



F-1212-24-06
V240035

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Nässjö Verkmästaren 12



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: Nässjö Verkmästaren 12
 Adress: Skolgatan 30, 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 2024-11-26 av undertecknad. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogdemyndigheten. Lagfaren ägare deltog ej.

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Byggnaden var kraftigt 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	710 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Infart belagd med betongplattor. Tomten ej vårdad på senare år.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Bodafors, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. Vatten avstängt. El anslutet men fränkopplat vid besiktning.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Stadsplan från 1951. 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-plan med källare.

Byggnadsår

1965, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 86 resp 86 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Pannrum, tvätt, gillestuga, förråd.**Bottenvåning:** Hall, vardagsrum, 3 sovrum, kök, 2 wc.**Övervåning:** -.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Betongplatta (källare)

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Tegel

Yttertak

Betongtakpannor, mosspåväxt

Fönster

Kopplade tvåglasfönster

Våningstrappa

I trä

Golveläggningar

Plastmatta, parkett,

Tak

Träpanel, skivor,

Kök

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

Våtrum

Bottenvåning

Bottenvåning

golv

Plastmatta

Plastmatta

väggar

Plastmatta

Plastmatta

inredning

WC, tvättställ,

WC, tvättställ,

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Sämre

Sämre

Tvättavdelning

I källare

golv

Plastmatta

väggar

Tapet

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning

Fjärrvärme

-system

Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Stort in- och utvändigt upprustningsbehov.

Uterum ca 18 kvm.

Garage

Vidbyggt garage, ca 27 kvm.

Uthus

-

OMDÖME

Läge	Fastigheten är belägen i villaområde i Bodafors, strax intill skola. Omgivningen utgörs av liknande bebyggelse.
Efterfrågan	Ringa
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Mindre god
Planlösning	Mindre god
Standard	Mindre god
Underhåll	Eftersatt
Objektet som helhet	Småhus med stort upprustningsbehov såväl in- som utvändigt. Den kraftiga nedskräpningen innebär att en omfattande sanering krävs. Fukt- och mögelfläckar förekommer på väggar och tak i flera utrymmen, både i bottenplan och källare. Eftersom huset stått tomt de senaste åren finns det risk att vattenledningar och värmesystem kan ha frusit sönder.

EKONOMISKA DATA

<u>Taxeringsvärde -24</u>	Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd
	Mark 124.000 kr
	<u>Byggnad 488.000 kr</u>
	Totalt 612.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet bedöms som rimligt enligt schablonberäkning men justering tordes erhållas vid ansökan till skatteverket om sänkt taxeringsvärde till följd av fastighetens skick.

Pantbrev 4 st. Totalt 595.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar priser mellan 550.000 och 850.000 kr för ett urval av försäljningar.

Värderingsobjektet bedöms som betydligt 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 Verkmästaren 12** har vid värdetidpunkten november 2024 bedömts till:

TVÅHUNDRATUSEN KRONOR (200.000 kr)

Mullsjö 2024-11-27

Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Bengt Eriksson
Fastighetsvärderare



Andreas Ylipää
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/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

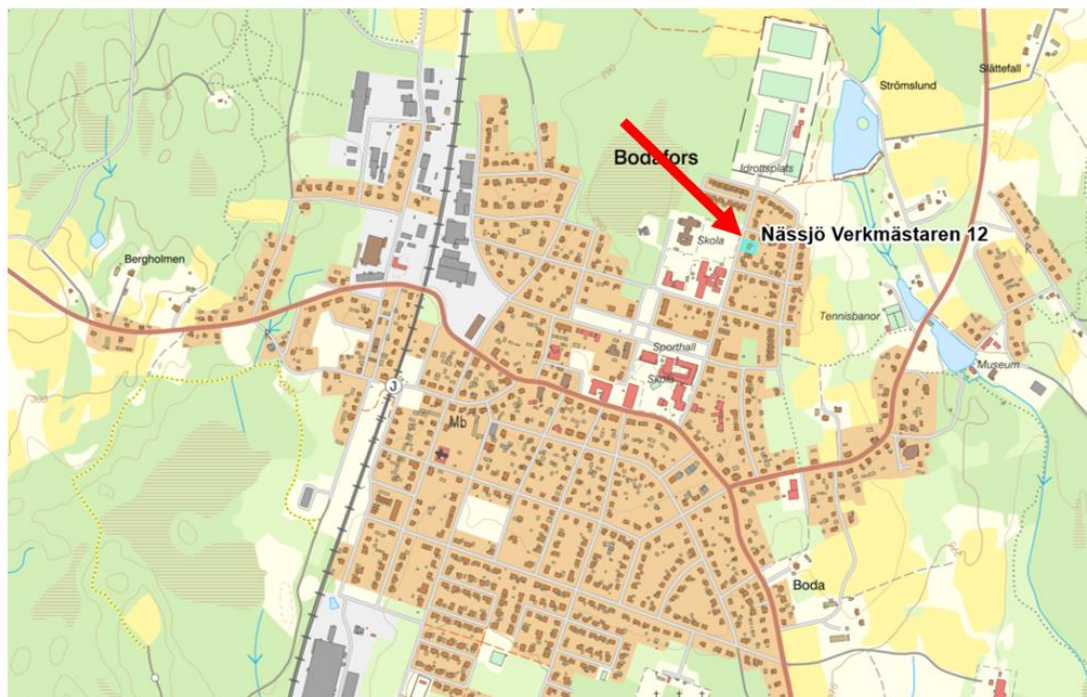
Karta 1:



Näsby Verkmästaren 12

V24035A

Karta 2:



Näsby Verkmästaren 12

V24035B

Karta 3:



Nässjö Verkmästaren 12

V24035C



038 Allmän+Taxering 2024-11-05

Fastighet

Beteckning Nassjo Verkmastaren 12		UUID: 909a6a50-b13d-90ec-e040-ed8f66444c3f
Nyckel: 060117499	Län- och kommunkod 0682	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-05-27
Distrikt Norra Sandsjö	Distriktskod 105205	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-11-04

Adress

Adress
Skolgatan 30
571 62 Bodafors

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6374093.6

E (SWEREF 99 TM)
482550.8



Areal

Område
Totalt

Totalareal
710 kvm

Därav landareal
710 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2008-11-04	08/29010
Köp (även transportköp): 2008-10-30 Köpeskilling: 595.000 SEK, avser hela fastigheten.			
	1/2	2008-11-04	08/29011

Köp (även transportköp): 2008-10-30
Köpeskilling: 595.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-05-23, 379.522 sek jämte ränta och kostnader (målnummer 01-210564-24).	2024-05-24	D-2024-00163213:1
Anmärkningar: Avser inteckning 08/29012 Avser inteckning 65/1696 Avser inteckning 87/3083		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 595.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	46.800 SEK	1965-06-09	65/1696
2	178.000 SEK	1987-03-11	87/3083
3	221.450 SEK	2008-11-04	08/29012
4	148.750 SEK	2008-11-04	08/29013

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Bodafors köping, Del av	1951-03-09	06-BOK-41
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

347979-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	612.000 SEK	488.000 SEK	124.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt	

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt	

Värderingsenhet småhusmark 007730118.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga	förhållanden
124.000 SEK	0682016	Självständig	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp	
710 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	
	Antal lika		
	1		

Värderingsenhet småhusbyggnad 007731118.

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	488.000 SEK	34
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
86 kvm	86 kvm	103 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1965		1965
Under Byggnad	Antal lika	
Nej	1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1963-10-15	0682K-875BOD
Införd i tomtboken	1963-11-01	0682K-875BOD

Ursprung

Nässjö Bodafors 3:47

Tidigare Beteckning

Beteckning

F-Bodafors Verkmästaren 12

Omregistreringsdatum Akt

1995-03-01

0686-428

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet