



F-2086-24-06

VBnr: 26186

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Vetlanda Nykyrka 1:34



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: Vetlanda Nykyrka 1:34
 Adress: Persgårdsvägen 8, 574 98 Nye
 Kommun: Vetlanda
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: November 2024.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-11-05 av undertecknad. Vid besiktning deltog lagfaren ägare.

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

976 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Asfalterad
uppfart. Stensatt gång.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Nye, 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

Detaljplan från 1962. Bebyggelsen bedöms stå i
överensstämmelse med gällande plan.

Fastigheten belastas av ett avtalsservitut för ledningar.

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

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1-plan med källare.

Byggnadsår

1973, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme 99 resp 127 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Pannrum, gillestuga, tvättstugan, badrum, förrådsutrymmen.**Bottenvåning:** Hall, kök, vardagsrum, badrum, 4 st sovrum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Tegel

Yttertak

Betongpannor, bedöms som originalutförande.

Fönster

Tvåglasfönster

Våningstrappa

I trä

Golveläggningar

Plastmatta, laminat

Tak

Skivor

Kök

Mörka släta luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt, diskmaskin, kyl och frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-5 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

Källarvåning

golv

Plastmatta

Klinker

väggar

Plastmatta

Kakel/plastmatta

inredning

WC, tvättställ, badkar

WC, tvättställ, dusch

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Äldre ytskikt, normal standard

Äldre/sämre

Tvättavdelning

I källare

golv

Betong

väggar

Målad betong

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin ca 1-2 år enligt uppgift, torktumlare ca 4-5 år enligt uppgift.

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning

Kombipanna (Olja, el). Oljebrännaren används inte, oklar status på den. Uppvärmning sker enbart med elpatron.

-system

Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Byggnad bedöms till större del vara i originalutförande med allmänt upprustningsbehov.

Altan med plasttak och delvis väggar samt fönster.

Mögel i badrum i källaren noterades.

Öppen spis med Keddy i gillestugan, godkänd för eldning enligt uppgift.

Garage

Vidbyggt garage med vipport och betonggolv. Träfasad.

Belysning finns.

Vedbod på baksidan av garaget.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i hörnläge i småhusområde. Mitten läge i småhusområde.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Dålig
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	Godtagbar
Underhåll	Eftersatt

Objektet som helhet Småhus som bedöms vara i originalutförande med allmänt upprustningsbehov.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	132.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>729.000 kr</u>
Totalt	861.000 kr

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

Pantbrev 5 st. Totalt 460.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,1 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 950 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som jämförbart med genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets upprustningsbehov, specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 700 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Vetlanda Nykyrka 1:34 har vid
värdetidpunkten november 2024 bedömts till:

SJUHUNDRTUSEN KRONOR (700 000 kr)

Kalmar 2024-11-22
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

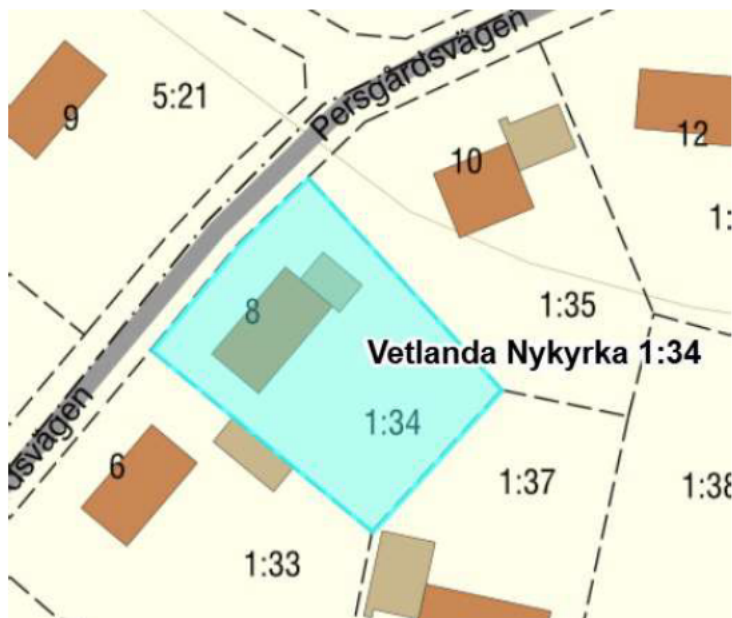
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:





038 Allmän+Taxering 2024-10-28

Fastighet

Beteckning **UUID:**
Vetlanda Nykyrka 1:34 909a6a51-224a-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel: **Län- och kommunkod**
060146440 0685

Distrikt **Distriktskod**
Nye 105179

 Socken: Nye

Senaste ändringen i allmänna delen
2019-02-08

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2024-10-18

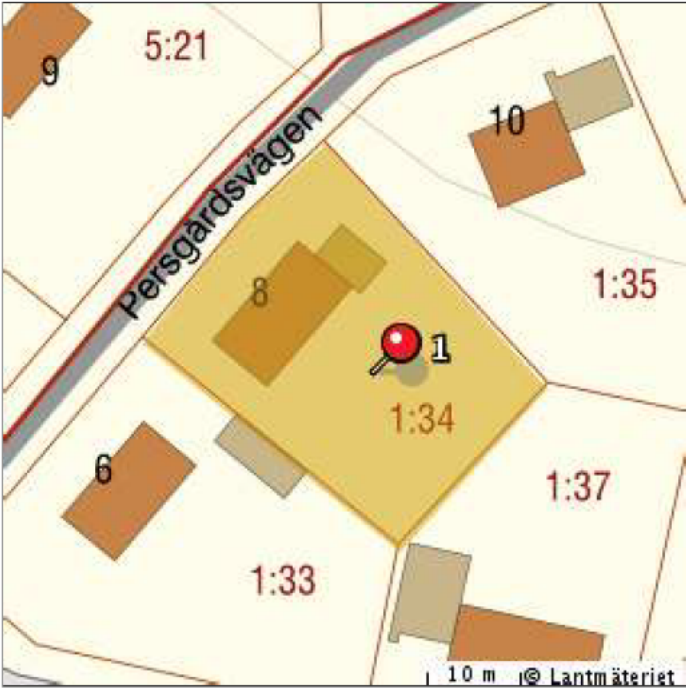
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2024-10-25

Adress

Adress
Persgårdsvägen 8
574 98 Nye

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6355786.4	516638.8



Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	06-IM3-74/3249.1
	Beskrivning: Ledning		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Nye samhälle	1962-12-22	06-NYE-226

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

437717-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	861.000 SEK	729.000 SEK	132.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
		Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 043620119.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
132.000 SEK	0685010	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
976 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 043621119.

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	729.000 SEK	34
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
99 kvm	127 kvm	119 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1973		1973
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	1968-05-02	06-NYE-258

Ursprung

Vetlanda Nykyrka 1:4

Tidigare Beteckning

Beteckning

F-Nye Nykyrka 1:34

Omregistreringsdatum Akt

1995-03-01

0686-428

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

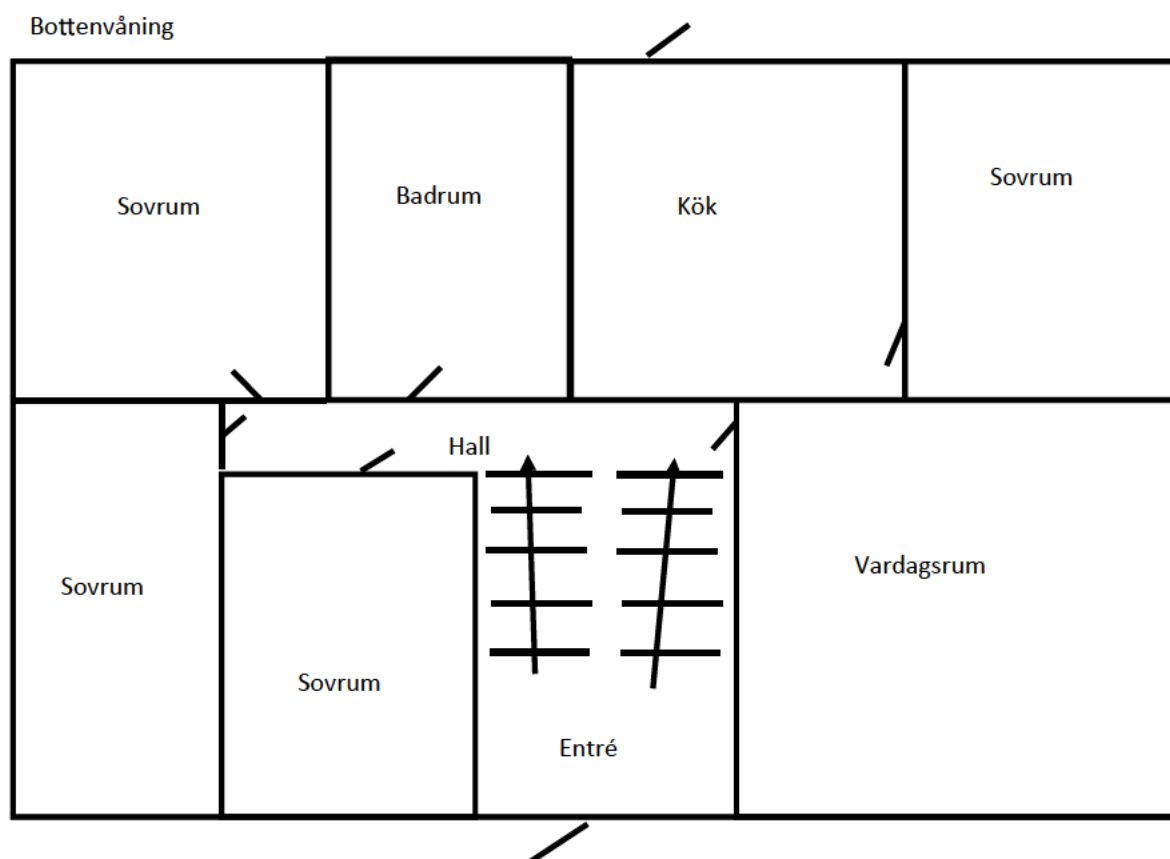
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

BILAGA: ORTSPRISMATERIAL

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
97	Uppvidinge	0760003	KLAVREDA 65:10	220	812	73	87	1957	1957	26	04	600	2024-10-01	8219	1.47
41	Sävsjö	0684005	GÅSTGIVAREGÅRDEN 3:2	220	1092	135	151	1975	1975	32	04	1150	2024-10-18	8519	1.15
93	Nässjö	0682026	YBOHOLM 1:68	220	1308	102	122	1966	1966	30	04	600	2024-10-01	5882	1.14
188	Sävsjö	0684005	GÅSTGIVAREGÅRDEN 1:136	220	873	98	118	1959	1959	25	04	505	2024-09-09	5153	0.91
107	Sävsjö	0684005	LUNDBY 1:23	220	1002	82	98	1964	1964	34	04	650	2024-10-01	7927	0.89

BILAGA: PLANRITNING



Källarvåning

