



F-2537-25-07
VBnr: 36440

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Växjö Plinten 1



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: PLANRITNING	
BILAGA: ORTPRISMATERIAL	

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Växjö Plinten 1
 Adress: Klavérvägen 56, 352 45 Växjö
 Kommun: Växjö
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: Mars 2026.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-03-03 av undertecknad. Vid besiktning deltog 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	697 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Granhäck, fasadbelysning, stensatt uppfart.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Hov i Växjö, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet.
Energideklaration	Energideklaration finns registrerad hos Boverket. Bifogas separat.
Planbestämmelser, servitut mm	Detaljplan från 1962. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1-plan.

Byggnadsår

1965, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 119 resp 30 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Bottenvåning: Hall, 2 st badrum, groventré, 4 st rum, kök, vardagsrum.

Undergrund

Ej känt

Grundläggning

Torpargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä. Fasadbyte år 2020, enligt uppgift.

Yttertak

Takpannor. Takbyte 2015/2016, enligt uppgift.

Fönster

Treglasfönster. Från ca 2015/2016, enligt uppgift. Vissa med fönstermarkiser.

Golvbeläggningar

Laminat, klinker, parkett

Tak

Målat, träpanel,

Kök

Slåta träluckor och lådfronter, 4-pls spishäll, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och ugn, kyl och frys. Vitvaror bedöms som nyare. I köket finns utrymme för en matplats till ca 6-8 personer. Kök i normalt skick. Enligt uppgift renoverades köket under 2015/2016.

Våtrum

Bottenvåning

Bottenvåning

golv

Klinker

Klinker

väggar

Kakel

Kakel

inredning

WC, tvättställ, badkar, fläkt, golvvärme

Wc, tvättställ, dusch, fläkt

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Normalt. Enligt uppgift renoverad under 2015/2016.

Normalt

Tvättavdelning

Bottenvåning

golv

Betong

väggar

Målat

inredning

Tvättmaskin

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning
-system

Fjärrvärme

Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Uteplats med plasttak och textilmatta med trägolv under. Någon skada på innetak noterades.

Garage

Vidbyggt garage med klinkergolv. Garaget renoverades 2020, där elektronisk garageport installerades, enligt uppgift. Tak med asfaltsmassa, enligt uppgift.

Uthus

Friggebod uppförd under 2020 på plintar med träfasad, asfaltsmassa, enligt uppgift. Innergolv av laminat samt trätak. Ej isolerad.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i utkanten av villaområde. Något trafikstört läge med närhet till riksväg 23/25 (norrleden).

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

Objektet som helhet Småhus i normalt skick. Endast mindre upprustningsbehov bedöms finnas.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	937.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>2.125.0003 kr</u>
Totalt	3.062.000 kr

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

Pantbrev 11 st. Totalt 2.592.500 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 3 400 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som jämförbart med genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 3 400 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Växjö Plinten 1 har vid
värdetidpunkten mars 2026 bedömts till:

TREMILJONERFYRAHUNDRATUSEN KRONOR (3 400 000 kr)

Kalmar 2026-03-04
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: Planritning
Bilaga 5: Ortsprismaterial

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.

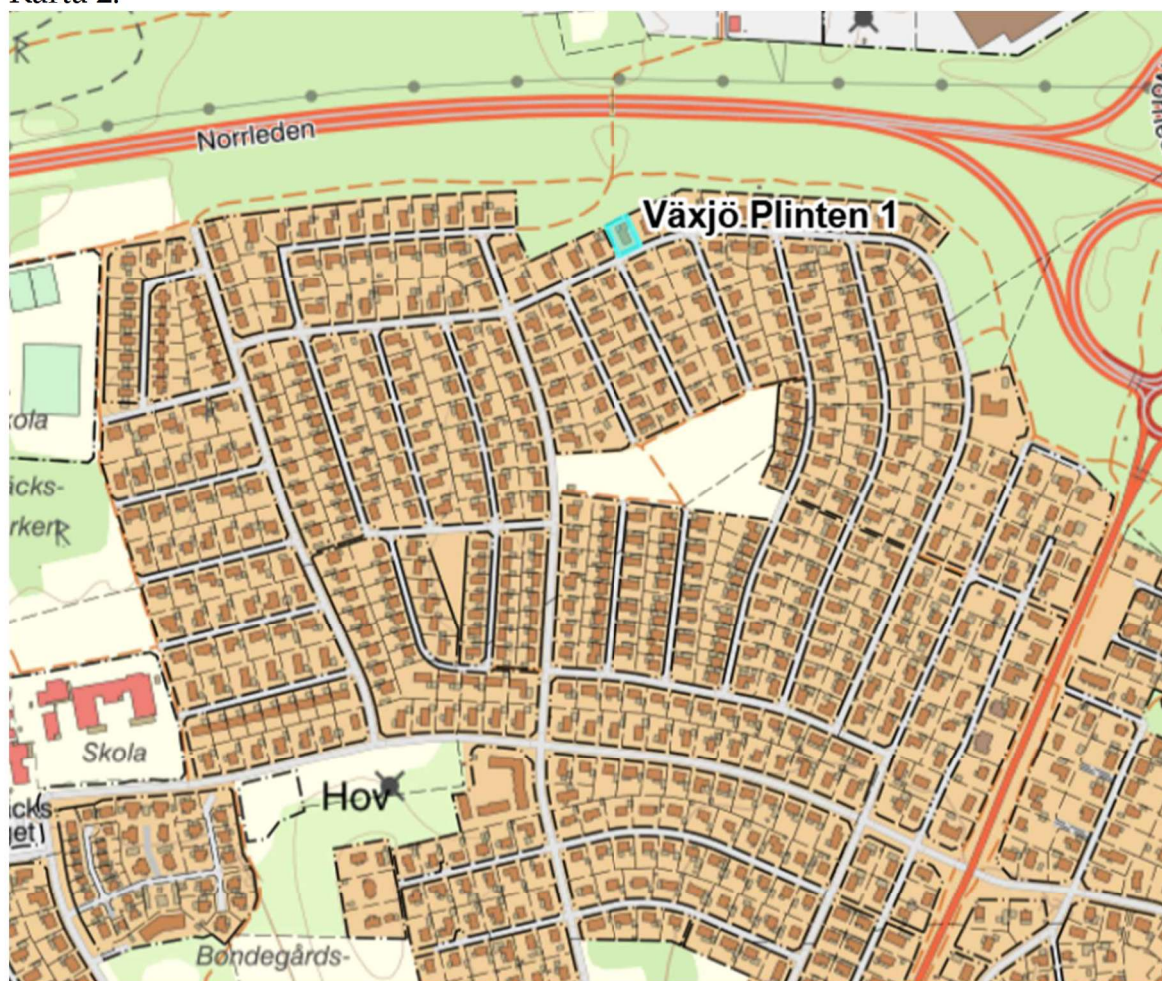
Miljöskador, fel i fastighet, bostadsrätt

- 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.

Karta 2:



Karta 3:



BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar			
Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Växjö Plinten 1	909a6a52-6d6e-90ec-e040-ed8f66444c3f	070056662	-
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0780	Växjö Maria	105103	2025-10-21
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-01-12
Adress			
Adress			
Klavérvägen 56			
352 45 Växjö			
Inskrivningsinformation			
Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2016-11-29	D-2016-00544183:2
Berört fång			
D-2016-00544183:2, andel 1/2			
Köp (inklusive transportköp):			
2016-11-22			
Köpeskilling: 3 050 000 SEK			
(avser hela fastigheten)			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2016-11-29	D-2016-00544183:1
Berört fång			
D-2016-00544183:1, andel 1/2			
Köp (inklusive transportköp):			
2016-11-22			
Köpeskilling: 3 050 000 SEK			
(avser hela fastigheten)			
Anteckningar			
Innehåll	Inskrivningsdag		Akt
Utmätning 2025-10-16, 1 635 397 sek, beslutsnummer 12255123114	2025-10-20		D-2025-00379283:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar		
Avser inteckning 94/7590A		
Avser inteckning 94/7590B		
Avser inteckning 94/7591		
Avser inteckning 94/7592		
Avser inteckning 94/7593		
Avser inteckning 03/11358		
Avser inteckning 04/5176		
Avser inteckning 04/15167		
Avser inteckning 05/19314		
Avser inteckning 07/14974		
Avser inteckning D-2016-00544183:3		
Utmätning 2025-10-16, 3 073 829 sek, beslutsnummer 12255123866 2025-10-20		D-2025-00379284:1
Utmätning 2025-10-16, 1 635 397 sek, beslutsnummer 12255123874 2025-10-20		D-2025-00379286:1
Utmätning 2025-10-16, 3 073 829 sek, beslutsnummer 12255123122 2025-10-20		D-2025-00379301:1
Anmärkningar		
Avser inteckning 94/7590A		
Avser inteckning 94/7590B		
Avser inteckning 94/7591		
Avser inteckning 94/7592		
Avser inteckning 94/7593		
Avser inteckning 03/11358		
Avser inteckning 04/5176		
Avser inteckning 04/15167		
Avser inteckning 05/19314		
Avser inteckning 07/14974		
Avser inteckning D-2016-00544183:3		
Inteckningar		
Totalt antal inteckningar: 11		
Totalt belopp: 2 592 500 SEK		
Nr	Belopp	Inskrivningsdag
1	101 000 SEK	1994-09-21
		Akt
Anmärkningar		
Utbyte 97/13848		
2	124 000 SEK	1994-09-21
		94/7590B
Anmärkningar		
Utbyte 97/13848		
3	190 000 SEK	1994-09-21
		94/7591
4	125 000 SEK	1994-09-21
		94/7592
5	175 000 SEK	1994-09-21
		94/7593
6	59 000 SEK	2003-07-24
		03/11358

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
7	140 000 SEK	2004-03-26	04/5176
8	173 000 SEK	2004-09-13	04/15167
9	163 000 SEK	2005-11-02	05/19314
10	151 000 SEK	2007-08-31	07/14974
11	1 191 500 SEK	2016-11-29	D-2016-00544183:3
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Eksjö	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar		
Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan Hov bondegård	1962-01-30	0780K-188
Anmärkningar		
Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	235466-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	3 062 000 SEK	2 125 000 SEK	937 000 SEK
Taxerade ägare	Andel		Juridisk form
	1 / 2		Fysisk person
		1 / 2	Fysisk person
Värderingsenhet småhus tomtmark 17039149 (2024)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
937 000 SEK	780004	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	697 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 17040149 (2024)			
Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
2 125 000 SEK	Friliggande	39	119 kvm

Biutrymmesyta 30 kvm	Värdeyta 125 kvm	Nybyggnadsår 1965	Tillbyggnadsår
Värdeår 1965	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Införd i tomtboken

Datum

1964-05-22

Akt

Tomtmätning

1964-05-22

0780K-5491

Ursprung

Växjö Växjö 7:5

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6306410.7

488743.1



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

697 m²

Därav landareal

697 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

G-Växjö Plinten:1

Omregistreringsdatum

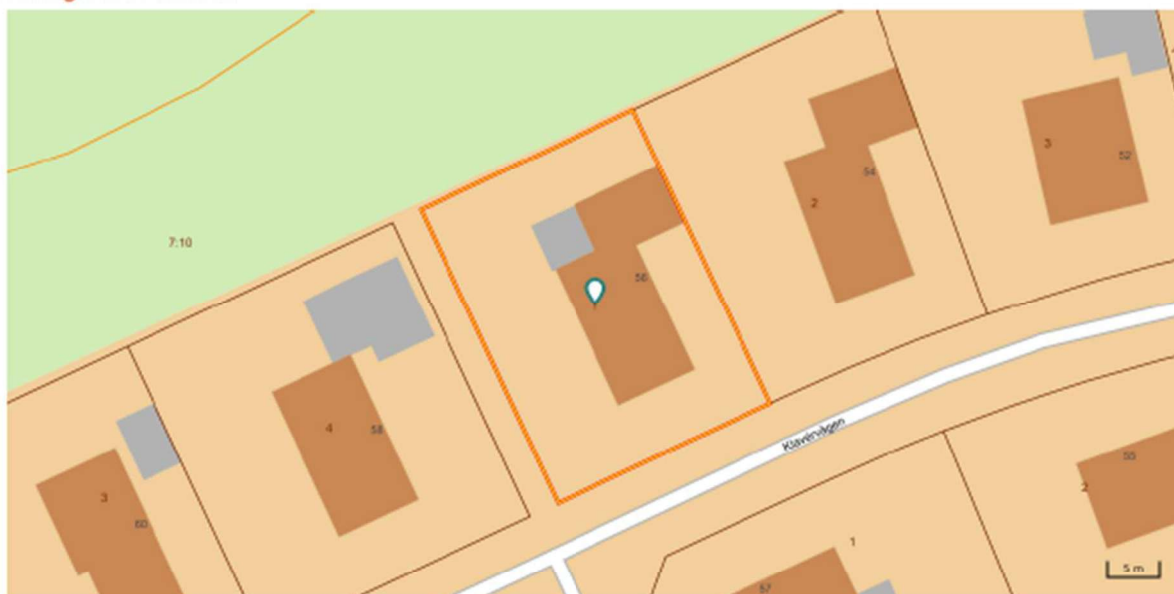
1994-11-30

Akt

0780-94/64

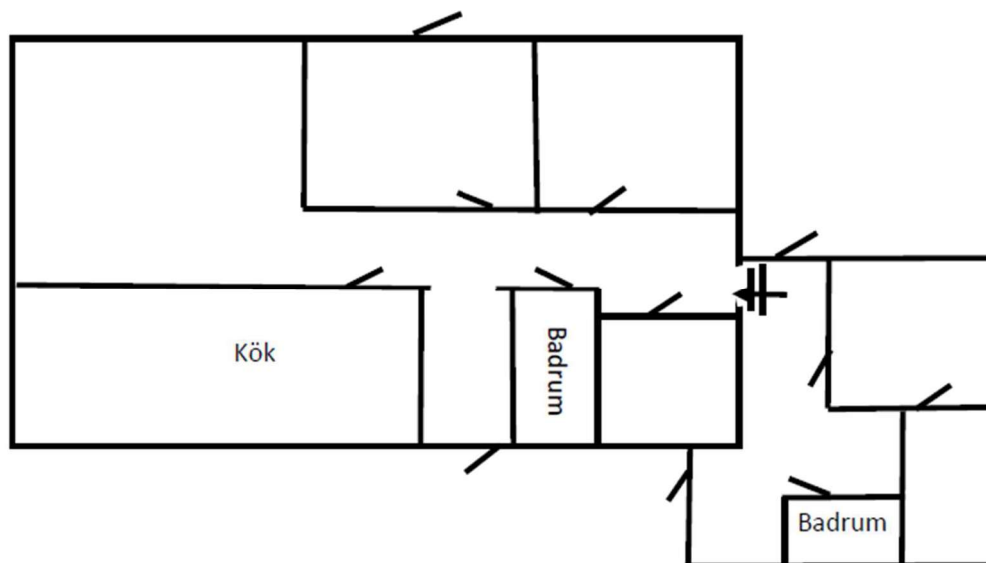
Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten



BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma



BILAGA: ORTSPRISMATERIAL

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Växjö	0780004	KILLINGEN 7	220	849	124	144	1961	1961	36	04	3200	2025-08-15	25806	0.99
2	Växjö	0780004	VÄRJAN 6	220	784	125	143	1965	1965	35	04	4260	2025-04-28	34080	1.35
3	Växjö	0780004	SKONAREN 7	220	626	121	130	1966	1966	35	04	2850	2024-09-23	23554	0.95
4	Växjö	0	BITBOCKEN 14	220	731	125	141	1957	1957	35	04	3450	2024-01-31	27600	1.06
5	Växjö	0	BULTEN 2	220	686	110	111		1957	37	04	3810	2023-09-27	34636	1.37
7	Växjö	0	KREMLAN 21	220	635	121	121	1987	1987	35	04	3970	2023-03-24	32810	1.29
8	Växjö	0	BRIGGEN 8	220	666	126	146	1967	1967	35	04	3000	2022-12-29	23810	0.95
9	Växjö	0	OLLONBORREN 8	220	753	122	126	1958	1958	35	04	3350	2022-11-30	27459	1.15
10	Växjö		SARVEN 15	220	766	123	143	1970	1970	40	04	3800	2022-08-02	30894	1.12
12	Växjö		VÄRJAN 4	220	769	123	141	1965	1965	38	04	2900	2022-07-01	23577	0.89
13	Växjö		BOLLEN 3	220	868	119	139	1966	1966	37	04	4400	2022-06-01	36975	1.38
14	Växjö		KÄGLAN 5	220	682	130	147	1965	1965	35	04	3700	2022-03-18	28462	1.16