

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Älmhult Riskulla 33:23



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING.....	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
BYGGNAD.....	5
OMDÖME	6
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
BILAGA 1: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	8
BILAGA 2: KARTOR.....	9
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL.....	11
BILAGA 4: PLANSKISS	12
BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA	13

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Älmhult Riskulla 33:23
 Adress: Champinjonvägen 1, 343 71 Diö
 Kommun: Älmhult
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: Februari 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-02-12 av Daniel Strand. 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	889 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Grusad uppfart.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i östra delarna av Diö, ca 10 km norr om Älmhult, se bilaga kartor.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket
Planbestämmelser, servitut mm	Detaljplan från 1969. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. För fastigheten gäller naturvårdsbestämmelser: Grundvattenskydd Diö/liatorp, från 1982 Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1-plan med källare.

Byggnadsår

1974, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme 86 kvadratmeter resp. 81 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Apparatrum, gillestuga, tvättstuga, våtrum, förråd.

Undergrund

Bottenvåning: Hall, två sovrum, kök, vardagsrum, våtrum.

Grundmurar

Morän, därunder granodiorit och granit (SGU)

Grundläggning

Betongsten

Stomme

Källargrund

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä

Vitt tegel, normalt skick. (Två stenar lossnat framsida ovanför fönster).

Yttertak

Betongtakpannor, äldre

Fönster

Tvåglasfönster, bågar delvis i sämre skick.

Våningstrappa

I trä

Golvbeläggningar

Parkett, plastmatta, klinker

Tak

Skivor

Kök

Träfärgade spårade luckor och lådfronter, 4-pls keramikhäll, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och ugn. Två st. kylskåp (varav ett nytt). Vitvaror bedöms generellt som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-5 personer. Kök i något sämre skick.

Våtrum

Bottenvåning

Källare

golv

Plastmatta

Plastmatta

väggar

Plastmatta

Plastmatta

inredning

WC, tvättställ,

WC, tvättställ, dusch, Hand.trk

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Normalt, äldre.

Äldre/sämre

Tvättavdelning

I källare

golv

Plastmatta

väggar

Målad betong

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin, torktumlare

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

Kombipanna (el, pellets), med pelletsficka. Vattenburen golvvärme i gillestugan. Luft/luft värmepump.

-system

Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Visst in- och utvändigt upprustningsbehov. Eldstad i gillestuga, i dagsläget ej godkänd för eldning enligt ägare. In och utvändigt trappa till källare.

Delvis inglasad uteplats med trätrall och plintar, kanalplast som tak. Uteplats i sämre skick.

Garage/Carport

Enklare byggnad i trä utan port, ca 20 kvm. Äldre skick.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i villaområde och omgivningen utgörs mindre tätortsmiljö med övervägande småhus. Skola F-6 i närområdet. Skogsmark och glesbebyggelse i öster.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Mindre god
Standard	Ordinär
Underhåll	Normalt/delvis eftersatt

Objektet som helhet Äldre, mindre småhus med visst upprustningsbehov såväl in- som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	234 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>760 000 kr</u>
Totalt	994 000 kr

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

Pantbrev 7 st. Totalt 759 000 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 1 100 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 900 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Älmhult Riskulla 33:23 har vid
värdetidpunkten februari 2025 bedömts till:

NIOHUNDRATUSEN KRONOR (900 000 kr)

Kalmar 2025-02-16
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Daniel Strand, civilingenjör
Fastighetsvärderare



Andreas Ylipää, civilekonom
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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

BILAGA 1: 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 2: KARTOR

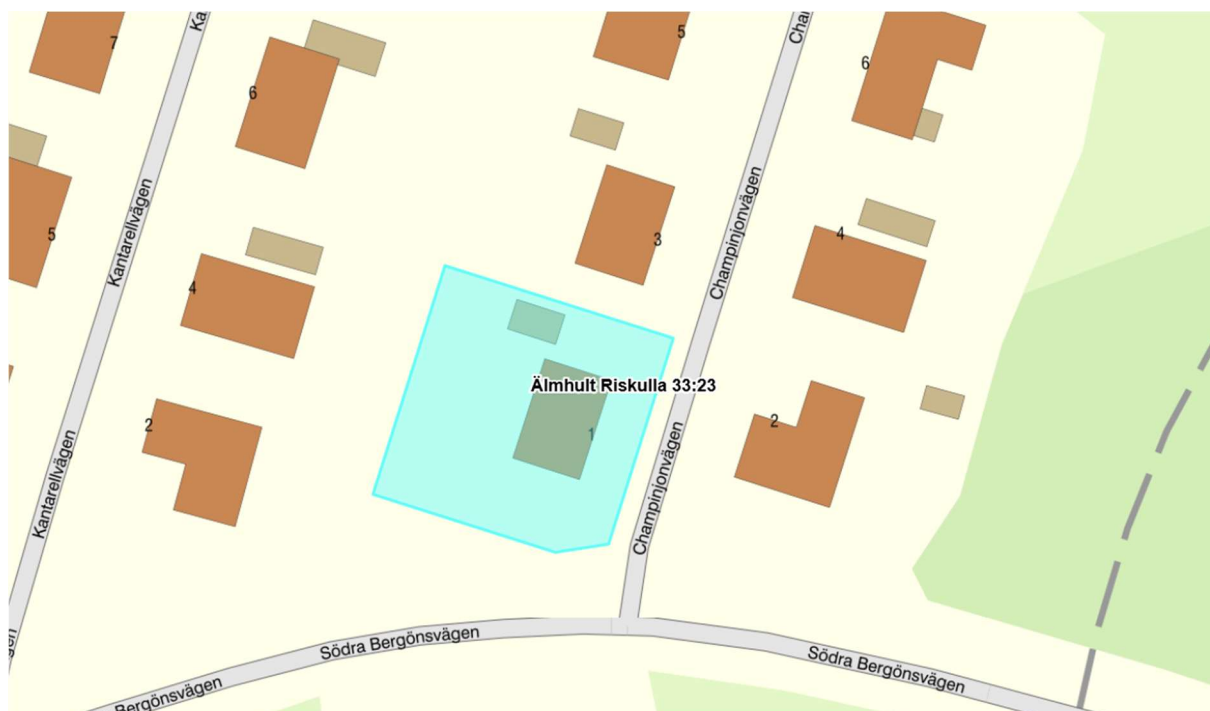
Karta 1:



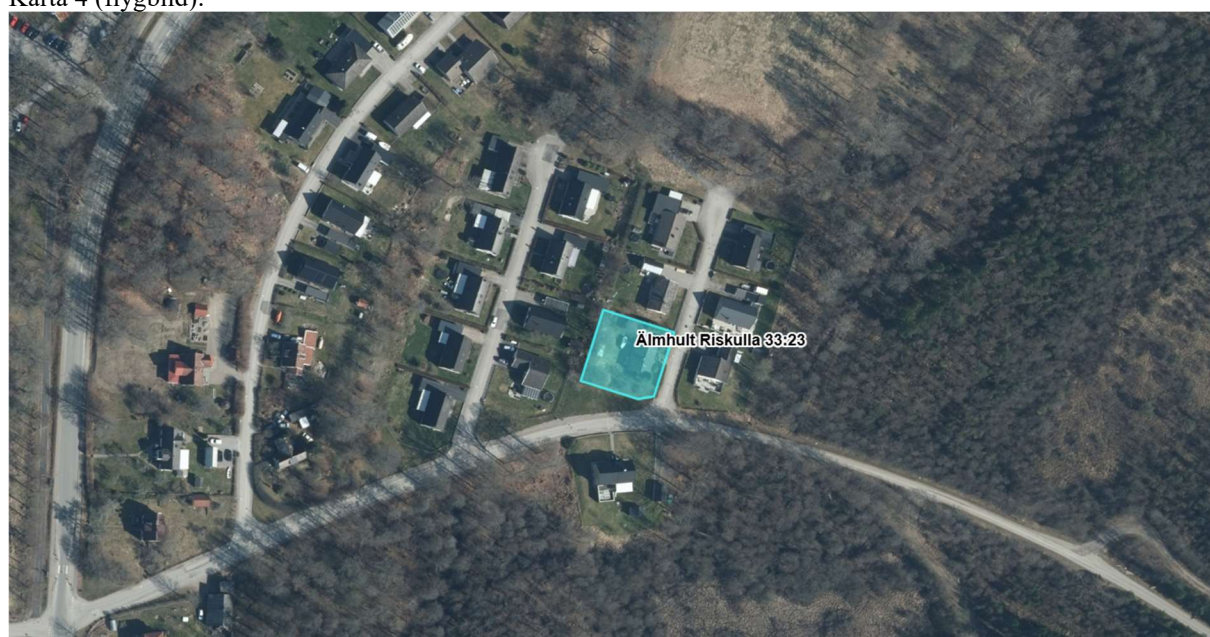
Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygbild):



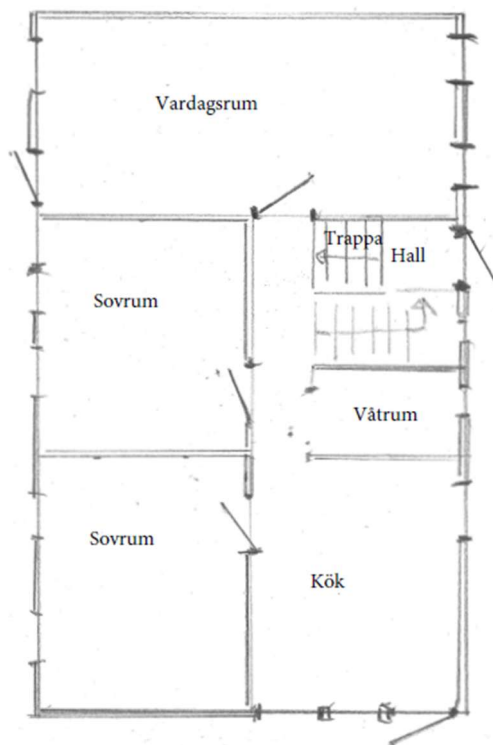
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Älmhult	220	HÄRADSBÄCK 1:98	2024-11-08	675	6 618	1,23	1 076	122	102	1966	29
Älmhult	220	STENBROHULT 2:11	2024-03-01	800	10 526	0,81	1 600	91	76	1947	30
Älmhult	220	BROMÅLA 1:14	2024-02-19	950	9 500	0,94	1 288	120	100	1983	31
Älmhult	220	HÄRADSBÄCK 1:96	2023-09-18	600	6 000	1,12	967	118	100	1966	29
Älmhult	220	JÄMNHULT 1:30	2023-08-15	950	10 326	0,90	5 013	92	92	1982	31
Älmhult	220	HALLARYDS-BRÄNNHULT 1:15	2023-08-07	895	10 529	1,10	1 602	85	85	1965	31
Älmhult	220	KIMMELSBYGD 1:29	2023-07-12	1 075	10 238	1,33	2 736	106	105	1929	29
Älmhult	220	HÖRDA 4:3	2023-06-09	760	7 238	0,98	1 126	125	105	1970	34
Älmhult	220	STENBROHULTS-VÄRPESHULT 13:1	2023-02-02	810	8 351	1,06	847	116	97	1974	32
		Medel ovägt		835	8 814	1,05	1 806	108	96	1965	31
		Medel vägt			8 718						

BILAGA 4: PLANSKISS

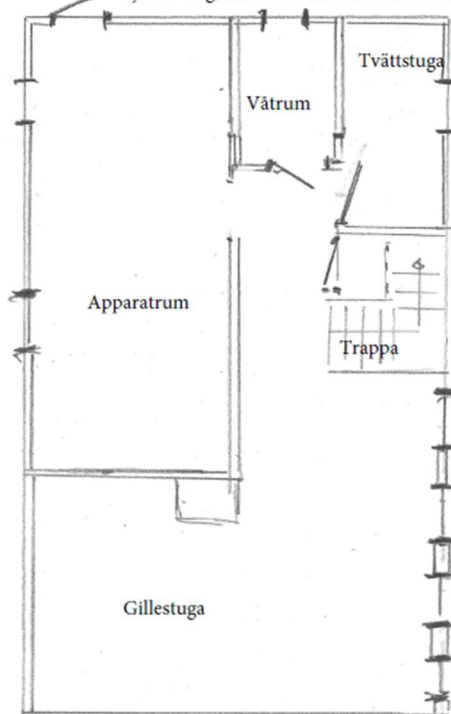
Planskiss bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss källare

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA



038 Allmän+Taxering 2025-01-29

Fastighet

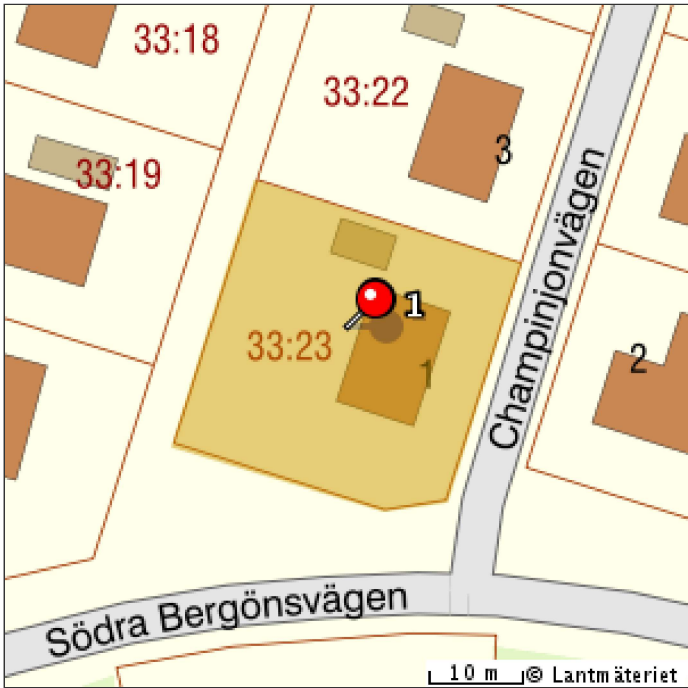
Beteckning	UUID:	
Älmhult Riskulla 33:23	909a6a53-3bcb-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
070109500	0765	2024-11-25
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Stenbrohult	105024	2025-01-28
Socken: Stenbrohult		

Adress

Adress
Championjonvägen 1
343 71 Diö

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6277819.5	452543.0



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	889 kvm	889 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2007-01-17	07/970
Köp (även transportköp): 2007-01-15 Köpeskilling: 575.000 SEK, avser hela fastigheten. Anmärkning: Övriga fång 08/6330 andel 1/2			
Anteckningar			
Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-20, 596 183 sek, jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 01-261477-24		2024-11-22	D-2024-00394535:1
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 7 Totalt belopp: 759.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100.500 SEK	1974-01-23	74/512
2	65.000 SEK	1984-06-20	84/6120
3	83.000 SEK	1985-08-07	85/6912
4	70.000 SEK	1988-11-30	88/8889
5	120.000 SEK	1990-04-11	90/2153
6	261.500 SEK	2007-01-17	07/972
7	59.000 SEK	2007-04-16	07/6110
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer		Datum	Akt
Byggnadsplan: Diö, Norra delen		1969-04-29	07-STE-1098
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått			
Naturvårdsbestämmelser		Datum	Akt
Grundvattenskydd: Diö/liatorp		1982-07-02	0765-P82/4
Taxeringsuppgifter			
Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220) 270474-8 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	994.000 SEK	760.000 SEK	234.000 SEK
Taxerad Ägare			
Andel	Juridisk form	Ägandetyp	
1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt	

Värderingsenhet småhusmark 031757148.

Taxeringsvärde 234.000 SEK	Riktvärdeområde 0765003	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 889 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 031758148.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 760.000 SEK	Total standardpoäng 33
Bostadsyta 86 kvm	Biutrymmesyta 81 kvm	Värdeyta 102 kvm
Nybyggnadsår 1974	Tillbyggnadsår	Värdeår 1974
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1972-08-04	07-STE-1140

Ursprung

Älmhult Riskulla 33:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
G-Stenbrohult Riskulla 33:23	1995-05-03	0781-95/6

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Eksjö Telefon: 0771-63 63 63
--------------	---

Källa: Lantmäteriet