



F-1075-24-06
V240028

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Gislaved Furan 2



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	7
BILAGA: KARTOR	8

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Gislaved Furan 2
Adress: Poppelgatan 13, 332 33 Gislaved
Kommun: Gislaved
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: Juli 2024.
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-06-27 av undertecknad.
Vid besiktningen deltog en av de lagfarna ägarna.

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	757 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar, häckar. Infart och yta mot gatan belagd med betongplattor.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Gislaved, 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	Stadsplan från 1967. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 ½ -plan.

Byggnadsår

1971, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 120 resp 50 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: -.**Bottenvåning:** Hall, vardagsrum, kök, 2 sovrum, bad, tvätt.**Övervåning:** Allrum, 2 sovrum, bad.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betong

Grundläggning

Betongplatta på mark

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Tegel

Yttertak

Betongtakpannor

Fönster

Treglasfönster, trä+ alu

Våningstrappa

I trä

Golveläggningar

Laminat

Tak

Målat, träpanel, skivor

Kök

Slåta träluckor och lådfronter, 4-pls kermikhäll, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och ugn. Vitvaror bedöms som nyare. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-6 personer. Kök i gott skick.

Våtrum

Bottenvåning

Övervåning

golv

Klinker

Klinker

väggar

Kakel

Kakel

inredning

WC, tvättställ, dusch

WC, tvättställ, dusch

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Gott

Gott

Tvättavdelning

Bottenvåning

golv

Klinker

väggar

Kakel

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning

Värmepump, luft/vatten + el

-system

Vattenburet, golvvärme, elradiatorer

Övrigt

Uterum ca 16 kvm + trädäck ca 25 + 30 kvm.

Garage

Fristående garage ca 18 kvm + förråd ca 6 kvm.

Uthus

OMDÖME

Läge Fastigheten är belägen i bostadsområde i södra delen av Gislaved. Mittenläge vid återvändsgata i grupphusområde.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	God
Materialstandard	God
Planlösning	God
Standard	God
Underhåll	Mycket gott

Objektet som helhet Bostadshus som byggts om/renoverats under senare år till god standard.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	221.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>806.000 kr</u>
Totalt	1.027.000 kr

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

Pantbrev 7 st. Totalt 1.445.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillningar 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 1.850.000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som bättre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, skick och nuvarande marknadssituation bedöms marknadsvärdet vara 2.000.000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Gislaved Furan 2** har vid värdetidpunkten juni 2024 bedömts till:

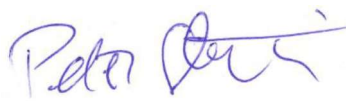
TVÅMILJONER KRONOR (2.000.000 kr)

Mullsjö 2024-07-03

Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



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 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/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

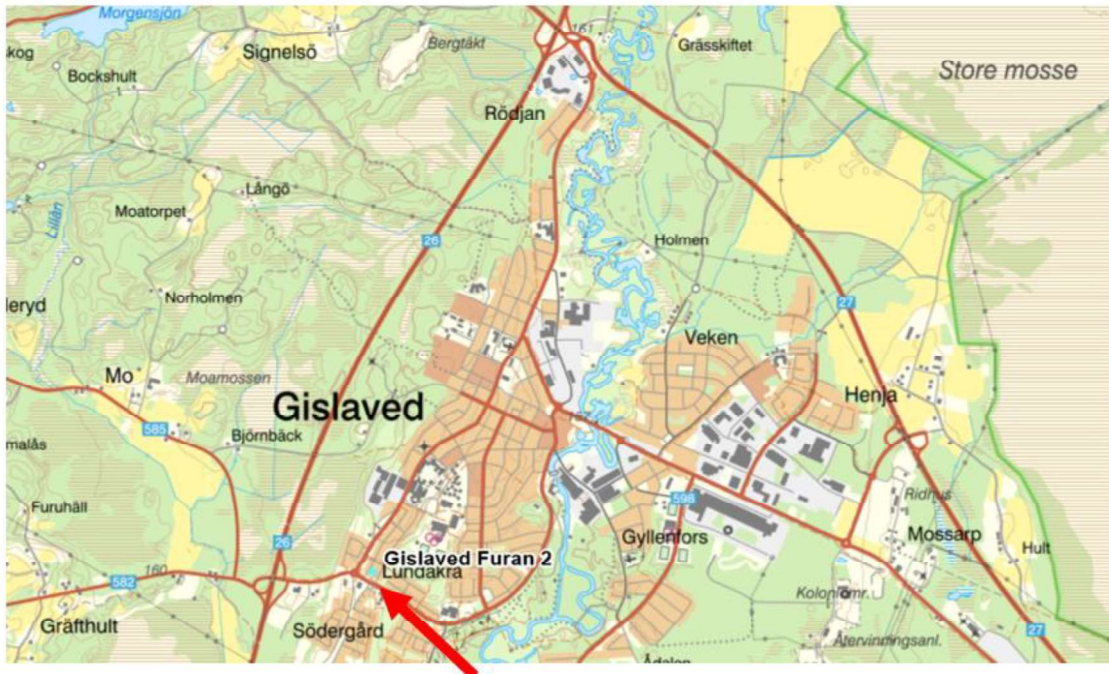
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då 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.

BILAGA: KARTOR

Karta 1:



Gislaved Furan 2

V240028A

Karta 2:



Gislaved Furan 2

V240028B

Karta 3:



Gislaved Furan 2

V240028C



Fastighet

Beteckning

Gislaved Furan 2

UUID:

909a6a4e-f8ff-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:

060004782

Län- och kommunkod

0662

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2024-04-11

Distrikt

Gislaved

Distriktskod

105168

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2024-06-26

Socken: Båraryd

Adress

Adress

Poppelgatan 13

332 33 Gislaved

Läge, karta

Område

N (SWEREF 99 TM)

E (SWEREF 99 TM)

1

6350796.4

411087.0



Areal

Område

Totalareal

Därv landareal

Därv vattenareal

Totalt

757 kvm

757 kvm

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2013-12-11	13/27112

Köp (även transportköp): 2013-11-27
 Köpeskilling: 740.000 SEK, avser hela fastigheten.

1/2	2013-12-11	13/27113
-----	------------	----------

Köp (även transportköp): 2013-11-27
 Köpeskilling: 740.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-03-11, 997 988 sek (1224812568)	2024-03-15	D-2024-00083449:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande 47b4dbba-00e3-4A43-A2AE-35E1147EAC37

Avser inteckning 13/27114

Avser inteckning 14/4436

Avser inteckning 14/9806

Avser inteckning 72/1081

Avser inteckning 72/1083

Avser inteckning 72/1085

Avser inteckning 72/7113

Utmätning 2024-03-11, 997 988 sek (1224811545)	2024-03-15	D-2024-00083450:1
--	------------	-------------------

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande 47b4dbba-00e3-4A43-A2AE-35E1147EAC37

Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2024-04-10	D-2024-00110160:1
---	------------	-------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 1.445.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	86.200 SEK	1972-02-16	72/1081
2	21.800 SEK	1972-02-16	72/1083
3	10.900 SEK	1972-02-16	72/1085
4	5.000 SEK	1972-08-23	72/7113
5	505.100 SEK	2013-12-11	13/27114
6	476.000 SEK	2014-03-05	14/4436
7	340.000 SEK	2014-05-21	14/9806

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Lundåkraområdet i gislaved	1967-11-24	06-GID-1601

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Ändring av detaljplan: Upphävande av fastighetsplan för kv flädern, Furan, Hasseln, Kastanjen och poppeln i gislaved
2017-02-20
Laga kraft: 2017-03-13
0662-P383

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

440430-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2021	1.027.000 SEK	806.000 SEK	221.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt	

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt	

Värderingsenhet småhusmark 020454121.

Taxeringsvärde 221.000 SEK	Riktvärdeområde 0662002	Fastighetsrättsliga Självständig	förhållanden
Tomtareal 757 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	
	Antal lika 1		

Värderingsenhet småhusbyggnad 020455121.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 806.000 SEK	Total standardpoäng 27
Bostadsyta 120 kvm	Biutrymmesyta 50 kvm	Värdeyta 130 kvm
Nybyggnadsår 1971	Tillbyggnadsår	Värdeår 1971
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Tomtmätning	1969-06-17	0662K-1153
Införd i tomtboken	1969-07-03	06-GID-1674

Ursprung

Gislaved Gislaved 1:2

Tidigare Beteckning

Beteckning

F-Båraryd Furan 2

Omregistreringsdatum Akt

1993-12-01 0683-566

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet