



F-1370-25-07
VBnr: 26398

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Uppvidinge Brändebol 1:37



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: Uppvidinge Brändebol 1:37
 Adress: Åsedavägen 8, 364 95 Älghult
 Kommun: Uppvidinge
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: November 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-11-05 av undertecknad. Vid besiktning deltog lagfaren ägare samt personal från Kronofogdemyndigheten.

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Byggnaden var kraftigt nedskräpad och nedsmutsad vilket försvårade besiktningen. 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

1 136 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Hörntomt delvis sluttande baksida med gräsmatta, buskar och träd. Asfalterad uppfart, stensatt gång, belysning, trästaket.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Älghult, 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 2020. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan.

Fastigheten belastas av ett avtalsservitut avseende ledning.

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

BYGGNAD**Bostadsbyggnad**

Byggnadstyp

1 -plan med källare.

Byggnadsår

1969, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 110 resp 109 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Tvättstuga/apparatrum, förrådsutrymme, gillestuga, våtenhet, rum.**Bottenvåning:** Hall, vardagsrum, kök, tre rum, våtenhet.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Tegel och trä

Yttertak

Betongtakpannor

Fönster

Blandat två- och glasfönster, vissa med fönstermarkiser.

Något sprucket fönster noterades.

Våningstrappa

I trä

Golveläggningar

Laminat, linoleum/plastmatta

Tak

Målat, skivor, träpanel

Kök

Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls spis med ugn, spisfläkt och Kyl/frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-6 personer. Kök i sämre skick.

Våtrum

Bottenvåning

Källarvåning

golv

Plastmatta

Klinker

väggar

Plastmatta

Kakel

inredning

WC, tvättställ, badkar, bidé

WC, tvättställ, badkar

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Äldre/sämre

Sämre. Söndrig toalett, sprickor i kakel noterades.

Tvättavdelning

I källare

golv

Betong

väggar

Målad betong

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin, torktumlare

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning
-systemBergvärmepump, enligt uppgift från ca 2016.
Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Upprustningsbehov bedöms finnas. Öppen spis, godkänd för eldning enligt uppgift. Expansionskärn och tv-antenn finns. Inglasad utedel med plasttak och bedöms vara trall med textilmatta över. Avvikande doft.

Garage

Vidbyggt garage på gjuten betongplatta med papptak enligt uppgift. Putsad fasad, spricka noterades. Vikport och soputrymme. 2-glasfönster, el, belysning, eluttag och trefasuttag. Fuktskada i taket noterades.

OMDÖME

Läge Hörntomt beläget i mittenläge i villaområde.

Efterfrågan	Ringa/ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Mindre god
Planlösning	Mindre god
Standard	Mindre god
Underhåll	Eftersatt

Objektet som helhet Småhus med upprustningsbehov såväl in- som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	69.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>372.000 kr</u>
Totalt	441.000 kr

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

Pantbrev 2 st. Totalt 595.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,5 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 660 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 500 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Uppvidinge Brändebol 1:37
har vid värdetidpunkten november 2025 bedömts till:

FEMHUNDRATUSEN KRONOR (500 000 kr)

Kalmar 2025-11-17
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:



Beteckningar

Beteckning Uppvidinge Brändebol 1:37	UUID 909a6a52-11fe-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 070033254	Senaste ändringen i allmänna delen 1996-01-09
Län- och kommunkod 0760	Distrikt Älgkult Söcken: Älgkult	Distriktskod 105110	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-20
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-14

Adress

Adress Åsedavägen 8 364 95 Älgkult

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2022-07-18	Akt D-2022-00303261:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2022-04-22 Köpeskillning: 700 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-05-17, 574 168 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-278809-25	Inskrivningsdag 2025-05-20	Akt D-2025-00176540:1
Anmärkningar Avser inteckning 69/1490 Avser inteckning D-2022-00303261:2		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2 Totalt belopp: 595 000 SEK
--

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	86 800 SEK	1969-04-30	69/1490
3	508 200 SEK	2022-07-18	D-2022-00303261:2

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledning	1969-12-29	69/4849

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Eksjö
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Detaljplan Detaljplan för Älgkult 4:122 m.fl.	2020-04-16 Genomf. start: 2020-05-18 Genomf. slut: 2035-05-17 Laga kraft: 2020-05-18	0760-P2020/1

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning	Last	Avtalsservitut	07-IM1-69/4849.1
Beskrivning Ledning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Uppvidinge Älgkult 2:23			
Last Uppvidinge Brändebol 1:37			

Taxeringsenheter

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 238230-5	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 441 000 SEK	därav byggnadsvärde 372 000 SEK	därav markvärde 69 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 24446149 (2024)

Taxeringsvärde 69 000 SEK	Riktvärdeområde 760007	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1136 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24447149 (2024)

Taxeringsvärde 372 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 30	Bostadsyta 110 kvm
Biutrymmesyta 109 kvm	Värdeyta 130 kvm	Nybyggnadsår 1969	Tillbyggnadsår
Värdeår 1969	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1949-12-19	07-ÄLG-882

Ursprung

Uppvidinge Brändebol 1:3

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6318685.1	534786.1



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 136 m ²	1 136 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
G-Älghult Brändebol 1:37	1994-11-30	0780-94/64

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten

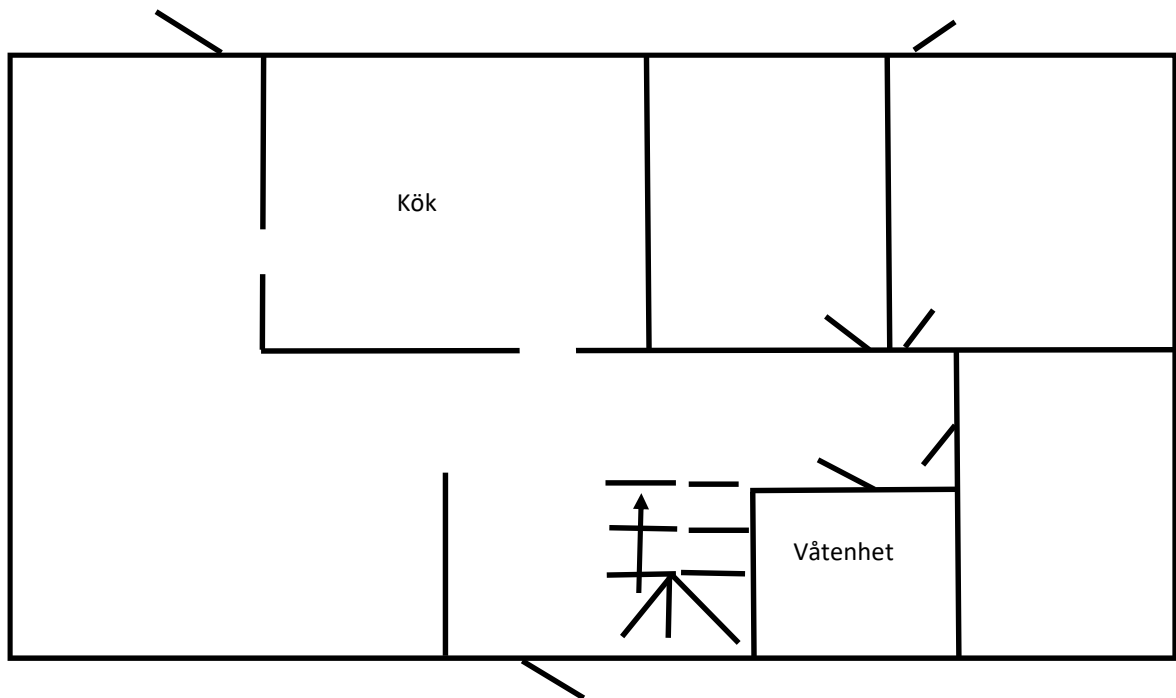


Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Uppvidinge	0760007	ÄLGHULT 1:42	220	998	103	123	1968	1968	33	04	450	2024-12-16	4369	0.96
4	Uppvidinge	0	ÄLGHULT 1:43	220	1000	97	116	1968	1968	35	04	700	2023-03-31	7216	1.52
5	Uppvidinge	0	ÄLGHULT 4:95	220	980	95	112	1962	1962	33	04	500	2022-12-01	5263	1.14
6	Uppvidinge	0	ÄLGHULT 4:145	220	1036	90	110	1974	1974	34	04	725	2022-05-24	8056	1.52
7	Uppvidinge		BRÄNDEBOL 1:37	220	1136	110	130	1969	1969	30	04	700	2022-04-22	6364	1.59
8	Uppvidinge		ÄLGHULT 1:45	220	999	94	110	1969	1969	33	04	670	2022-01-04	7128	1.54
9	Uppvidinge		ÄLGHULT 4:84	220	870	98	114	1957	1957	26	04	550	2021-12-13	5612	1.82
10	Uppvidinge		ÄLGHULT 4:134	220	1048	114	130	1975	1982	26	04	815	2021-11-18	7149	1.80
11	Uppvidinge		ÄLGHULT 4:48	220	1249	95	108	1947	1947	26	04	490	2021-10-04	5158	1.71
12	Uppvidinge		ÄLGHULT 4:75	220	1125	109	124	1957	1957	28	04	300	2021-02-25	2752	

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Källarvåning

