

Uppdatering av VÄRDEUTLÅTANDE för Fastigheten Bollebygd Töllsjö 1:22 Småhus



Forum Fastighetsekonomi Sydost AB, Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar. www.fforum.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ALLMÄNT.....	3
BESIKTNING.....	3
TOMT.....	4
BYGGNAD.....	4
OMDÖME.....	5
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	6

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	Bollebygd Töllsjö 1:22
Adress:	Bollebygdsvägen 8 517 70 Töllsjö
Kommun:	Bollebygd
Uppdragsgivare:	Kronofogden Försäljning Syd
Värdetidpunkt:	Juli 2025
Syfte:	Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning	2024-06-20 av Bengt Gustafsson. Fastighetsägaren var ej närvarande, se ursprungligt värdeutlåtande daterat 2024-06-25. Besiktning, tomt, byggnad samt omdöme, återges samtliga nedan från värdeutlåtandet 2024-06-25. De uppgifter härur vilka kan kontrolleras från FDS-utdrag bedöms som oförändrade, med undantag av mindre justering av tomtstorleken, vilken är angiven till 1015 kvm i ursprungligt värdeutlåtande. Justeras här i enlighet med FDS-utdrag till 1045 kvm. Justeringen föranleder inte någon värdeförändring på marknadsvärdesnivå. Ekonomiska data och värdebedömning nedan är uppdaterade.
Omfattning	In- och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den kan motsvara en överlåtelsebesiktning som skulle kunna ersätta en säljares upplysningsplikt eller en köparens undersökningsplikt enl. JB 4:19.
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	1 045 m ² enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt.
Läge	Fastigheten belägen utmed Bollebygdsvägen i södra delen av Töllsjö samhälle.
VA och el	Kommunalt vatten och avlopp. El indragen.
Energideklaration	Energideklaration bifogas.
Planbestämmelser	Fastigheten belägen inom detaljplan från 2000-06-07. Utdrag ur detaljplanen bifogas.
Vattenskydds- område	För området gäller beslut från 1995-11-17 angående vattenskyddsområdet Töllsjö.
GA	Fastigheten ingår enligt fastighetsregistret inte i gemensamhetsanläggning eller annan fastighetssamverkan.
Servitut mm	Till förmån för fastigheten gäller officialservitut avseende väg tillkommet vid avstyckningen 1945.

BYGGNAD

Bostadsbyggnad och lokaldelar

Byggnadstyp	Fristående 2-planshus med 1-plansdel båda med källare.
Byggnadsår	1945 enligt taxeringen, tillbyggnadsår okänt.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biarea 118 m ² resp. 25 m ² enligt taxeringen. Vid besiktningstillfället kunde boarean beräknas till ca 80 m ² och biarean till ca 125 m ² . Till detta skall läggas lokalarean på ca 125 m ² . Nymätning rekommenderas.
Innehåll	Nedre plan: hall, restaurang (köks- och serveringsdel), behandlingsrum (massage), två WC-rum. Övre plan: hall, kök, allrum, två sovrum, duschrum med WC. Källarplan: hall, tvättstuga, pannrum, duschrum med WC, förådsutrymmen.
Grundmurar	Betong
Grundläggning	Källargrund (vissa fuktgenomslag i den äldre delen)
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä, betong
Fasad	Puts, plastpanel
Yttertak	Takpannor, papp
Fönster	Två- och treglas
Golvbeläggningar	Plastmatta, parkett, laminat
Tak	Målat



Bollebygd Töllsjö 1:22 F-944-24-14
 Målade luckor. Elspis, fläkt, vedspis (iordningsställs före eldning),
 kyl, frys. Äldre vitvaror.

Våtrum	Nedre plan	Nedre plan
golv	Plastmatta	Klinker
väggar	Målat	Mosaik, målat
inredning	WC, tvättställ	WC, tvättställ
övrigt	Ljust porslin	Ljust porslin
skick	Normalt	Normalt
	Övre plan	Källarplan
Golv	Klinker	Betong, plastmatta
väggar	Kakel	Plastmatta
inredning	WC, tvättställ, duschkabin	WC, tvättställ, dusch
övrigt	Ljust porslin	Ljust porslin
skick	Normalt	Sämre än normalt
Tvättavdelning	Källarplan	
golv	Betong	
väggar	Målat	
inredning	Tvättmaskin (okänd ålder), tvättbänk	
Ventilation	Självdreg och mekanisk från restaurangdelen.	
Uppvärmnings-system	Vattenburen från pelletspanna (Nibe Alpha Combi).	
Övrigt	Inglasat uterum i anslutning till garage-/förrådsbyggnaden. Balkong på övre planet (ej tillgänglig, dörr ej användbar).	
Garage mm	Enbilsgarage med förrådsdel.	
Anmärkning	I huvudbyggnadens nedre plan har fram till våren 2024 drivits restaurangrörelse och i vidbyggd del finns lokal för massage/kroppsbehandling. Eftersom dessa rörelser har drivits/drivs av ägaren resp. ägarens sambo finns sannolikt inga hyresavtal. Restaurangdelen innehåller egen ventilationsanläggning, köksutrustning såsom pizzaugn, kylar, frysar, diskmaskin, degmaskin mm.	

OMDÖME

Läge	Normalt läge i Töllsjö
Efterfrågan	Något begränsad
Allmänservice	Relativt liten i Töllsjö
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Normal med hänsyn till ålder och hustyp
Standard	Ordinär
Underhåll	Visst uppfräschningsbehov
Objektet som helhet	Något sämre än normalt

EKONOMISKA DATA

Objektets taxeringsvärde vid allmän fastighetstaxering 2021 (AFT21) – i ursprungligt värdeutlåtandet angivet som typkod 220, bebyggd småhusenhet - om 1 269 000 kr. Taxeringsvärdet kontrollerades i ursprunglig värdering med avseende på värdefaktorer. Där framkom att taxeringsvärdet utifrån kontroll av värdefaktorer borde vara 865 000 kr.

Värderingsobjektet är i dag taxerat/justerat som Typkod 223, (småhus med lokaler). Taxeringsvärde med taxeringsår 2024 är 1504 000kr, därav byggnadsvärde 1 117 000 kr, därav markvärde 387 000kr

Motsvarande del som angavs vid ursprungligt värdeutlåtande (mark + byggnad, typkod 220, bebyggd småhusenhet), skulle enligt nuvarande taxeringsvärde för småhusdelen motsvara 1 377 000 kr med de uppgifter som finns tillgängliga i FDS-utdrag. Därav byggnad 990 000 kr, därav mark 387 000 kr. Motsvarande justering utifrån kontroll av värdefaktorer som gjordes i ursprungligt värdeutlåtande ger att taxeringsvärdet för småhusdelen totalt borde vara ca 1 100 000kr, och värderingsobjektet som helhet 1 250 000kr.

Ortsprismaterial för typkod 223 finns inte geografiskt representerat i tillräcklig omfattning för att utgöra relevanta jämförelseobjekt. I stället används vanliga småhus som ortsprismaterial.

Pantbrev 8 st. Totalt 1 750 000 kronor.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,3 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 1 600 000 kronor för värderingsobjektet.

Prisbilden för ortsprismaterialet visar inga tydliga indikationer på ändringar av prisnivåer under det senaste året.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 1 700 000 kronor.



Bollebygd Töllsjö 1:22

F-944-24-14

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för fastigheten Bollebygd Töllsjö 1:22 bedöms
vid värdetidpunkten juli 2025 vara:

ENMILJON SJUHUNDRATUSEN KR (1 700 000 KR)

Kalmar 2025-07-07

Forum Fastighetsekonomi Sydost AB

Daniel Strand, civilingenjör
Fastighetsvärderare

Andreas Ylipää, civilekonom

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA