

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Tranås Räfsan 1



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
BYGGNAD.....	4
OMDÖME	5
EKONOMISKA DATA.....	5
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	7
BILAGA: KARTOR	8

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt: Tranås Räfsan 1
Adress: Hallonstigen 1, 573 36 Tranås
Kommun: Tranås
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: September 2024.
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-09-26 av undertecknad.
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.

TOMT

Upplåtelseform	Äganderätt
Areal, tomttyp	901 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar, fruktträd och odlingar. Uppfart på tomt.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Tranås, ca 2 km från Tranås centrum, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet.
Energideklaration	Någon giltig energideklaration finns ej registrerad hos Boverket
Planbestämmelser, servitut mm	Stadsplan från 1969. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp	1 -plan med suterrängvåning
Byggnadsår	1971, enligt taxering.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biutrymme ca 123 resp 73 kvadratmeter enligt taxering.
Innehåll	Bottenvåning: Hall, allrum, gillestuga, tvättstuga, wc, förråd, utgång till garage. Övervåning: Allrum, kök, badrum, 3 sovrum, vardagsrum.
Undergrund	Morän
Grundmurar	Betongsten
Grundläggning	Betongplatta (suterräng)
Stomme	Trä, betong
Bjälklag	Trä
Fasad	Tegel, liggande träpanel
Yttertak	Takpannor
Fönster	Tvåglasfönster
Våningstrappa	I trä
Golvbeläggningar	Plastmatta, parkett
Tak	Målat, skivor
Kök	Korridorkök med ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt, diskmaskin. Kyl och frys. Vitvaror bedöms som äldre. Köket ansluter till matrum med utrymme och plats till ca 6 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum	Bottenvåning	Övervåning
golv	Plastmatta	Klinker
väggar	Plastmatta	Kakel
inredning	WC, tvättställ	WC, tvättställ, dusch
övrigt	Ljust porslin	Ljust porslin
skick	Normalt	Normalt
Teknik/ Tvätt	Bottenvåning	
Inredning	Tvättmaskin, värmepump, installationstekniska delar, torkutrymme.	
Övrigt	Vitmålade väggar. Normalt skick. Oklart skick på maskiner.	
Ventilation	Bedöms som självdrag	
Uppvärmning	Bergvärme (IVT Greenline HE Värmepump) Bedöms vara i gott skick.	
-system	Vattenburet, radiatorer	
Garage	Integrerat garage med plats för en personbil. Gott om förråds- och förvaringsmöjligheter dessutom.	
	Ingång finns dels från bostadsyta, dels via port vid uppfart.	
Övrigt	Mindre takbelagd balkong i nordvästläge.	
	Mindre terrass mot trädgård i sydost.	
	Välskött trädgård med planteringar, växthus, fruktträd och lekytor.	
	Lokalgata i två väderstreck som omger fastigheten.	

OMDÖME

Läge	Objektet är beläget i villaområde
Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	God
Materialstandard	God
Planlösning	God
Standard	God
Underhåll	Gott
Objektet som helhet	Äldre, mindre välskött småhus i normalt skick såväl in- som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	300 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1 216 000 kr</u>
Totalt	1 516 000 kr

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

Pantbrev 7 st. Totalt 1 457 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden	En analys av ortsprismaterialet visar att priserna för jämförbara småhusfastigheter inom ortsprisområdet ligger på ca 23 000 kr/kvm. Värderingsobjektet bedöms som jämförbart med genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till hur marknaden ser ut idag (med korrigering/ avdrag om ca 15%), värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 2 400 000 kronor.
Marknadsvärde	Marknadsvärdet för fastigheten <u>Tranås Räfsan 1</u> har vid värdetidpunkten september 2024 bedömts till:

TVÅMILJONERFYRAHUNDRATUSENKRONOR (2 400 000 kr)

Kalmar 2024-10-02
Forum Fastighetsekonomi AB



Sofia Lööv
Fastighetsvärderare



Peter Strand
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 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:



Satellitbild:



Fastighet

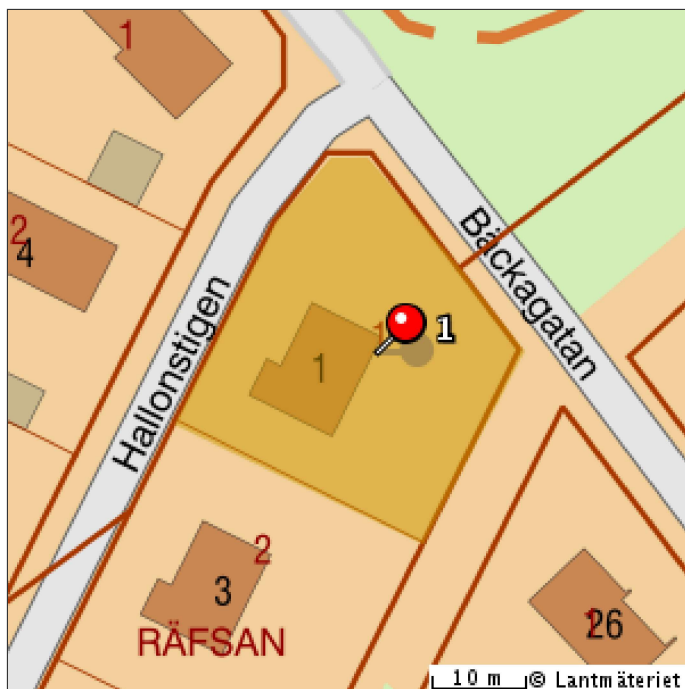
Beteckning	Tranås Räfsan 1	UUID:	909a6a50-ea24-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel:	060132066	Län- och kommunkod	0687	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-09-10
Distrikt	Säby	Distriktskod	105283	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-09-10

Adress

Adress
Hallonstigen 1
573 36 Tranås

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6432227.5	500224.4



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	901 kvm	901 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2018-01-04	D-2018-00008715:1

Köp (även transportköp): 2017-12-22
Köpeskilling: 1.715.000 SEK, avser hela fastigheten.

	1/2	2018-01-04	D-2018-00008715:2
-------------	-----	------------	-------------------

Köp (även transportköp): 2017-12-22
Köpeskilling: 1.715.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-09-05, 419 972 sek. beslutsnr 12244709247	2024-09-09	D-2024-00290946:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 1a7992da-e712-4571-8B43-1D3DD34776C4		
Utmätning 2024-09-05, 534 505 sek. beslutsnr 12244710419	2024-09-09	D-2024-00290955:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 3fa72143-6C91-46F8-8A7C-49A68949666A		
Utmätning 2024-09-05, 419 972 sek. beslutsnr 12244708900	2024-09-09	D-2024-00290944:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 1a7992da-e712-4571-8B43-1D3DD34776C4 Avser inteckning 09/16117 Avser inteckning 71/1835 Avser inteckning 71/1836 Avser inteckning 71/1837 Avser inteckning 71/3585 Avser inteckning 76/3622 Avser inteckning d-2018-00008715:3		
Utmätning 2024-09-05, 534 505 sek. beslutsnr 12244710229	2024-09-09	D-2024-00290962:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 3fa72143-6C91-46F8-8A7C-49A68949666A Avser inteckning 09/16117 Avser inteckning 71/1835 Avser inteckning 71/1836 Avser inteckning 71/1837 Avser inteckning 71/3585 Avser inteckning 76/3622 Avser inteckning d-2018-00008715:3		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 1.457.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	97.400 SEK	1971-05-19	71/1835
2	25.000 SEK	1971-05-19	71/1836
3	45.000 SEK	1971-05-19	71/1837
4	10.000 SEK	1971-09-08	71/3585
5	105.000 SEK	1976-05-26	76/3622
6	467.600 SEK	2009-06-17	09/16117
7	707.000 SEK	2018-01-04	D-2018-00008715:3

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Bäckaområdet sydöstra delen i tranås	1969-09-25	06-TRS-283
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått Plananmärkning: Ändrade bestämmelser, se(akt 0687-P229).		
Tomtindelning: Räfsan	1970-01-26	0687K-6/1970

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

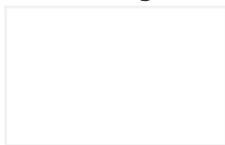
403025-6

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2021	1.516.000 SEK	1.216.000 SEK	300.000 SEK

Taxerad Ägare



Andel

1/2

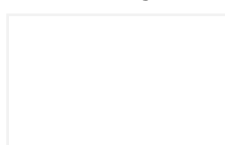
Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyyp

Lagfart eller Tomträtt

Taxerad Ägare



Andel

1/2

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyyp

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 019813117.

Taxeringsvärde 300.000 SEK	Riktvärdeområde 0687026	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 901 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 019814117.

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	1.216.000 SEK	36
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
123 kvm	73 kvm	138 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1971		1971
Under Byggnad	Antal lika	
Nej	1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1970-06-05	0687K-68/1970
Sammanläggning	1970-10-15	

Ursprung

Tranås Ekmarksberg 1:2
Tranås Tranås 2:747

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
F-Tranås Räfsan 1	1995-03-01	0686-428

Ajourförande 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
1	Tranås	0	KOLBOTTNEN 5	220	990	121	141	1966	1966	33	04	2600	2024-07-17	21488	1.40
5	Tranås	0	GRINDEN 2	220	793	145	150	1974	1974	38	04	2700	2024-02-22	18621	1.27
31	Tranås	0	KÄRVEN 1	220	810	109	129	1973	1973	38	04	2950	2022-10-21	27064	1.50
34	Tranås		STÄTTAN 2	220	781	102	122	1968	1968	37	04	2500	2022-04-21	24510	1.41

#	...	...	...	...	Fastighet	...	Lagfartsdatum	Pris Tkr	...	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	...	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
							2023-06-13	2 688		22 921	1,4	844		136	119	87	1970	1970	37
1	...	...	0	...	KOLBOTTNEN 5	...	2024-07-17	2 600		21 488	1,4	990 04		141	121	121	1966	1966	33
5	...	...	0	...	GRINDEN 2	...	2024-02-22	2 700		18 621	1,27	793 04		150	145	25	1974	1974	38
31	...	...	0	...	KÄRVEN 1	...	2022-10-21	2 950		27 064	1,5	810 04		129	109	100	1973	1973	38
34	...	...		...	STÄTTAN 2	...	2022-04-21	2 500		24 510	1,41	781 04		122	102	100	1968	1968	37