



F-794-25-08
VBnr: 26350

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Oskarshamn Björnhult 1:31



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

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Oskarshamn Björnhult 1:31
 Adress: Björnhult 11, 572 91 Oskarshamn
 Kommun: Oskarshamn
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Norr.
 Värdetidpunkt: Maj 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-05-20 av undertecknad. Vid besiktning deltog personal från Kronofogdemyndigheten. Lagfaren ägare deltog ej.

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

850 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar, flaggstång,
belysning, stensatt och asfalterad gång, staket och träd.
Asfalterad uppfart.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Björnhult, ca 15 km nordväst
om Oskarshamn, se bilaga.

Vatten, avlopp, el

Fastigheten har enskilt vatten och avlopp, enligt taxering.
Enligt handläggare på kommunen utfördes
avloppsinventering under 2018 och då underkändes
avloppsanläggningen, som ligger på fastigheten Björnhult
1:33 och är kopplad till två fastigheter, Björnhult 1:33 och
1:31. Något beslut om utsläppsförbud har inte fattats i
avvaktan på att kommunalt avlopp ska dras ut. När
kommunal avloppsledning dras ut ska fastigheten anslutas
till det kommunala avloppsnätet, enligt handläggare på
kommunen. El anslutet, men fränkopplat vid besiktning.

Energideklaration

Energideklaration finns registrerad hos Boverket. Bifogas
separat.

Planbestämmelser,
servitut mm

För fastigheten gäller varken detaljplan eller
områdesbestämmelser.

Fastigheten har till förmån ett avtalsservitut avseende
vattentäkt och avlopp.

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

BYGGNAD**Bostadsbyggnad**

Byggnadstyp

1 ½ -plan med delvis källare.

Byggnadsår

1909, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 102 resp 4 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Pannrum, förrådsutrymme.**Bottenvåning:** Hall, badrum, kök, vardagsrum, två rum.**Övervåning:** Hall, två rum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Puts och trä

Yttertak

Tegeltakpannor och plåttak

Fönster

Två- och treglasfönster

Våningstrappa

I trä

Golveläggningar

Laminat, parkett, klinker

Tak

Målat, träpanel, skivor

Kök

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

Våtrum

Bottenvåning

golv

Klinker

väggar

Kakel

inredning

WC, tvättställ, dusch, spabadkar

övrigt

Ljust porslin

skick

Gott

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning
-systemVatten-/luftvärmepump
Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Öppen spis, okänt om den är godkänd för eldning.
Byggnaden bedöms ha stått kallställd under en längre tid.

Garage

Fristående garage på gjuten betongplatta, putsfasad och plåttak. Betonggolv och trätak invändigt. Eluttag och belysning finns. Förrådsutrymme finns. Tvåglasfönster, noterades vara trasigt.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i småhusområde och omgivningen utgörs av jordbruksmark och glesbebyggelse.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Dålig
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	Ordinär
Underhåll	Normalt

Objektet som helhet Småhus som bedöms ha stått kallställd under en längre tid.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	155.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>458.000 kr</u>
Totalt	613.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 519.000 kr utifrån undertecknads besiktningssuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 6 st. Totalt 350.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,2 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 625 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som något sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 500 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Oskarshamn Björnhult 1:31
har vid värdetidpunkten maj 2025 bedömts till:

FEMHUNDRATUSEN KRONOR (500 000 kr)

Kalmar 2025-05-23
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Emma Sjögren
Civilingenjör



Andreas Ylipää
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande
Bilaga 2: Karta
Bilaga 3: FDS-utdrag inkl. tomtkarta
Bilaga 4: Ortsprismaterial
Bilaga 5: Planritning

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

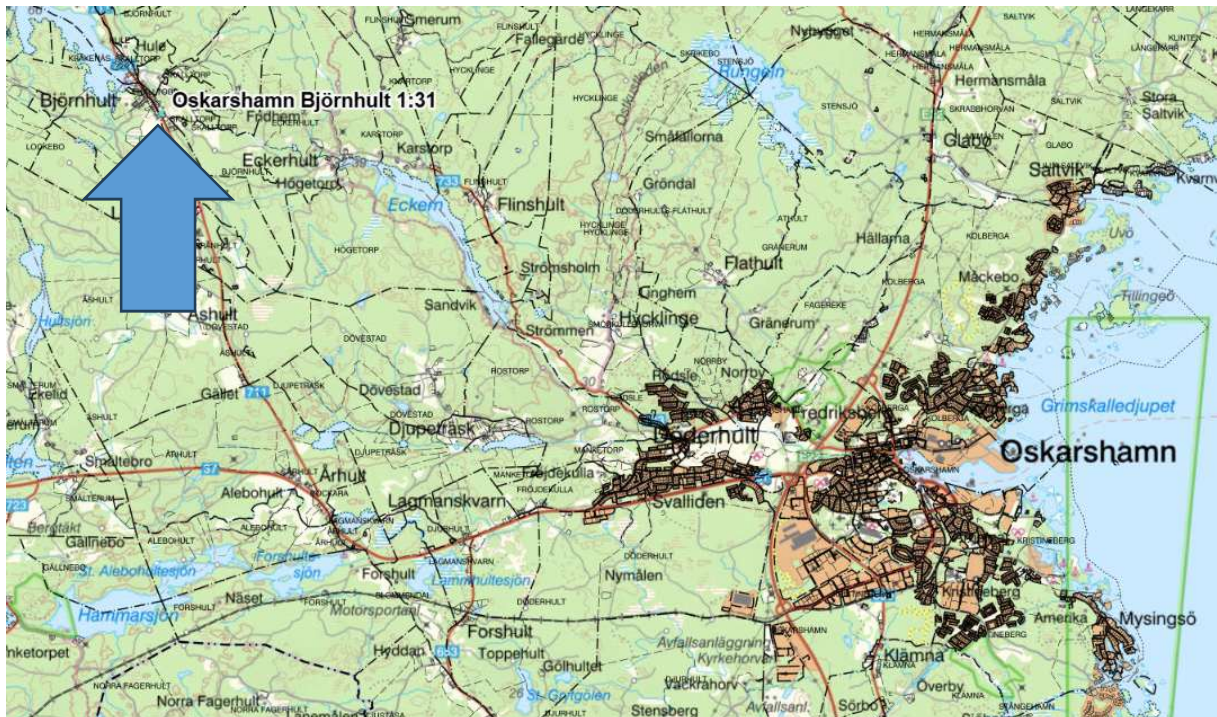
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

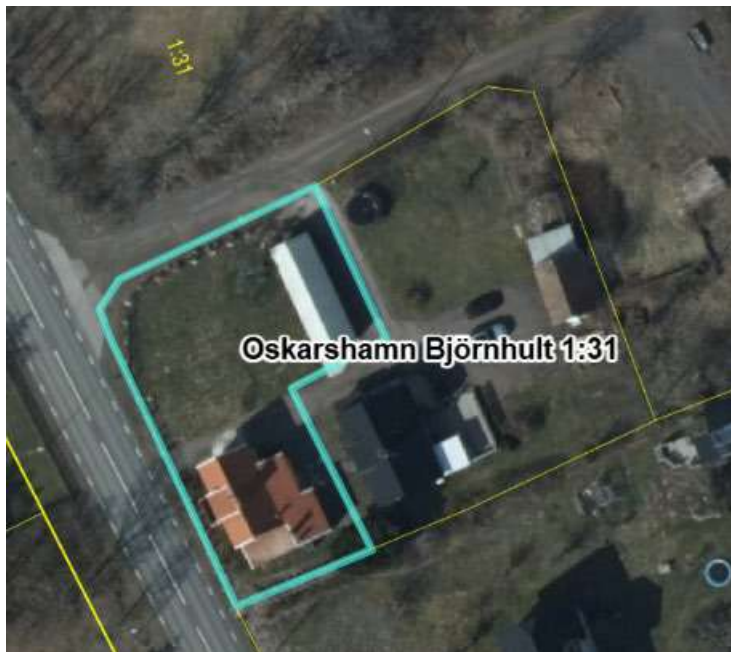
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA



038 Allmän+Taxering 2025-03-24

Fastighet

Beteckning
Oskarshamn Björnhult 1:31

UUID:
909a6a55-18fe-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
080109247

Län- och kommunkod
0882

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2024-11-08

Distrikt
Döderhult
Socken: Döderhult

Distriktskod
105164

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-03-21

Adress

Adress
Björnhult 11
572 91 Oskarshamn

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6352916.2	577120.1



<

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

274068-9

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	613.000 SEK	458.000 SEK	155.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/1	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyper Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 006917160.

Taxeringsvärde 155.000 SEK	Riktvärdeområde 0882031	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 850 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 006918160.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 458.000 SEK	Total standardpoäng 30
Bostadsyta 102 kvm	Biutrymmesyta 4 kvm	Värdeyta 103 kvm
Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
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 Sammanläggning	1947-05-29	08-DÖD-966
Avstyckning	1949-05-17	08-DÖD-1058

Avskild mark

Oskarshamn Björnhult 1:33

Ursprung

Oskarshamn Björnhult 1:10, 1:14

Tidigare Beteckning

Beteckning

H-Döderhult Björnhult 1:31

Omregistreringsdatum Akt

1989-11-22

0882-285

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

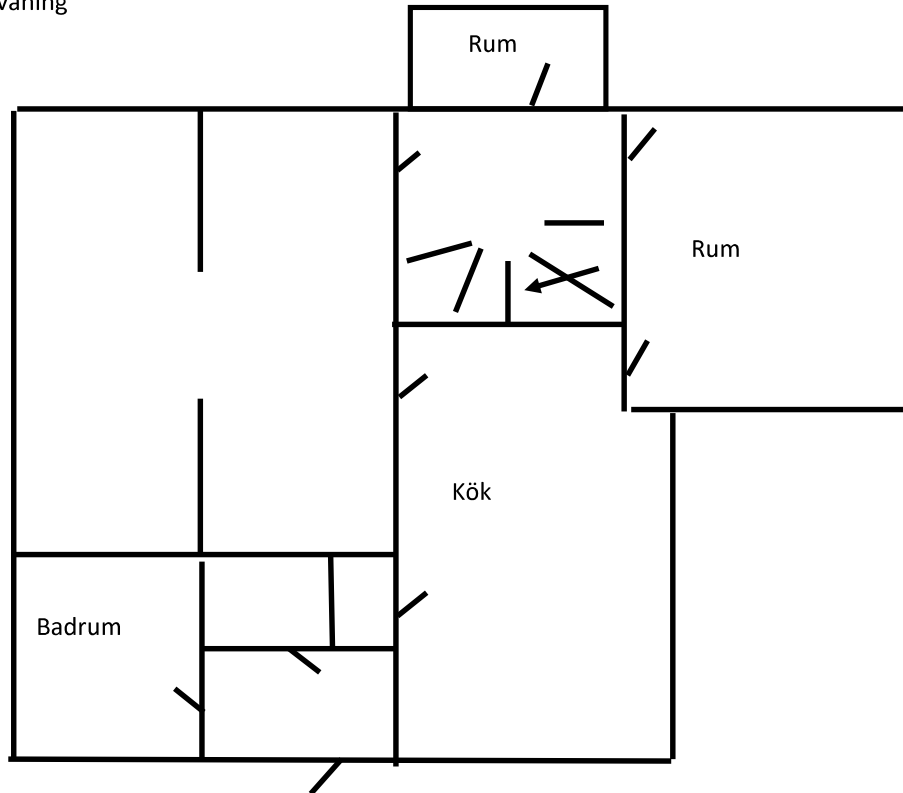
Källa: Lantmäteriet

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Oskarshamn	0882030	MALGHULT 2:122	220	1257	84	90		1955	26	04	530	2025-04-29	6310	1.54
12	Oskarshamn	0882030	MALGHULT 2:246	220	850	102	115	1961	1961	32	04	485	2024-12-13	4755	0.89
15	Hultsfred	0860021	MÖRLUNDA 1:51	220	965	103	114	1912	1929	27	04	650	2024-11-29	6311	1.96
36	Oskarshamn	0	KROKSHULT 1:14	220	780	107	107		1929	25	04	585	2024-07-02	5467	1.11
70	Oskarshamn	0	BJÖRNHULT 1:33	220	1320	108	108	1910	1929	27	04	575	2023-12-01	5324	0.99
87	Oskarshamn	0	BOCKARA 36:54	220	744	86	98	1909	1929	25	04	350	2023-09-22	4070	1.04
88	Oskarshamn	0	MALGHULT 2:201	220	1260	105	113	1955	1955	27	04	640	2023-09-15	6095	1.51
156	Oskarshamn		KRISTDALA KLOCKARGÅRD 1:99	220	1156	96	103	1925	1929	27	04	450	2022-06-01	4688	1.18
160	Mönsterås		ÅBY 1:47	220	721	94	96		1929	24	04	480	2022-04-21	5106	1.17
173	Oskarshamn		BJÖRNHULT 1:31	220	850	102	103	1909	1929	30	04	470	2022-02-28	4608	0.77
196	Oskarshamn		MALGHULT 2:95	220	1050	80	89	1912	1929	25	04	500	2021-10-22	6250	1.57

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning

