

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Tranemo Gudarp 1:39



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: Tranemo Gudarp 1:39
Adress: Höjdgatan 10, 514 34 Tranemo
Kommun: Tranemo
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: Maj 2023.
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2023-05-03 av undertecknad. Vid besiktningen deltog representant för 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	1 249 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, grusytor, stensättningar, stenmurar, buskar. Infart belagd med betongplattor.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Tranemo, 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 1977. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning. Fastigheten belastas av ledningsrätt för fjärrvärmeledning. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 ½ -plan med källare.

Byggnadsår

1963, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 117 resp 90 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Pannrum/förråd, gillestuga, tvätt/bad.**Bottenvåning:** Hall/kök/vardagsrum, bad, 2 sovrum.**Övervåning:** Allrum, Wc, sovrum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Betongplatta (källare)

Stomme

Trä

Bjälklag

Betong

Fasad

Tegel

Yttertak

Glaserade tegeltakpannor

Fönster

Nyare treglasfönster

Våningstrappa

I trä

Golveläggningar

Klinker/stenplattor, laminat/parkett

Tak

Målat, skivor,

Kök

Ljusa släta luckor och lådfronter, keramikhäll med ugn, spisfläkt, diskmaskin, kyl, frys. Vitvaror bedöms som nyare/ca 3 år. I köket finns utrymme för en matplats till ca 6-8 personer. Kök i gott skick.

Våtrum

Bottenvåning

Övervåning

golv

Klinker

Klinker

väggar

Kakel

Kakel

inredning

WC, tvättställ, dusch

WC, tvättställ,

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Gott

Gott

Tvättavdelning

I källare

golv

Klinker

väggar

Kakel

inredning

Tvättmaskin, torktumlare, wc, tvättställ, bubbelbadkar

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning

Fjärrvärme

-system

Vattenburet, radiatorer, golvvärme

Övrigt

Stort trädäck mot söder, ca 40 kvm.

Garage

-

Uthus

-

OMDÖME

Läge Fastigheten är högt belägen i villaområde i södra delen av Tranemo.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	God
Materialstandard	Hög
Planlösning	God
Standard	Hög
Underhåll	Gott

Objektet som helhet Småhus som renoverats/byggt om de senaste åren till hög standard och till största delen nyanlagd trädgård.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	202.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>624.000 kr</u>
Totalt	826.000 kr

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

Pantbrev 9 st. Totalt 2.650.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,8 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 1.500.000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som bättre än jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, skick och nuvarande marknadsläge bedöms marknadsvärdet vara 2.300.000 kronor.

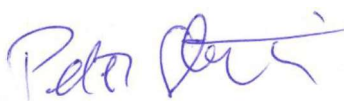
Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Tranemo Gudarp 1:39** har vid värdetidpunkten maj 2023 bedömts till:

TVÅMILJONERTREHUNDRATUSEN KRONOR (2.300.000 kr)

Mullsjö 2023-05-04
Värderingsbyrån



Bengt Eriksson
Fastighetsvärderare



Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Värderingsbyrån i Syd 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.

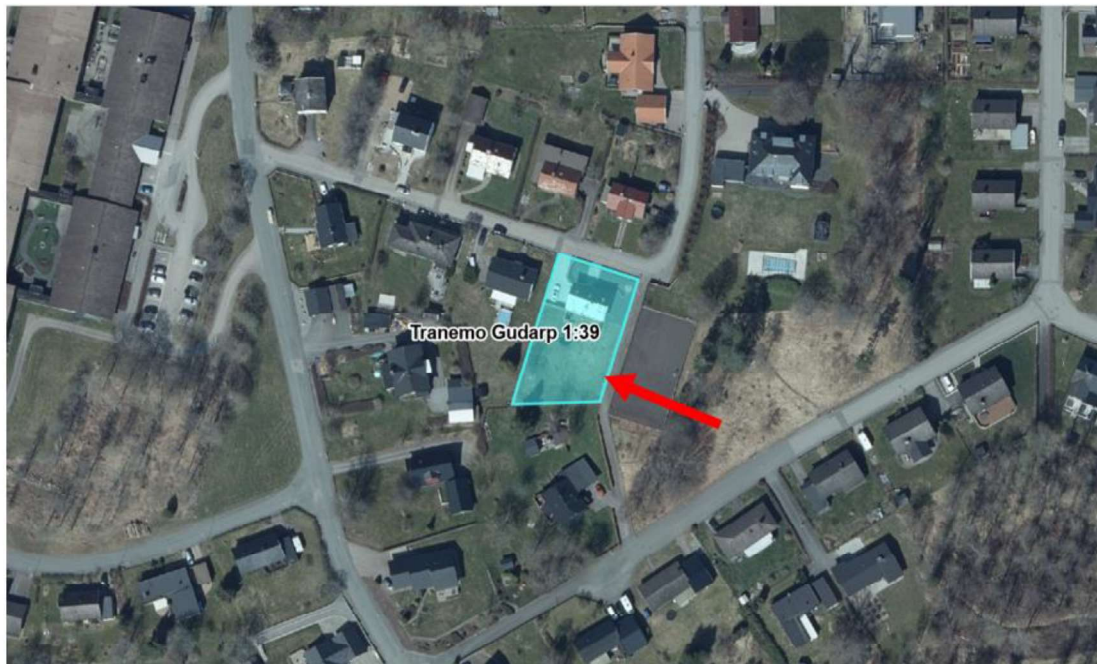
Miljöskador, fel i fastighet, bostadsrätt

- 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 arendator 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 3:



Tranemo Gudarp 1:39

V230016C