

Bedömning av marknadsvärde

Vetlanda Långås 2:1

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 eller ofullständiga sakuppgifter erhållna av annan. 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 intekan kontrolleras på ett annat sätt, kan ändå redovisas i beskrivning/värdering och behandlas som en tillhandahållen uppgift.

Fastighetsbeskrivningen avser att enbart 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 inte 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 Vetlanda Långås 2:1	Ärendenummer F-1545-25-06
Adress Långås 1, 574 93 Vetlanda, se bilaga.	Område Skede
Vägbeskrivning Norr om Skede på väg 895 ta av söder (3 Långås/3 Luckebäck) på grusväg efter knappt 2 km ta av vid äldre skylt (Långås) efter 400 m så ligger ekonomibyggnad och bostad.	Tomtstorlek 5935 m²
Upplåtelseform Äganderätt	Typkod Småhusenhet (220)
Kommentar Miljö- och byggförvaltningen har noterat ett antal brister på avloppet men ställer inga krav på att avloppsanläggningen ska åtgärdas i dagsläget.	

2.2 Taxeringsvärde

Uppgiftsår 2024	Taxeringsvärde (tkr) 778	Byggnadsvärde (tkr) 558	Markvärde (tkr) 220
Kommentar Taxeringsvärde bedöms behövas justeras ned då eldstäderna inte längre är användbara och korrekt taxeringsvärde är 566 tkr.			

2.3 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 12 km (Holsby skola)	Hållplats 7 km	Livsmedelsbutik 17 km	Affärscentrum 17 km (Stortorget)
--------------------------------------	--------------------------	---------------------------------	--

2.4 Planförhållanden

Fastigheten berörs inte av några planer.

2.5 Tomträttsavtal

Berörs inte

2.6 Fastighets- och byggnadstillbehör

Fastigheten består av bostadsbyggnad samt ekonomibyggnad. Enligt uppgift finns inga upplåtelser avseende ytor inom ekonomibyggnaden.

2.7 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter etcetera

Troligtvis finns ett utfartsservitut genom Sibbarp 2:1 men inte registrerat. Övrig grusväg har stadsstöd och sköts av SIBBARP - LUCKEBÄCK VÄGFÖRENING. Total in-teckningsbelastning är 487 000 kr fördelat på 2 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 ☐ Skafttomt ☐ Ändtomt ☐ Strandtomt ☐ Strandnära tomt
	☐ Finplanerad ☐ Trädgård ☒ Natur ☐ Kuperad ☐ Berg
Omgivning	☐ Centralt läge ☐ Villor ☐ Parhus ☐ Radhus ☐ Fritidshus ☐ Kedjehus ☐ Flerbostadshus
	☒ Lantligt läge ☒ Enskilt läge
Kommentar	Tomten håller på att växa igen med fullt av lövsly då den inte hävdas. Den betas delvis och det finns äldre syrenbuskar och gårdsträd samt flaggstång

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
Kommentar	Undertecknad har inte fått ta del av några uppgifter om vatten men det finns ett järn-filter (J-filter) inkopplat efter ejektorpumpen vilket indikerar borrard brunn och att man åtgärdat brister i vattnet.

2.12 Beskrivning huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår 1850	Ombyggnadsår 1937/90-tal?	☐ Villa ☒ Friliggande ☐ Kedjehus ☐ Gavelläge
		☒ Fritidshus ☐ Parhus ☐ Radhus ☐ Mellanläge
Byggnadstyp 1½ plans hus.		
Kommentar Utvändig besiktning gjord från mark. Innertaket är upphöjt och isolerat och ej besiktningsbart.		

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 Väderskalet förnyades delvis vid ombyggnaden på 90-talet med plegeltak samt renovering av fönstren. Plåtarbetena verkar dock vara äldre och behöver förnyas omgående då takfoten ruttnar på några ställen och hängrännor ramlar ner. Förstukvisten är kraftigt rötskadad. Stenfoten har putsats och delvis klätts med plåt Ingen eldstad är godkänd men murstocken verkar ha renoverats vid samma tillfälle. Intill är separat källare troligtvis byggd på sent 90-tal (bedömningen bygger på inredningens ålder). Källaren är en lättklinkerkonstruktion med plåttak.						

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 Sent 90-tal?	Märke/Modell Nibe Fighter 1210	Övrigt	
		Kommentar En vedspis i kök, öppna spisar i flertalet rum kamin i hallen på övervåning. Ingen eldstad är godkänd för användning	

AREOR

Boarea 134 m ²	Biarea 0 m ²	Uppgift från Skatteverket	Kommentar Uppgifterna har skälighetsbedömts och om exakt yta är viktigt så rekommenderas att utföra en uppmätning som uppfyller SS 21054:2020.
------------------------------	----------------------------	------------------------------	---

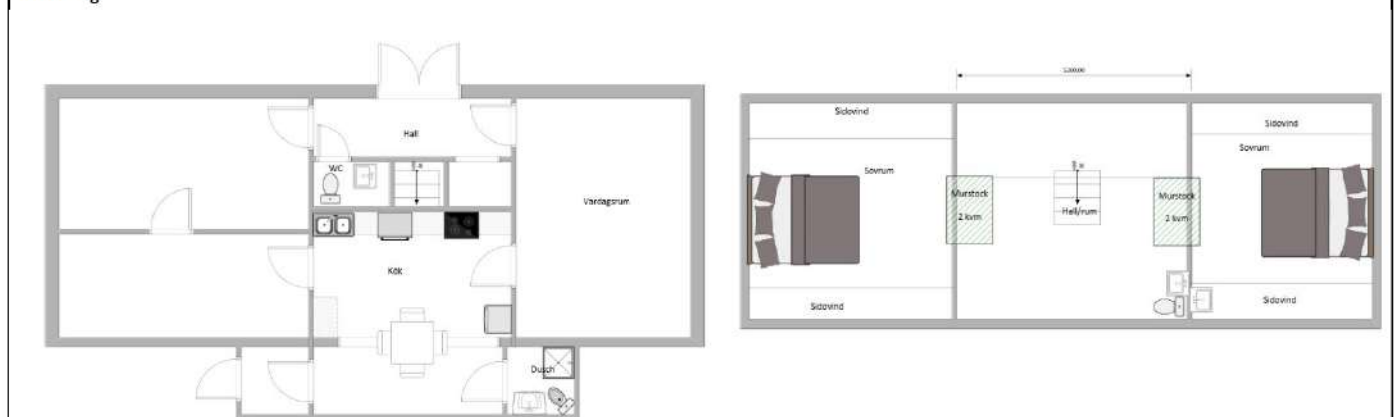
RUMSINDELNING

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			2			
1 tr		2						1						
Vind														

Beskrivning

Hallen och ett av sovrummen innehåller WC + Handfat utan något tätskikt. Eventuella fuktskador kunde inte avgöras då utrymmet var belamrat med lösöre. vriga 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 Enkelt rakt kök från 90-talet med delvis utbytta vitvaror. Troligtvis IKEA-stomme med vita skårade luckor och släta lådfronter, köksbänk i trä med infälld dubbelho, Norrahammar vedspis och spishäll under samma kåpa, klickgolv med glapp på flertalet ställen. Matplats för 4–5 personer.				
Standard Enkel		Underhållsstatus Sliten med en del brister		

DUSCHRUM (BV)

☒ WC ☐ WC-dusch	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☒ Tvättställ	massage-/ångfunktion	☐ Bastu	☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare
	☐ Kommod			
Beskrivning Delvis kaklat duschrum som är bebott av möss. Golvet är täckt med indraget spannmål samt muslortar				
Golv Beige klinker golv		Standard Enkelt		
Väggar Beige kakel och gulmålad vävtapet		Underhållsstatus Troligtvis på 90-talet.		

WC (BV)

☒ WC	☐ Bidé	☒ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare
Beskrivning Mycket enkelt utrymme i nedre hallen från 60-talet			
Golv Plastmatta		Standard Enklare	
Väggar Gulmålat		Underhållsstatus Renoveringsbehov	

TVÄTTSTUGA/PANNRUM (SEPARAT KÄLLARE)

☒ Tvättmaskin	☐ Mangel	☐ Groventré	☐ Varmvattenberedare
☐ Torktumlare	☐ Centrifug	☐ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt
☐ Torkskåp	☒ Tvättbänk	☒ Duschplats	☐ Golvvärme
Beskrivning Byggt för 25–30 år sedan med ejektorpump, (järn/mangan) J-filter med syrepelare och diverse automatik för backspolning, trycktank (150 l), Bergvärmepump, centralsugare, toppmatad tvättmaskin			
Golv Betong		Standard Mycket enkelt	
Väggar Putsade blockväggar		Underhållsstatus Visst slitage	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

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

2.13 Kompletterande byggnader

Friliggande/Vidbyggt Ladugård, friliggande	Byggår 30-tal?
Grundläggning Plintfot	Byggnadsarea 400 m ² Uppgift från Mätning i karta
Stomme/Fasader Trä	Anslutningar El, vatten
Yttertak plåt	Underhållsstatus Delvis mycket dåligt

Fönster Ja	Värmeisolering Delvis
Beskrivning Ladugård byggt i vinkel, vedförråd i västra gaveln, hörndelen är vagnslider/höloge med båt, södra är äldre kreatursdel med ränne, rännebro saknas. Kreatursdelen är helt konverterad till verkstad/kallförråd med släta golv och isolering mot ränne. Enkelt skick men användbarare än jämförbara ladugårdar. Träfasad har kraftiga rötskador och bärförmågan på logdelar bör kontrolleras innan användning. Utrymmena är fulla med skräp och lösöre	

2.14 Kompletterande byggnader

Friliggande/Vidbyggt Förråd, friliggande	Byggår 30-tal?	
Grundläggning Plintfot	Byggnadsarea 50 m²	Uppgift från Mätning i karta
Stomme/Fasader Trä	Anslutningar El, vatten (okänd status)	
Yttertak Eternit, mosklädd	Underhållsstatus sämre	
Fönster Ja	Värmeisolering Nej	
Beskrivning Förrådsbyggnad med rester av bastu. Kallförråd med större metallsvarv, mycket enkelt skick,		

2.15 Övrigt

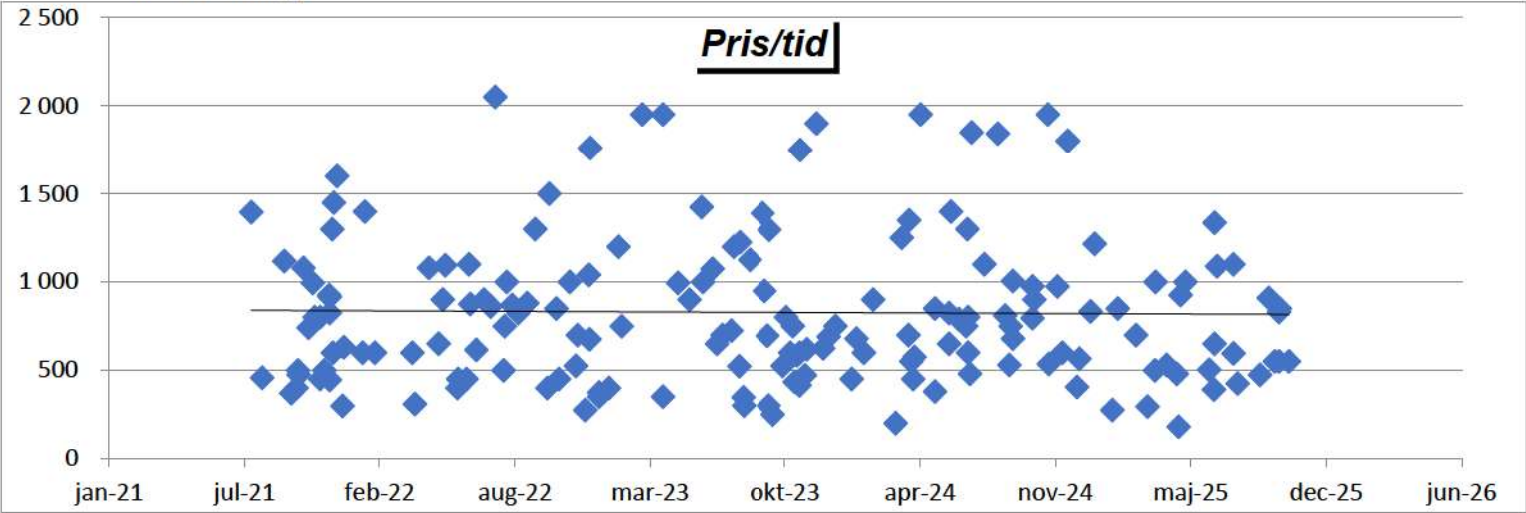
Tomten är igenväxande

2.16 Bedömning

Äldre gårdscentrum som ligger helt själv. Omgivet av jordbruksmark som idag betas och viss utsikt över den uppdämda Smörmossen. Bostaden är ett enkelt timmertorp med mycket av äldre detaljer kvar. För att nyttjas som permanent-boende behövs en rejäl upprustning men som sommarstuga är det främst underhållsarbete som krävs. Kommande åtgärder är troligtvis värmepump, badrum och kök samt eventuellt avlopp. Eldstäderna behöver besiktigas innan användning.
--

3 Slutlig värdebedömning

Då detta betraktas som en sommarstuga så görs en utsökning på landsbygden i Vetlanda och intilliggande kommuner. Begränsningar i bostadens storlek görs om 60–200 m² samt så tas renoverade hus bort och de med strandläge.



Den genomsnittliga köpeskillingen om 850 tkr understiger k/t-analysens genomsnitt 1,63 som indikerar ett marknadsvärde om 925 tkr. Detta värderingsobjekt avviker från normala sommarstugor genom den stora ladugården. Positivt är också att man har investerat i vattenburen värme på bottenvågen och det gör att värdet bedöms överstiga det genomsnittliga.

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för Vetlanda Långås 2:1 till

1 000 000 kronor
En miljon 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 2025-11-02

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**


Åke Eriksson



N 6372383

E 515061

Tänk på att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och de är inte juridiskt gällande. © Lantmäteriet



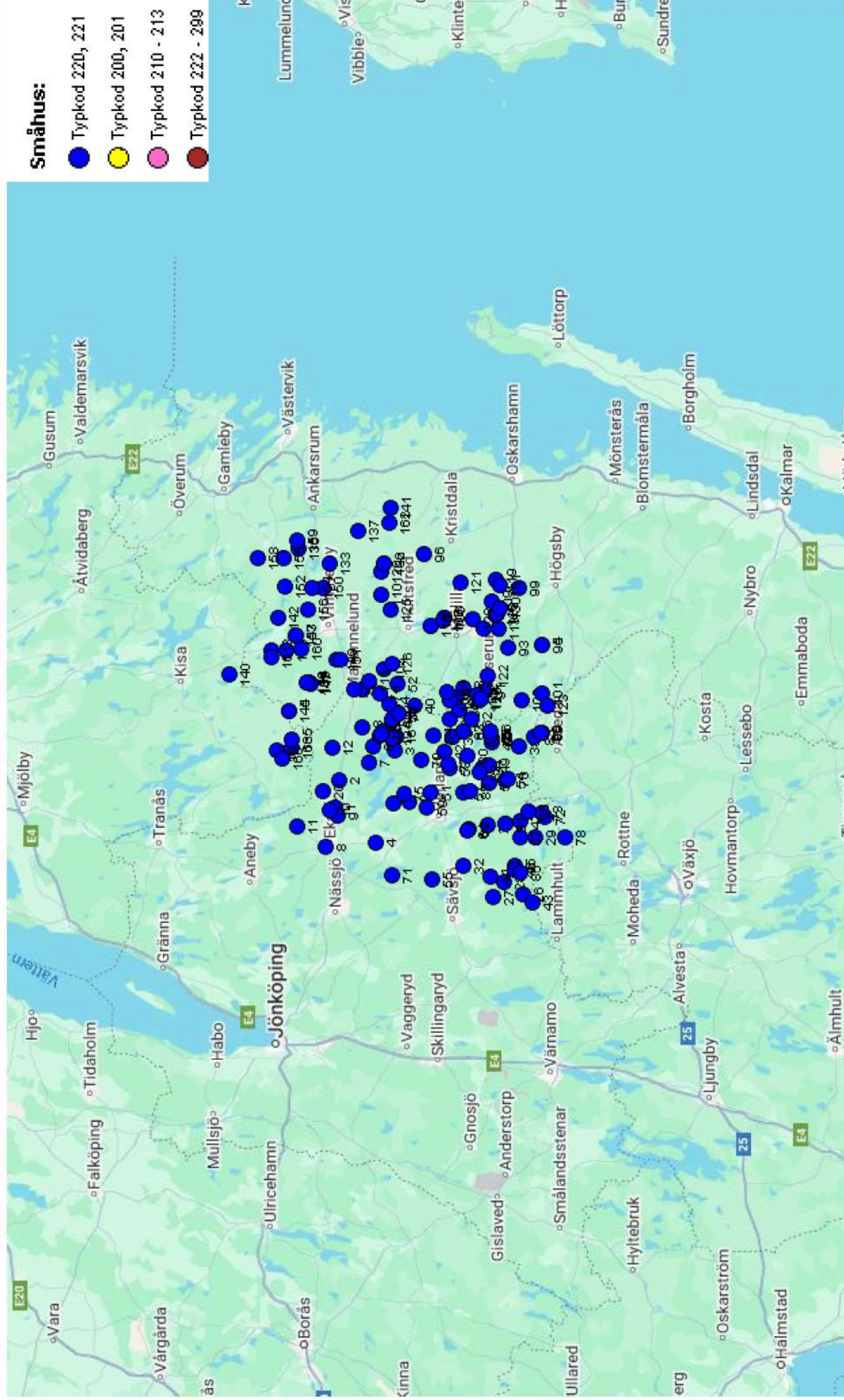
0 30 60 90 m

Skala 1:1 000. SWEREF 99 TM, RH 2000.

LANTMÄTERIET

N 6372206

E 515337





Fastighet

Beteckning Vetlanda Långås 2:1	UUID: 909a6a51-1994-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 060144210	Län- och kommunkod 0685	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-06-13
Distrikt Skede Socken: Skede	Distriktskod 105208	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-06-13

Adress

Adress
Långås 1
574 93 Vetlanda

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6372280.6	515210.6

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	5 935 kvm	5 935 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2015-10-26	D-2015-00487360:2

Arv: 2013-03-06

Anmärkning: Övriga fång d-2015-00574748:1 beviljad andel 1/2

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-06-10, 422.452 sek beslutsnummer 12253684505	2025-06-12	D-2025-00208221:1
Anmärkningar:		
Avser inteckning d-2016-00036148:1		
Avser inteckning d-2016-00477915:2		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 487.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	432.000 SEK	2016-01-26	D-2016-00036148:1
2	55.000 SEK	2016-10-19	D-2016-00477915:2

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)
426198-0
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

778.000 SEK

Taxerad Ägare

Andel

Juridisk form

Ägandetyp

1/1

Fysisk person

Uppgift saknas

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Datum

Akt

Avstyckning

1967-08-17

06-SEE-365

Ursprung

Vetlanda Sibbarp 2:1

Tidigare Beteckning

Beteckning

Omregistreringsdatum

Akt

F-Skede Sibbarp 2:2

1995-03-01

0686-428

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet