



F-2038-23-08
VBnr: 25889

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Kalmar Hultsby 10:7



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	7
BILAGA: KARTOR	8

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Kalmar Hulstby 10:7
Adress: Snärjebäcksgatan 2, 395 93 Rockneby
Kommun: Kalmar
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: Februari 2024.
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-02-06 av undertecknad.

Omfattning

Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändigt besiktning har skett från markplan. Byggnaden innehåller staplade möbler och dyl., vilket försvårade besiktningen. 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, tommtyp

881 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt med gräsmatta, häck, buskar och träd.
Snötäckt uppfart.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i östra delen av Rockneby, mot
väg E22, se bilaga.

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

Byggnadsplan från 1967. 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

Byggnadsår

Area BOA, BIA

1-plan med källare.

1971, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme 90 resp. 90 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll, källare

, Bv

Undergrund

Grundmurar

Grundläggning

Stomme

Bjälklag

Fasad

Yttertak

Fönster

Våningstrappa

Golvbeläggningar

Tak

Förråd, gillestuga med öppen spis, toalett, dusch och bastu

Hall, kök, te rum, våtenhet

Morän

Betongsten

Betongplatta (källare)

Trä

Trä

Grön träpanel(underhållsbehov), kalksandsten

Takpannor

Tvåglasfönster

I trä

Laminat

Träpanel, skivor,

Kök

Ljusa luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn. Kyl/frys (side by side) Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum

golv

väggar

inredning

övrigt

skick

Bottenvåning

Plastmatta

Plastmatta

WC, tvättställ, duschvägg, el

handdukstork

Ljust porslin

Normalt

Tvättavdelning

golv

väggar

inredning

I källare

Betong

Målad betong

Tvättbänk, tvättmaskin

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

-system

Luftvärmepump, direktverkande el

Luftburen, elradiatorer

Övrigt

Terrass under plasttak. Bastu med dusch i anslutning, två bänkar

Garage

Fristående garage, vipport, papptak.

OMDÖME

Läge	Objektet är beläget i mindre villaområde, Rockneby.
Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	Ordinär
Underhåll	Eftersatt/normalt

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

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	319 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>881 000 kr</u>
Totalt	1200000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2021 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet bedöms som rimligt.

Pantbrev 8 st. Totalt 680 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

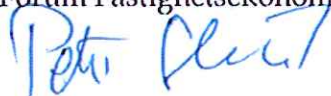
Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,7 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om drygt 2 000 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 1 700 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Kalmar Hultsby 10:7 har vid värdetidpunkten februari 2024 bedömts till:

ENMILJONSJUHUNDRATUSENKRONOR (1 700 000 kr)

Kalmar 2024-02-09
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Peter Strand
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande
Bilaga 2: Karta
Bilaga 3: FDS-utdrag inkl. tomtkarta
Bilaga 4: 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/arendator 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

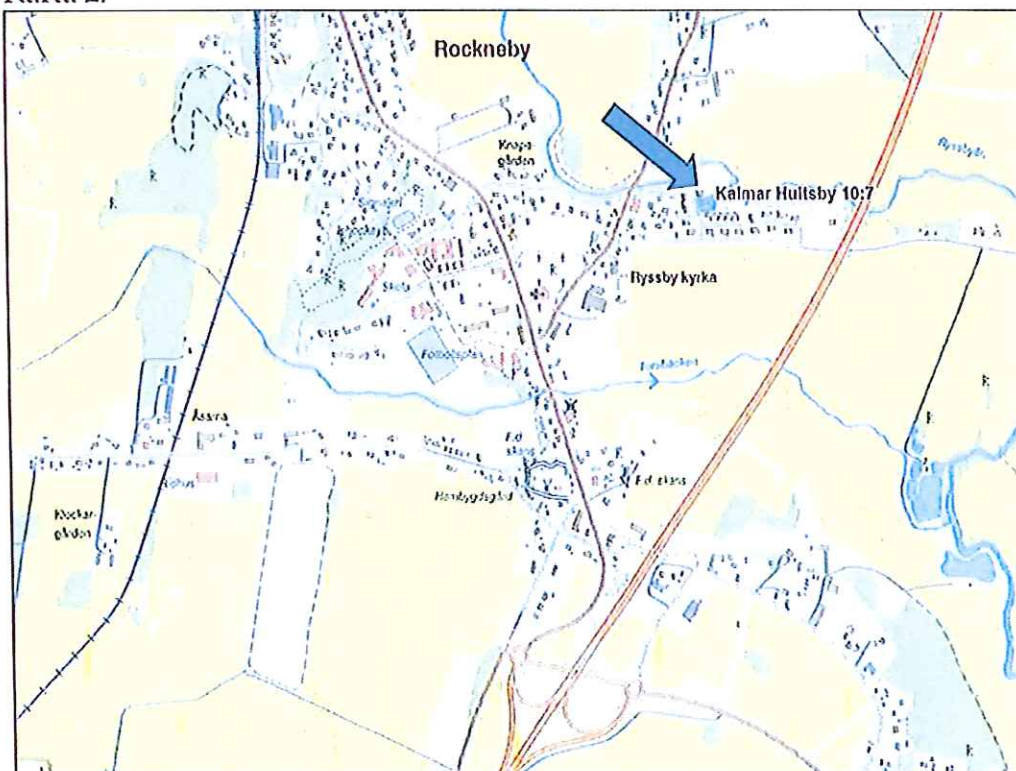
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den 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

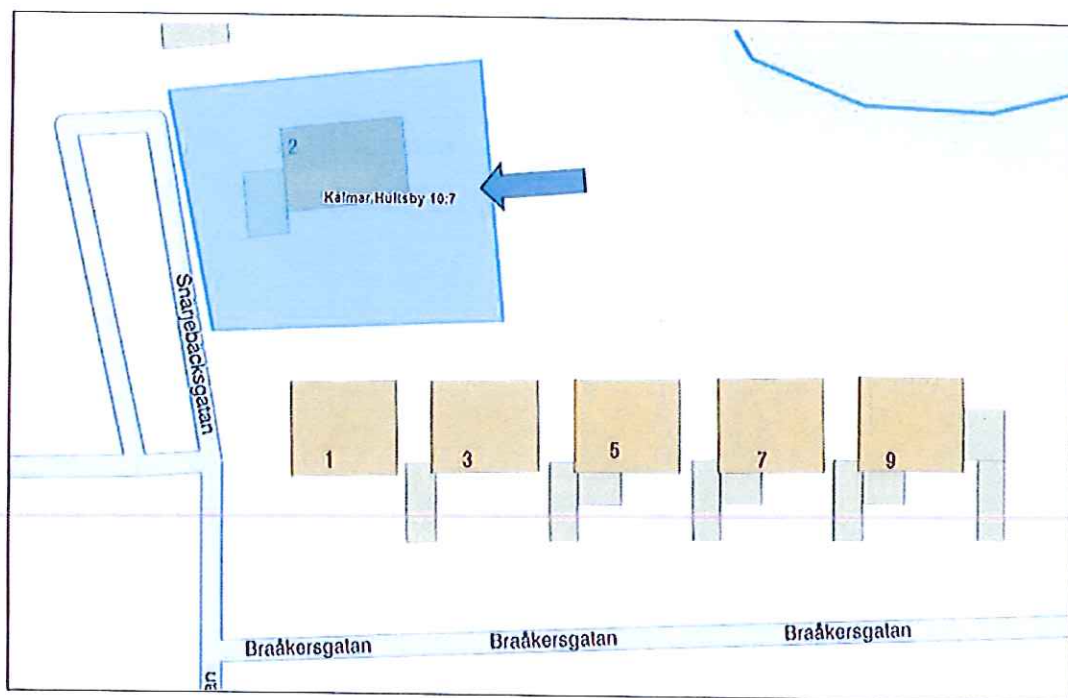
Karta 1:

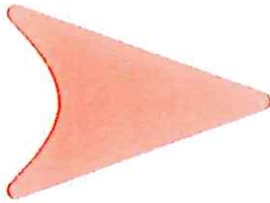


Karta 2:



Karta 3:





metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2024-02-09

Fastighet

Beteckning Kalmar Hultsby 10:7	UUID: 909a6a53-f0a9-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 080033378	Län- och kommunkod 0880	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-06-05
Distrikt Ryssby Socken: Ryssby	Distriktskod 105091	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-02-08

Adress

Adress
Snärjebäcksgatan 2
395 93 Rockneby

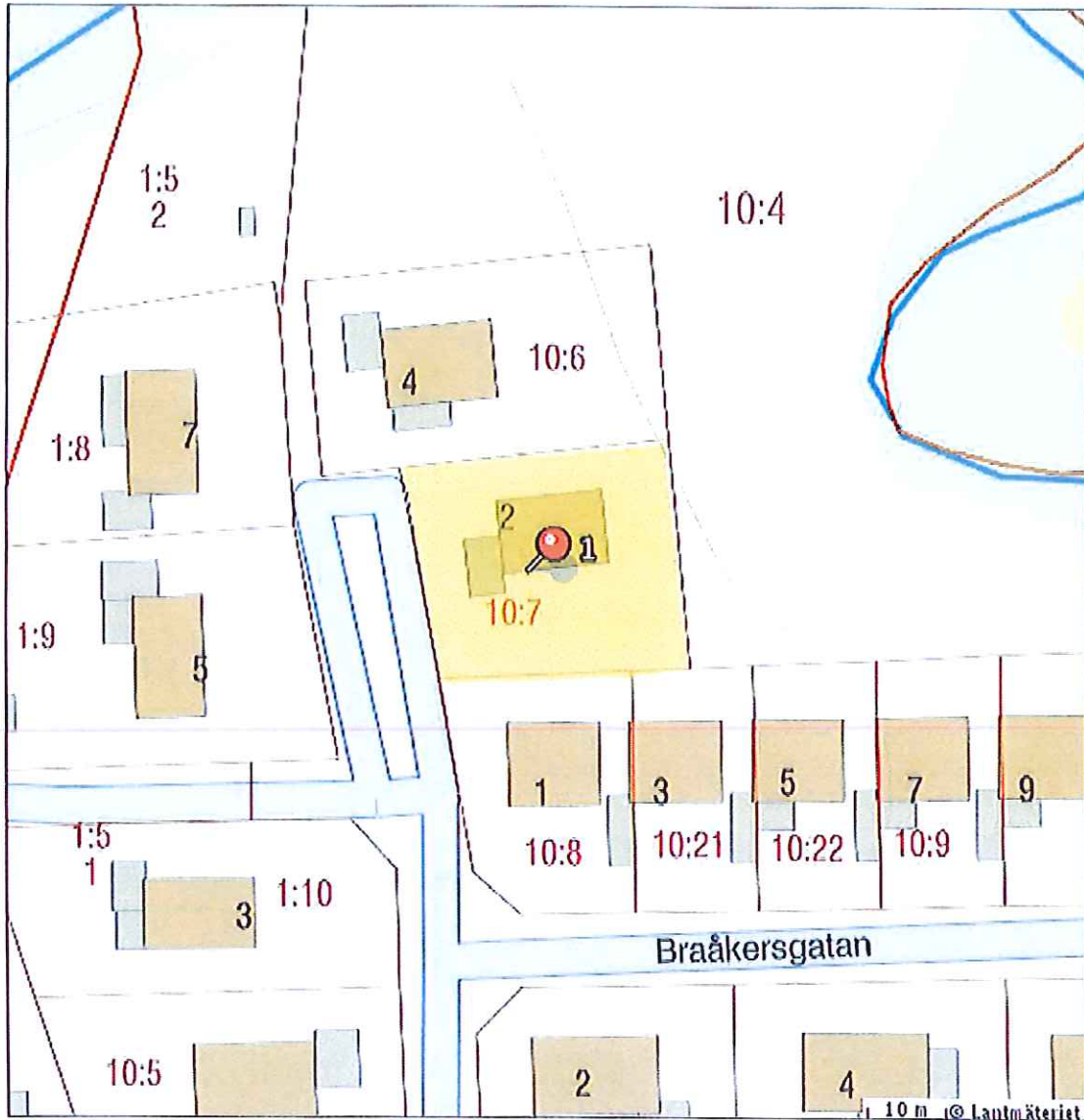
Läge, karta

Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6296356.6	E (SWEREF 99 TM) 582901.8
-------------	-------------------------------	------------------------------

Område

N (SWEREF 99 TM)

E (SWEREF 99 TM)



Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Totalt

881 kvm

881 kvm

Lagfart

Ägare

Andel

Inskrivningsdag

Akt

1/2

1987-09-30

87/12198

Snärjebäcksgatan 2
395 93 Rockneby

Inskrivet ägarann: [REDACTED]

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 1987-09-15 Köpeskilling: 400.000 SEK, avser hela fastigheten.			
	1/2	1987-09-30	87/12199

Snärjebäcksgatan 2
395 93 Rockneby

Inskrivet ägarnamn:

Köp (även transportköp): 1987-09-15
Köpeskilling: 400.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2022-09-06 546 043 sek jämte ränta och kostnader 12224200886	2022-09-08	D-2022-00368662:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande 40e5104b-201a-4fa6-A674-096CB0E25A95

Utmätning 2022-09-06 546 043 sek jämte ränta och kostnader 12224201173	2022-09-08	D-2022-00369319:1
---	------------	-------------------

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande 40e5104b-201a-4fa6-A674-096CB0E25A95

Avser inteckning 13/3387

Avser inteckning 71/4544

Avser inteckning 88/13964

Avser inteckning 88/13966

Avser inteckning 88/13968

Avser inteckning 90/12265

Avser inteckning 99/5187

Avser inteckning 99/5188

Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2023-06-02	D-2023-00173148:1
---	------------	-------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 680.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	84.000 SEK	1971-09-01	71/4544
2	204.000 SEK	1988-06-16	88/13964
3	103.000 SEK	1988-06-16	88/13966
4	18.000 SEK	1988-06-16	88/13968
5	20.000 SEK	1990-05-31	90/12265
6	96.000 SEK	1999-05-10	99/5187
7	90.000 SEK	1999-05-10	99/5188
8	65.000 SEK	2013-02-04	13/3387

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Byggnadsplan: Hultsby 10:4 m fl

Datum

1967-02-14

Akt

0880K-II:65

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

496869-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2021	1.200.000 SEK	881.000 SEK	319.000 SEK

Taxerad Ägare

[REDACTED]

Snärjebäcksgatan 2
395 93 Rockneby

Andel

1/2

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyper

Lagfart eller Tomträtt

Taxerad Ägare

[REDACTED]

Snärjebäcksgatan 2
395 93 Rockneby

Andel

1/2

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyper

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 076961159.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
319.000 SEK	0880003	Självständig

Tomtareal
881 kvm

Strand
(Inte strand eller
strandnära) mer än
150 m

Vatten o avlopp
Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

Antal lika
1

Värderingsenhet småhusbyggnad 076962159.

Bebyggelseyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	881.000 SEK	31

Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
90 kvm	90 kvm	108 kvm

Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1971		1971

Under Byggnad	Antal lika
Nej	1

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder
Avstyckning

Datum	Akt
1967-08-10	08-RYS-1153

Ursprung
Kalmar Hultsby 10:4

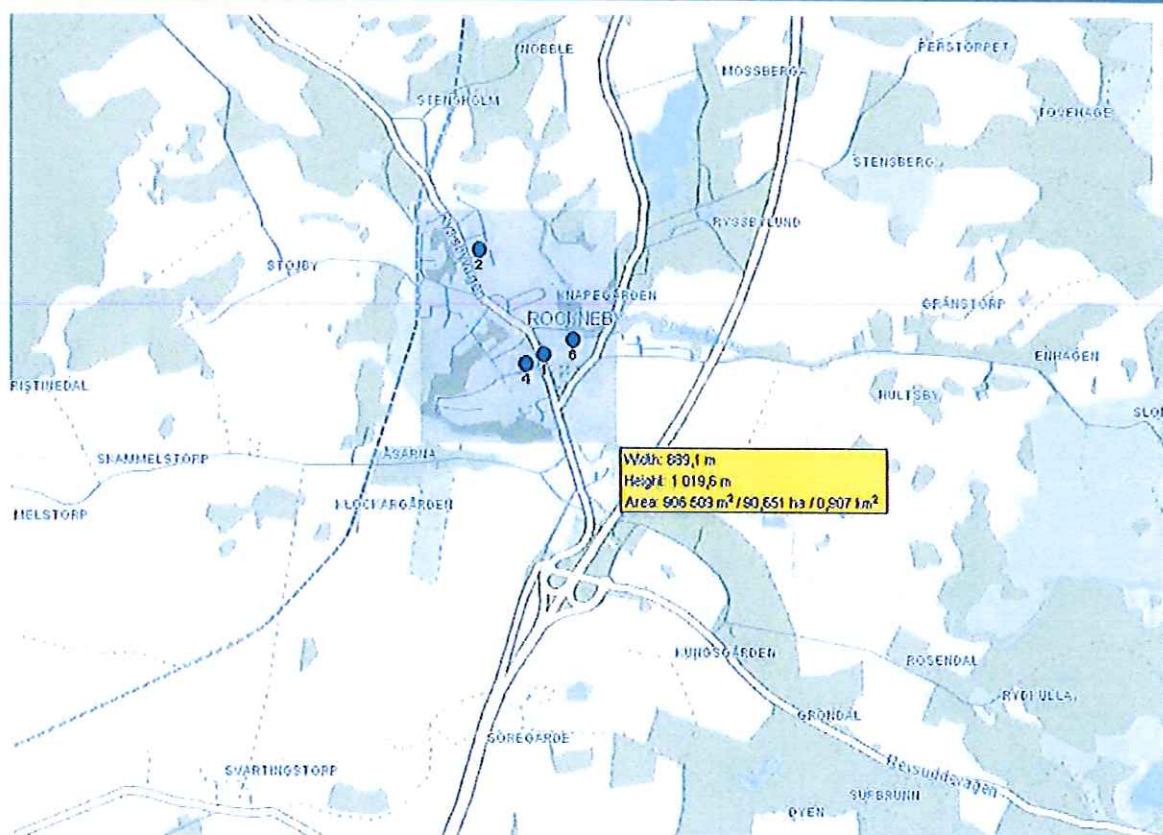
Tidigare Beteckning
Beteckning
H-Ryssby Hultsby 10:7

Omregistreringsdatum	Akt
1987-09-09	0880-113

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Eksjö
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet



Småhus:

- Typkod 220, 221
- Typkod 200, 201
- Typkod 210 - 213
- Typkod 222 - 209

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stöp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	KJT
1	Kalmar	0880003	DAMPEHAMMAR 1:40	220	1615	141	161	1947	1983	29	04	2525	2023-07-10	17808	1,84
2	Kalmar	0880003	KNAPEGÅRDEN 1:64	220	917	83	105	1968	1968	31	04	2185	2023-01-28	24913	1,50
4	Kalmar	0880003	DAMPEHAMMAR 1:46	220	897	97	117	1959	1962	34	04	2500	2022-03-01	25773	1,55
6	Kalmar	0880003	DAMPEHAMMAR 1:23	220	1500	91	103	1946	1953	24	04	1600	2021-02-01	17592	1,78

Skiss

2038-23

