



F-138-25-07
VBnr: 26310

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Alvesta Vislanda 32:6



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: Alvesta Vislanda 32:6
 Adress: Storgatan 48, 342 50 Vislanda
 Kommun: Alvesta
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten.
 Värdetidpunkt: Februari 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-02-17 av undertecknad. Vid besiktning deltog anhörig till lagfaren ägare samt personal från Kronofogdemyndigheten.

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

1219 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Asfalterad
uppfart och fasad belysning.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Vislanda, se bilaga.

Vatten, avlopp, el

Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och
avlopp, enligt handläggare på kommunen. El anslutet.

Energideklaration

Energideklaration finns registrerad hos Boverket. Bifogas
separat.

Planbestämmelser,
servitut mm

Detaljplan från 1954. Bebyggelsen bedöms stå i
överensstämmelse med gällande plan.

För fastigheten gäller varken detaljplan eller
områdesbestämmelser.

Inga noterade servitut eller andel i
gemensamhetsanläggning.

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

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 -plan med källare.

Byggnadsår

1956, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 100 resp 120 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Förrådsutrymmen, tvättstuga.**Bottenvåning:** Hall, kök, vardagsrum, tre rum, toalett, våtrum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä/Tegel

Yttertak

Plåt

Fönster

Tvåglasfönster, ca 10 år enligt uppgift

Golveläggningar

Klinker, plastmatta, parkett, laminat

Tak

Träpanel, målat, pärlspont

Kök

Spårade träluckor och lådfronter, 4-pls spishäll med ugn, spisfläkt, diskmaskin, kyl och frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-5 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

Bottenvåning

golv

Plastmatta

Plastmatta

väggar

Målat

Plastmatta

inredning

WC, tvättställ,

Tvättställ, dusch, fläkt, badkar

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Normalt

Normalt

Tvättavdelning

I källare

golv

Betong

väggar

Målad betong

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

Direktverkande el och luft/luftvärmepump

Övrigt

Visst in- och utvändigt renoveringsbehov. Öppen spis med keddy, godkänd för eldning enligt uppgift. Hydrofor i källaren noterades. Uteplats med trallgolv, både fram- och baksida. Inglasad utedel med plasttak. Vattenuttag,

Garage

Fristående garage med carport och förrådsutrymme. Gjuten betongplatta, träfasad, plåttak. Äldre 2-glasfönster, belysning och eluttag.

OMDÖME

Läge Mittenläge i småhusområde.

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

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

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	243.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>665.000 kr</u>
Totalt	908.000 kr

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

Pantbrev 4 st. Totalt 1.050.000 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 1 200 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som något sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 1 100 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Alvesta Vislanda 32:6 har vid
värdetidpunkten februari 2025 bedömts till:

ENMILJON ETTHUNDRATUSEN KRONOR (1 100 000 kr)

Kalmar 2025-03-03
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
Alvesta Vislanda 32:6

UUID:
909a6a51-c205-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
070012779

Län- och kommunkod
0764

Distrikt
Vislanda

Distriktskod
105061

Socken: Vislanda

Senaste ändringen i allmänna delen
2009-06-22

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2024-12-03

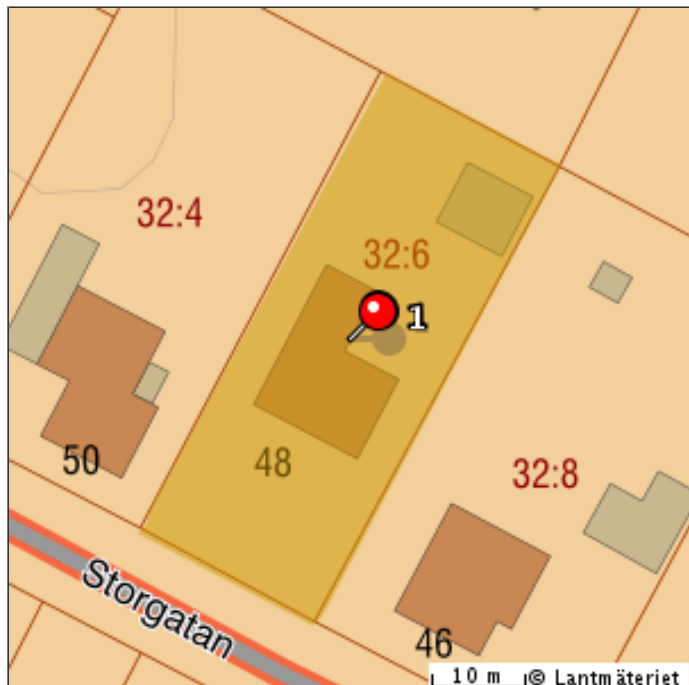
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-01-21

Adress

Adress
Storgatan 48
342 50 Vislanda

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6294072.9	466034.0



Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 219 kvm	1 219 kvm	
Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2011-10-17	11/15234
Köp (även transportköp): 2011-10-12 Köpeskilling: 431.000 SEK, avser hela fastigheten.			
Anteckningar			
Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-28 876 294 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-663099-24		2024-12-02	D-2024-00406446:1
Anmärkningar: Avser inteckning 11/18228 Avser inteckning 80/2693 Avser inteckning 80/2694 Avser inteckning d-2019-00258896:1			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 4			
Totalt belopp: 1.050.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100.000 SEK	1980-03-26	80/2693
2	100.000 SEK	1980-03-26	80/2694
3	166.350 SEK	2011-12-09	11/18228
4	683.650 SEK	2019-06-05	D-2019-00258896:1
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer		Datum	Akt
Stadsplan: Vislanda samhälle		1954-06-30	07-VIS-59
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått			

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

272311-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	908.000 SEK	665.000 SEK	243.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/1	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 115910149.

Taxeringsvärde 243.000 SEK	Riktvärdeområde 0764006	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 219 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 115911149.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 665.000 SEK	Total standardpoäng 31
Bostadsyta 100 kvm	Biutrymmesyta 120 kvm	Värdeyta 120 kvm
Nybyggnadsår 1956	Tillbyggnadsår	Värdeår 1956
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	1955-11-12	07-VIJ-480
Fastighetsreglering	2009-06-22	0764-09/25

Ursprung

Alvesta Kvarnabacken 1:4

Tidigare Beteckning

Beteckning

G-Vislanda Kvarnabacken 1:98

Omregistreringsdatum Akt

1994-11-30

0780-94/64

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

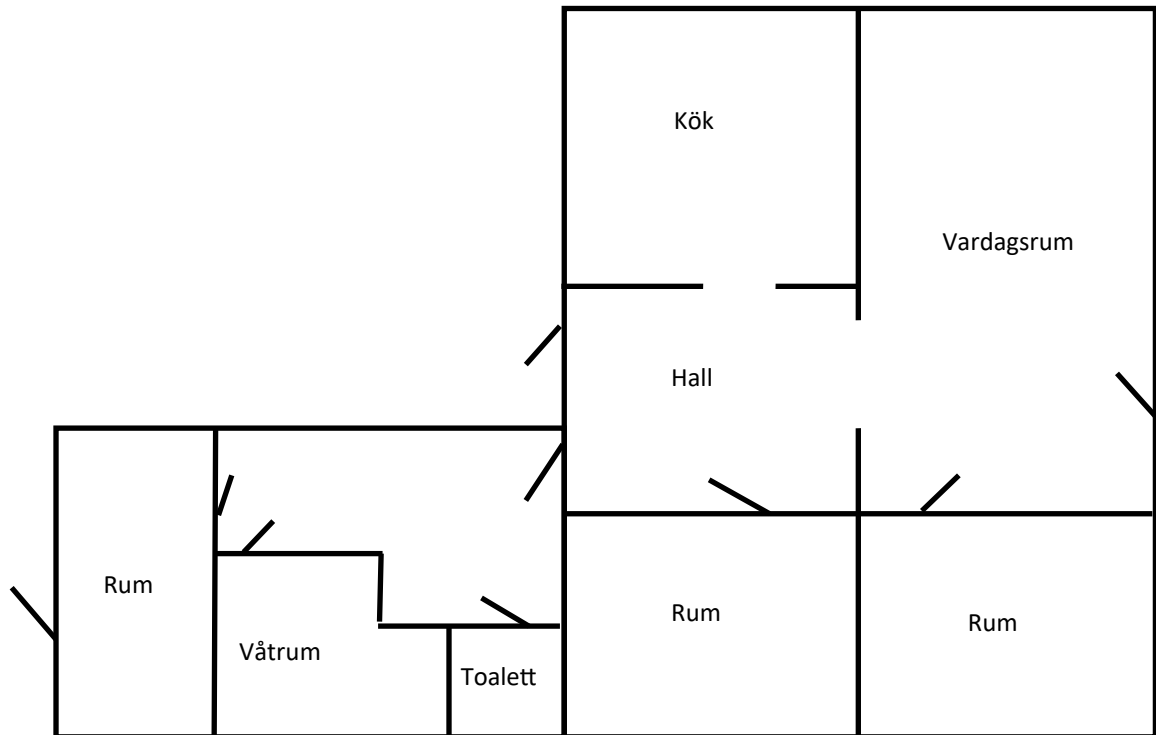
Källa: Lantmäteriet

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
3	Alvesta	0764006	VISLANDA 54:15	220	934	95	114	1964	1964	31	04	900	2024-10-18	9474	0.92
4	Alvesta	0764006	VISLANDA 46:2	220	1390	127	141	1913	1929	31	04	1250	2024-10-15	9843	1.26
5	Alvesta	0	VISLANDA 47:17	220	900	100	112	1981	1981	34	04	1972	2023-06-08	19720	1.70
6	Alvesta	0	VISLANDA 50:2	220	1438	125	128	1923	1929	26	04	750	2023-01-25	6000	0.94
7	Alvesta	0	VISLANDA 28:24	220	1397	116	120	1918	1929	30	04	1525	2022-11-01	13147	1.74
10	Alvesta		VISLANDA 54:7	220	1076	95	114	1964	1964	35	04	1175	2022-04-22	12368	1.13
11	Alvesta		VISLANDA 69:3	220	1123	115	131	1957	1957	30	04	1410	2021-07-01	12261	
12	Alvesta		VISLANDA 57:7	220	1268	120	136	1962	1962	29	04	1650	2021-05-27	13750	
13	Alvesta		OBY 1:19	220	1490	82	102	1953	1953	30	04	1200	2021-03-02	14634	
14	Alvesta		VISLANDA 63:6	220	997	92	112	1960	1960	34	04	950	2021-02-24	10326	

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Källarvåning

