



F-1776-24-06
VBnr: 26138

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Vetlanda Broby 9:146



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: ORTSPRISMATERIAL	
BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA	
BILAGA: PLANRITNING	

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Vetlanda Broby 9:146
Adress: Esplanaden 14B, 574 73 Landsbro
Kommun: Vetlanda
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: Oktober 2024.
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-10-15 av undertecknad. Vid besiktning deltog lagfaren ägare.

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 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

532 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt med stensatt gång, belysning, gräsmatta,
buskar och träd. Asfalterad uppfart.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Landsbro, se bilaga.

Vatten, avlopp, el

Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och
avlopp, enligt taxering. El anslutet.

Energideklaration

Energideklaration finns registrerat hos Boverket. Bifogas
separat.

Planbestämmelser,
servitut mm

Detaljplan från 1957. Bebyggelsen bedöms stå i
överensstämmelse med gällande plan.

Fastigheten belastas av ett avtalsservitut för väg och en
ledningsrätt för starkström.

För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat
FDS-utdrag.

BYGGNAD**Bostadsbyggnad**

Byggnadstyp

1 ½ -plan kedjehus.

Byggnadsår

1958, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 111 resp 44 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Bottenvåning: Hall, kök, badrum, vardagsrum, tvättstuga, sovrum, klädkammare, förråd.**Övervåning:** Hall, tre sovrum, toalett och förrådsutrymmen.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Krypgrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä

Yttertak

Delvis tegeltakpannor, delvis papptak

Fönster

Delvis 2-glas, bågar i sämre skick, delvis 3-glas fönster

Våningstrappa

I trä

Golveläggningar

Laminat, plastmatta, klinker

Tak

Skivor, vävspänt, spont, målat

Kök

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

Våtrum

Bottenvåning

Övervåning

golv

Plastmatta

Klinker

väggar

Plastmatta

Målat

inredning

WC, tvättställ, dusch, handdukstork (el)

WC, tvättställ

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Normalt

Normalt

Tvättavdelning

Bottenvåning

golv

Plastmatta

väggar

Vävtapet

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin, duschkabin (ena dörrvägen trasig), fläkt

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning

Luftvärmepump (luft/luft) och elradiatorer

Övrigt

Öppen spis med kassett i vardagsrummet, godkänd, enligt uppgift. Varmvattenberedare, ca 10 år, enligt uppgift. Löpande renovering har skett mellan 2017–2021, där bl.a. badrum på bottenvåning, fönsterbyte till 3-glas i några fönster, inglasad altan, golvbyte i delar av huset, enligt uppgift. Sprickor i taket noterades i sovrum på övervåningen. Visst in- och utvändigt upprustningsbehov. Altan, som delvis är inglasad.

Uthus

Stålväggar och tak. Trägolv invändigt.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i villaområde och omgivningen utgörs av småhusbebyggelse.

Efterfrågan	Ringa
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	Ordinär
Underhåll	Normalt

Objektet som helhet Småhus med visst upprustningsbehov såväl in- som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	97.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>460.000 kr</u>
Totalt	557.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2021 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet bedöms som rimligt.

Pantbrev 4 st. Totalt 437.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,4 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 780 000 kronor för värderingsobjektet.

Med hänsyn till aktuellt marknadsläget, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 700 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Vetlanda Broby 9:146** har vid värdetidpunkten oktober 2024 bedömts till:

SJUHUNDRATUSEN KRONOR (700 000 kr)

Kalmar 2024-10-18
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

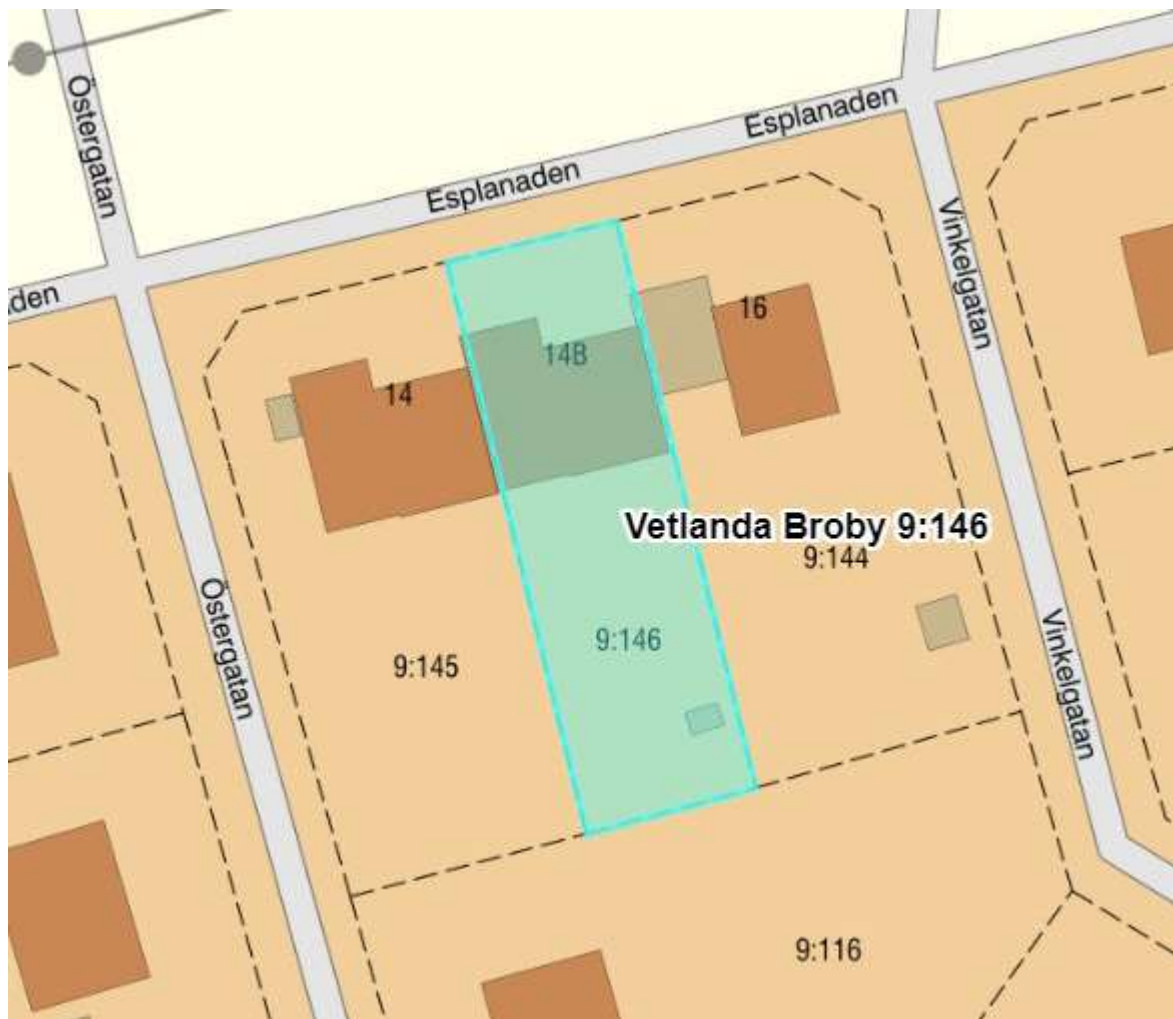
Karta 1:

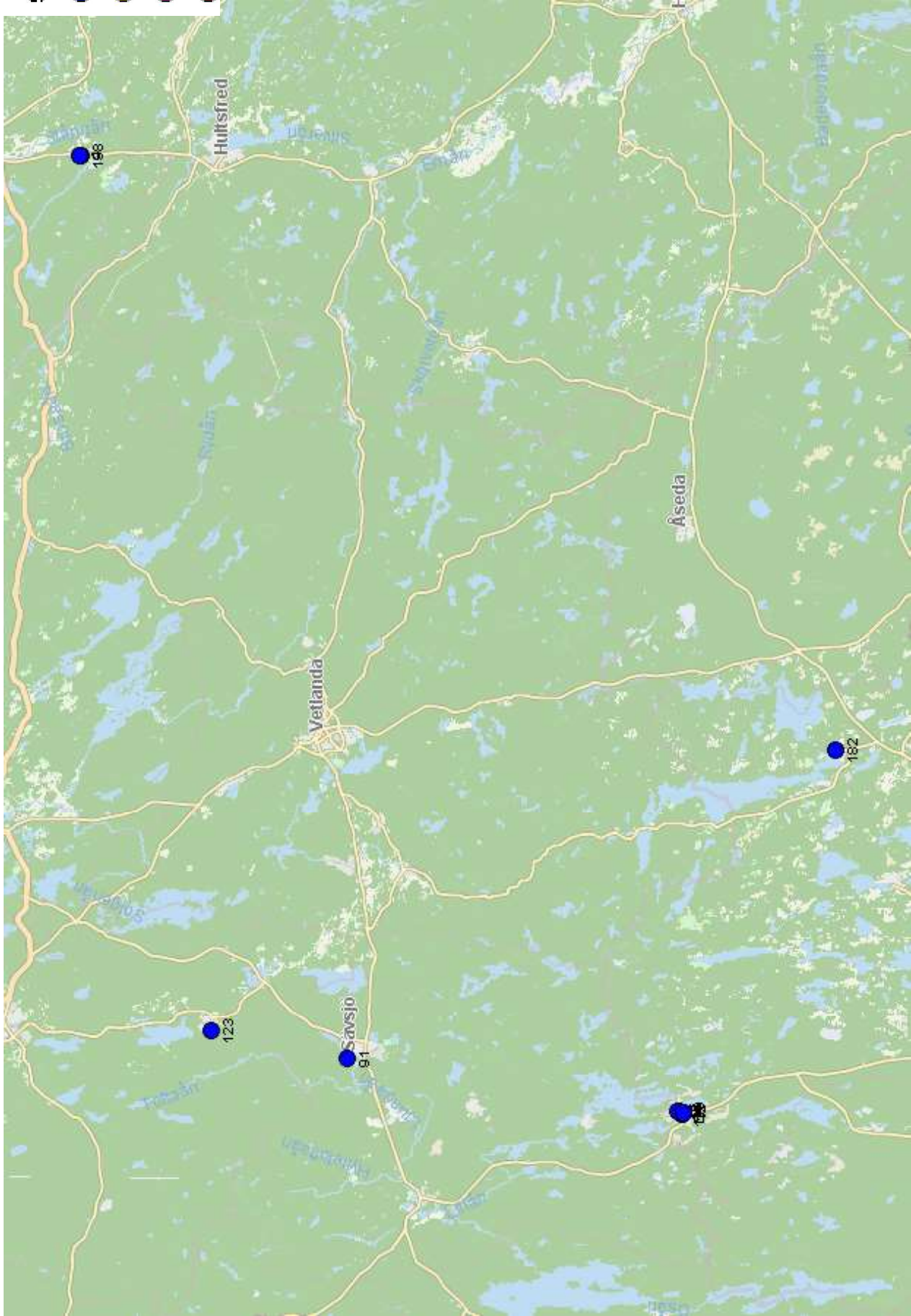


Karta 2:



Karta 3:





- 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
198	Vimmerby	0	SJUNDEKVILL 1:178	220	458	98	109	1964	1964	26	04	525	2023-05-24	5357	1.90
182	Växjö	0	SJÖSÅS 1:271	220	415	80	96	1967	1967	31	04	650	2023-06-27	8125	1.02
123	Nässjö	0	LÖVSANGAREN 10	220	168	108	110	1979	1979	31	04	715	2023-11-15	6620	1.27
119	Växjö	0	LAMMHULT 35:4	220	537	94	104	1964	1964	38	04	925	2023-11-24	9840	1.40
91	Sävsjö	0	TRÄDGÅRDSMÅSTAREN 18	220	435	113	120	1964	1964	30	04	950	2024-02-01	8407	1.09
54	Växjö	0	LAMMHULT 35:1	220	576	94	101	1964	1964	28	04	975	2024-05-03	10372	1.85
18	Växjö	0	LAMMHULT 45:3	220	309	109	109	1975	1975	26	04	650	2024-08-16	5963	1.16
17	Växjö	0	LAMMHULT 42:3	220	270	109	109	1974	1974	23	04	520	2024-08-20	4771	1.10
12	Växjö	0780016	LAMMHULT 39:5	220	412	96	96	1960	1960	28	04	850	2024-08-27	8854	1.70
7	Växjö	0780016	LAMMHULT 39:4	220	412	96	96	1960	1960	27	04	850	2024-09-06	8854	1.75
4	Vimmerby	0884009	SJUNDEKVILL 1:154	220	513	115	116	1961	1961	26	04	580	2024-09-13	5043	1.61

BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA



038 Allmän+Taxering 2024-09-27

Fastighet

Beteckning
Vetlanda Broby 9:146

UUID:
909a6a51-00fb-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
060137913

Län- och kommunkod
0685

Distrikt
Lannaskede

Distriktskod
105176

Socken: Lannaskede

Senaste ändringen i allmänna delen
2023-01-13

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2024-03-22

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2024-09-26

Adress

Adress
Esplanaden 14B
574 73 Landsbro

Läge, karta

Område **N** (SWEREF 99 TM) **E** (SWEREF 99 TM)

1 6358361.4 494711.2



<

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D202200524078:1.1
	Beskrivning: Väg		
Starkström	Last	Ledningsrätt	0685-1868.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Rätt att bibehålla och underhålla starkströmsledning		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Landsbro stationssamhälle, Del av	1957-08-23	06-LAN-464
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

438998-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	557.000 SEK	460.000 SEK	97.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
0000001-00000 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Esplanaden 14 B 574 73 Landsbro	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 047191119.

Taxeringsvärde 97.000 SEK	Riktvärdeområde 0685008	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 532 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 047192119.

Bebyggelsetyp Kedjehus	Taxeringsvärde 460.000 SEK	Total standardpoäng 32
Bostadsyta 111 kvm	Biutrymmesyta 44 kvm	Värdeyta 120 kvm
Nybyggnadsår 1958	Tillbyggnadsår 1976	Värdeår 1962
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	1958-01-10	06-LAN-471
Ledningsåtgärd	2006-06-12	0685-1759
Ledningsåtgärd	2010-09-01	0685-1868

Ursprung

Vetlanda Broby 9:144

Tidigare Beteckning

Beteckning

F-Lannaskede Broby Klostergård 9:146

Omregistreringsdatum Akt

1995-03-01

0686-428

Ajourforande inskrivningsmyndighet

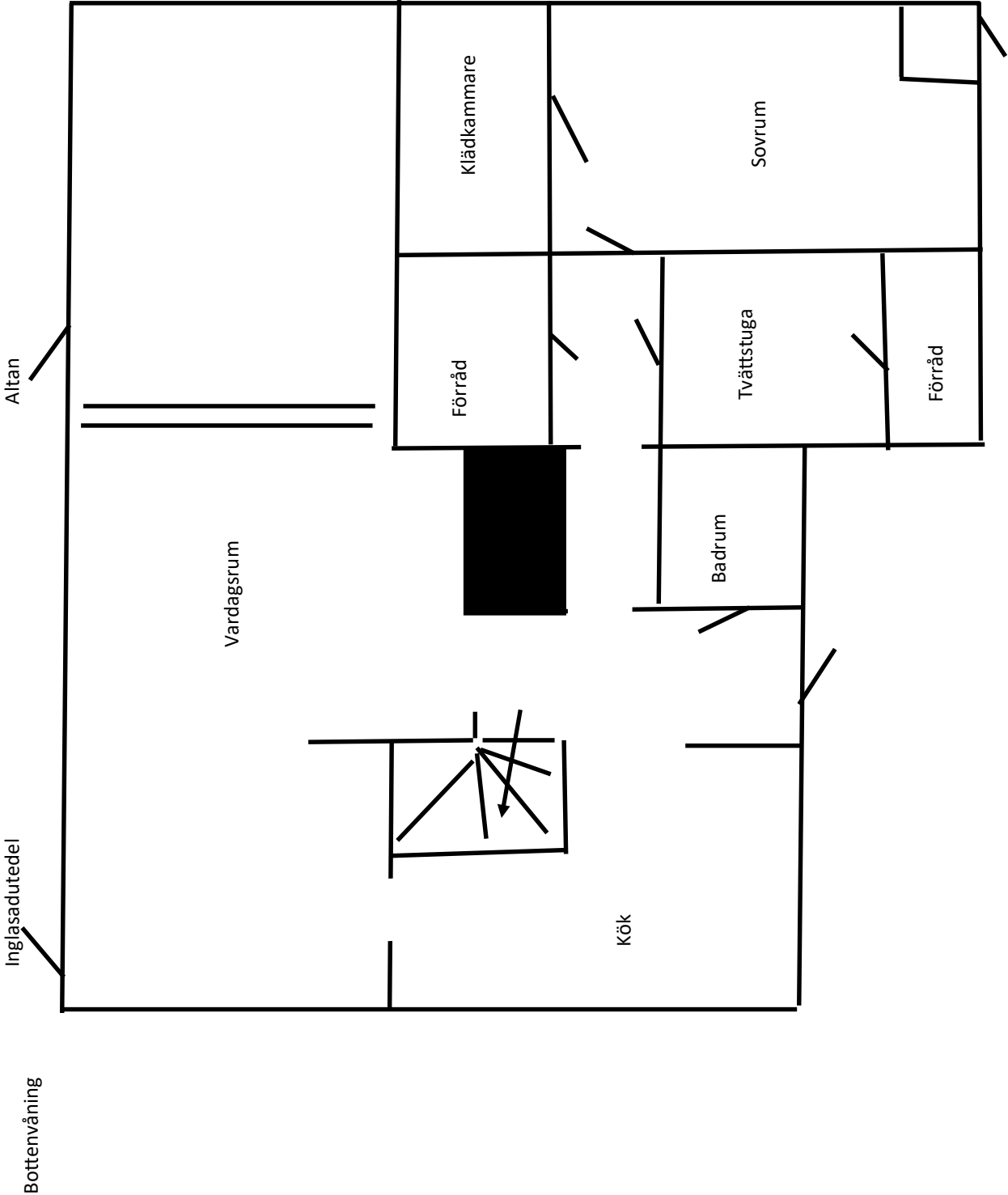
Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

BILAGA: PLANRITNING



Övervåning

