F-1780-24-06
VBnr: 26142

# VÄRDEUTLÅTANDE
## Fastigheten
## Nässjö Slättefall 3:47

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 ... 7
**BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET**
**BILAGA: KARTOR**
**BILAGA: SKISS ÖVER PLANLÖSNING**
**BILAGA:** ORTSPRISMATERIAL
**BILAGA:** FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA

## BESKRIVNING OCH VÄRDERING

### ALLMÄNT

| | |
|---|---|
| Värderingsobjekt: | Nässjö Slättefall 3:47 |
| Adress: | Björckbacksgatan 19, 571 62 Bodafors |
| Kommun: | Nässjö |
| Uppdragsgivare: | Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd. |
| Värdetidpunkt: | November 2024. |
| Syfte: | Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion. |

### BESIKTNING

| | |
|---|---|
| Besiktning | Okulär besiktning utförd 2024-11-05 av undertecknad. Vid besiktning deltog lagfaren ägare samt personal från Kronofogdemyndigheten. |
| 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, tomttyp | 1250 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, flaggstång, buskar och träd. |
| Läge | Värderingsobjektet är beläget strax nordöst om Bodafors, se bilaga. |
| Vatten, avlopp, el | Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för avlopp och enskilt vatten, enligt taxering. Enligt uppgift delas vattenbrunn med grannfastigheten och ligger på grannfastigheten, vattnet ska ej vara drickbart. Enligt uppgift finns avtal för vattenbrunnen, men avtalet har ej hittats. El anslutet, men frånkopplat. |
| Energideklaration | Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket. |
| Planbestämmelser, servitut mm | För fastigheten gäller varken detaljplan eller områdesbestämmelser.<br><br>Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning.<br><br>För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag. |

**BYGGNAD**

Bostadsbyggnad

| | |
|---|---|
| Byggnadstyp | 1 ½ -plan. |
| Byggnadsår | 1917, enligt taxering. |
| Area BOA, BIA | Bostadsarea och biutrymme 77 resp 7 kvadratmeter enligt taxering. |
| Innehåll | **Källarvåning:** Matkällare, ingång utvändigt.<br>**Bottenvåning:** Hall, två rum, kök, förråd.<br>**Övervåning:** Hall, toalett, kök och ett rum. |
| Undergrund | Ej känt |
| Grundläggning | Torpargrund |
| Stomme | Trä |
| Bjälklag | Trä |
| Fasad | Eternitskivor |
| Yttertak | Betongtakpannor |
| Fönster | Tvåglasfönster |
| Våningstrappa | I trä |
| Golvbeläggningar | Plastmatta, laminat, trä |
| Tak | Målat, skivor, trä |
| Kök, bottenvåning | Släta träluckor och lådfronter, diskho. I köket finns utrymme för en matplats till ca 2 personer. Kök ej komplett och i sämre skick. |
| Kök, övervåning | Målade släta luckor och lådfronter, diskho, vedspis, kyl (i hallen). I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Ej komplett kök och i sämre skick. |
| Våtrum | Övervåning |
| golv | Plastmatta |
| väggar | Plastmatta |
| inredning | WC, tvättställ |
| övrigt | Ljust porslin |
| skick | Äldre |
| Ventilation | Självdragsventilation |
| Uppvärmning | Direktverkande el |
| Övrigt | Kamin med kokplatta finns, godkänd enligt uppgift. Kakelugn finns, ej godkänd enligt uppgift. Vedspis sprucken och ej godkänd enligt uppgift. Äldre invändiga ytskikt, el- och vvs installationer. Vattenpump, oklar status enligt uppgift. Varmvattenberedare tömt, men ska funka enligt uppgift. Mindre källare med utvändig entré. Stort in- och utvändigt upprustningsbehov. |
| Uthus | Friliggande träbyggnad med plåttak i sämre skick. Innefattar enkla förrådsutrymmen samt vedförvaring. Del av byggnad har tidigare nyttjats som hönshus samt djurstall för får, enligt uppgift. |

**OMDÖME**

| | |
|---|---|
| Läge | Objektet är beläget i utkant av villaområde och omgivningen utgörs av småhus och skogsmark. |
| Efterfrågan | Ringa |
| Allmänservice | Acceptabel |
| Materialstandard | Mindre god |
| Planlösning | Mindre god |
| Standard | Mindre god |
| Underhåll | Eftersatt |
| Objektet som helhet | Äldre, enklare småhus med stort upprustningsbehov såväl insom utvändigt. |

**EKONOMISKA DATA**

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

| | |
|---|---|
| Mark | 123.000 kr |
| Byggnad | 142.000 kr |
| Totalt | 265.000 kr |

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

Pantbrev 3 st. Totalt 75.000 kr.

**VÄRDEBEDÖMNING**

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,1 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 290 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 200 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Nässjö Slättefall 3:47** har vid värdetidpunkten november 2024 bedömts till:

**TVÅHUNDRATUSEN KRONOR (200 000 kr)**

Kalmar 2024-11-18
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB

Peter Strand
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Emma Sjögren
Civilingenjör

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

## 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.

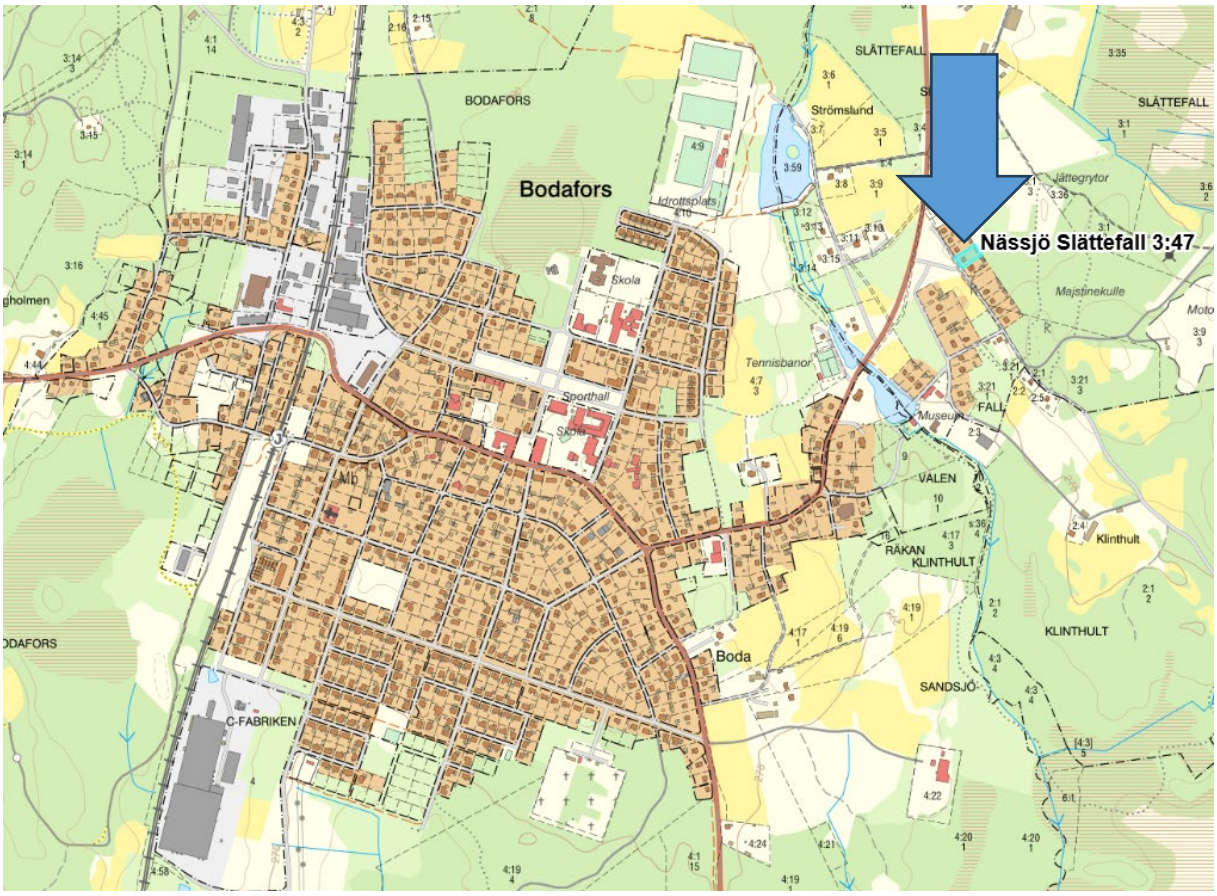
### Övrigt

- 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.

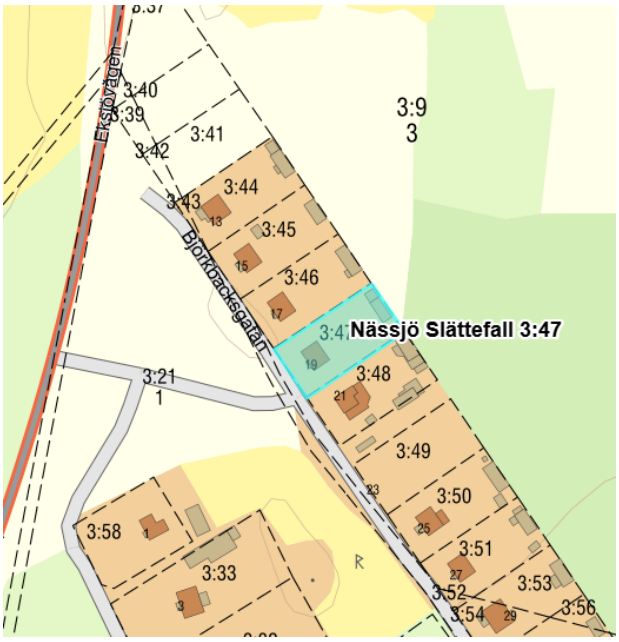
# BILAGA: KARTOR

Karta 1:

Karta 2:

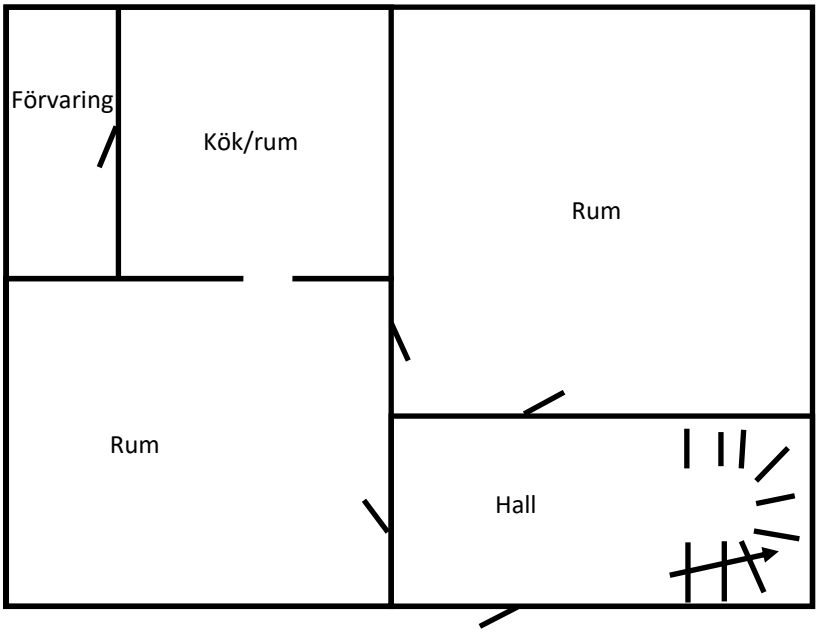



Karta 3:

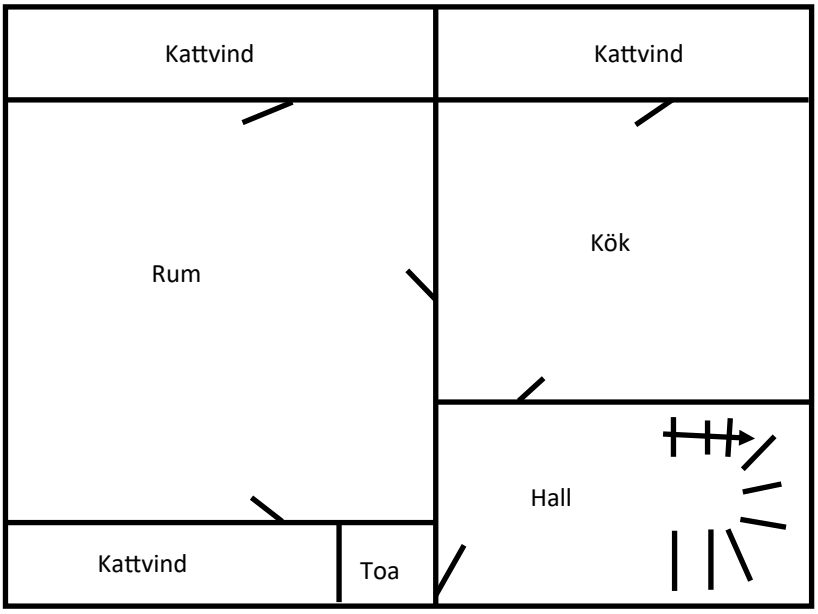


# BILAGA: PLANRITNING

Bottenvåning



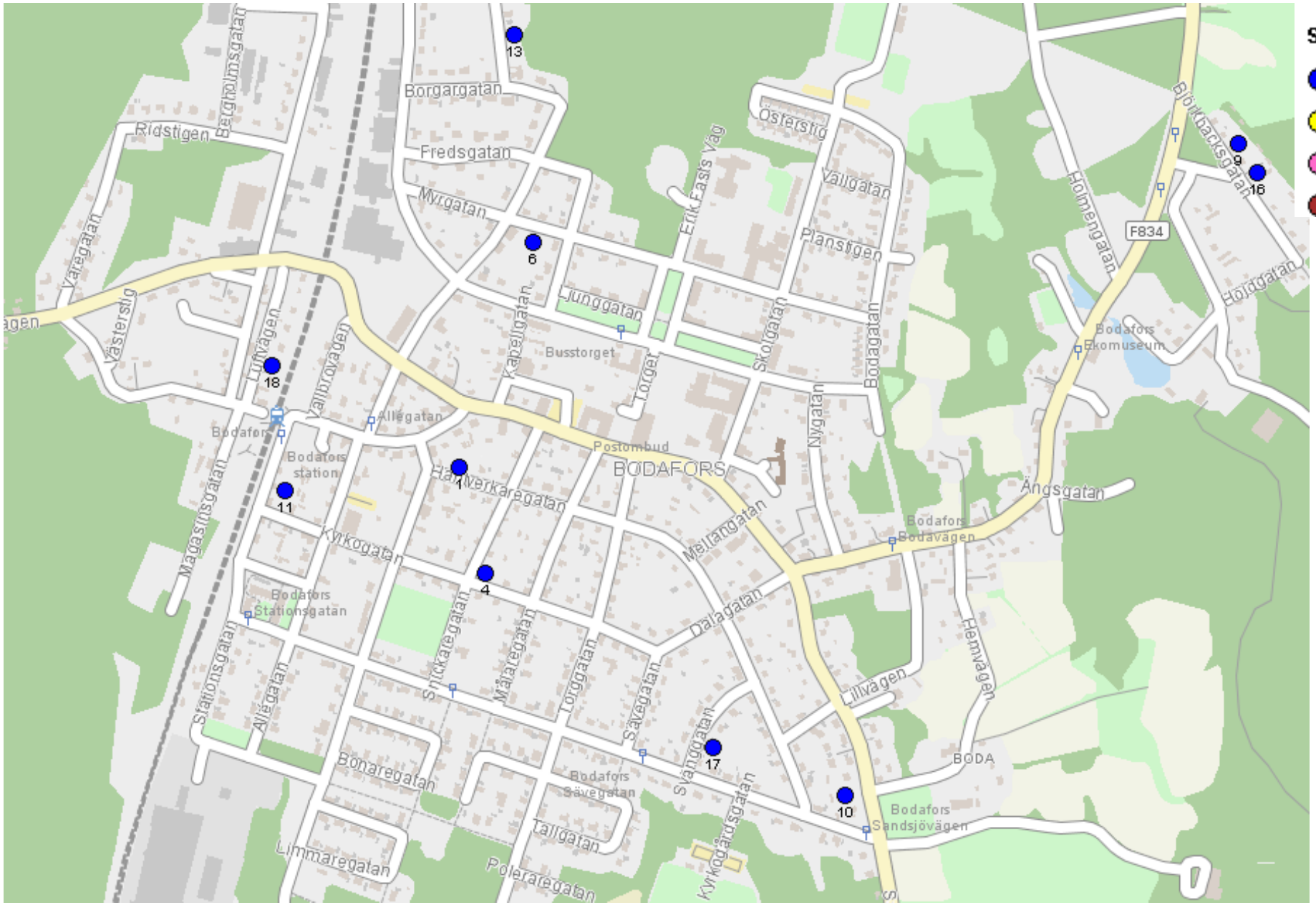

Övervåning



VärderingsData

# Småhusfastigheter

**Datum:** 2024-11-08




**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 | Nässjö | 0682016 | TALTRASTEN 8 | 220 | 1480 | 100 | 104 | 1920 | 1929 | 29 | 04 | 395 | 2024-09-18 | 3950 | 0.81 |
| 4 | Nässjö | 0 | STAREN 9 | 220 | 973 | 82 | 98 | 1940 | 1940 | 25 | 04 | 680 | 2024-07-08 | 8293 | 1.11 |
| 6 | Nässjö | 0 | ADVOKATEN 2 | 220 | 1118 | 70 | 83 | 1943 | 1943 | 29 | 04 | 700 | 2023-12-15 | 10000 | 1.74 |
| 9 | Nässjö | 0 | SLÄTTEFALL 3:46 | 220 | 1250 | 94 | 94 | 1917 | 1929 | 24 | 04 | 300 | 2023-03-15 | 3191 | 0.81 |
| 10 | Nässjö | 0 | STORKEN 16 | 220 | 1354 | 76 | 76 | 1909 | 1929 | 23 | 04 | 570 | 2023-02-02 | 7500 | 1.68 |
| 11 | Nässjö | 0 | BÄCKASINEN 22 | 220 | 1250 | 90 | 90 | 1930 | 1930 | 29 | 04 | 310 | 2023-01-20 | 3444 | 0.70 |
| 13 | Nässjö | | ÅKAREN 10 | 220 | 1310 | 97 | 116 | 1938 | 1949 | 24 | 04 | 525 | 2022-08-26 | 5412 | 1.33 |
| 16 | Nässjö | | SLÄTTEFALL 3:48 | 220 | 1250 | 92 | 93 | 1920 | 1929 | 22 | 04 | 450 | 2021-11-19 | 4891 | 1.10 |
| 17 | Nässjö | | TUPPEN 14 | 220 | 1295 | 77 | 97 | 1958 | 1958 | 29 | 04 | 615 | 2021-10-28 | 7987 | 1.28 |
| 18 | Nässjö | | ÄLGTJUREN 6 | 220 | 965 | 60 | 69 | 1895 | 1929 | 21 | 04 | 322 | 2021-10-04 | 5367 | 0.62 |

# BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA

metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2024-09-30

## Fastighet

**Beteckning**
Nässjö Slättefall 3:47

**UUID:**
909a6a50-a856-90ec-e040-ed8f66444c3f

**Nyckel:**
060115220

**Län- och kommunkod**
0682

**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
2024-07-11

**Distrikt**
Norra Sandsjö

**Distriktskod**
105205

**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
2024-09-27

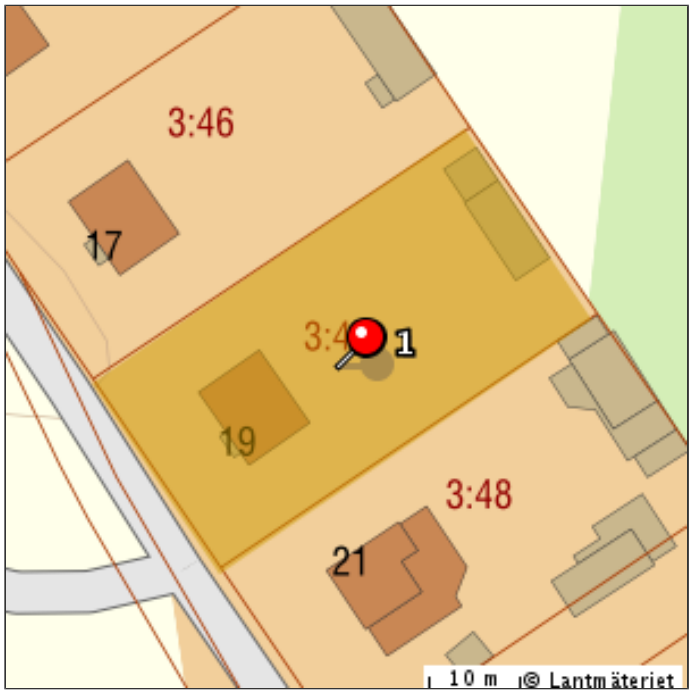
## Adress

**Adress**

Björkbacksgatan 19
571 62 Bodafors

## Läge, karta

| Område | N (SWEREF 99 TM) | E (SWEREF 99 TM) |
|---|---|---|
| 1 | 6374157.3 | 483196.8 |



## Areal

| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
|---|---|---|---|
| Totalt | 1 250 kvm | 1 250 kvm | |

## Lagfart

| Ägare | Andel | Inskrivningsdag | Akt |
|---|---|---|---|
| | 1/1 | 2022-09-27 | D-2022-00394422:1 |

Arv: 2022-08-19

## Anteckningar

| Innehåll | Inskrivningsdag | Akt |
|---|---|---|
| Utmätning 2024-07-08 398 231 sek, beslutsnr 12244010117 | 2024-07-10 | D-2024-00221471:1 |

## Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 75.000 SEK

| Nr | Belopp | Inskrivningsdag | Akt |
|---|---|---|---|
| 1 | 5.000 SEK | 1951-02-07 | 51/285 |
| 2 | 2.500 SEK | 1959-02-25 | 59/337 |
| 3 | 67.500 SEK | 1995-01-25 | 95/737 |

## Taxeringsuppgifter

### Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

350282-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

| Taxeringsvärde Taxeringsår | Taxeringsvärde | därav byggnadsvärde | därav markvärde |
|---|---|---|---|
| 2024 | 265.000 SEK | 142.000 SEK | 123.000 SEK |

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

### Värderingsenhet småhusmark 013782118.

| Taxeringsvärde | Riktvärdeområde | Fastighetsrättsliga förhållanden |
|---|---|---|
| 123.000 SEK | 0682016 | Självständig |
| **Tomtareal** 1 250 kvm | **Strand** (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m | **Vatten o avlopp** Enskilt vatten året om Kommunalt avlopp |
| | **Antal lika** 1 | |

### Värderingsenhet småhusbyggnad 051771118.

| Bebyggelsetyp | Taxeringsvärde | Total standardpoäng |
|---|---|---|
| Friliggande | 142.000 SEK | 18 |
| **Bostadsyta** 77 kvm | **Biutrymmesyta** 7 kvm | **Värdeyta** 78 kvm |
| **Nybyggnadsår** 1917 | **Tillbyggnadsår** | **Värdeår** 1929 |
| **Under Byggnad** Nej | **Antal lika** 1 | |

## Åtgärd

| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum | Akt |
|---|---|---|
| Avsöndring KB | 1917-09-27 | 06-NSA-1078 |

## Ursprung

Nässjö Slättefall 3:9

## Tidigare Beteckning

| Beteckning | Omregistreringsdatum | Akt |
|---|---|---|
| F-Norra Sandsjö Slättefall Storegård 1:20 | 1932-06-09 | |
| F-Bodafors Stg 115 | 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