

Bedömning av marknadsvärde

Vaggeryd Hjortbron 2

1 Uppdrag

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten, Försäljning Norr

1.2 Uppdrag

Ändamålet är att beskriva och bedöma värderingsobjektets marknadsvärde som beslutsunderlag inför eventuell exekutiv försäljning. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset för en fastighet vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad.

1.3 Värdetidpunkt

februari 2025

1.4 Inspektion

Besiktning och inventering utfördes den 18 februari 2025 tillsammans med fastighetsägarna Uppdragsgivaren har tillhandahållit utdrag ur fastighetsregistret. Uppgifterna har kompletterats med myndigheters information och dennes handlingar.

1.5 Förutsättningar och förbehåll för värdeutlåtandet

Undertecknad ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av felaktigt erhållna sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga. Bifogade utdrag från Lantmäteriet och uppgifter från kommuner eller andra myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekats i beskrivning. 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.

Fastighetsbeskrivningen avser endast ge en översiktlig information av värderingsobjektet. Med besiktning avses inte funktionskontroll av byggnadskonstruktioner, befintlig utrustning eller fast inredning. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsmannen 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.

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 värde-bedömningen sker utifrån ortsprismaterial, kalkyler mm. Om relevant underlag inte kan tillhandahållas, sker värdebedömningen utifrån de erfarenheter värderingsmannen har från liknande objekt. Bedömningen i sig är upp till värderingsmannen att utföra utifrån tillgänglig information, läge, fysiska egenskaper för objektet och eventuella intäkter i nuläget och på sikt.

Vidare åligger det en eventuell köpare att själv bilda sig en uppfattning om byggnaders funktion, standard och rationalitet, skogens och markernas sammansättning, gränser mm. Inför exekutiv auktion hålls fastighetsvisning då sådan information kan inhämtas. Utlåtandet fritar inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt enligt JB 4:19.

1.6 Bilagor

Fastighetsdatautdrag, tomtkarta, ortspris

1.7 Handräckning

Enligt uppdragsgivaren ska nedan text ingå i utlåtandet men värderingsmannen ska inte ta hänsyn till ett eventuellt behov av handräckning i sin marknadsvärdebedömning.

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.

2 Värderingsobjektet

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Fastighetsbeteckning Vaggeryd Hjortbron 2	Ärendenummer F-245-25-06
Adress samt vägbeskrivning Hjortbrogatan 5, 567 33 Vaggeryd, se bilaga.	
Område Centralt i Vaggeryd	Tomtstorlek 1289 m²
Upplåtelseform Äganderätt	Typkod Småhusenhet (220)
Kommentar Det har inte framkommit några uppgifter om pågående vitesföreläggande eller att fastigheten berörs av några skyddsbestämmelser.	

2.2 Taxeringsvärde

Uppgiftsår 2024	Taxeringsvärde (tkr) 2 130	Byggnadsvärde (tkr) 1 450	Markvärde (tkr) 680
Kommentar Taxeringsvärdet bedöms som rimligt.			

2.3 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G (Hjortsjöskolan)	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum G (Vaggeryd station)
------------------------------------	-----------------------	-----------------------------	--

2.4 Tomtbeskrivning

Tomttyp	☒ Mellantomt ☐ Hörntomt ☐ Skaftomt ☐ Ändtomt ☐ Strandtomt ☐ Strandnära tomt
	☒ Finplanerad ☒ Trädgård ☐ Natur ☐ Kuperad ☐ Berg
Omgivning	☐ Centralt läge ☒ Villor ☐ Parhus ☐ Radhus ☐ Fritidshus ☐ Kedjehus ☐ Flerbostadshus
	☐ Lantligt läge ☐ Enskilt läge
Kommentar På tomten finns mindre träd och buskar samt garage.	

2.5 Planförhållanden

Fastigheten berörs en byggnadsplan.
--

2.6 Tomträttsavtal

Berörs inte

2.7 Vatten/avlopp/el

Kommunalt	☒ Kommunalt vatten	☒ Kommunalt avlopp
Elektricitet	☒ Indraget ☐ Avstängt ☐ Anslutning saknas	
	☐ 1-kammarbrunn ☐ 3-kammarbrunn ☐ Sluten tank ☐ Borrard brunn ☐ Vatten saknas	
Eget VA	☐ 2-kammarbrunn ☐ Stenkista ☐ Infiltrationsbädd ☐ Grävd brunn ☐ Avlopp saknas	
Kommentar		

2.8 Fastighets- och byggnadstillbehör

Till fastigheten hör bostadshus och garage.
--

2.9 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter etcetera

Total inteckningsbelastning är 773 000 kr fördelat på 12 digitala pantbrev.

2.10 Försäkring

Ingen uppgift

2.11 Energideklaration

Bostadsbyggnaden saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

2.12 Beskrivning huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår 1930	Ombyggnadsår 1968	☒ Villa ☐ Fritidshus	☒ Friliggande ☐ Parhus	☐ Kedjehus ☐ Radhus	☐ Gavelläge ☐ Mellanläge
Byggnadstyp 1½ plans hus med matkällare					
Kommentar					

BYGGTEKNIK

Grundläggning	Grundmur	Stomme	Bjälklag	Fasader	Yttertak	Fönster
☐ Murar till berg	☐ Betonghålstén	☒ Trä	☒ Trä	☒ Träpanel	☐ Tegelpannor	☒ Två-glas
☐ Platta på mark	☐ Lättklinker	☐ Lättbetong	☐ Lättbetong	☐ Tegel	☒ Betongpannor	☐ 2+1-glas
☒ Grundsulor	☐ Lättbetong	☐ Lättklinker	☐ Betong	☐ Kalksandsten	☐ Plåt	☐ Tre-glas
☐ Kantförestyvnin	☒ Betong	☐ Tegel	☐ Stålbalkar	☐ Puts	☐ Papp	☐ Isolerglas
☐ Krypgrund	☐ Natursten	☐ Betong		☐ Slammat	☐ Shingel	☐ Enkelglas
☐ Plintar	☐ Tegel	☐ Timmer		☐ Eternit	☐ Eternit	☐ Kopplade
☐ Pålar				☐ Timmer	☐ Gummiduk	☐ Innanfönster
☐ Balkgrund				☐ Cementskiva	☐ Aluzink	☐ Blyinfattade
☐ Torpargrund						
Kommentar Gulmålad stående fasad med bruna nocksidor. Byggnaden renoverades på 60-talet och enbart underhåll har utförts sedan dess och byggnadsdelarna har uppnått teknisk livslängd. Vindskivor och del av fasaden behöver bytas omgående.						

UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☒ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☒ Bergvärme	☒ Värmepump (luft/luft)
☐ Ackumulatortank	☒ Öppen spis m. insats	☐ Självvärme	☐ Värmepump (luft/vatten)
☐ Luftburet värmesystem	☐ Kamin	☐ Solvärme	☐ Fjärrvärme
☐ Direktverkande el	☐ Kakelugn	☐ Jordvärme	☐ Mek. ventilation
☒ Radiatorer	☐ Oljepanna	☐ Varmvattenberedare	☐ Självdragsventilation
☐ Golvvärme	☐ Elpanna	☐ Fastbränslepanna	
Kommentar Nuvarande ägare har satt in vattenburen värme och bergvärmepumpen (CTC) är enligt uppgift från 2006. Eldstaden saknar tillstånd och troligtvis behöver rökgången tätas. Luft/Luft-värmepump är väldigt gammal (80-tal?) ev. gammal AC.			

AREOR

Boarea 165 m ²	Biarea 55 m ²	S: a 220 m ²	Kommentar Behöver man större yta så torde vind kunna isoleras och utgöra bostads- utrymme med åtkomst genom trapp. Ritningarna indikerar att källare finns under hela huset men det behöver undersökas
------------------------------	-----------------------------	----------------------------	---

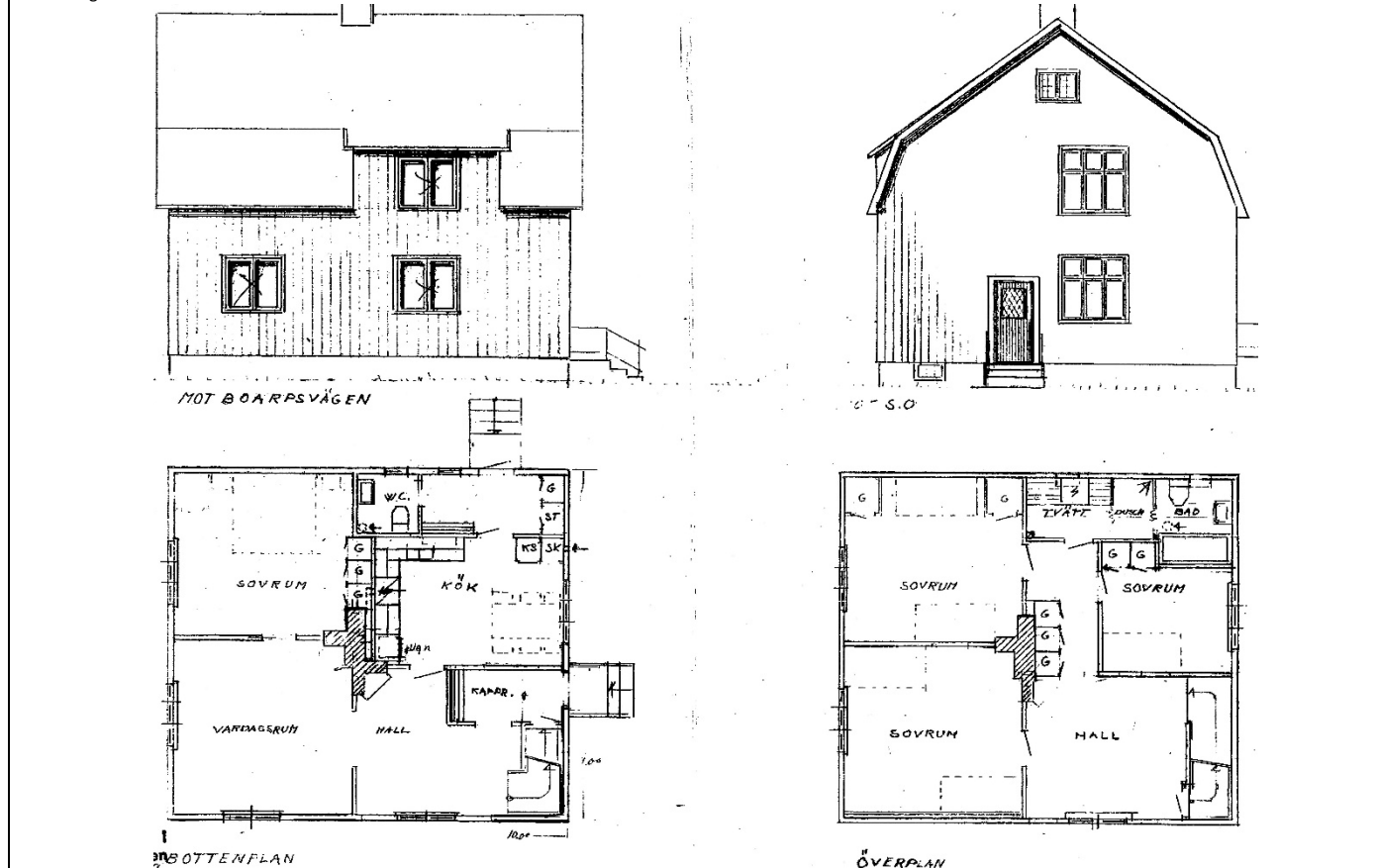
RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sov- rum	Kök	Matsal	Badrum	WC/Dusch	WC	Hall	Tvättst.	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Garage
KV												1		
BV	1	1	1				1	1						
1 tr		3				1		1						
Vind														
S: a	1	4	1			1	1	2				1		

Beskrivning

Äldre ytskikt från 60-talet i någorlunda skick. I källaren finns äldre egen brunn med trycktank som enligt uppgift kan användas för vattning o dyl. Vid renovering av fasad så bör behovet av tilläggsisolering undersökas. Bra planlösning.

Planritning



KÖK (BV)

☒ Elspis	☐ Keramikhäll	☐ Inbyggd ugn	☒ Kyl/Frys	☐ Skafferi/Sval
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☒ Diskmaskin	☐ Frys	☐ Kaffemaskin
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt			

Beskrivning

L-kök som troligtvis renoverades på 90-talet. Träfärgade luckor och lådfronter. Vitvaror från blandade märken. Matplats till ca 6 personer. Rostfri bänkskiva med diskho.

Standard Äldre	Underhållsstatus Slitet men fungerande skick
-------------------	---

KÖK (1 TR)

DUSCHRUM (BV)

DUSCHRUM (1 TR)

☒ WC	☐ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☒ Duschkabin	☐ Bubbelsbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☒ Tvättställ	☐ Kommod	☐ Bastu	☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare
Beskrivning Tvättstuga och bad hopbyggt samt renoverat. Renoveringen är inte avslutad med avsaknad av lister och frånluftsfläkt.				
Golv Plastmatta		Standard Enkelt		
Väggar Vitt Kakel		Underhållsstatus Bra, ej avslutad renovering		

BADRUM

WC (BV)

☒ WC	☐ Bidé	☒ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare
Beskrivning Vid entré finns en äldre WC, som delvis används som tvättstuga.			
Golv Plastmatta		Standard Äldre och slitet	
Väggar Tapet (60-tal?)		Underhållsstatus Används ej	

TVÄTTSTUGA

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Golv ☐ Parkett ☒ Plastmattor ☐ Trä ☒ Laminat ☐ Linoleum ☐ Skiffer ☒ Textilmattor	Väggar ☒ Tapet ☒ Målat ☐ Panel ☐ Bröstpanel ☐ Väv ☐ Timmer ☐ Putsat	Tak ☐ Målad gipsskiva ☒ Panel ☐ Vävklistrat ☐ Väv-/Pappspänt ☐ Plastspänt ☐ Akustikplattor ☐ Putsat ☒ Målad träfiberskiva ☐ Målade masonitskivor
Kommentar Huvudparten av ytskikten är äldre men inte trasiga		

2.13 Kompletterande byggnader

Friliggande/Vidbyggt Garage med bakomliggande förråd	Byggår Troligtvis vid byggår eller på 60-talet
Grundläggning Gjuten platta	Byggnadsarea 75 m ²
Stomme/Fasader Trä	Anslutningar el
Yttertak betongtegel	Underhållsstatus Under renovering
Fönster Ja delvis enkelglas	Värmeisolering Delvis
Beskrivning Förrådet ska vara isolerat med möjlighet till varmhållning men var vid besiktning fullt med lösöre. Saknar innerskikt.	

2.14 Övrigt

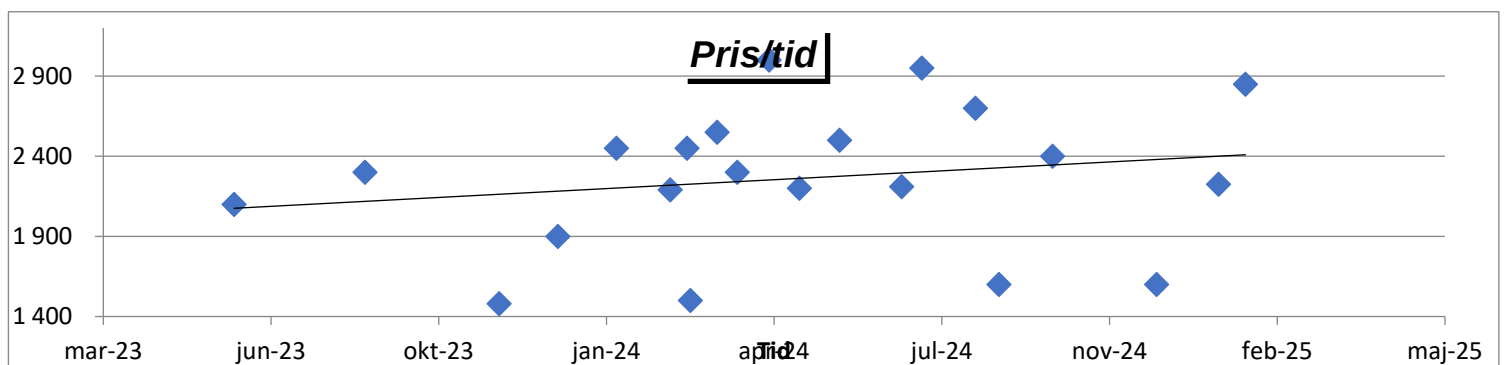
Finns diverse båtskrov på tomten.

2.15 Bedömning

Äldre bostadshus för familj. Bergvärmen möjliggör lägre elförbrukning men väderskalet behöver uppdateras för att ytterligare sänka förbrukningen. Det finns möjlighet till ytterligare ytor om vind eller källare används. Innerskikt och standard är äldre förutom badrum som är under renovering.

3 Slutlig värdebedömning

För liknande hus i Vaggeryd så varierar priserna mellan 1,5 till 3 miljoner med ett medelvärde kring 2,3 miljoner. K/T indikerar ett värde om 1,0. Det finns en bottennivå om 1,5 miljoner.



Detta hus bedöms som sämre jämfört med genomsnittet men överstigande bottennivå och bedöms sammantaget till en värdenivå om 1,8 miljoner eller ett K/T om 0,8.

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för Vaggeryd Hjortbron 2 till

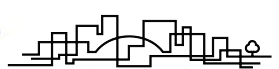
1 700 000 kronor
En miljon sjuhundratusen kronor

En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas inte bestämmas eller beräknas. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning vilket innebär att köpeskillingen vid en enskild överlåtelse kan avvika från det sannolika marknadsvärdet.

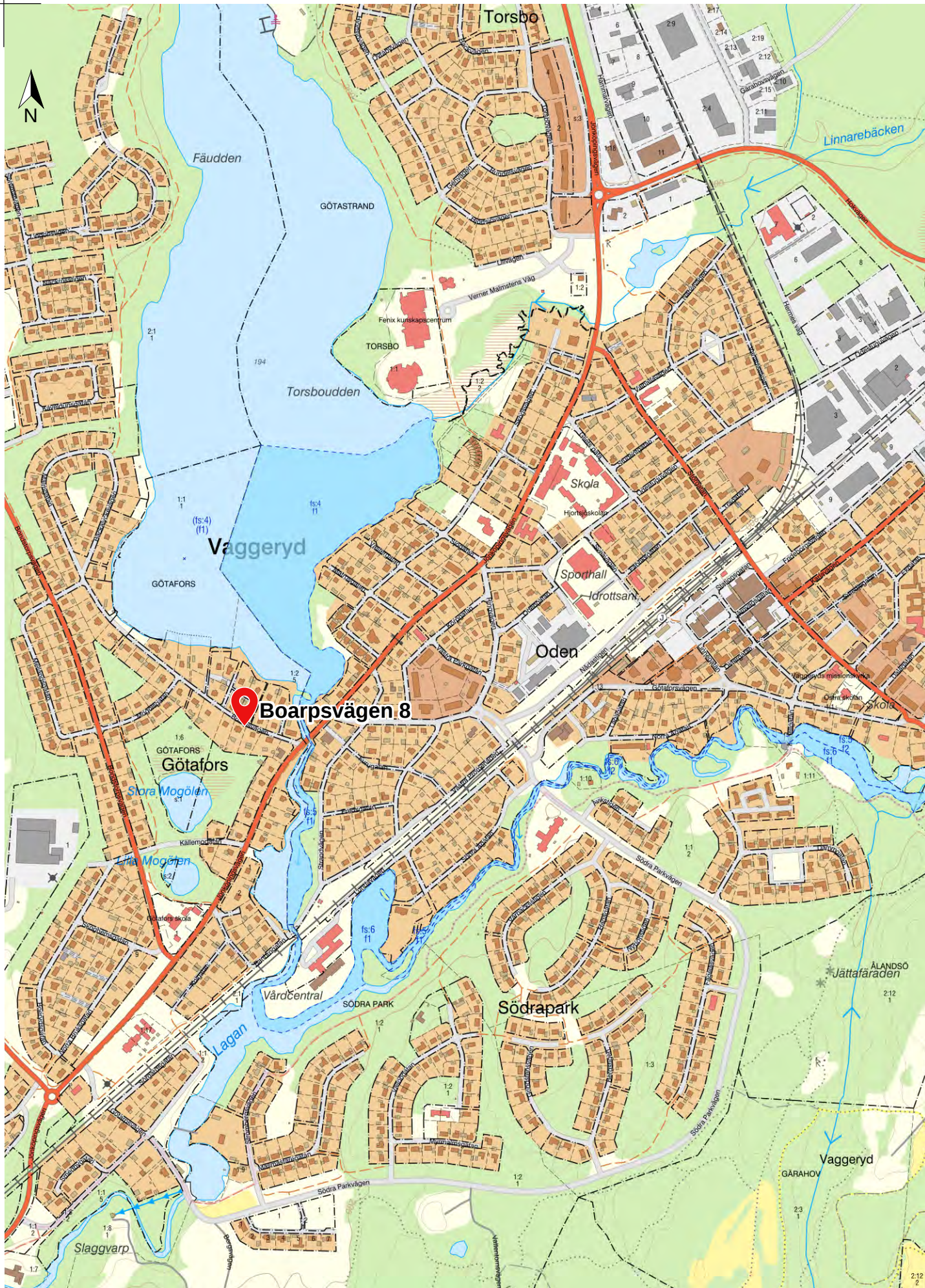
Värdebedömningen har aktualitet så länge fastighetens fysiska egenskaper, marknadsförutsättningar eller s.k. omvärldsfaktorer inte förändras.

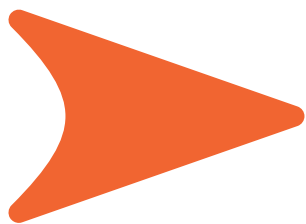
Jönköping 2025-02-27

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

Åke Eriksson

SAMHÄLLSBYGGARNA

E 447440





metria | FastighetSök

036 Allmän 2025-01-29

Fastighet

Beteckning	UUID:	
Vaggeryd Hjortbron 2	909a6a4f-e109-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
060064184	0665	2025-01-29
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Byarum	105203	2025-01-28

Adress

Adress
Hjortbrogatan (5)
Boarpsvägen 8
567 33 Vaggeryd

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6372979.6	447936.5

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 289 kvm	1 289 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2000-06-05	00/3789

Köp (även transportköp): 2000-04-26
Köpeskilling: 575.000 SEK, avser hela fastigheten.

1/22000-06-0500/3790

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 2000-04-26 Köpeskilling: 575.000 SEK, avser hela fastigheten. Anmärkning: Övriga fång d-2025-00015636:1 avslag andel 1/2			
Anteckningar			
Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Övrigt förordnande att hela tomträtten ska säljas		2024-12-13	D-2024-00424813:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 4cb7c30b-49e7-4173-B92C-6DCBDE8C26B1			
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas		2024-12-13	D-2024-00424814:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande c38f975a-fae0-4AB8-986F-4A5E01350302			
Utmätning 2024-10-16, 337.458 sek beslutsnummer 12245234906		2024-10-17	D-2024-00344801:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 4cb7c30b-49e7-4173-B92C-6DCBDE8C26B1			
Utmätning 2024-10-16, 337.458 sek beslutsnummer 12245235036		2024-10-17	D-2024-00344800:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 4cb7c30b-49e7-4173-B92C-6DCBDE8C26B1 Avser inteckning 00/3791 Avser inteckning 06/18436 Avser inteckning 68/7552 Avser inteckning 68/7554 Avser inteckning 71/2958 Avser inteckning 74/2410 Avser inteckning 77/9727 Avser inteckning 79/7945 Avser inteckning 88/14 Avser inteckning 88/7125			
Utmätning 2024-10-16, 337.458 sek beslutsnummer 12245235127		2024-10-17	D-2024-00344799:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 4cb7c30b-49e7-4173-B92C-6DCBDE8C26B1 Avser inteckning 06/18437 Avser inteckning 07/12197			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 12 Totalt belopp: 773.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	50.000 SEK	1968-11-20	68/7552
Anmärkning: Relax 78/7363			
2	11.000 SEK	1968-11-20	68/7554
Anmärkning: Relax 78/7363			
3	10.000 SEK	1971-05-05	71/2958
Anmärkning: Relax 78/7363			
4	15.000 SEK	1974-03-27	74/2410
Anmärkning: Relax 78/7363			

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
5	94.000 SEK	1977-11-02	77/9727
Anmärkning: Relax 78/7363			
6	20.000 SEK	1979-06-27	79/7945
7	40.000 SEK	1988-01-07	88/14
8	57.000 SEK	1988-07-20	88/7125
9	134.000 SEK	2000-06-05	00/3791
10	131.000 SEK	2006-07-06	06/18436
11	173.000 SEK	2006-07-06	06/18437
12	38.000 SEK	2007-05-07	07/12197

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Götafors samhälle i vaggeryd	1943-04-08	06-BYA-282
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)
407444-7
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde
Taxeringsår	
2024	2.130.000 SEK

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

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1928-03-30	06-BYA-712

Avskild mark

Vaggeryd Götastrand 1:1

Ursprung

Vaggeryd Götarp 1:16

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum Akt	
F-Byarum Götarp 1:26	1962-01-09	
F-Vaggeryd Stg 650	1993-12-01	0683-566
F-Byarum Götharp 1:26		

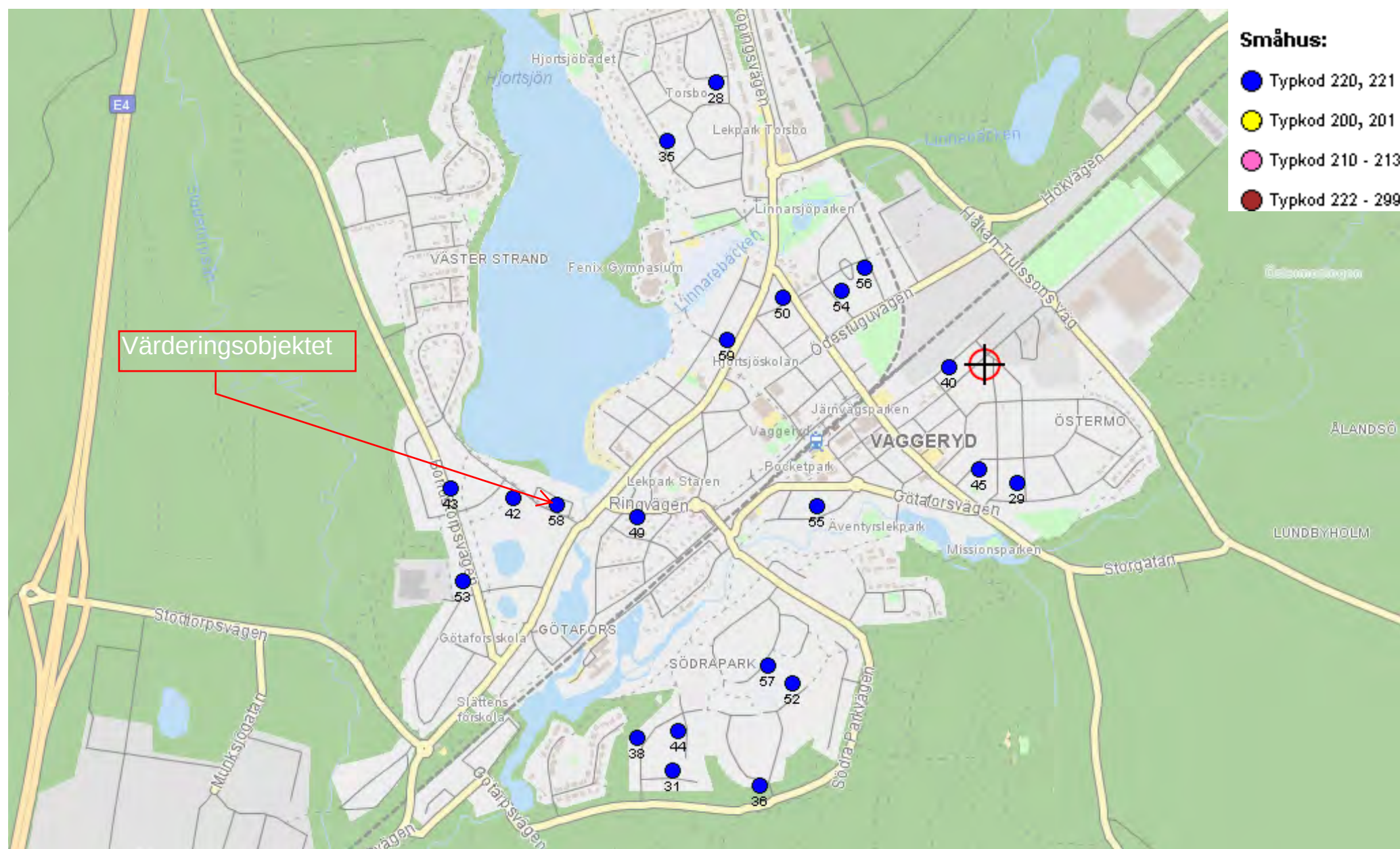
Ajourförande inskrivningsmyndighet

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
36	Vaggeryd	0	GRANLIDEN 3	220	1186	188	188	1974	1974	36	04	2100	2023-06-01	11170	0.77
40	Vaggeryd	0	KARLSBORG 3	220	1015	120	120	1925	1929	30	04	2300	2023-08-18	19167	1.53
49	Vaggeryd	0	TRANAN 2	220	1000	160	176	1928	1929	29	04	1480	2023-11-06	9250	0.81
53	Vaggeryd	0	VALÄNGEN 7	220	1380	168	185	1931	1931	33	04	1900	2023-12-11	11310	0.84
43	Vaggeryd	0	MALMEN 8	220	976	150	161	1966	1971	31	04	2450	2024-01-15	16333	1.15
29	Vaggeryd	0	BJÖRKEN 4	220	1120	125	143	1958	1958	31	04	2190	2024-02-16	17520	1.25
42	Vaggeryd	0	LINJALEN 1	220	1487	140	160	1973	1973	33	03	2450	2024-02-26	17500	1.03
50	Vaggeryd	0	TREKANTEN 6	220	1059	178	178	1926	1929	26	04	1500	2024-02-28	8427	0.92
54	Vaggeryd	0	VALHALLA 11	220	1450	170	190	1948	1948	33	04	2550	2024-03-15	15000	1.16
44	Vaggeryd	0	MASUGNSKRANSEN 2	220	1069	128	136	1988	1992	29	04	2300	2024-03-27	17969	0.97
52	Vaggeryd	0	VÄGABO 5	220	982	195	206	1975	1975	31	04	3000	2024-04-15	15385	1.20
28	Vaggeryd	0	ABBORREN 8	220	769	171	174	1968	1968	36	04	2200	2024-05-03	12865	0.94
38	Vaggeryd	0	JÄRNBODEN 2	220	1081	133	136	1988	1988	37	04	2500	2024-05-27	18797	1.06
35	Vaggeryd	0	GÖSEN 3	220	1128	123	143	1955	1958	34	03	2210	2024-07-03	17967	1.04
45	Vaggeryd	0	SMEDJAN 5	220	1023	141	161	1942	1948	35	04	2950	2024-07-15	20922	1.20
31	Vaggeryd	0	BOKHÅLLAREN 5	220	965	126	126	1983	1983	29	04	2700	2024-08-16	21429	1.45
56	Vaggeryd	0665001	VALHALLA 2	220	1086	135	155	1946	1946	30	04	1600	2024-08-30	11852	0.92
55	Vaggeryd	0665001	LILJEDAL 9	220	1676	149	160	1911	1929	31	02	2400	2024-10-01	16107	1.16
59	Vaggeryd	0665012	SKOGLUND 8	220	1003	170	184	1944	1944	35	04	1600	2024-12-02	9412	0.70
57	Vaggeryd	0665011	TALLHAGEN 6	220	1002	146	146	1976	1976	30	04	2225	2025-01-08	15240	1.11
58	Vaggeryd	0665012	HJORTBRON 3	220	1324	166	178	1929	1929	34	03	2850	2025-01-24	17169	1.20