

Bedömning av marknadsvärde

Vetlanda Gulsporren 3

1 Uppdrag

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten, Försäljning Syd

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

oktober 2025

1.4 Inspektion

Besiktning och inventering utfördes den 23 oktober 2025 tillsammans med uppdragsgivaren. Uppdragsgivaren har tillhandahållit utdrag ur fastighetsregistret. Uppgifterna har kompletterats med fastighetsägarens 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

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 Vetlanda Gulsporen 3	Ärendenummer F-1465-25-06
Adress Östergatan 16 574 33 Vetlanda, se bilaga.	Område Brunnsgård
Vägbeskrivning Huset ligger på västra sidan av Östergatan.	Tomtstorlek 713 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) 1027	Byggnadsvärde (tkr) 643	Markvärde (tkr) 384
Kommentar Taxeringsvärde bedöms vara korrekt.			

2.3 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G (Brunnsgårdsskolan)	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum G (Stortorget)
---------------------------------------	-----------------------	-----------------------------	--

2.4 Planförhållanden

Fastigheten berörs av en stadsplan från 1956 (06-VES-181).

2.5 Tomträttsavtal

Berörs inte

2.6 Fastighets- och byggnadstillbehör

Till fastigheten hör bostadsbyggnad.

2.7 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter etcetera

Total inteckningsbelastning är 750 500 kr fördelat på 15 digitala pantbrev.
--

2.8 Försäkring

Enligt uppgift Folksam

2.9 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).

2.10 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 gräsmatta och fruktträd.							

2.11 Vatten/avlopp/el/fiber

Kommunalt	☒ Kommunalt vatten	☒ Kommunalt avlopp	☐ Gemensamhetsanläggning
Elektricitet	☐ Indraget	☒ Avstängt	☐ Anslutning saknas
			Uppgifter ur SGU:s register
	☐ 1-kammarbrunn	☐ 3-kammarbrunn	☐ Sluten tank
	☐ Borrard brunn	☐ Vatten saknas	
Eget VA	☐ 2-kammarbrunn	☐ Stenkista	☐ Infiltrationsbädd
	☐ Grävd brunn	☐ Avlopp saknas	
Fiber	☒ Inkopplat	☐ Finns draget till tomtgräns	☐ Anslutning saknas
	☐ Okänt		
Kommentar			

2.12 Beskrivning huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår 1952	Ombyggnadsår	☒ Villa	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
		☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp					
Enplans hus.					
Kommentar					
Utvändig besiktning gjord från markplan samt invändig genom vindslucka					

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
☐ Kantförstyvnin	☒ Betong	☐ Tegel	☐ Stålbalkar	☐ Puts	☐ Papp	☐ Isolerglas
☐ Krypgrund	☐ Natursten	☐ Betong		☐ Slammat	☐ Shingel	☐ Enkelglas
☐ Plintar	☐ Tegel	☐ Timmer	Utv plåt/beslag	☐ Eternit	☐ Eternit	☐ Fasta
☐ Pålar			☐ Galvaniserad	☐ Timmer	☐ Gummiduk	☐ Innanfönster
☐ Balkgrund			☐ Plastbelagd	☐ Cementskiva	☐ Aluzink	☐ Blyinfattade
☐ Torpargrund			☐ Målade			
Kommentar						
Fasad är i sämre skick och det finns stora rötskador i uteplatsen. Fönster har stora underhållsbehov med vissa trasiga glastrutor. Murstocken är inte besiktigad och saknar väderskydd. På vinden ligger plankor och annat bråte, isoleringen med kutterspån torde läcka ut värme.						

☒ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☐ Bergvärme	☐ Värmepump (luft/luft)
☐ Ackumulatortank	☐ Öppen spis m. insats	☐ Sjövärme	☐ Värmepump (luft/vatten)
☐ Luftburet värmesystem	☐ Kamin	☐ Solvärme	☐ Fjärrvärme
☐ Direktverkande el	☐ Kakelugn	☐ Jordvärme	☐ Mek. ventilation
☒ Radiatorer	☒ Oljepanna	☐ Varmvattenberedare	☒ Självdragsventilation
☒ Golvvärme	☒ Elpanna	☐ Fastbränslepanna	☐ Ventilation m värmeåtervin
Installation år	Märke/Modell	Övrigt	Kommentar
Äldre oljepanna med tank, nyttjas som elpanna			Enligt fastighetsägaren så är delar av radiatorerna utbytta mot golvvärmeslingor. Kombinationen av olika värmesystem i samma slinga borde kontrolleras. Systemet är tömt

Boarea 83 m ²	Biarea 20 m ²	Uppgift från Ritning	kommentar Uppgifterna har skälighetsbedömts och om exakt yta är viktigt så rekommenderas att utföra en uppmätning som uppfyller SS 21054:2020 Till ytan kommer en takad uteplats om ca 12 m ² trätrall, kanalplast i taket.
-----------------------------	-----------------------------	-------------------------	---

[illegible]

Lite orationell planlösning med svårutnyttjade utrymmen kring pannrum och badrum. Alla utrymmen är belamrade med bråte och lösöre

A hand-drawn floor plan of a building, likely a residential or institutional structure, showing various rooms and their dimensions. The plan is oriented with a grid background. Key features include:

- Rooms and Areas:**
 - TERRASS:** Located at the top left, featuring a circular area and a rectangular area with diagonal hatching.
 - TERRASSERUM:** A room adjacent to the terrace, containing a circular feature.
 - SOVRUM:** Two rooms, one on the left and one in the center, each containing a row of small rectangular units (possibly beds or desks).
 - HALL:** A central hallway connecting the rooms.
 - TVATTSTUE:** A room containing a sink and a toilet.
 - PANNRUM:** A room containing a stove.
 - KOLBRY:** A room containing a table and chairs.
 - TORRÅD:** A room containing a table and chairs.
 - SARAGE:** A room containing a table and chairs.
- Dimensions:**
 - 10,95 INV.M.** (Vertical dimension on the right side).
 - 8,10 INV.M.** (Vertical dimension on the left side).
 - 6,90 INV.M.** (Vertical dimension on the right side, below the 10,95 dimension).
 - 10,5 INV.M.** (Horizontal dimension at the top left).
 - 10,5 INV.M.** (Horizontal dimension at the bottom left).
- Other Labels:**
 - ST:** A small room or area near the left SOVRUM.
 - WE:** A small room or area near the center SOVRUM.
 - KB:** A small room or area near the TVATTSTUE.
 - KB:** A small room or area near the PANNRUM.
 - KB:** A small room or area near the TORRÅD.

KÖK (BV)

☒ Köksfläkt	☐ Elspis (gjutjärnsplattor)	☐ Inbyggd ugn	☐ Kyl	☐ Skafferi/Sval
☐ Vedspis	☐ Spishäll	☐ Inbyggd mikro	☐ Frys	☐ Köksö
☐ Gasspis	☒ Elspis (keramik/glas)	☒ Diskmaskin	☒ Kyl/Frys	
Beskrivning Äldre parallellt kök med låg diskbänk i rostfritt, troligtvis original. Vitvaror ca 20–25 år enligt fastighetsägaren. Matplats för 2–3 personer.				
Standard Enkel, äldre skick		Underhållsstatus Sämre skick		

DUSCHRUM (BV)

☒ WC	☐ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☒ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☒ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☐ Tvättställ	☒ Kommod	☐ Bastu	☒ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare
Beskrivning Helkaklat med paneltak och utrustat med massagedusch.				
Golv Grå klinker golv		Standard Enkelt		
Väggar Vitt kakel väggar		Underhållsstatus Troligtvis renoverat för 20–25 år sedan		

WC (BV)

☒ WC	☐ Bidé	☒ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare
Beskrivning Äldre utrymme			
Golv Plastmatta		Standard Enklare	
Väggar Vitmålad vävtapet		Underhållsstatus Visst slitage	

TVÄTTSTUGA (BV)

☒ Tvättmaskin	☐ Mangel	☐ Groventré	☐ Varmvattenberedare
☐ Torktumlare	☐ Centrifug	☐ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt
☐ Torkskåp		☐ Tvättbänk	☐ Duschplats
Beskrivning Pannrum			
Golv Klinker		Standard Låg	
Väggar Målade		Underhållsstatus Hårt slitet	

GARAGE (BV)

☒ Slagport	☒ Vikport	☐ Dagvattenbrunn	☐ Gångdörr	☐ Frånluftsfläkt
☐ Vippport	☐ Takskjutport	☐ Motoriserad	☒ Uppvärmning	
Beskrivning Äldre utrymme				
Golv Betong		Standard Enklare		
Väggar Gipsväggar		Underhållsstatus Slitage, rötskador i dörr		

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Golv ☐ Parkett ☐ Plastmattor ☐ Träplankor ☒ Laminat ☐ Linoleum ☒ Klinker ☐ Skiffer ☐ Textilmattor	Väggar ☒ Tapet ☒ Målat ☐ Panel ☐ Bröstpanel ☐ Väv ☐ Timmer ☐ Putsat	Tak ☐ Målad gipsskiva ☒ Panel ☐ Väcklistrat ☒ Väv-/Pappspänt ☐ Plastspänt ☐ Akustikplattor ☐ Målad betong ☐ Målad träfiberskiva ☐ Målade masonitskivor
Kommentär Ytskikten är i slitet skick		

2.13 Bedömning

Villa från 50-talet där det behövs en helrenovering samt förnyelse av värmesystemet. Läget är centralt med gångavstånd till all samhällsservice. Oljetanken behöver saneras och avlägsnas om oljeeldningen inte ska återupptas

3 Slutlig värdebedömning

Skicket avviker kraftigt från ett genomsnittligt hus i Vetlanda och vid genomgång av fastigheter med ett behov av totalrenovering (exempelvis Smedjevägen 11, Vasagatan 12). Grannfastigheten Östergatan 22 såldes 2024 för 925 tkr och var i liknande skick dock rejält större och hörntomt. Försäljningen under 2024 tog ett halvår och säljarna fick gå ner i pris. Storleken om 80 m² på värderingsobjektet samt avsaknad av kallare begränsar antalet köpare. Marknaden för små renoveringsobjekt bedöms därför svag i detta område och således bedöms värdet i nivå med dessa försäljningarna.

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för Vetlanda Gulsporen 3 till

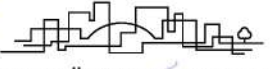
650 000 kronor
Sexhundrafemtiotusen kronor

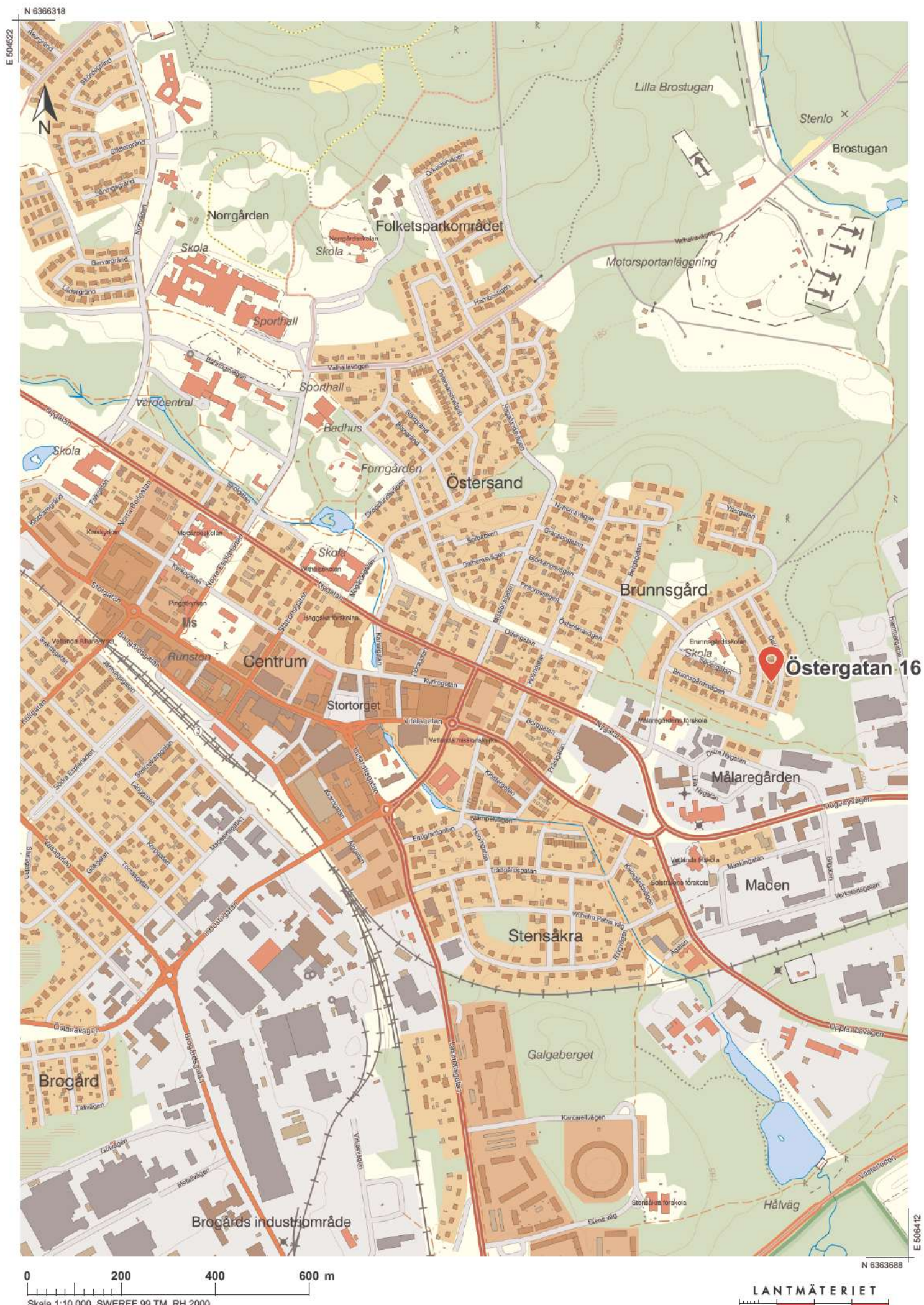
En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas inte bestämmas eller beräknas. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning vilket innebär att köpeskillingen vid en enskild överlåtelse kan avvika från det sannolika marknadsvärdet.

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

Jönköping 2025-10-28

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Åke Eriksson  SAMHÄLLSBYGGARNA



Östergatan 16

LANTMÄTERIET





036 Allmän 2025-06-10

Fastighet				
Beteckning		UUID:		
Vetlanda Gulspörren 3		909a6a51-0a20-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Nyckel:		Län- och kommunkod		Senaste ändringen i inskrivningsdelen
060140254		0685		2025-04-28
Distrikt		Distriktskod		Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Vetlanda		105194		2025-06-09
Adress				
Adress				
Östergatan 16				
574 33 Vetlanda				
Läge, karta				
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)		
1	6364930.9	506119.8		
Areal				
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	713 kvm	713 kvm		
Lagfart				
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt	
	1/1	2008-05-20	08/13807	
Köp (även transportköp): 2008-05-19				
Köpeskilling: 750.000 SEK, avser hela fastigheten.				

Anteckningar**Innehåll**

Utmätning 2025-04-23, 648.195 sek jämte ränta och kostnader
utslagsnummer 01-222703-25

Inskrivningsdag

2025-04-25

Akt

D-2025-00143816:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 01/3158
Avser inteckning 01/3159
Avser inteckning 03/30378
Avser inteckning 03/4580
Avser inteckning 06/1614
Avser inteckning 07/25799
Avser inteckning 56/3001
Avser inteckning 56/3002
Avser inteckning 57/2444
Avser inteckning 57/2445
Avser inteckning 65/3807
Avser inteckning 73/7349
Avser inteckning 98/11559
Avser inteckning 98/8869

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 15

Totalt belopp: 750.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	23.300 SEK	1956-11-28	56/3001
Innehavare: 56/3003 Sparbanksgruppen-alfa Ab Box 632 55118 Jönköping			
2	700 SEK	1957-10-16	57/2444
Innehavare: 57/2446 Sparbanksgruppen-alfa Ab Box 632 55118 Jönköping			
3	18.550 SEK	1956-11-28	56/3002
Anmärkning: Nedsättning 57/2448			
4	650 SEK	1957-10-16	57/2445
5	28.000 SEK	1965-11-03	65/3807
Innehavare: 65/3808 Sparbanksgruppen-alfa Ab Box 632 55118 Jönköping			
6	8.000 SEK	1973-09-26	73/7349
Innehavare: 73/7350 Sparbanksgruppen-alfa Ab Box 632 55118 Jönköping			
7	253.800 SEK	1998-09-14	98/8869
8	7.000 SEK	1998-11-30	98/11559
9	85.000 SEK	2001-03-30	01/3158
10	175.000 SEK	2001-03-30	01/3159
11	25.000 SEK	2003-02-26	03/4580
12	35.000 SEK	2003-11-24	03/30378
13	35.000 SEK	2006-01-19	06/1614
14	27.500 SEK	2007-09-14	07/25799
15	28.000 SEK	2008-05-20	08/13808

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Målaregårdsområdet del av i vetlanda	1956-03-14	06-VES-181
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Gulspörren	1956-04-23	0685K-1811

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)
434547-0
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde
Taxeringsår	
2024	1.027.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
	1/1	Fysisk person	Uppgift saknas

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1956-06-20	0685K-1833
Införd i tomtboken	1956-09-14	

Ursprung

Vetlanda Vetlanda 23:410

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
F-Vetlanda Gulspörren 3	1995-03-01	0686-428

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet