

F-84-24-06
Vbnr: 26265

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Stenbocken 6

Nässjö kommun



2025-10-02

FORUM FASTIGHETSEKONOMI

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Värderingen utförs på uppdrag av Kronofogdemyndigheten, Försäljning Syd.
<i>Syfte</i>	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och skall enligt uppdragsgivaren användas inför eventuell exekutiv auktion. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.
<i>Värderingsobjekt</i>	Stenbocken 6 i Nässjö kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är Februari 2025.
<i>Förutsättningar och villkor</i>	Forum ikläder sig inte ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av felaktigt erhållna sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga, se bilaga Villkor för värdeutlåtande. Fastighetsbeskrivningen avser endast ge en översiktlig information av värderingsobjektet. Besiktningen har ingen självständig betydelse utan syftar endast till att ge underlag för marknadsvärdebedömningen. Vidare åligger det en eventuell köpare att själv bilda sig en uppfattning om mark, byggnad mm. Utlåtandet fritar således inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt eller en säljare från dennes upplysningsplikt enligt JB 4:19. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset för en fastighet om den utlyses på den öppna marknaden vid en viss angiven värdetidpunkt. Ett marknadsvärde kan aldrig bestämmas, endast bedömas.
<i>Handräckning</i>	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 § utskökningsbalken. 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.

Besiktning

Översiktlig besiktning av värderingsobjektet utfördes den 15 januari 2025 samt den 13 februari 2025. Vid besiktning deltog personal från Kronofogdemyndigheten. Lagfaren ägare deltog ej. Vid besiktningen har samtliga lägenheter och mark studerats okulärt, men inte alla utrymmen i källarvåning.

Övriga underlag

Följande källor har använts:

- Utdrag ur fastighets- och taxeringsregistret (FDS)
- Kartunderlag Lantmäteriets Min Karta
- Försäljningsstatistik från Värderingsdata
- Tekniska uppgifter

BESKRIVNING

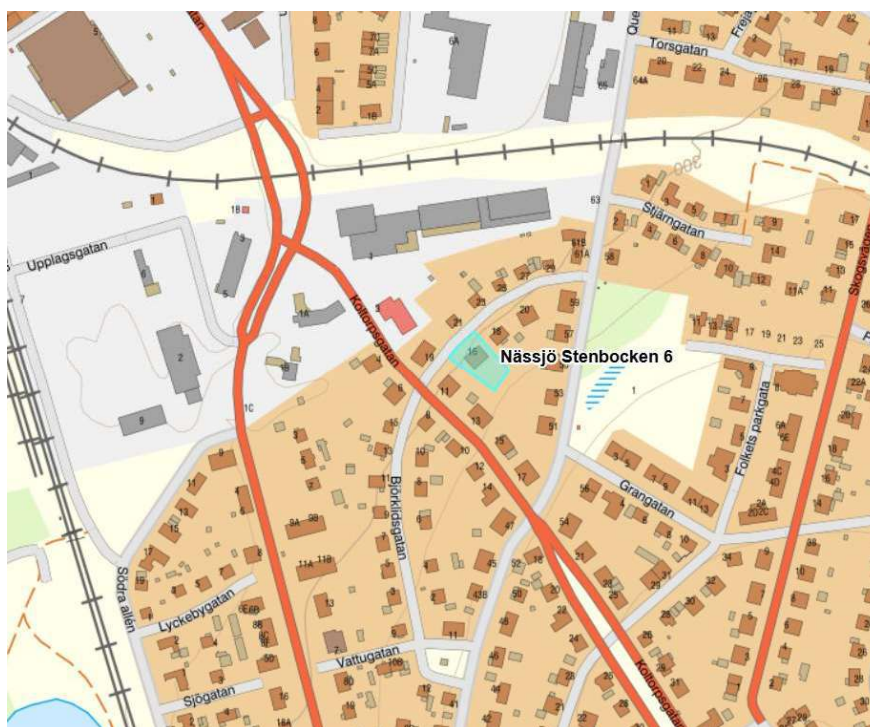
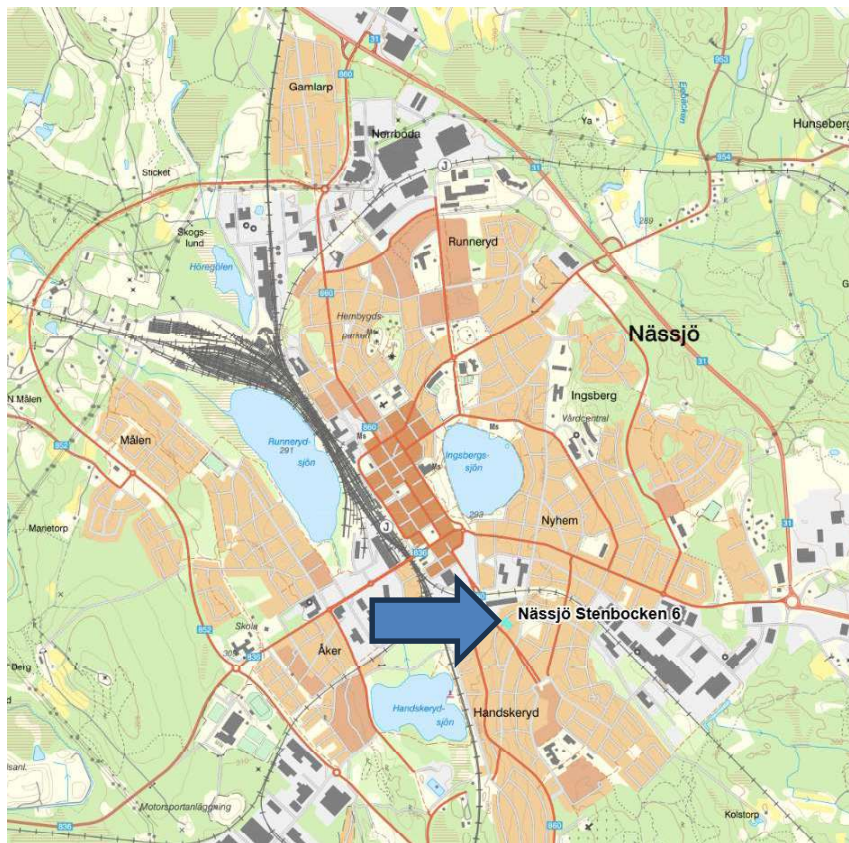
Allmänt om värderingsobjektet

Värderingsobjekt	Nässjö Stenbocken 6
Typ av objekt	Småhus med fyra kompletta lägenheter
Adress	Björklidsgatan 16, 571 40 Nässjö
Kommun	Nässjö
Län	Jönköpings län

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Nässjö. Normalgott mikroläge.

Karta nedan anger lokaliseringen av värderingsobjektet.





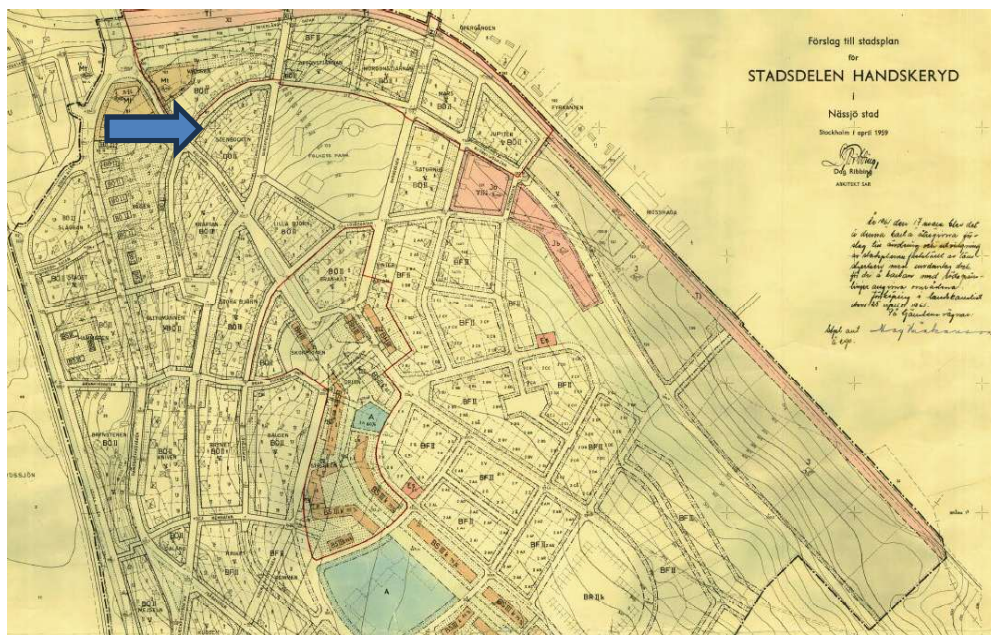
*Rättsliga förhållanden
m.m.*

I bilaga återfinns ett officiellt utdrag ur fastighets- och taxeringsregistret. Av denna bilaga framgår bl a:

1. Adressuppgifter.
2. Planförhållanden.
3. Gemensamhetsanläggningar.
4. Servitut m.m.
5. Inteckningar.
6. Taxeringsuppgifter.

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen åsatts typkod 220 (Småhusenhet, bebyggd) och har ett taxeringsvärde om 2 535 000 kronor därav 2 052 000 (byggnadsvärde) och 483 000 (markvärde). Objektet bedöms som feltaxerad och bedöms taxeras som hyreshus, bostäder. Beräkning av värderingsobjektet som flerbostadsfastighet ger att taxeringsvärdet bör vara 2 109 000 kr, varav mark 432 000 kr taxeras med typkod 320 Hyreshusenhet, bostäder.

Enligt fastighetsregisterutdrag berörs fastigheten av stadsplan (1961-03-17, aktnr. 06-NÄS-364), se utdrag nedan. Planbestämmelserna för värderingsobjektet anger område för bostadsändamål.



För övriga uppgifter av fastighetsrättslig karaktär hänvisas till bifogat fastighets- och taxeringsregisterutdrag.

Upplåtelseform: Äganderätt

Energideklaration

Energideklaration finns registrerad hos Boverket. Bifogas separat.

Area, tomt och byggnadsbeskrivning

Fastigheten har en areal på 1 178 kvm. Den obebyggda delen av tomten utgörs främst av trädgårdstomt och parkeringsyta. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet.

De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area		Antal
	m ²	%	enheter
Bostäder	270	100	4
Summa	270	100	4

Areauppgifterna härrör från mätning på plats, något grovt.

Värderingsobjektets aktuella hyror och bedömda marknadshyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation).

Antal våningar
Grundläggning

2-plan
Källare

Stomme	Trä
Fasadmaterial	Tegel
Yttertak	Bedöms vara betongtakpannor
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
	Vattenburet, radiator
Fönster	2-glas fönster, i blandat skick
Ventilation	Självdreg

Byggnadsår 1937, enligt taxering.

Byggnaden bedöms vara i något sämre skick såväl in- som utvändigt. Enligt hyresgäst klarar inte kapaciteten på elsystemet av hela huset. Sprickor i taket i trapphuset noterades. Fuktskador noterades i källaren. Stort in- och utvändigt upprustningsbehov.

Lägenheter

Lägenheterna är överlag i godtagbart skick.

LGH 1 BV 3 ROK

Bostadsyta ca 70 kvm, enligt mätning på plats, något grovt.

Golvbeläggning: Parkett, laminat, klinker

Tak: Träpanel, målat, skivor

Kök:

Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls spishäll med ugn, spisfläkt, kyl och frys. Vitvaror bedöms som nyare. I köket finns utrymme för en matplats till ca 2 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum:

golv	Klinker
väggar	Kakel
inredning	WC, tvättställ, dusch, golvvärme, handdukstork
övrigt	Ljust porslin
skick	Normalt

LGH 2 BV 3 ROK

Bostadsyta ca 65 kvm, enligt mätning på plats, något grovt.

Golvbeläggning: Parkett, laminat, klinker

Tak: Träpanel, skivor

Kök:

Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls spishäll med ugn, spisfläkt, kyl/frys och diskmaskin. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 2 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum:

golv	Klinker
väggar	Kakel

inredning	WC, tvättställ, dusch, golvvärme, tvättmaskin och torktumlare
övrigt	Ljust porslin
skick	Normalt

LGH 3 ÖV 2 ROK

Bostadsyta ca 75 kvm, enligt mätning på plats, något grovt.

Golvbeläggning: Plastmatta, parkett, laminat

Tak: Målat, skivor

Kök:

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

Våtrum:

golv	Plastmatta
väggar	Målat
inredning	WC, tvättställ, duschkabin
övrigt	Ljust porslin
skick	Normalt

LGH 4 ÖV 2 ROK

Bostadsyta ca 60 kvm, enligt mätning på plats, något grovt.

Golvbeläggning: Parkett, laminat, plastmatta

Tak: Träpanel, skivor, målat

Kök:

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

Våtrum:

golv	Plastmatta
väggar	Målat
inredning	WC, tvättställ, duschkabin
övrigt	Ljust porslin
skick	Normalt

Källare

Källaren utgörs av garageutrymme, förrådsrum, hobbyutrymme, tvättstuga och badrum. Golv i betong, plastmatta, textilmatta och laminatgolv. Fuktskador noterades. Vattensamling i tvättstugan noterades. Orsak okänd, ytterligare undersökning rekommenderas. Alla utrymmen i källaren har inte besiktigats.

Vind

Vinden utgörs av förrådsutrymmen. Golv i trä.

MARKNADSFÖRUTSÄTTNING

Lokala marknadsförutsättningar

Nässjö kommun är en kommun i Jönköpings län. Kommunen har drygt 31 600 invånare. Värderingsobjektet är belägen i Nässjö tätort med mittenläge i småhusområde.

Objektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet består av fyra lägenheter. Källare med förrådsdelar, garage m.m. Tre lägenheter är enligt hyresgäst uthyrda, hyreskontrakt har ej erhållits. Värderingsobjektet bedöms ha något sämre marknadsförutsättningar.

VÄRDERING OCH EKONOMISK REDOVISNING

Allmänt

Vid värdering av fastigheter, såväl avsedda för bostäder eller för kommersiellt ändamål, så sker detta med följande utgångspunkter:

- Tillåten användning, dvs vilken typ av verksamhet får finnas på fastigheten. Byggnaden fick ursprungligen bygglov år 1936 för fyra lägenheter. År 1977 beviljades bygglov för sammanslagning av bottenvåningens lägenheter. Det är oklart om detta bygglov genomfördes. Idag finns åter fyra lägenheter i fastigheten. Om bygglovet från 1977 genomfördes och man därefter återställt till fyra lägenheter har detta skett utan nytt bygglov, vilket inte är tillåtet. Om bygglovet däremot aldrig genomfördes gäller fortfarande bygglovet från 1936, enligt handläggare på kommunen.
- Fastighetens belägenhet beroende på användning
- Befintliga och möjliga hyresintäkter för fastighet och område.

Det mest fördelaktiga sättet att åsätta ett värde på en fastighet är att jämföra med försålda, liknande objekt i samma område. Tyvärr kan denna metod inte alltid tillämpas på kommersiella fastigheter, eftersom antalet försålda objekt är få och skillnaderna mellan objekten kan vara ganska stora. Till hjälp vid värderingen brukar därför en kassaflödeskalkyl upprättas. I kalkylen åsätts objektets hyres- och kostnadsnivåer beroende på fastighetens belägenhet, flexibilitet och skick. Finns befintliga hyres- och kostnadsnivåer, används normalt sett dessa. I annat fall, t.ex. vid egen användning, sker en bedömning utifrån fastighetens möjligheter att bl.a. generera hyresintäkter. Driftnettot och hyreskostnader nuvärdesberäknas därefter för resp. år till en värdetidpunkt med hjälp av en kalkylränta. Restvärdet efter kalkylperiodens slut nuvärdesberäknas på samma sätt. Resultatet av de nuvärdesberäknade driftnettona och restvärdet utgör ett beräknat värde på objektet. Detta jämförs därefter med köp i området och på orten.

Ortsprismetod

Försäljning av liknande objekt har studerats i Nässjö, Eksjö, Sävsjö och Vetlanda sedan 2021. Värderingsobjektet bedöms ligga under under genomsnittet. Ortsprismaterialet kommer till största del dock att användas som referens och kontroll av kassaflödeskalkyl. Se bilaga 3.

Avkastningsmetoden

Indata i kassaflödeskalkylen. Se kassaflödesanalys i bilaga 1.

KALKYLPERIOD

Kalkylperioden motsvarar en tänkt innehavstid. Kalkylperioden löper från och med februari månad 2025 till och med december månad 2034. Se tabell nedan.

INFLATION

I kalkylen har under hela kalkylperioden använts ett inflationsantagande på 1 % 2025 och därefter 2 %. Se tabell nedan.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Utgångspunkten för val av direktavkastningskrav är förväntat realräntekrav. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk. Denna riskpremie beror av värderingsobjektets användning, storlek, läge, hyresgäst, avtalstid, alternativa användningsmöjligheter m.m. Direktavkastningen redovisas i tabell nedan.

Restvärdet vid kalkylslut beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

Kassaflödesindata

Direktavkastning restvärde	4,50 %
- Bostäder	4,50 %
Kalkylränta på totalt kapital	6,49 %
Inflation/KPI: 1% 2025, och därefter 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 10 år (2025-02-01 - 2034-12-31)	

KALKYLRÄNTA

Som en följd av bedömt direktavkastningskrav och inflationsantagande beräknas kalkylräntan till knappt 6,5 %. Se tabell ovan.

HYROR

Tre lägenheter är uthyrda och bebodda enligt hyresgäst. Totalhyra exkl hushållsel. Inga hyreskontrakt har uppvisats. Totalhyran uppskattas till ca 308 000 kr/år, för hela byggnaden. Några uppgifter om hyror har ej erhållits. Se bilagd tabell 2 (Hyresgästs-specifikation).

DRIFT OCH UNDERHÅLL

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder och avser kostnader som belöper på fastighetsägaren och exkluderar kostnader som betalas av hyresgästen. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra	
			Totalt kr/m ²	kr	Totalt kr/m ²	kr
Bostäder	270	270	1 142	308 400	1 142	308 400
Genomsnitt / Summa	270	270	1 142	308 400	1 142	308 400

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgästanpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdeskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

FASTIGHETSSKATT

Med hjälp av nyckeltal från Skatteverkets hemsida har en bedömning av taxeringsvärden skett. Därmed beräknad fastighetsskatt och/eller kommunal fastighetsavgift framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Bostäder	432	1 677	2 109	6
Summa	432	1 677	2 109	6

DRIFTNETTO

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	1 142	308 400
Drift & underhåll	-585	-157 950
Fastighetsskatt	-23	-6 327
Driftnetto år 1 (helår)	-680	-183 721
Driftnetto, normaliserat	523	141 099

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettot är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuell extraordinärt underhåll.

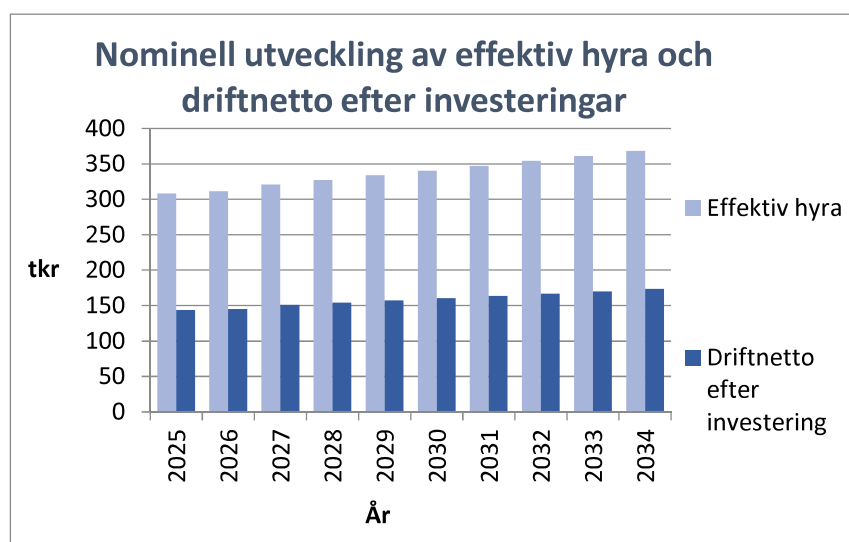
NYCKELTAL

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	3 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	2 117 240 kr
- Nuvärde av driftnetton	875 573 kr
Direktavkastning, år 1	-6,12 %
Direktavkastning vid kalkylslut	4,50 %
Värde kr/m ²	11 111 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	1,42

Direktavkastningen är beräknad på kalkylresultatet med justering för eventuella värdetillägg och värdeavdrag.

Bedömd utveckling av effektiv hyra och driftnetto efter investeringar under kalkylperioden framgår av nedanstående diagram.



RESULTAT

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för detta objekt bedöms till ca 3,0 Mkr, se kassaflödesanalysen i bilaga 1. Värdet per kvm bostadsyta blir därmed ca 11 100 kr/kvm.

SLUTSATSER Resultat

Avkastningsmetoden ca 3,0 Mkr.

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen läggs i detta fall störst tonvikt på resultatet från avkastningsmetoden då ortsprismaterialet är bristfälligt.

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Stenbocken 6 i Nässjö kommun** bedöms vid värdetidpunkten Februari 2025 till:

Tre miljoner kronor
[3 000 000 kr]

Kalmar 2025-10-02

FORUM FASTIGHETSEKONOMI



Emma Sjögren
Civilingenjör



Andreas Ylipää
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Ortsprismaterial
4. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
5. Planritning
6. Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt Februari 2025 (kalkylstart 2025-02-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	876
Nuvärde av restvärde (tkr)	2 117
SUMMA (tkr)	2 993

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 3 000

Kassaflöde

		ÅR 2025 del	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Bedömd helårsinflation		1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	<i>kr/m² 2025</i>										
Hyrer, bostäder	1 142	282	311	324	330	337	344	351	358	365	372
Vakans/hyresrisk, bost.	-	-	-	-3	-3	-3	-3	-3	-4	-4	-4
Effektiv hyra	1 142	282	311	321	327	334	340	347	354	361	369
Drift & Löpande underhåll	-465	-115	-127	-129	-132	-135	-137	-140	-143	-146	-149
Periodiskt underhåll	-120	-30	-33	-33	-34	-35	-35	-36	-37	-38	-38
Extraordinärt underhåll	-1 111	-300	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt etc	-23	-6	-6	-6	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-8
Kostnader	-1 823	-450	-166	-169	-173	-176	-179	-183	-187	-190	-194
Driftnetto	-680	-168	146	152	155	158	161	164	167	171	174

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	-156	Restvärde kalkylslut (tkr)	3 949
Norm. driftnetto, helår (tkr)	141		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	6,49		
Kalkylränta restvärde (%)	6,49	Marknadsvärde kr/m²	11 111
Direktavkastning, initial, %	-	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	1,42
Direktavkastning vid kalkylslut, %	4,50		

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)			Bedömd marknadshyra			Not
				Exkl. tillägg kr	Exkl. tillägg kr/m ²	index/%	Hyrestillägg kr/m ²	Skattetillägg kr/m ²	Totalt kr/m ²	
Bostad BV 3 ROK	Bostäder	70	26-12-31	85 200	1 217	100	-	-	85 200	1 217
Bostad BV 3 ROK	Bostäder	65	26-12-31	84 000	1 292	100	-	-	84 000	1 292
Bostad ÖV 2 ROK	Bostäder	75	26-12-31	79 200	1 056	100	-	-	79 200	1 056
Bostad ÖV 2 ROK	Bostäder	60	26-12-31	60 000	1 000	100	-	-	60 000	1 000
Summor / Genomsnitt		270		308 400	1 142		-	-	308 400	1 142

Köpinformation															
#	Kommun	Fastighet	Typkod	Total area	Bostads area	Lokal area	Area prod	Area kontor	Area lager	Värdeår	Areal	Köpedatum	Pris	Kr/Kvm	K/T
1	Eksjö	KOPPARSLAGAREN 3	320	212	212	0	0	0	0	1929	395	2025-08-01	3100	14623	1.70
3	Nässjö	VIPAN 3	320	200	200	0	0	0	0	1929	886	2025-06-02	2900	14500	0.00
11	Nässjö	NEDRE SKANSEN 2	320	338	338	0	0	0	0	1942	1223	2024-12-02	3500	10355	0.00
13	Nässjö	NYÅNGEN 9	320	296	296	0	0	0	0	1992	1045	2024-11-01	4400	14865	0.00
16	Eksjö	KINNEKULLE 5	320	340	340	0	0	0	0	1969	1340	2024-08-22	3100	9118	0.00
17	Nässjö	ASPHEM 1	320	200	200	0	0	0	0	1945	1247	2024-08-05	1980	9900	0.00
20	Vetlanda	VENUS 18	320	322	322	0	0	0	0	1986	945	2024-03-25	3900	12112	0.00
22	Nässjö	AKVAMARINEN 8	320	309	309	0	0	0	0	1959	1218	2023-12-18	3300	10680	0.00
23	Nässjö	KNIVEN 10	320	256	256	0	0	0	0	1987	759	2023-10-02	3400	13281	0.00
28	Sävsjö	STORKEN 11	320	357	357	0	0	0	0	1952	1243	2023-03-31	3500	9804	0.00
30	Nässjö	STORA BJÖRN 2	320	300	300	0	0	0	0	1989	925	2022-12-15	4650	15500	0.00
31	Nässjö	UNDERGÅNGEN 9	320	320	320	0	0	0	0	1967	1435	2022-11-15	3125	9766	0.00
32	Eksjö	INGENJÖREN 1	320	362	362	0	0	0	0	1935	1013	2022-10-27	4500	12431	0.00
34	Nässjö	TAPPERHETEN 2	320	304	304	0	0	0	0	1990	1395	2022-07-04	4300	14145	0.00
37	Nässjö	GROPEN 6	320	334	334	0	0	0	0	1990	1332	2022-05-31	4300	12874	0.00
39	Sävsjö	LÅRKAN 10	320	292	292	0	0	0	0	1950	1235	2022-03-01	3800	13014	0.00
41	Nässjö	ÖVRE SJÖGÅRDET 8	320	282	282	0	0	0	0	1987	845	2021-12-13	3750	13298	0.00
42	Nässjö	KNIVEN 12	320	256	256	0	0	0	0	1975	1051	2021-12-01	3475	13574	0.00
44	Vetlanda	STENBOCKEN 6	320	254	254	0	0	0	0	1953	1120	2021-10-29	2800	11024	0.00
45	Vetlanda	SVALAN 2	320	280	280	0	0	0	0	1963	1320	2021-10-01	2520	9000	0.00
46	Nässjö	VÅGEN 9	320	240	240	0	0	0	0	1937	1179	2021-09-30	3700	15417	0.00
49	Nässjö	ASPHEM 11	320	325	325	0	0	0	0	1989	818	2021-07-29	4000	12308	0.00
50	Vetlanda	REDAKTÖREN 7	320	250	250	0	0	0	0	1948	656	2021-05-31	4100	16400	0.00

Stenbocken 6
Nässjö kommun

metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2024-12-06

Fastighet**Beteckning**
Nässjö Stenbocken 6**UUID:**
909a6a50-ab17-90ec-e040-ed8f66444c3f**Nyckel:**
060115925**Län- och kommunkod**
0682**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
2023-12-04**Distrikt**
Nässjö**Distriktskod**
105221**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
2024-12-05**Adress****Adress**Björklidsgatan 16
571 40 Nässjö**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6389376.7

E (SWEREF 99 TM)

482498.5



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 178 kvm	1 178 kvm		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2017-07-04	D-2017-00277531:1

Köp (även transportköp): 2017-06-29

Köpeskilling: 2.800.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2023-11-28 3 679 916 sek jämte ränta och kostnader (01-608985-23).	2023-12-01	D-2023-00383882:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 02/356

Avser inteckning 05/30873

Avser inteckning 0b0b26c3-554A-4DA8-BA50-B2785AA41B9BFASTIGHET nässjö stenbocken 9

Avser inteckning 10/13221

Avser inteckning 10/13222

Avser inteckning 11a44f6b-9f6a-4be1-BB56-A084428DF5B5FASTIGHET ljusdal lillbyn 21:1

Avser inteckning 1dada400-B5CB-4FDF-8CC0-1A725F2F44C9FASTIGHET nässjö skorpionen 4

Avser inteckning 4f453daf-5fec-4252-9298-8376AF6FD125FASTIGHET nässjö skorpionen 4

Avser inteckning 61ca08b8-8EAA-4604-A7A2-2FD0A07CC473FASTIGHET ljusdal lillbyn 21:1

Avser inteckning 78/7671

Avser inteckning 78/7672

Avser inteckning 7a329cc2-F78D-46D3-BC6A-32EE0263E0CFFASTIGHET nässjö skorpionen 4

Avser inteckning 7d894136-BADF-4AC8-8A16-8DD78F1FB09EFASTIGHET nässjö skorpionen 4

Avser inteckning 80cd12ad-cbcc-4763-B3C7-FBFD2D8FF95DFASTIGHET nässjö skorpionen 4

Avser inteckning 90/8148

Avser inteckning 90/8149

Avser inteckning 91/12516

Avser inteckning 91/12517

Avser inteckning d-2017-00091171:3

Avser inteckning d-2017-00277531:2

Avser inteckning d-2018-00571620:1

Avser inteckning ad672d4b-70c5-495A-A310-213FCEAFDBD8FASTIGHET nässjö skorpionen 4

Avser inteckning c531ff57-7A7F-4AE1-B35F-A7FCD0D7B99CFASTIGHET nässjö stenbocken 9

Avser inteckning dcecad5d-9ef5-4FC0-A896-2F513D2E0274FASTIGHET ljusdal lillbyn 21:1

Avser inteckning e08ebb91-8F28-4FED-8BEE-F91E7B160B0AFASTIGHET ljusdal lillbyn 21:1

Avser inteckning e0aa1073-EFFF-4B39-B11E-AAB0B25F0850FASTIGHET nässjö stenbocken 9

Avser inteckning e0aefae-5b9b-4040-893A-F1F0A946FEBEFASTIGHET ljusdal lillbyn 21:1

Avser inteckning e9589e36-01F1-4790-A4EC-89FED9E135ECFASTIGHET nässjö skorpionen 4

Avser inteckning ef32915f-84a1-4B3D-ADDA-80E83AF7C56EFASTIGHET nässjö stenbocken 9

Avser inteckning f5eede75-155B-414B-A362-BC4C72EA95FFFFASTIGHET nässjö stenbocken 9

Belastar nässjö stenbocken 9, ljusdal lillbyn 21:1, nässjö skorpionen 4

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 15

Totalt belopp: 4.001.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	84.000 SEK	1978-08-30	78/7671
2	206.000 SEK	1978-08-30	78/7672
3	70.000 SEK	1990-09-19	90/8148
4	126.500 SEK	1990-09-19	90/8149
5	132.500 SEK	1991-12-11	91/12516
6	145.000 SEK	1991-12-11	91/12517
7	236.000 SEK	2002-01-04	02/356
8	140.000 SEK	2005-11-04	05/30873
9	97.500 SEK	2010-06-02	10/13221
10	247.500 SEK	2010-06-02	10/13222
11	300.000 SEK	2017-03-03	D-2017-00091171:3
12	715.000 SEK	2017-07-04	D-2017-00277531:2
13	340.000 SEK	2018-11-05	D-2018-00571620:1
14	561.000 SEK	2022-08-19	D-2022-00342058:1
15	600.000 SEK	2022-09-08	D-2022-00369502:1

Innehavare: D-2022-00369502:2 Fedelta
Finance Ab Mariedalsgatan 7 50338 Borås
Sverige

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Handskeryd i nässjö	1961-03-17	06-NÄS-364
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

362629-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2.535.000 SEK	2.052.000 SEK	483.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 045823118.

Taxeringsvärde 483.000 SEK	Riktvärdeområde 0682002	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 178 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 045824118.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 2.052.000 SEK	Total standardpoäng 32
Bostadsyta 272 kvm	Biutrymmesyta 125 kvm	Värdeyta 292 kvm
Nybyggnadsår 1937	Tillbyggnadsår	Värdeår 1937
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1936-08-31	0682K-41/1936
Sammanläggning	1936-12-31	0682K-5/1937

Ursprung

Nässjö Nässjö 11:457, 11:458, 11:471

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
F-Nässjö Stenbocken 6	1995-03-01	0686-428

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

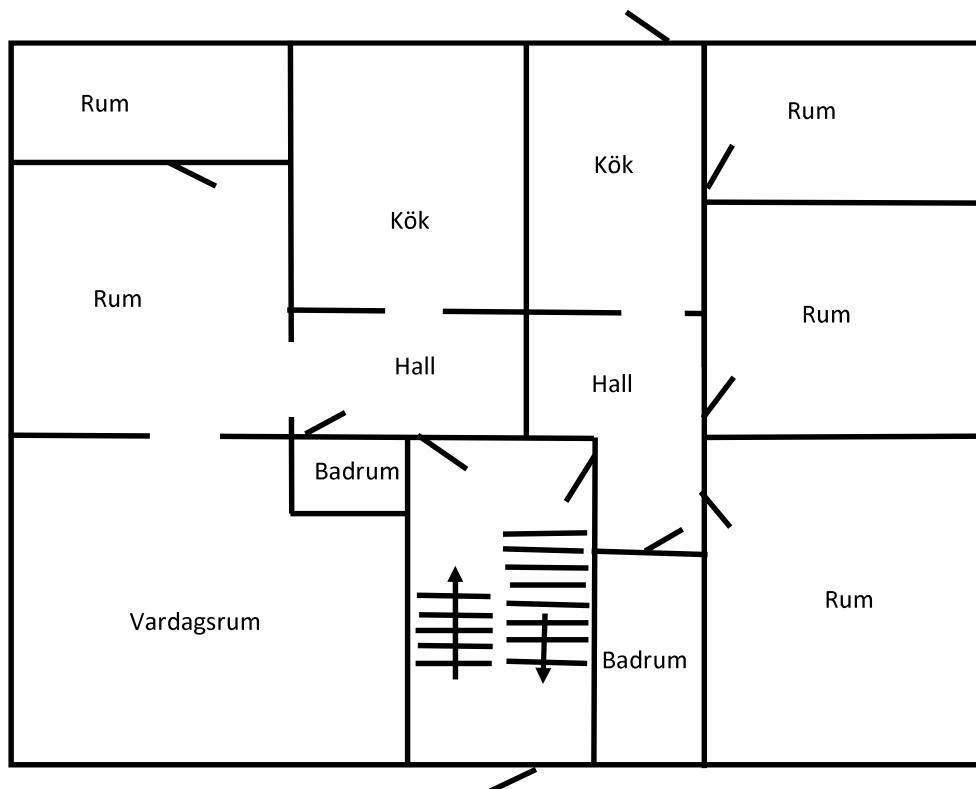
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

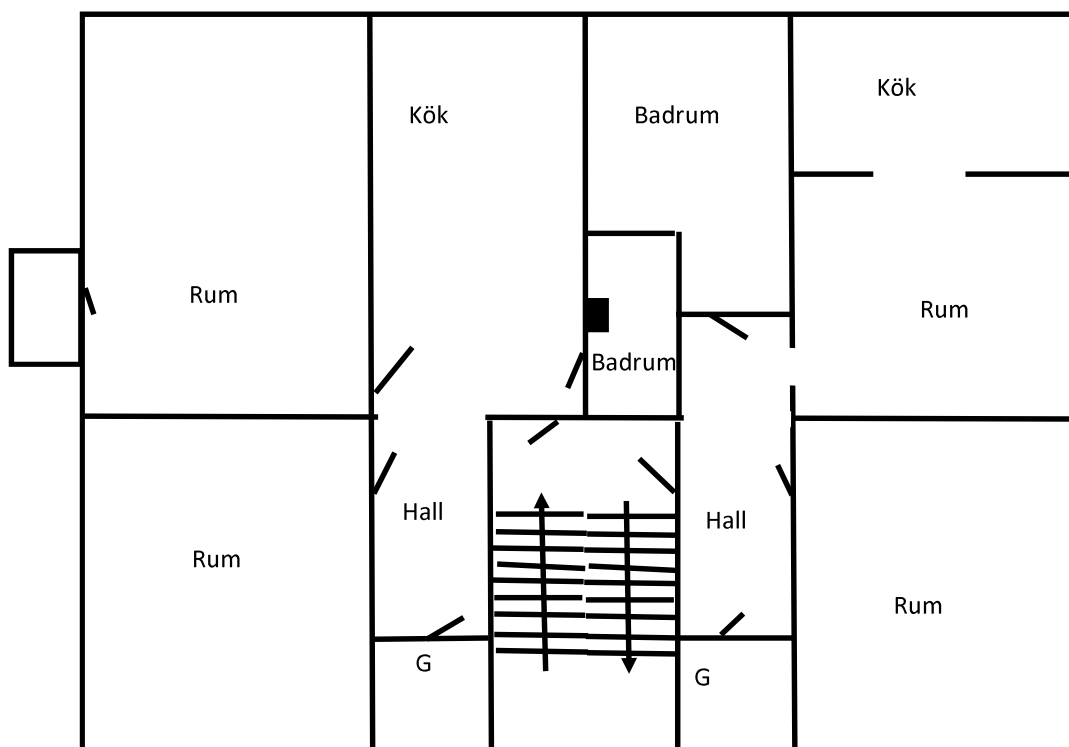
© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2022-01-27 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandet: omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.1 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

1.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mått upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.2 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeeftal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.3 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Bristar i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

2022-01-27

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

Kalmar

Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar
Tel 0480 42 00 73

Växjö

Boda, 355 94 Vederslöv
Tel 073 209 61 11

Kristianstad

Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad
Tel 044 21 00 90

Värnamo/Jönköping

Järnvägsplan 1C, 331 37 Värnamo
Tel 0370 69 10 50