



F-2053-23-07
VBnr: 26342

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Växjö Kusken 6



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: Växjö Kusken 6
 Adress: Katrinelundsvägen 17, 352 73 Växjö
 Kommun: Växjö
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten.
 Värdetidpunkt: Mars 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-03-19 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

1209 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Stensatt gång och asfalterad uppfart.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Öjaby, Växjö, se bilaga.

Vatten, avlopp, el

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

Energideklaration

Energideklaration finns registrerad hos Boverket. Bifogas separat.

Planbestämmelser,
servitut mm

Detaljplan från 1964 och ändring av detaljplan från 2001.
Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan.

För fastigheten gäller varken detaljplan eller
områdesbestämmelser.

Fastigheten belastas av avtalsservitut för optokabel,
officialservitut för väg samt har till förmån officialservitut för
vatten- och avloppsledning.

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

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 -plan med delvis källare.

Byggnadsår

1955, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 108 resp 55 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Hall, tvättstuga, toalett, förrådsrum.**Bottenvåning:** Hall, badrum, kök, vardagsrum, 3 st rum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Bedöms som trä/murad

Bjälklag

Trä

Fasad

Tegel

Yttertak

Bedöms vara betongtakpannor

Fönster

Treglasfönster

Våningstrappa

I trä

Golveläggningar

Laminat, textilmatta

Tak

Målat, träpanel, skivor

Kök

Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och kyl/frys. Kök i delvis sämre skick.

Våtrum

Bottenvåning

Källarvåning

golv

Plastmatta

Klinker

väggar

Plastmatta

Målat

inredning

WC, tvättställ, dusch, badkar, handdukstork, fläkt

WC, tvättställ

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Normalt

Normalt

Tvättavdelning

I källare

golv

Klinker

väggar

Kakel

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin, torktumlare

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning

Fjärrvärme

-system

Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Invändigt behov av ytskiktsrenovering och upprustning. Öppen spis med keddy, oklar status. Inglasat uterum och veranda med trallgolv. Trasiga fönster i källaren noterades. Byggnaden bedöms ha stått kallställd under en längre tid. Vattenbrunn bedöms finnas på tomten. Enligt personal från Kronofogden har kommunen installerat en fjärrstyrd avstängare på vattenmätaren.

Garage

Fristående garage med gjuten betongplatta och träfasad. Stort renoveringsbehov. Kraftiga fukt och vattenskador noterades.

Uthus

Enklare förrådsbyggnad byggt direkt på marken.

OMDÖME

Läge Hörnläge i småhusområde. Trafikstört läge med närhet till riksväg 25/30.

Efterfrågan	God
Allmänservice	God
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Mindre god
Standard	Ordinär
Underhåll	Eftersatt

Objektet som helhet Småhus med upprustningsbehov.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	1.164.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1.980.000 kr</u>
Totalt	3.144.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 2.793.000 kr utifrån undertecknads besiktningssuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 9 st. Totalt 3.958.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

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

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 3 000 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Växjö Kusken 6 har vid
värdetidpunkten mars 2025 bedömts till:

TREMILJONER KRONOR (3 000 000 kr)

Kalmar 2025-03-31
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:



**Fastighet****Beteckning**
Växjö Kusken 6**UUID:**
909a6a52-5b64-90ec-e040-ed8f66444c3f**Senaste ändringen i allmänna delen**
2020-01-08**Nyckel:**
070052044**Län- och kommunkod**
0780**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
2023-11-14**Distrikt**
Öjaby
Socken: Öjaby**Distriktskod**
105084**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
2025-03-12**Adress****Adress**Katrinelundsvägen 17
352 73 Växjö**Läge, karta****Område**

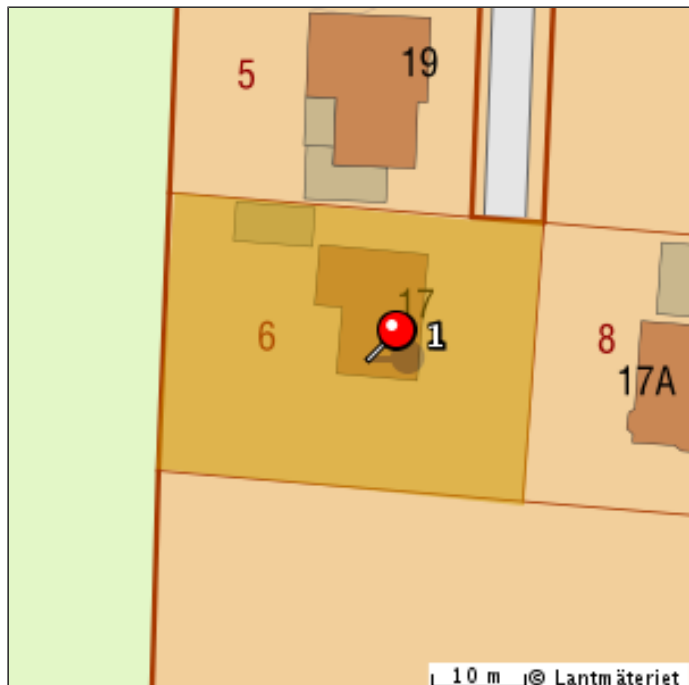
1

N (SWEREF 99 TM)

6305977.8

E (SWEREF 99 TM)

483718.3



Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D201900552930:1.1
	Beskrivning: Optokabel		
Väg	Last	Officialservitut	0780-87/62.2
Vattenledning	Förmån	Officialservitut	0780-87/62.3
	Beskrivning: Rätt att bibehålla, underhålla och förnya vattenledning b.		
Avlopp	Förmån	Officialservitut	0780-87/62.4
	Beskrivning: Rätt att bibehålla, underhålla och förnya avloppsledning b.		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Öjaby, Södra delen	1964-10-02	07-ÖJB-605
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se akt 0780k-p01/18		
Ändring av detaljplan: Ändring av byggnadsplaner för att avveckla vägföreningar i öjaby, Råppe-bergsnäs, Braås, Gemla, Ingelstad, Rottne, Sandsbro.	2001-03-21 Laga kraft: 2001-04-17	0780K-P01/18.6
	Genomf. start: 2001-04-18 Genomf. slut: 2005-12-31	
Plananmärkning: Ursprungliga planer se(akter 07-ÖJB-257, 07-ÖJB-423, 07-ÖJB-482, 07-ÖJB-513, 07-ÖJB-563, 07-ÖJB-593, 07-ÖJB-605, 07-ÖJB-633, 07-ÖJB-666, 07-ÖJB-703, 07-ÖJB-722, 07-ÖJB-755, 0780-P78/10, 0780-P83/47		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

231782-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	3.144.000 SEK	1.980.000 SEK	1.164.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/1	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 007379149.

Taxeringsvärde 1.164.000 SEK	Riktvärdeområde 0780010	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 209 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 007380149.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.980.000 SEK	Total standardpoäng 38
Bostadsyta 108 kvm	Biutrymmesyta 55 kvm	Värdeyta 119 kvm
Nybyggnadsår 1955	Tillbyggnadsår	Värdeår 1955
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	1947-05-29	07-ÖJB-424

Avskild mark

Växjö Kusken 8

Ursprung

Växjö Öjaby 2:11

Tidigare Beteckning

Beteckning

G-Öjaby Öjaby Postgård 2:44

G-Öjaby Öjaby 2:44

Omregistreringsdatum Akt

1952-07-25

07-JD1:66/1952

1994-11-30

0780-94/64

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	Växjö	0780010	BÄGAREN 1	220	1322	130	150	1962	1967	25	04	3450	2024-08-29	26538	1.22
3	Växjö	0	VÄDUREN 1	220	1397	85	88	1955	1955	34	04	4260	2022-10-31	50118	1.35
4	Växjö		ORION 5	220	1270	124	137	1954	1954	35	04	4300	2022-08-22	34677	1.31
5	Växjö		BÄGAREN 9	220	1300	91	104	1962	1962	33	04	3595	2022-04-01	39505	1.25
6	Växjö		ALSISKAN 1	220	903	113	120	1960	1960	27	04	3950	2022-01-19	34956	1.52
7	Växjö		LJUNGPIPAREN 12	220	1774	100	120	1950	1950	31	04	3500	2021-10-29	35000	1.15
8	Växjö		LYRAN 6	220	905	120	132	1960	1960	27	04	3500	2021-09-27	29167	1.28
9	Växjö		OXEN 2	220	932	86	103	1967	1967	27	04	2510	2021-01-14	29186	

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning

