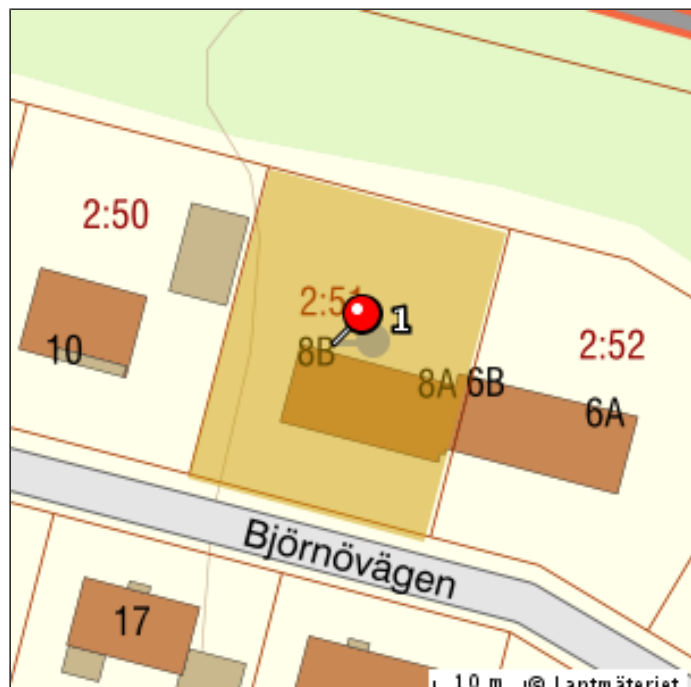
1

N (SWEREF 99 TM)

6382218.1

E (SWEREF 99 TM)

489102.2



Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	963 kvm	963 kvm	

Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2000-11-02	00/10289

Köp (även transportköp): 2000-11-01
Köpeskilling: 550.000 SEK, avser även annan fastighet.
Anmärkning: Övriga fång 03/1386 andel 1/2

Anteckningar			
Innehåll	Inskrivningsdag	Akt	
Utmätning 2023-12-19 536 549 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-653272-23	2023-12-27	D-2023-00413744:1	

Anmärkingar:
Avser inteckning 00/10291FASTIGHET nässjö boda 2:52
Belastar nässjö boda 2:52

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 2.387.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	885.000 SEK	2000-11-02	00/10291
Beviljad i/Belastar även: Nässjö Boda 2:52			
2	130.000 SEK	2005-07-18	05/19577
Beviljad i/Belastar även: Nässjö Boda 2:52			
3	100.000 SEK	2005-07-18	05/19578
Beviljad i/Belastar även: Nässjö Boda 2:52			
4	175.000 SEK	2007-11-12	07/32001
Beviljad i/Belastar även: Nässjö Boda 2:52			
5	125.000 SEK	2007-11-12	07/32002
Beviljad i/Belastar även: Nässjö Boda 2:52			
6	406.000 SEK	2010-05-19	10/11871
Beviljad i/Belastar även: Nässjö Boda 2:52			
7	50.000 SEK	2011-09-09	11/20493
Beviljad i/Belastar även: Nässjö Boda 2:52			
8	254.000 SEK	2014-01-02	14/20
Beviljad i/Belastar även: Nässjö Boda 2:52			
9	262.000 SEK	2019-10-31	D-2019-00476572:1
Anmärkning: Beviljad d-2020-00044908:1 Beviljad i/Belastar även: Nässjö Boda 2:52			

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Stensjöns nordvästra del, Boda östergård	1989-12-11 Genomf. start: 1990-01-09 Genomf. slut: 1995-01-08	0682-P49

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder (320)

344457-3

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	578.000 SEK	382.000 SEK	196.000 SEK

Samtaxering för registerenhet

Nässjö Boda 2:51, 2:52

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

Värderingsenhet bostadsmark 030953118.

Taxeringsvärde 196.000 SEK	Riktvärdeområde 0682196
Byggrätt ovan mark 328 kvm	Riktvärde byggrätt 600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 030952118.

Taxeringsvärde 382.000 SEK	Bostadsyta 279 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 111.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1965	Tillbyggnadsår 2003	Värdeår 1968

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1965-06-17	06-BJÖ-474

Ursprung

Nässjö Boda 2:48

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
F-Björkö Boda Östergård 2:51	1975-01-01	06-BJÖ-593
F-Nässjö Boda Östergård 2:51	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

Fastighet**Beteckning**

Nässjö Boda 2:52

UUID:

909a6a50-7a54-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2019-02-08

Nyckel:

060103442

Län- och kommunkod

0682

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2023-12-28

Distrikt

Nässjö

Distriktskod

105221

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2024-03-15

Socken: Nässjö

Adress**Adress**Björnövägen 6A-B
571 73 Stensjön**Läge, karta****Område**

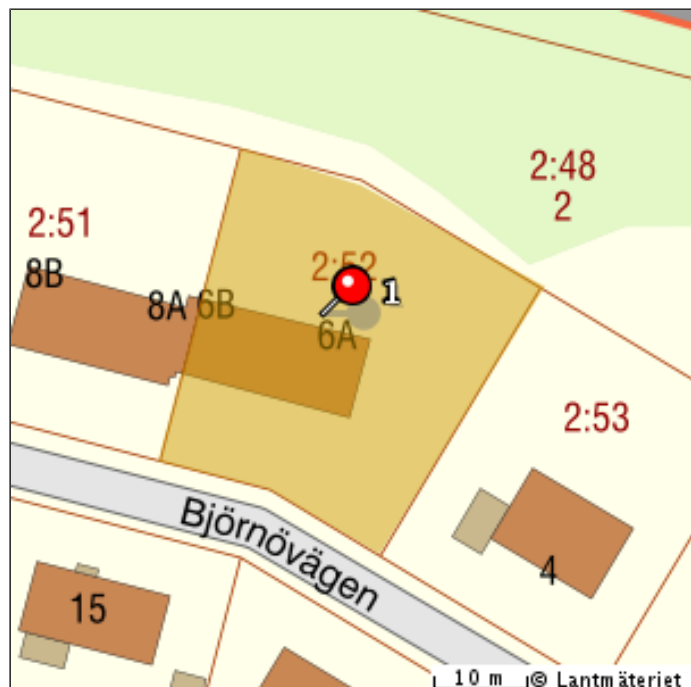
1

N (SWEREF 99 TM)

6382212.1

E (SWEREF 99 TM)

489129.9



Areal				
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 078 kvm	1 078 kvm		
Lagfart				
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt	
	1/1	2000-11-02	00/10289	
I				
Köp (även transportköp): 2000-11-01 Köpeskilling: 550.000 SEK, avser även annan fastighet.				
Anmärkning: Övriga fång 03/1386 andel 1/2				
Anteckningar				
Innehåll	Inskrivningsdag		Akt	
Utmätning 2023-12-19 536 549 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-653272-23	2023-12-27		D-2023-00413744:1	
Anmärkingar: Avser inteckning 00/10291FASTIGHET nässjö boda 2:51 Belastar nässjö boda 2:51				

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 2.387.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	885.000 SEK	2000-11-02	00/10291
Beviljad i/Belastar även: Nässjö Boda 2:51			
2	130.000 SEK	2005-07-18	05/19577
Beviljad i/Belastar även: Nässjö Boda 2:51			
3	100.000 SEK	2005-07-18	05/19578
Beviljad i/Belastar även: Nässjö Boda 2:51			
4	175.000 SEK	2007-11-12	07/32001
Beviljad i/Belastar även: Nässjö Boda 2:51			
5	125.000 SEK	2007-11-12	07/32002
Beviljad i/Belastar även: Nässjö Boda 2:51			
6	406.000 SEK	2010-05-19	10/11871
Beviljad i/Belastar även: Nässjö Boda 2:51			
7	50.000 SEK	2011-09-09	11/20493
Beviljad i/Belastar även: Nässjö Boda 2:51			
8	254.000 SEK	2014-01-02	14/20
Beviljad i/Belastar även: Nässjö Boda 2:51			
9	262.000 SEK	2019-10-31	D-2019-00476572:1

Anmärkning:

Beviljad d-2020-00044908:1

Beviljad i/Belastar även: Nässjö Boda 2:51

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Stensjöns nordvästra del, Boda östergård	1989-12-11 Genomf. start: 1990-01-09 Genomf. slut: 1995-01-08	0682-P49

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder (320)

344457-3

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	578.000 SEK	382.000 SEK	196.000 SEK

Samtaxering för registerenhet

Nässjö Boda 2:51, 2:52

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

Värderingsenhet bostadsmark 030953118.

Taxeringsvärde 196.000 SEK	Riktvärdeområde 0682196
Byggrätt ovan mark 328 kvm	Riktvärde byggrätt 600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 030952118.

Taxeringsvärde 382.000 SEK	Bostadsyta 279 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 111.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1965	Tillbyggnadsår 2003	Värdeår 1968

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1965-06-17	06-BJÖ-474

Ursprung

Nässjö Boda 2:48

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
F-Björkö Boda Östergård 2:52	1975-01-01	06-BJÖ-593
F-Nässjö Boda Östergård 2:52	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

Köpinformation															
#	Kommun	Fastighet	Typkod	Total area	Bostads area	Lokal area	Area prod	Area kontor	Area lager	Värdeår	Areal	Köpedatum	Pris	Kr/Kvm	K/T
6	Nässjö	ILLERN 6	320	436	436	0	0	0	0	1970	1044	2023-02-27	1725	3956	1.08
17	Eksjö	GRÄSHOPPAN 2	320	334	334	0	0	0	0	1993	3520	2021-12-31	1235	3698	0.00
25	Vetlanda	BJÖRKÖ 2:68	320	256	256	0	0	0	0	1946	3498	2021-09-14	915	3574	0.00
10	Tranås	VÄTINGE 1:106	320	240	240	0	0	0	0	1940	2879	2022-11-15	825	3438	1.00
60	Eksjö	TUMSTOCKEN 11	320	260	260	0	0	0	0	1992	813	2019-08-27	889	3419	0.00
31	Nässjö	LEKTORN 5	320	377	377	0	0	0	0	1956	975	2021-01-31	1260	3342	0.00
23	Eksjö	INGATORP 4:91	320	272	272	0	0	0	0	1982	5677	2021-10-13	845	3107	0.00
67	Vetlanda	BÄCKABY 2:14	320	324	324	0	0	0	0	1966	2716	2019-08-01	925	2855	0.00
33	Eksjö	INGATORP 4:102	320	272	272	0	0	0	0	1982	5677	2020-12-03	760	2794	0.00
26	Nässjö	HERMELINEN 8	320	395	395	0	0	0	0	1949	956	2021-09-09	1100	2785	0.00
5	Eksjö	INGATORP 7:10	320	227	227	0	0	0	0	1948	1489	2023-05-29	625	2753	1.56
79	Eksjö	INGATORP 7:10	320	227	227	0	0	0	0	1948	1489	2018-09-27	625	2753	0.00
64	Eksjö	SÅNGLÄRKAN 6	320	592	592	0	0	0	0	1960	1810	2019-08-27	1623	2742	0.00
9	Nässjö	ÄNG 1:43	320	260	260	0	0	0	0	1930	1200	2022-12-16	695	2673	1.87
12	Sävsjö	LÄRKAN 2	320	279	279	0	0	0	0	1949	1287	2022-08-22	700	2509	0.72
38	Vetlanda	DALSHEDA 1:29	320	220	220	0	0	0	0		2810	2020-08-06	550	2500	0.00
66	Eksjö	BÖRSEBO 1:24	320	405	405	0	0	0	0	1990	4743	2019-08-26	1004	2479	0.00
35	Eksjö	INGATORP 7:10	320	227	227	0	0	0	0	1948	1489	2020-11-30	530	2335	0.00
83	Vetlanda	RÖSABERG 1:127	320	316	316	0	0	0	0	1929	2421	2018-06-01	700	2215	0.00
36	Vetlanda	LOKE 5	320	178	178	0	0	0	0	1936	802	2020-10-14	394	2213	0.00
30	Eksjö	INGATORP 4:31	320	431	431	0	0	0	0	1969	1483	2021-02-02	850	1972	0.00
61	Eksjö	INGATORP 4:9	320	228	228	0	0	0	0	1968	1550	2019-08-27	442	1939	0.00
34	Nässjö	DOVHJORTEN 3	320	396	396	0	0	0	0	1989	1047	2020-12-01	760	1919	0.00
41	Nässjö	ÅKERSLUND 4	320	235	235	0	0	0	0	1943	421	2020-02-20	450	1915	0.00
63	Eksjö	INGATORP 4:81	320	378	378	0	0	0	0	1950	2012	2019-08-27	711	1881	0.00
65	Eksjö	BÖRSEBO 1:209	320	396	396	0	0	0	0	1969	2904	2019-08-26	714	1803	0.00
70	Nässjö	SLOTTET 15	320	273	273	0	0	0	0	1960	1344	2019-02-22	474	1736	0.00
39	Sävsjö	BORGEN 13	320	343	343	0	0	0	0	1950	2373	2020-06-01	543	1583	0.00
21	Vetlanda	HÄLLARYD 8:11	320	290	290	0	0	0	0	1949	1679	2021-12-01	350	1207	0.00
37	Eksjö	BJÖRNSTORP 1:26	320	432	432	0	0	0	0	1970	1872	2020-09-01	500	1157	0.00
32	Vetlanda	HÄLLARYD 8:11	320	290	290	0	0	0	0	1949	1679	2021-01-04	300	1034	0.00
27	Sävsjö	STOCKARYD 4:165	320	241	241	0	0	0	0	1978	1531	2021-06-16	209	867	0.00
81	Vetlanda	HÄLLARYD 4:9	320	240	240	0	0	0	0	1930	925	2018-07-18	200	833	0.00