

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheterna
Hultsfred Stora Sinnerstad 3:10 och Stora Sinnerstad 3:5



Stora Sinnerstad 3:10 (småhusfastighet)



Stora Sinnerstad 3:5 (angränsande obebyggd tomt)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
BYGGNAD.....	5
OMDÖME	6
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	9
BILAGA: KARTOR	10

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	Hultsfred Stora Sinnerstad 3:5
Adress:	Bergaliden 31, 577 75 Mörlunda
Kommun:	Hultsfred
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt:	november 2023.
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning	Okulär besiktning utförd 2023-11-16 av undertecknad. Vid besiktning deltog personal från Kronofogdemyndigheten. Lagfaren ägare deltog ej.
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.

Stora Sinnerstad 3:10 (Småhusfastighet)

TOMT

Upplåtelseform

Äganderätt

Areal, tomttyp

1 775 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Vildvuxen trädgårdstomt med träd.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Mörlunda, se bilaga.

Vatten, avlopp, el

Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet men fränkopplat vid besiktning. Det är något oklart om elmätare finns, kostnad för detta kan falla på köparen.

Energideklaration

Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket

Planbestämmelser,
servitut mm

För fastigheten gäller varken detaljplan eller
områdesbestämmelser.

Inga noterade servitut eller andel i
gemensamhetsanläggning.

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

BYGGNAD

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 ½ -plan

Byggnadsår

Oklart

Area BOA, BIA

Boarea och biarea 80 resp 14 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Bottenvåning: Hall, badrum, ett sovrum, kök, vardagsrum.

Övervåning: Hall, allrum, 2st sovrum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Blandat utförande

Grundläggning

Torpargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Fasadskivor (oklart om det innehåller asbest)

Yttertak

Plåt

Fönster

Enkelglas och 2-glas, bågar i sämre skick.

Våningstrappa

I trä

Golvbeläggningar

Textilmatta, plastmatta

Tak

Vävspänt

Kök

Gröna, släta luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-5 personer. Vedspis bedöms finnas. Äldre, enklare kök i något sämre skick.

Våtrum

Bottenvåning

golv

Plastmatta

väggar

Plastmatta

inredning

WC, tvättställ, dusch

övrigt

Ljust porslin

skick

Äldre ytskikt

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

Direktverkande el.

Övrigt

Byggnad som bedöms ha stått kallställd i ca 10 år. Lägre inre takhöjd på bottenvåningen. Äldre invändiga ytskikt, el- och vvs installationer. Kakelugn finns. Kraftig sviktande golv noterades i sovrum på bottenvåningen, oklart orsak. Mindre källare med utvändigt entré.

Uthus

Friliggande träbyggnad i sämre skick. Innefattar enkla förrådsutrymmen samt kallgarage. Yttertaget bedöms innehålla asbest.

OMDÖME

Läge Mittenläge i småhusområde intill genomfartsväg.

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

Objektet som helhet Äldre, enklare småhus med stort upprustningsbehov.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	83.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>95.000 kr</u>
Totalt	178.000 kr

Fastigheten är samtaxerad med Stora Sinnerstad 3:5. Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2021 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet för värderingsobjekt bedöms till ca 150 000 kr.

Pantbrev 5 st. Totalt 24.000 kr. Fastigheten är samintecknad med Stora Sinnerstad 3:5.

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 200 000 kronor för värderingsobjektet. Värderingsobjektet bedöms som betydligt sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 100 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Hultsfred Stora Sinnerstad 3:10 har vid värdetidpunkten november 2023 bedömts till:

ETTHUNDRATUSEN KRONOR (100 000 kr)

Stora Sinnerstad 3:5 (småhustomt)

TOMT

Upplåtelseform

Äganderätt

Areal, tomttyp

Obebyggd tomt. 550 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Vildvuxen småhustomt med träd.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Mörlunda, se bilaga.

Vatten, avlopp, el

Fastigheten är ej ansluten till vatten, avlopp eller el.

Planbestämmelser,
servitut mm

För fastigheten gäller varken detaljplan eller områdesbestämmelser.

Angående eventuell byggrätt, enligt kommunens handläggare: "Möjligheten att bygga ett småhus där behöver prövas genom en bygglovsansökan, där hänsyn tas till närliggande bebyggelse då det ligger inom sammanhållen bebyggelse".

Fastigheten belastas av avtalsservitut för kraftledning.

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

OMDÖME

Läge Mittenläge i småhusområde intill genomfartsväg

Efterfrågan Ringa
Allmänservice Acceptabel

Objektet som helhet Mindre, obebyggd tomt med trångt läge. Bygglov måste prövas.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	83.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>95.000 kr</u>
Totalt	178.000 kr

Fastigheten är samtaxerad med Stora Sinnerstad 3:10. Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2021 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet för värderingsobjektet bedöms till ca 20 000 kr.

Pantbrev 5 st. Totalt 24.000 kr. Fastigheten är samintecknad med Stora Sinnerstad 3:10.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden Priserna för liknande, sämre tomter ligger mellan 16 – 42 kr/kvm med ett genomsnitt om ca 30 kr/kvm tomtarea. Priserna applicerat på värderingsobjektet indikerar ett värde om ca 15 000 – 20 000 kr.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Hultsfred Stora Sinnerstad 3:5 har vid värdetidpunkten november 2023 bedömts till:

TJUGOTUSEN KRONOR (20 000 kr)

Det sammanlagda marknadsvärdet av de båda fastigheterna ovan, vid försäljning till samma köpare bedöms till:
ETTHUNDRATJUGOTUSEN KRONOR (110 000) kr.

Kalmar 2023-11-21
Forum Fastighetsekonomi



Andreas Ylipää
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 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.

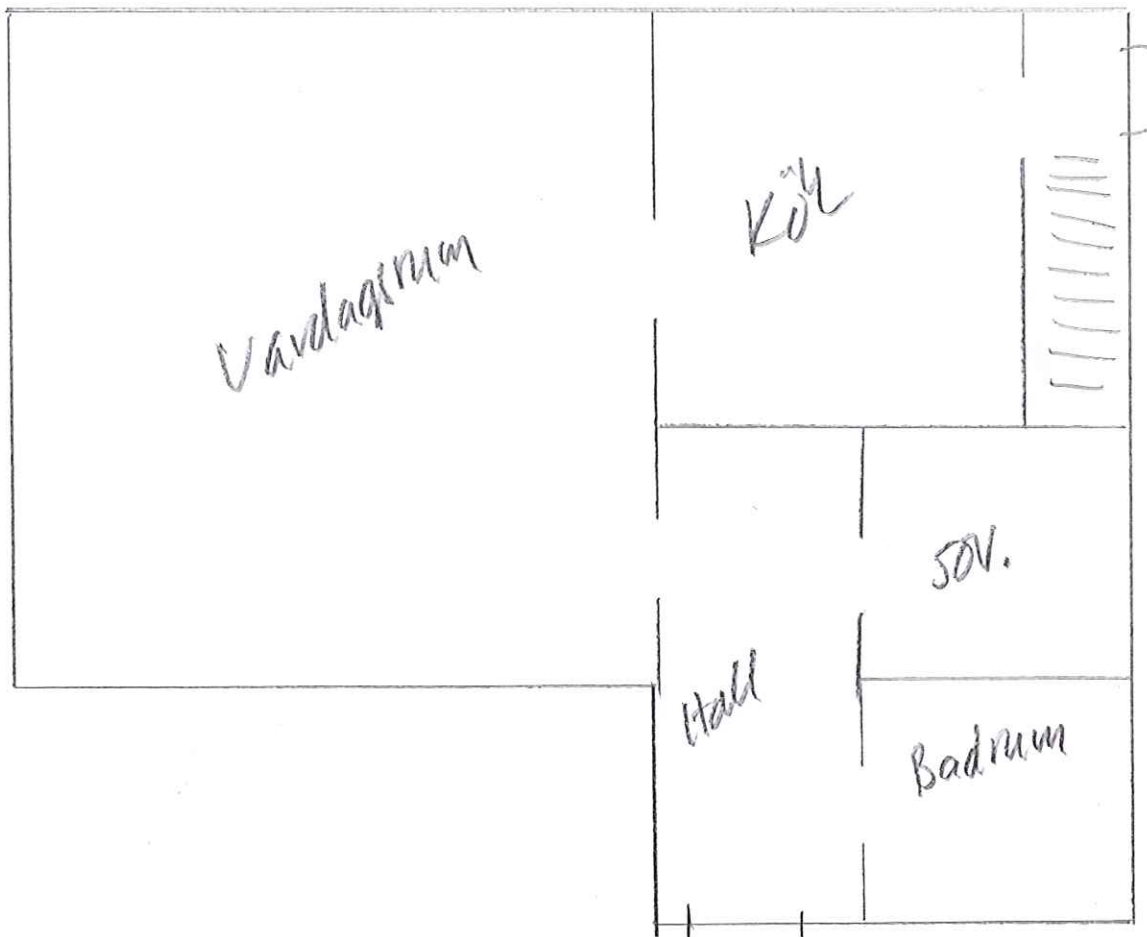
BILAGA: KARTOR



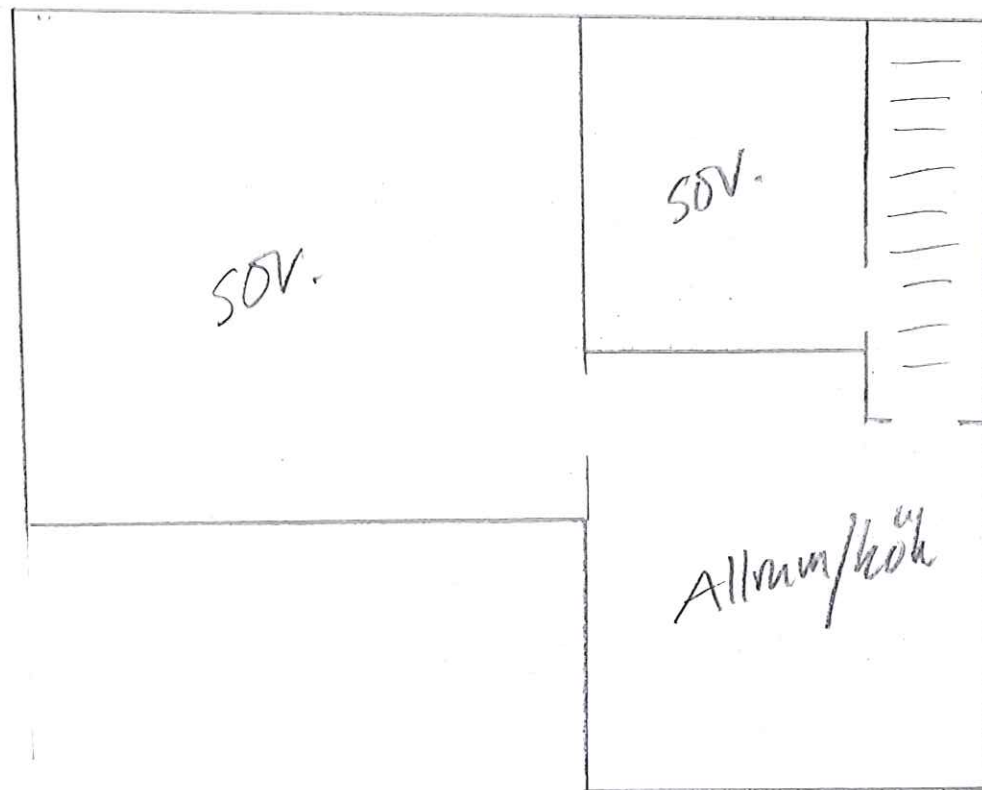




BV.



ÖV.





038 Allmän+Taxering 2023-11-05

Fastighet

Beteckning

Hultsfred Stora
Sinnerstad 3:10

UUID:

909a6a54-d0da-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:

080090779

Län- och kommunkod

0860

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2023-10-05

Distrikt

Mörlunda

Distriktskod

105183

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2023-11-03

Socken: Mörlunda

Adress

Adress

Bergaliden 31
577 75 Mörlunda

Läge, karta

Område

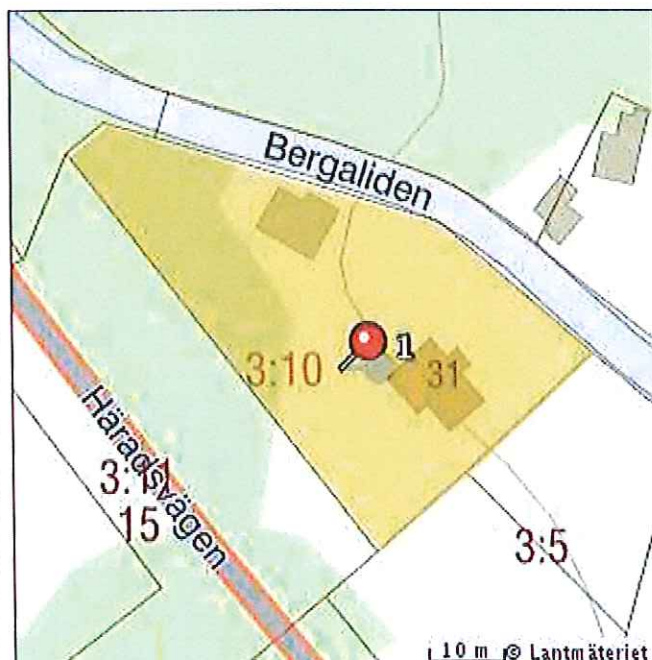
1

N (SWEREF 99 TM)

6354157.1

E (SWEREF 99 TM)

551334.9



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 775 kvm	1 775 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	1993-04-14	93/4008

Köp (även transportköp): 1993-04-08

Köpeskilling: 195.000 SEK, avser även annan fastighet.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 09/125

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2023-10-02, 22 358 sek, beslutsnr: 12234682073	2023-10-04	D-2023-00311327:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 24.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Skriftligt pantbrev	2.000 SEK	1930-02-10	30/67
Innehavare: 58/707 Sparbanken Kronan Box 100 57084 Mörlunda Beviljad i/Belastar även: Hultsfred Stora Sinnerstad 3:5				
2	Skriftligt pantbrev	1.500 SEK	1936-10-28	36/794
Innehavare: 58/708 Sparbanken Kronan Box 100 57084 Mörlunda Beviljad i/Belastar även: Hultsfred Stora Sinnerstad 3:5				
3	Skriftligt pantbrev	1.500 SEK	1937-09-01	37/641
Innehavare: 58/709 Sparbanken Kronan Box 100 57084 Mörlunda Beviljad i/Belastar även: Hultsfred Stora Sinnerstad 3:5				
4	Skriftligt pantbrev	8.500 SEK	1949-10-26	49/1238
Innehavare: 49/1239 Sparbanken Kronan Box 100 57084 Mörlunda Beviljad i/Belastar även: Hultsfred Stora Sinnerstad 3:5				
5	Skriftligt pantbrev	10.500 SEK	1969-11-19	69/5876
Beviljad i/Belastar även: Hultsfred Stora Sinnerstad 3:5				

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

357666-6

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2021	178.000 SEK	95.000 SEK	83.000 SEK

Samtaxering för registerenhet

Hultsfred Stora Sinnerstad 3:5, 3:10

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 021026161.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
83.000 SEK	0860021	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
2 325 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 021027161.

Bebyggelseyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	95.000 SEK	20
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
80 kvm	14 kvm	83 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
		1936
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	Datum	Akt
Avstyckning Sammanläggning	1952-07-29	08-MÖR-882
Fastighetsbestämning	1974-03-21	08-MÖR-1291

Ursprung

Hultsfred Stora Sinnerstad 3:1, 3:6

Anmärkning: Sämjelott om 47/320 mantal av h-mörlunda sinnerstad 3:1

Tidigare Beteckning

Beteckning

H-Mörlunda Sinnerstad 3:10

Omregistreringsdatum Akt

1989-11-22

0882-285

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige



metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2023-11-05

Fastighet

BeteckningHultsfred Stora
Sinnerstad 3:5**UUID:**

909a6a54-d0d5-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:

080090774

Län- och kommunkod

0860

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2023-10-05

Distrikt

Mörlunda

Distriktskod

105183

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2023-11-03

Socken: Mörlunda

Läge, karta

Område

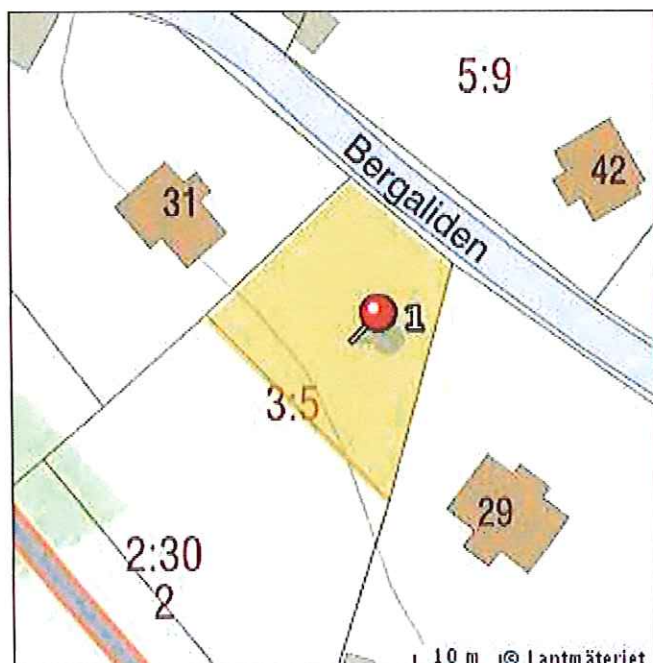
1

N (SWEREF 99 TM)

6354141.2

E (SWEREF 99 TM)

551368.6



Areal

Område

Totalt

Totalareal

550 kvm

Därav landareal

550 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	1993-04-14	93/4008

Köp (även transportköp): 1993-04-08

Köpeskilling: 195.000 SEK, avser även annan fastighet.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 09/125

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2023-10-02, 22 358 sek, beslutsnr: 12234682065	2023-10-04	D-2023-00311068:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 24.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Skriftligt pantbrev	2.000 SEK	1930-02-10	30/67
Innehavare: 58/707 Sparbanken Kronan Box 100 57084 Mörlunda				
Belastar även: Hultsfred Stora Sinnerstad 3:10				
2	Skriftligt pantbrev	1.500 SEK	1936-10-28	36/794
Innehavare: 58/708 Sparbanken Kronan Box 100 57084 Mörlunda				
Belastar även: Hultsfred Stora Sinnerstad 3:10				
3	Skriftligt pantbrev	1.500 SEK	1937-09-01	37/641
Innehavare: 58/709 Sparbanken Kronan Box 100 57084 Mörlunda				
Belastar även: Hultsfred Stora Sinnerstad 3:10				
4	Skriftligt pantbrev	8.500 SEK	1949-10-26	49/1238
Innehavare: 49/1239 Sparbanken Kronan Box 100 57084 Mörlunda				
Belastar även: Hultsfred Stora Sinnerstad 3:10				
5	Skriftligt pantbrev	10.500 SEK	1969-11-19	69/5876
Beviljad i/Belastar även: Hultsfred Stora Sinnerstad 3:10				

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	08-IM2-21/474.1
	Beskrivning: Kraftledning		

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

357666-6

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2021	178.000 SEK	95.000 SEK	83.000 SEK

Samtaxering för registerenhet

Hultsfred Stora Sinnerstad 3:5, 3:10

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 021026161.

Taxeringsvärde 83.000 SEK	Riktvärdeområde 0860021	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 2 325 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 021027161.

Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 95.000 SEK	Total standardpoäng 20
Bostadsyta 80 kvm	Biutrymmesyta 14 kvm	Värdeyta 83 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår 1936
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
Avsöndring KB	1921-11-03	08-MÖR-AVS257
Fastighetsbestämning	1974-03-21	08-MÖR-1291

Ursprung

Hultsfred Stora Sinnerstad 3:1
Anmärkning: Ursprunget sämjelott om 3/40 mantal

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Mörlunda Sinnerstad 3:5	1989-11-22	0882-285

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
2	Hultsfred	0860021	MÖRLUNDA 4:77	220	1662	100	112	1949	1949	25	04	350	2023-07-03	3500	1.45
14	Hultsfred	0860021	MÖRLUNDA 1:82	220	1823	100	120		1945	24	04	350	2021-08-27	3500	1.42
3	Hultsfred	0860021	MÖRLUNDA 4:92	220	1677	88	100	1955	1955	24	04	320	2023-03-02	3636	1.39
6	Hultsfred	0860021	MÖRLUNDA 4:52	220	3100	109	120	1935	1935	24	04	275	2022-11-25	2523	1.05

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Std	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
6	Hultsfred	0860008	ÄMMENÄS 1:57	210	1801	0	0			0	04	75	2022-04-29	42	2.59
1	Hultsfred	0860015	ROSEN 13	213	1864	0	0			0	04	60	2023-07-01	32	1.88
3	Hultsfred	0860006	HULTÅSA 1:18	210	1497	0	0			0	04	40	2023-04-20	27	0.66
8	Hultsfred	0860017	STENKULLA 1:36	210	1588	0	0			0	04	25	2021-10-22	16	0.34