



F-601-24-08
VBnr: 25960

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Emmaboda Sälgen 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: Emmaboda Sälgen 2
Adress: Dalgatan 9, 361 30 Emmaboda
Kommun: Emmaboda
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: April 2024.
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-04-24 av undertecknad.
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	894 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Asfalterad nedfart till garage, plattsatt gång till entré, staket mot gata och gräsmatta.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Emmaboda, gräns mot grönområde, 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 1945. 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	1 ½ -plan med källare.	
Byggnadsår	1945, enligt taxering.	
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biutrymme 68 resp. 68 kvadratmeter enligt taxering.	
Innehåll	Källarvåning: Tvättstuga, förråd, våtenhet. Bottenvåning: Hall, ett sovrum, vardagsrum med kamin, kök, toalett. Övervåning: Inrett utrymme. Låg takhöjd.	
Undergrund	Morän	
Grundmurar	Betongsten	
Grundläggning	Källargrund	
Stomme	Trä	
Bjälklag	Trä	
Fasad	Kalksandsten	
Yttertak	Betongtakpannor	
Fönster	Treglasfönster. Kv bågar underhåll	
Våningstrappa	I trä. Brant till öv.	
Golvbeläggningar	Laminat	
Tak	Träpanel	
Kök	Arbetskök med öppet samband till vardagsrum. Köksinredning med mörka släta luckor och lådfronter, 4-pls spishäll, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd mikro/ugn. Vitvaror bedöms som äldre. Kök i normalt skick.	
Våtrum	Toalett, BV	Källare
golv	Laminat	Klinker
väggar	Trä	Kakel
inredning	WC, tvättställ,	WC, tvättställ, dusch, bubbelbadkar
övrigt	Ljust porslin	Ljust porslin
skick	Normalt	Normalt
Tvättavdelning	I källare	
golv	Klinker	
väggar	Målad betong	
inredning	Tvättmaskin	
Ventilation	Självdagsventilation	
Uppvärmning	Fjärrvärme	
-system	Vattenburet, radiatorer	
Övrigt	Altan ca 30 kvm delvis under plasttak. Parabolantenn.	
Garage	Fristående garage, taksjutport, el indraget	

OMDÖME

Läge	Objektet är beläget i villaområde och omgivningen utgörs av småhusbebyggelse samt grönområde.
Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	God
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Sämre
Standard	Ordinär
Underhåll	Normalt

Objektet som helhet Äldre, mindre småhus med sämre planlösning.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	117000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>193000 kr</u>
<u>Totalt</u>	<u>310000 kr</u>

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2021 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 400 000 kr med stöd av undertecknads besiktningsuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 6 st. Totalt 743 750 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,8 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 700 000 kronor för värderingsobjektet.

Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 600 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Emmaboda Sälgen 2** har vid värdetidpunkten april 2024 bedömts till:

SEXHUNDRATUSENKRONOR (600 000 kr)

Kalmar 2024-05-02
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Peter Strand
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

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

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

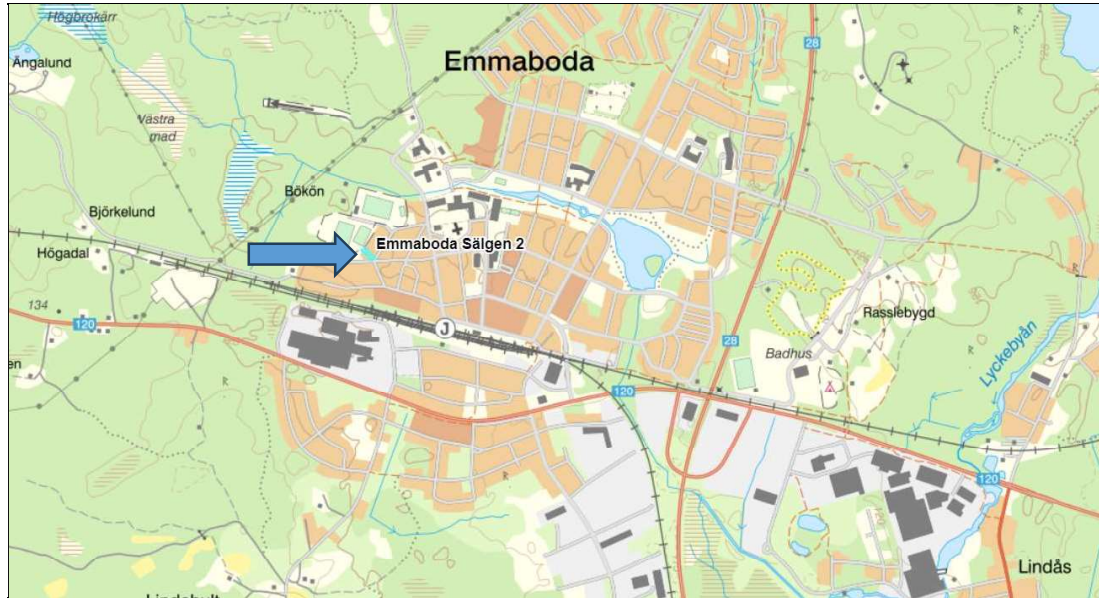
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

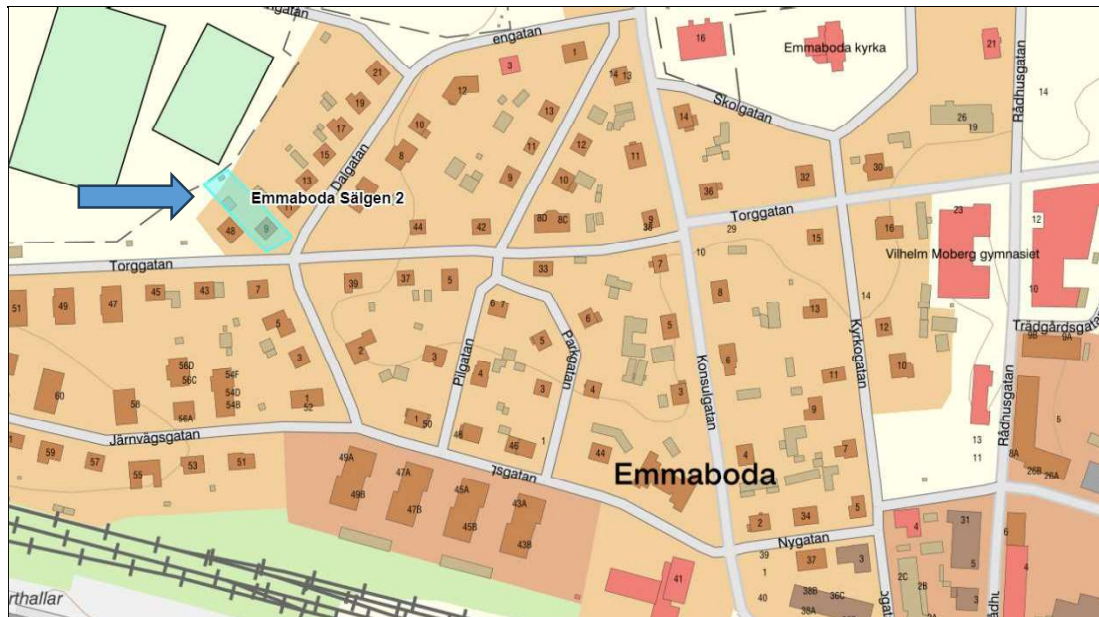
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

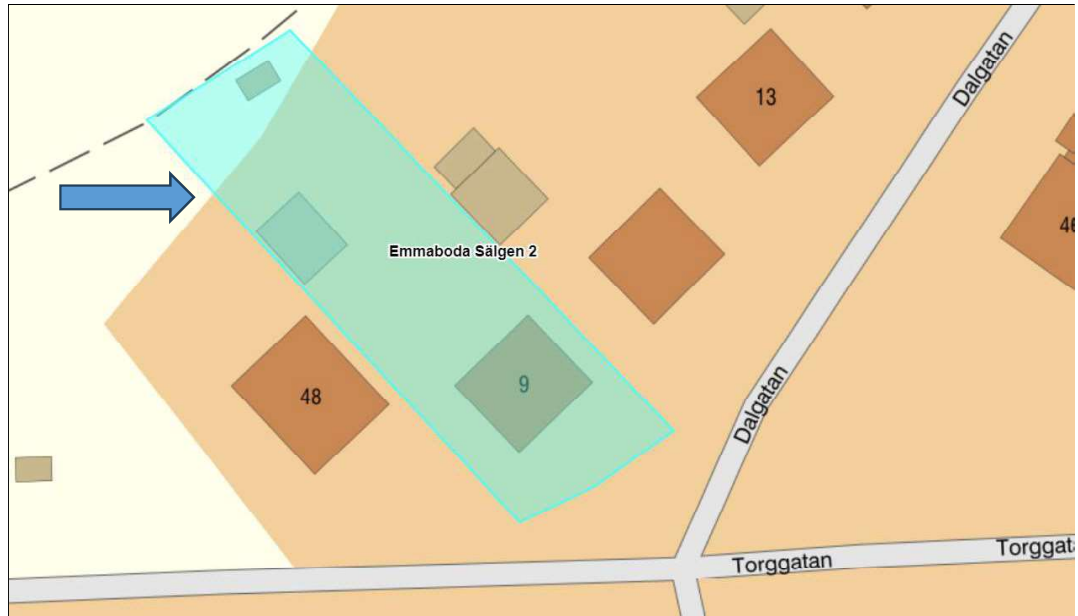
Karta 1:

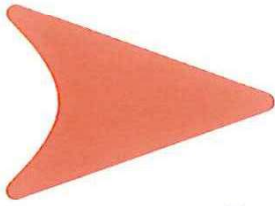


Karta 2:



Karta 3:





metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2024-04-11

Fastighet

Beteckning Emmaboda Sälgen 2	UUID: 909a6a53-cf3b-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 080024820	Län- och kommunkod 0862	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-02-27
Distrikt Emmaboda	Distriktskod 105029	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-04-10

Adress

Adress
Dalgatan 9
361 30 Emmaboda

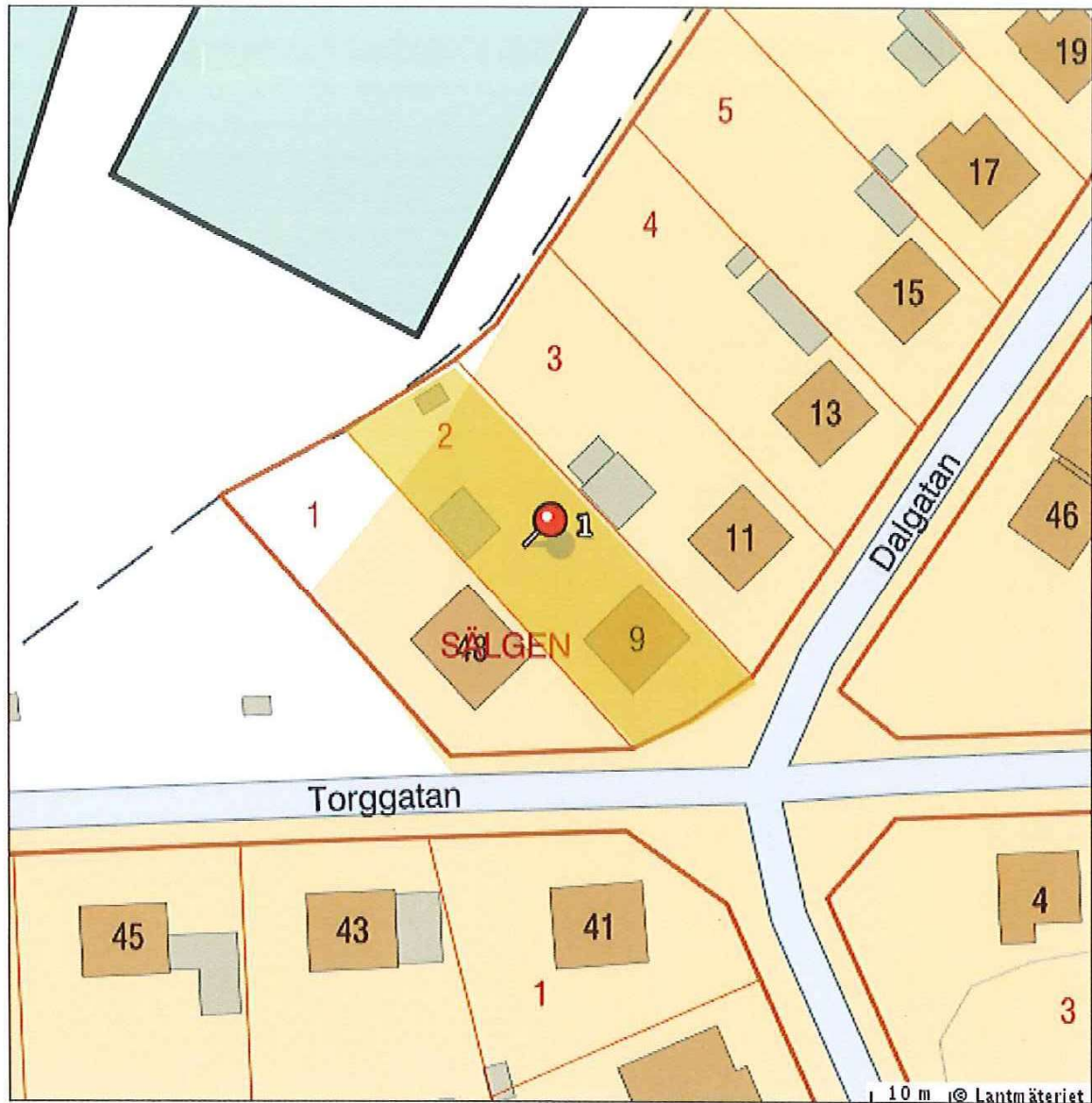
Läge, karta

Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6276607.1	E (SWEREF 99 TM) 532462.9
--------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Område

N (SWEREF 99 TM)

E (SWEREF 99 TM)

**Areal**

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Totalt

894 kvm

894 kvm

Lagfart

Ägare

Andel

Inskrivningsdag

Akt

1/1

2020-05-08

D-2020-00180700:1

Köp (även transportköp): 2020-05-07

Köpeskilling: 705.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll

Inskrivningsdag

Akt

Innehåll

Utmätning 2024-02-22 729 414 sek jämte ränta och kostnader 01-104264-24

Inskrivningsdag

2024-02-26

Akt

D-2024-00061267:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 11/23774

Avser inteckning 80/6298

Avser inteckning 88/19212

Avser inteckning 88/19214

Avser inteckning d-2020-00180700:2

Avser inteckning d-2020-00490101:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 743.750 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	112.000 SEK	1980-10-22	80/6298
2	81.500 SEK	1988-08-17	88/19212
3	30.000 SEK	1988-08-17	88/19214
4	144.000 SEK	2011-11-11	11/23774
5	232.000 SEK	2020-05-08	D-2020-00180700:2
6	144.250 SEK	2020-11-20	D-2020-00490101:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Stadsplan: Gamla köpingsområdet

Datum

1945-06-01

Akt

08-EBA-92

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning: Sälgen

1945-08-14

08-EBA-93

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

491670-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	däruv byggnadsvärde	däruv markvärde
2021	310.000 SEK	193.000 SEK	117.000 SEK

Taxerad Ägare

Andel

1/1

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

oda

Värderingsenhet småhusmark 063958159.Taxeringsvärde
117.000 SEKRiktvärdeområde
0862001Fastighetsrättsliga förhållanden
SjälvständigTomtareal
894 kvmStrand
(Inte strand eller
strandnära) mer än
150 mVatten o avlopp
Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

Antal lika
1

Värderingsenhet småhusbyggnad 063959159.

Bebyggelseyp Friliggande	Taxeringsvärde 193.000 SEK	Total standardpoäng 26
Bostadsyta 68 kvm	Biutrymmesyta 68 kvm	Värdeyta 82 kvm
Nybyggnadsår 1945	Tillbyggnadsår	Värdeår 1945
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1945-08-16	0862K-218
Införd i tomtboken	1945-09-05	08-EBA-90

Ursprung

Emmaboda Emmaboda 1:8

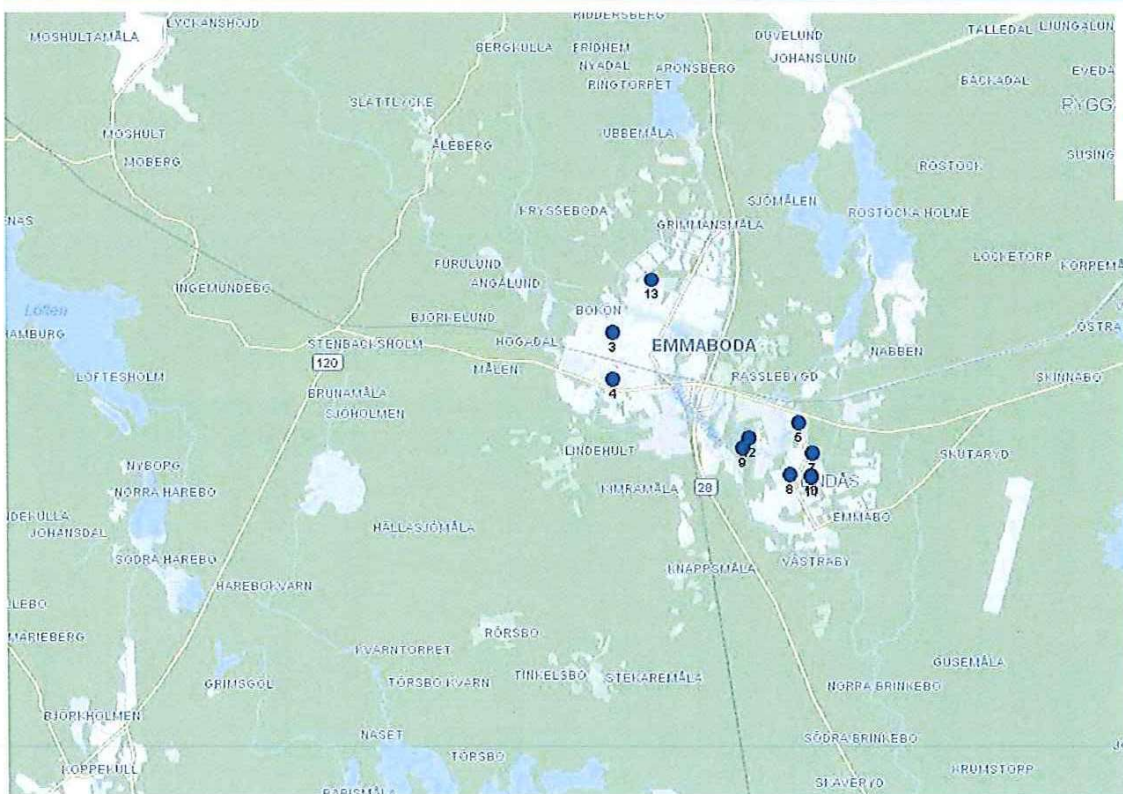
Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Emmaboda Sälgen 2	1987-09-09	0880-113

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontorbeteckning: Eksjö
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet



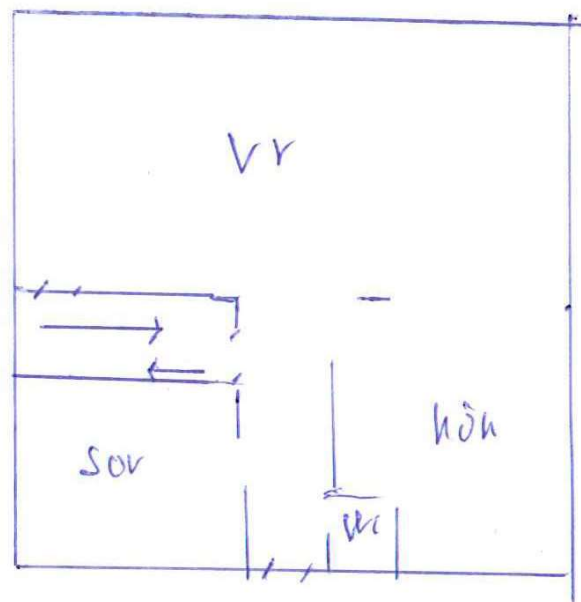
Småhus:

- Typkod 220, 221
- Typkod 200, 201
- Typkod 210 - 213
- Typkod 222 - 299

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Emmaboda	0862001	EMMABO 1:335	220	1096	77	92		1960	28	04	695	2024-04-02	9026	1.76
3	Emmaboda	0862001	EKEN 13	220	992	100	101	1918	1929	28	04	640	2023-09-22	6400	1.73
4	Emmaboda	0862001	JÄRPEN 3	220	879	100	120	1947	1955	30	04	875	2023-08-01	8750	1.94
5	Emmaboda	0862001	EMMABO 1:611	220	1473	95	102		1929	33	04	880	2023-06-16	9263	1.96
7	Emmaboda	0862001	EMMABO 1:275	220	1174	90	108	1950	1950	32	04	720	2022-12-09	8000	1.58
8	Emmaboda	0862001	EMMABO 1:210	220	1185	78	79		1940	25	04	535	2022-08-10	6859	1.84
9	Emmaboda	0862001	EMMABO 1:218	220	2136	100	112	1954	1954	27	04	700	2022-04-20	7000	1.67
10	Emmaboda	0862001	EMMABO 1:335	220	1096	77	92		1960	28	04	700	2022-04-20	9091	1.77
11	Emmaboda	0862001	EMMABO 1:336	220	1098	77	92	1960	1960	27	04	700	2022-03-17	9091	1.81
12	Emmaboda	0862001	EMMABO 1:222	220	1237	90	100	1954	1954	26	04	700	2021-10-01	7778	1.93
13	Emmaboda	0862001	FOGDEN 3	220	867	75	90	1945	1945	26	04	700	2021-06-04	9333	2.17

BILAGA: SKISS ÖVER PLANLÖSNING

Bv



Öv

