

Bedömning av marknadsvärde

Sävsjö Braxen 2

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 14 oktober 2025 tillsammans med gäldenären. 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, 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 Sävsjö Braxen 2	Ärendenummer F-1990-25-06
Adress Vallsjögatan 38, 576 33 Sävsjö, se bilaga.	Område Hägneområdet
Vägbeskrivning Andra huset på vänster sida mot Hägnevägen.	Tomtstorlek 913 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) 928	Byggnadsvärde (tkr) 728	Markvärde (tkr) 200
Kommentar Taxeringsvärde med aktuell beskaffenhet beräknas till 697 tkr.			

2.3 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G (Hägneskolan)	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 26 km (Vetlanda)
---------------------------------	-----------------------	-----------------------------	--

2.4 Planförhållanden

Fastigheten berörs av en stadsplan från 1947 (06-SÄS-272).

2.5 Tomträttsavtal

Berörs inte

2.6 Fastighets- och byggnadstillbehör

Till fastigheten hör bostadsbyggnad
--

2.7 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter etcetera

Total inteckningsbelastning är 1 190 000 kr fördelat på 6 digitala pantbrev.

2.8 Försäkring

Okänt

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
Kommentär På tomten finns gräsmatta och några träd	

2.11 Vatten/avlopp/el/fiber

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

2.12 Beskrivning huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår 1950	Ombyggnadsår	☒ Villa ☐ Fritidshus	☒ Friliggande ☐ Parhus	☐ Kedjehus ☐ Radhus	☐ Gavelläge ☐ Mellanläge
Byggnadstyp 1½ plans hus med hel källare.					
Kommentär Utvändig besiktning gjord från markplan, vindsutrymmet inspekterat från lucka					

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			
Kommentär Grunden är delvis nydränerad, det finns tecken på inträngande vatten kring murstocken. Undertaket är delvis angripet av svartmögel och isoleringen är delvis täckt med bråte. Både fasadputs och grundmuren är delvis skadad, ytbehandling på hängrännor och stuprör har börjat flagna. Fönstren är dock bytta för ca 10 år sedan enligt fastighetsägaren. Murstocken är inte besiktigad och kan i dagsläget inte användas men har väderskydd.						

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	☐ Ventilation m värmeåtervin
Installation år	Märke/Modell	Övrigt	Kommentar
			En pelletskamin i källaren.

AREOR

Boarea	Biarea	Uppgift från	Kommentar
106 m ²	65 m ²	Skatteverket	Uppgifterna har skälighetsbedömts och om exakt yta är viktigt så rekommenderas att utföra en uppmätning som uppfyller SS 21054:2020 Till ytan kommer upphöjd uteplats med trägolv.

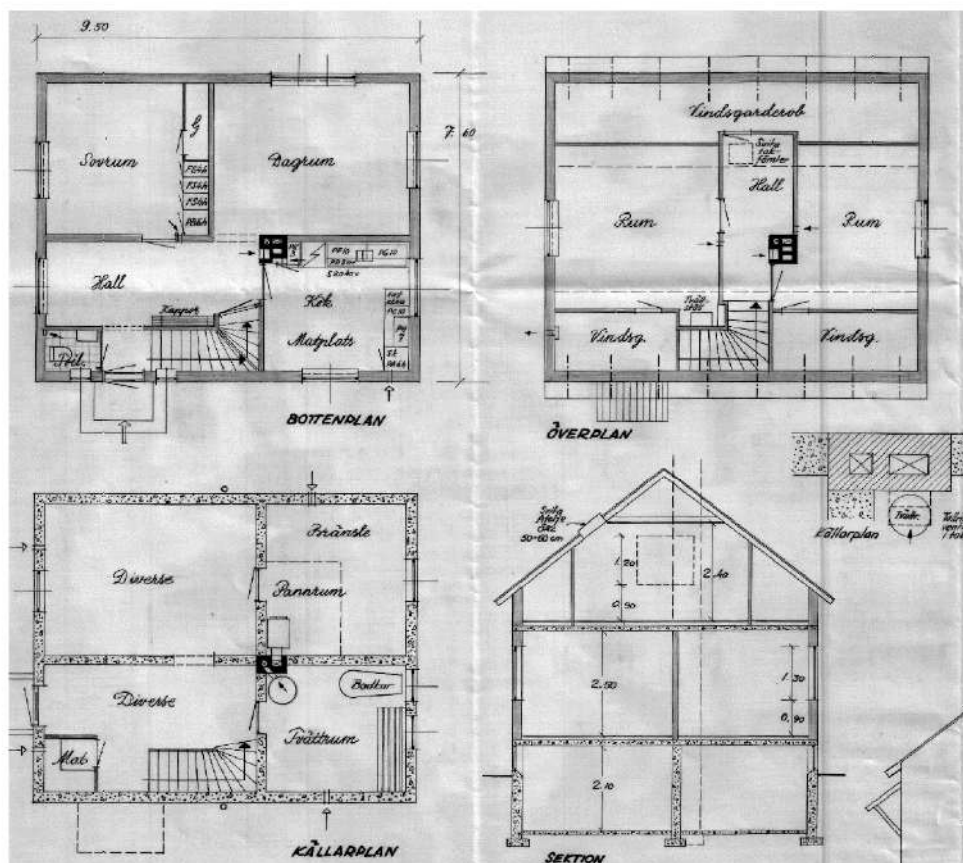
RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sovrum	Kök	Matsal	Badrum	WC/Dusch	WC	Hall	Tvättst.	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Garage
KV									1		2	1		
BV	1	1	1			1		1						
1 tr		2					1							
Vind														

Beskrivning

Till sovrummen finns sidovindar. Toa på övervåningen är ur funktion. Källaren nyttjas som förråd men skulle kunna bli sovrum eller gillestuga. Övervåningen är delvis inredd där trapp och två rum är isolerade. Övriga delar är oisolerat och fungerar som förråd. Vindsisoleringen är delvis förorenad med skräp. Tillbygget är golvad och fungerar som förråd

Planritning



KÖK (BV)

☒ Köksfläkt	☐ Elspis (gjutjärnsplattor)	☐ Inbyggd ugn	☐ Kyl	☐ Skafferi/Sval
☐ Vedspis	☐ Spishäll	☐ Inbyggd mikro	☐ Frys	☐ Köksö
☐ Gasspis	☒ Elspis (keramik/glas)	☐ Diskmaskin	☐ Kyl/Frys	
Beskrivning				
Vinkelkök ca 20 år gammalt enligt fastighetsägaren. Naturfärgade glasade luckor och släta lådfronter. Kaklad mellanvägg och bänkskiva i trä med infälld rund diskho. Vitvarorna delvis förnyade. Matplats för 4 personer.				
Standard		Underhållsstatus		
Normal		Normalt		

DUSCHRUM (BV)

☒ WC	☐ WC-dusch	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare	
☒ Tvättställ	massage-/ångfunktion	☐ Bastu	☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	
	☐ Kommod				
Beskrivning					
Renoverat på 90-talet troligtvis, med plastmatta och plasttapet.					
Golv			Standard		
Ljus plastmatta			Enkelt		
Väggar			Underhållsstatus		
Ljusblå plasttapet			Äldre		

WC (1 TR)

☒ WC	☐ Bidé	☒ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare
Beskrivning			
Äldre toalett som inte används, enligt fastighetsägaren är stammarna ur funktion.			
Golv		Standard	
Täckt med lös duk		Enklare	
Väggar		Underhållsstatus	
Vitmålad		Ur funktion	

TVÄTTSTUGA

☒ Tvättmaskin	☐ Mangel	☐ Groventré	☐ Varmvattenberedare
☒ Torktumlare	☐ Centrifug	☐ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt
☐ Torkskåp	☒ Tvättbänk	☐ Duschplats	☒ Golvvärme
Beskrivning			
Äldre utrymme			
Golv		Standard	
Beige klinker		Enklare	
Väggar		Underhållsstatus	
Målade betongväggar		Visst slitage	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Golv	Väggar	Tak
☒ Träparkett/Lamellgolv	☒ Tapet	☒ Målad gipsskiva
☒ Laminat/Linoleum/vinyl	☒ Målat	☐ Träpanel
☐ Trä	☐ Panel	☐ Vävklistrat
☒ Klinker	☐ Bröstpanel	☒ Väv-/Pappspänt
☐ Skiffer	☐ Väv	☐ Akustikplattor
☐ Textilmattor	☐ Timmer	☐ Putsad/Målad betong
☐ Våtrumsmatta	☐ Putsat	☒ Målad träfiberskiva
Kommentar		
Ytskikten är i ordning		

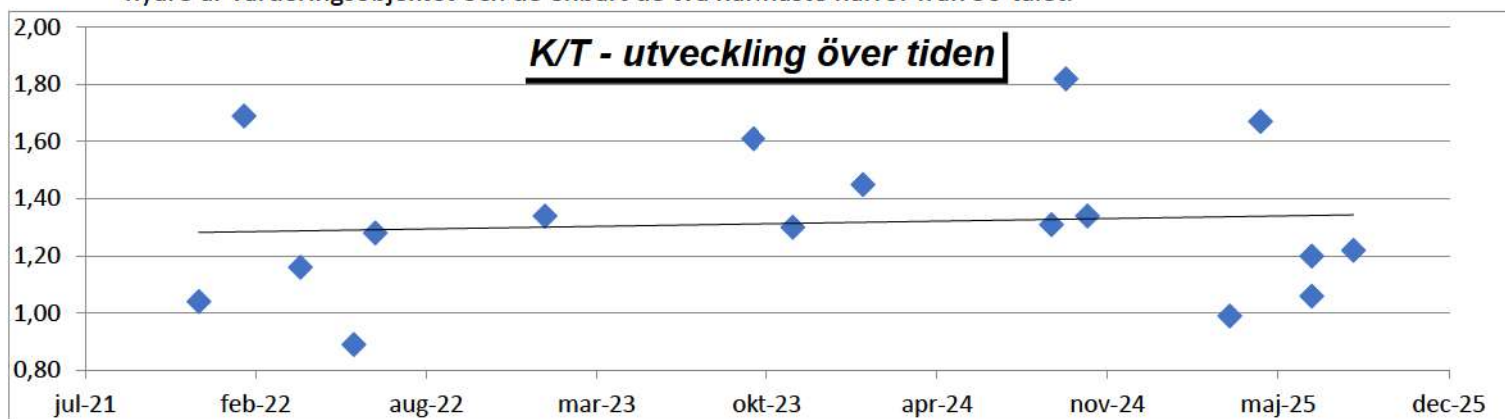
2.13 Övrigt

2.14 Bedömning

Villa för den mindre familjen. Huset ligger centralt i Sävsjö, med gångavstånd till både idrottsanläggning, butiker och skola.

3 Slutlig värdebedömning

För bostadshus mellan 85–120 m² BOA så hittas 17 köp inom Hägneområdet men de flesta är 15–20 år nyare är värderingsobjektet och de enbart de två närmaste härrör från 50-talet.



De två närmaste köpen är också mest jämförbara med närliggande byggår

Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/m ² BOA	K/T	Tomt	BOA	BIA	Byggår	Stdp
Tallvägen 10	2022-06-03	700	7 000	0,89	1 104	100	85	1951	25
Vallsjögatan 41	2025-07-01	850	7 870	1,20	942	108	67	1951	27

Den allmänna K/T-analysen indikerar 900 tkr (697 tkr x 1,3) och de närliggande köpen indikerar en nivå under det. Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för Sävsjö Braxen 2 till

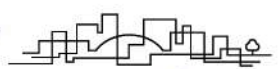
850 000 kronor
Åttahundrafemtiotusen kronor

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 2025-10-31

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**


 Åke Eriksson  SAMHÄLLSBYGGARNA





Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Sävsjö Braxen 2	909a6a50-b8db-90ec-e040-ed8f66444c3f	060119449	-
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0684	Sävsjö	105192	2025-08-27
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-10-30

Adress

Adress

Vallsjögatan 38
576 33 Sävsjö

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2007-12-14	07/35352

Berört fång

07/35351, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2007-11-01
Köpeskilling: 360 000 SEK (avser
hela fastigheten)

Anmärkningar

Övriga fång: 07/35351, andel 1/2

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-08-22, 1 080 487 sek, beslutsnummer 12254478162	2025-08-27	D-2025-00301752:1

Anmärkningar

Avser inteckning 51/1181
Avser inteckning 51/1182
Avser inteckning 07/35353
Avser inteckning 08/5414
Avser inteckning D-2016-00040740:1
Avser inteckning D-2018-00133713:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 1 190 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	15 250 SEK	1951-08-22	51/1181
Anmärkningar Innehavare: 51/1181 Sparbanksgruppen-Alfa AB, Box 632, 551 18 Jönköping			
2	11 750 SEK	1951-08-22	51/1182
3	279 000 SEK	2007-12-14	07/35353
4	120 000 SEK	2008-02-26	08/5414
5	39 000 SEK	2016-01-28	D-2016-00040740:1
6	725 000 SEK	2018-03-23	D-2018-00133713:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Eksjö
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 426988-0	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 928 000 SEK	därav byggnadsvärde 728 000 SEK	därav markvärde 200 000 SEK

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1948-10-08	0684K-871
Införd i tomtboken	1948-11-19	

Ursprung

Sävsjö Sävsjö 10:591

Läge, Karta

Område	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	6361169.6	480473.2



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	913 m ²	913 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning

F-Sävsjö Braxen:2

Omregistreringsdatum

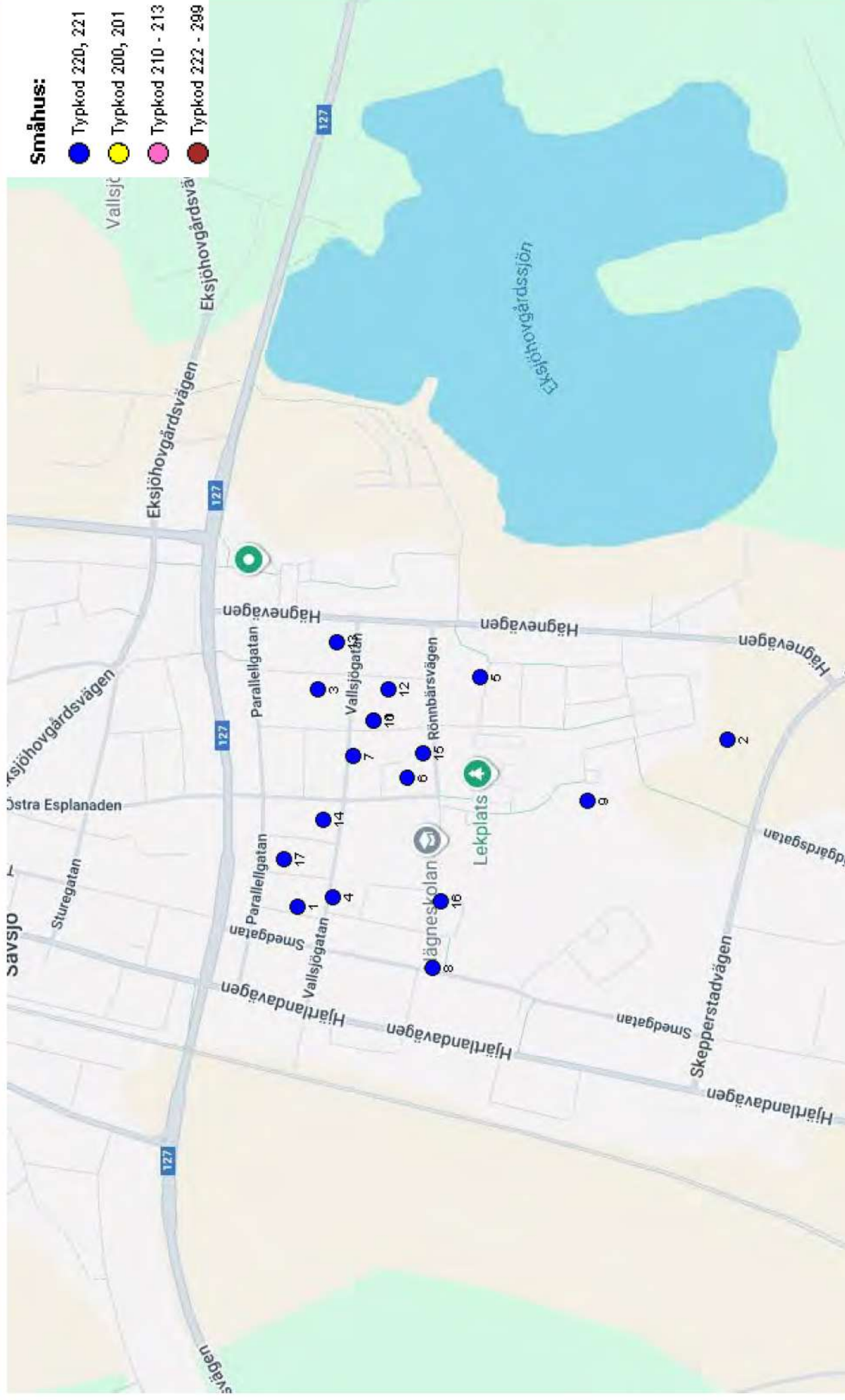
1995-03-01

Akt

0686-428

Källa: Lantmäteriet

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



Köpinformation med adress													
#	Kommun Värdeomr	Fastighet Adress	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Bebtyp	Köpedatum Pris	K/T Kr/kvm
10	Sävsjö 0684002	ÅLEN 13 Vikingagatan 13	220	777	111	127	1964	1964	33	04	01	2025-07-01 1000	1.06 9009
7	Sävsjö 0	LAXEN 4 Vallsjögatan 24	220	636	119	139	1962	1966	34	04	01	2023-01-13 1350	1.34 11345
5	Sävsjö	TOPPMURKLAN 3 Blåbärsvägen 5	220	859	103	123	1973	1973	31	04	01	2022-06-28 1200	1.28 11650
1	Sävsjö	ÅRLAN 5 Ekstigen 8	220	499	100	120	1958	1968	30	04	01	2022-01-25 1375	1.69 13750
13	Sävsjö 0684002	GÖSEN 10 Vallsjögatan 41	220	942	108	121	1951	1951	27	04	01	2025-07-01 850	1.20 7870
9	Sävsjö 0	RÖKSVAMPEN 1 Smultronvägen 13	220	1163	117	117	1974	1974	28	04	01	2023-11-01 1105	1.30 9444
8	Sävsjö 0	ORREN 9 Skogsundan 18	220	741	115	134	1963	1963	35	04	01	2023-09-15 1590	1.61 13826
6	Sävsjö 0	LAXEN 24 Ålstigen 13	220	743	91	109	1964	1964	36	04	01	2024-01-22 1295	1.45 14231
14	Sävsjö 0684002	KRÅKAN 6 Östra Esplanaden 5	220	829	85	102	1959	1959	26	04	01	2024-09-16 1100	1.82 12941
3	Sävsjö	KARPEN 8 Tallvägen 10	220	1104	100	117	1951	1951	25	04	01	2022-06-03 700	0.89 7000
4	Sävsjö	RIPAN 3 Vallsjögatan 8	220	684	85	100	1962	1962	27	04	01	2022-04-01 785	1.16 9235
2	Sävsjö	BLÄCKSVAMPEN 4 Hallonvägen 18	220	1257	103	123	1975	1975	30	04	02	2021-12-03 1100	1.04 10680
11	Sävsjö 0684002	ÅLEN 13 Vikingagatan 13	220	777	111	127	1964	1964	33	04	01	2025-08-19 1150	1.22 10360
17	Sävsjö 0684002	SPARVEN 3 Furustigen 4	220	663	88	106	1959	1959	29	04	01	2024-10-11 910	1.34 10341
16	Sävsjö 0684002	RAPPHÖNAN 1 Rönnbärsvägen 2	220	754	91	109	1965	1965	26	04	01	2024-08-30 900	1.31 9890
12	Sävsjö 0684002	ÅLEN 6 Tallvägen 18	220	1118	120	136	1968	1968	35	04	01	2025-03-27 1000	0.99 8333
15	Sävsjö 0684002	LAXEN 11 Rönnbärsvägen 13	220	659	91	109	1964	1964	29	04	01	2025-05-02 1250	1.67 13736