

Bedömning av marknadsvärde

Sävsjö Forellen 14

1 Uppdrag

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten, Försäljning Sydost

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

november 2025

1.4 Inspektion

Besiktning och inventering utfördes den 18 november 2025. Huset var övergivet. Uppdragsgivaren har tillhandahållit utdrag ur fastighetsregistret. Uppgifterna har kompletterats med kommunens 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, energideklaration

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 Forellen 14	Ärendenummer F-1812-25-06
Adress Parallellgatan 12, 57633 Sävsjö, se bilaga.	Område Hägneområdet
Vägbeskrivning Huset ligger mellan Vikingagatan och Östra Esplanaden.	Tomtstorlek 829 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) 597	Byggnadsvärde (tkr) 401	Markvärde (tkr) 196
Kommentar Taxeringsvärdet torde vara högre då renoveringarna av badrum, yttertak ej är justerade men då värdet inte nyttjas vid värdering så görs ingen ny beräkning			

2.3 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum G (Torget)
-------------------	-----------------------	-----------------------------	------------------------------------

2.4 Planförhållanden

Fastigheten berörs av en stadsplan från 1961 (06-SÄS-114).

2.5 Tomträttsavtal

Berörs inte

2.6 Fastighets- och byggnadstillhör

Till fastigheten hör bostadshus.

2.7 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter etcetera

Total inteckningsbelastning är 595 000 kr fördelat på 5 digitala pantbrev.

2.8 Försäkring

Okänt

2.9 Energideklaration

Energideklarationen är giltig till 2030-02-27 och bifogas
--

2.10 Tomtbeskrivning

Tomttyp	☒ Mellantomt ☐ Hörntomt ☐ Skaftomt ☐ Ändomt ☐ Strandtomt ☐ Strandnära tomt
	☐ Finplanerad ☐ Trädgård ☐ Natur ☐ Kuperad ☐ Berg
Omgivning	☐ Centralt läge ☒ Villor ☐ Parhus ☐ Radhus ☐ Fritidshus ☐ Kedjehus ☒ Flerbostadshus
	☐ Lantligt läge ☐ Enskilt läge
Kommentar	Tomten är ohävdad med rester av prydnadsbuskar och studsmatta.

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	

2.12 Beskrivning huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår 1960	Ombyggnadsår	☒ Villa ☐ Friliggande ☐ Kedjehus ☐ Gavelläge
		☐ Fritidshus ☐ Parhus ☐ Radhus ☐ Mellanläge
Byggnadstyp		
Enplans hus med hel källare.		
Kommentar		
Utvändig besiktning gjord från markplan		

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 och fönsterbågar är rötskadade, byggnaden verkar ha stått ouppvärmd över tid och det kan finnas skador som inte har upptäckts. Yttertaket är bytt under de senaste 20 åren. Markiser						

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
			Fjärrvärmern är avstängd pga ej betalda fakturor

AREOR

Boarea	Biarea	Uppgift från	Kommentar
85 m ²	82 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 stensatt uteplats.

RUMSINDELNING

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

Beskrivning

Många små rum och planlösningen bedöms svår att justera om man skulle vilja ha öppenplanlösning i köket.

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 Äldre parallellkök från byggåret med förnyade vitvaror, laminatbänkskiva, rostfri diskbänk, kaklad mellanvägg, tidstypiskt ljusbeige lackade släta luckor och lådfronter, plastmatta. Matplats för 3 personer.				
Standard Äldre, trångt kök			Underhållsstatus Ett behov av förnyelse men kan säkert fungera under en period	

BADRUM (BV)

☒ WC	☐ WC-dusch	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare	
☒ Tvättställ	massage-/ångfunktion	☐ Bastu	☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	
	☐ Kommod				
Beskrivning Troligtvis renoverat för 10–15 år sedan, helkaklat					
Golv Bruna klinkers			Standard Enkel		
Väggar Delvis stora kvadratiska kakelplattor, på ena långsidan enbart kaklat halvvägs			Underhållsstatus Normalt		

BADRUM/TVÄTTSTUGA (KV)

☒ WC	☐ WC-dusch	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☒ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare	
☐ Tvättställ	massage-/ångfunktion	☐ Bastu	☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	
	☒ Kommod				
Beskrivning Troligtvis renoverat för 10–15 år sedan, helkaklat, f.d. tvättstuga					
Golv Bruna klinkers			Standard Enkelt		
Väggar Delvis stora kvadratiska kakelplattor			Underhållsstatus Normalt		

GARAGE (KV)

☒ Slagport	☐ Vikport	☒ Dagvattenbrunn	☐ Gångdörr	☐ Frånluftsfläkt
☐ Vipport	☐ Takskjutport	☐ Motoriserad	☒ Uppvärmning	
Beskrivning Enkelt utrymme med målade väggar och golv				
Golv Vitmålad betong			Standard Enkelt	
Väggar Vitmålad betong			Underhållsstatus Dörren har rötskador	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Golv ☒ Träparkett/Lamellgolv ☒ Laminat/Linoleum ☒ Plastmatta/PVC/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
Kommentär Enkla ytskikt med en del skador		

2.13 Övrigt

Huset är övergivet och el, vatten, el är avstängt. Det kan finns dolda skador kopplade till sönderfrysta rör

2.14 Bedömning

Mindre villa som ligger i ett naturskönt område men ändå nära till all form av samhällsservice i form av affärer, skola. Har sjangserat under de närmaste åren och behöver en full översyn av framför allt väderskalet. Bostadsbyggnaden är liten och även med en helrenovering så kommer den troligen enbart passa ett par eller en liten familj.

3 Slutlig värdebedömning

Fastigheten såldes 2020 för 700 tkr vilket är den lägsta nivån bostadshus har sålts för under de senaste 10 åren i detta område vilket visar på att även innan det övergavs var fastigheten ointressant. Ett övergivet hus med rötskador i fasaden bedöms inte har gynnat efterfrågan och värdet bedöms vara reducerat även i förhållande till lägsta nivån.

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för Sävsjö Forellen 14 till

450 000 kronor
Fyrahundrafemtiotusen 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.

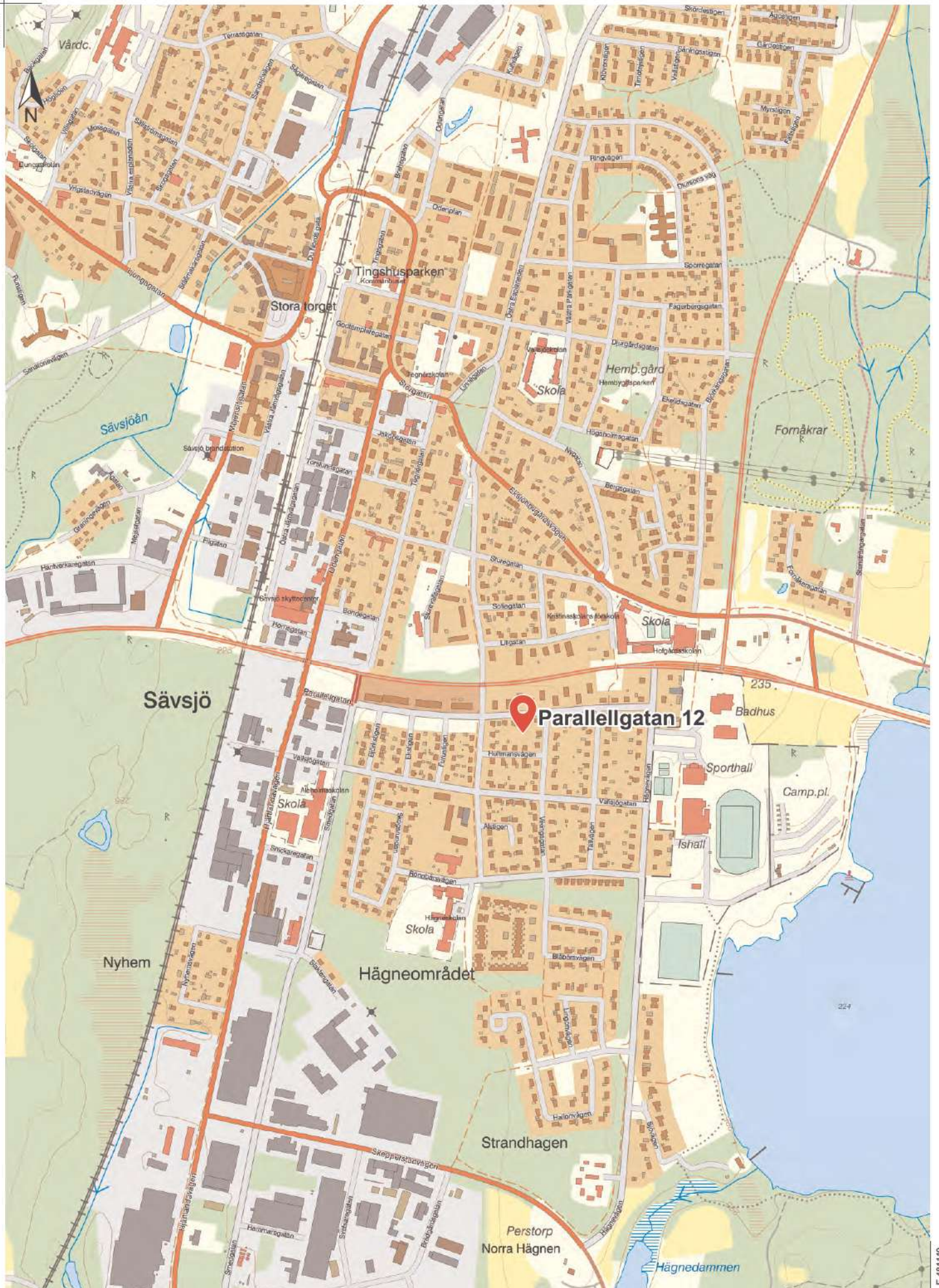
Värdebedömningen har aktualitet så länge fastighetens fysiska egenskaper, marknadsförutsättningar eller s.k. omvärldsfaktorer inte förändras.

Jönköping 2025-11-26

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**


Åke Eriksson









Fastighet

Beteckning Sävsjö Forellen 14	UUID: 909a6a50-bb16-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 060120020	Län- och kommunkod 0684	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2020-06-10
Distrikt Sävsjö	Distriktskod 105191	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-07-25

Adress

Adress

Parallellgatan 12
576 33 Sävsjö

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6361348,3	480284,2

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	829 kvm	829 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2020-06-03	D-2020-00220463:1

Köp (även transportköp): 2020-05-28
Köpeskilling: 700.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 595.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	25.000 SEK	1960-10-26	60/2053
2	20.000 SEK	1960-10-26	60/2054
3	247.500 SEK	2010-05-06	10/10546
4	141.000 SEK	2011-03-15	11/6277
5	161.500 SEK	2020-06-03	D-2020-00220463:2

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Tomtindelning: Forellen

Datum

1959-10-23

Akt

0684K-1549

Stadsplan: Området öster om smedgatan i sävsjö

1961-01-23

06-SÄS-114

Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se(akt 0684-P98)

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

437267-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde**Taxeringsår**

2024

Taxeringsvärde

597.000 SEK

Taxerad Ägare**Andel**

1/1

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyyp

Uppgift saknas

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Tomtmätning

Datum

1959-10-29

Akt

0684K-1553

Sammanläggning

1960-02-16

0684K-1569

Ursprung

Sävsjö Forellen 4

Sävsjö Sävsjö 10:591

Tidigare Beteckning**Beteckning**

F-Sävsjö Forellen 14

Omregistreringsdatum Akt

1995-03-01

0686-428

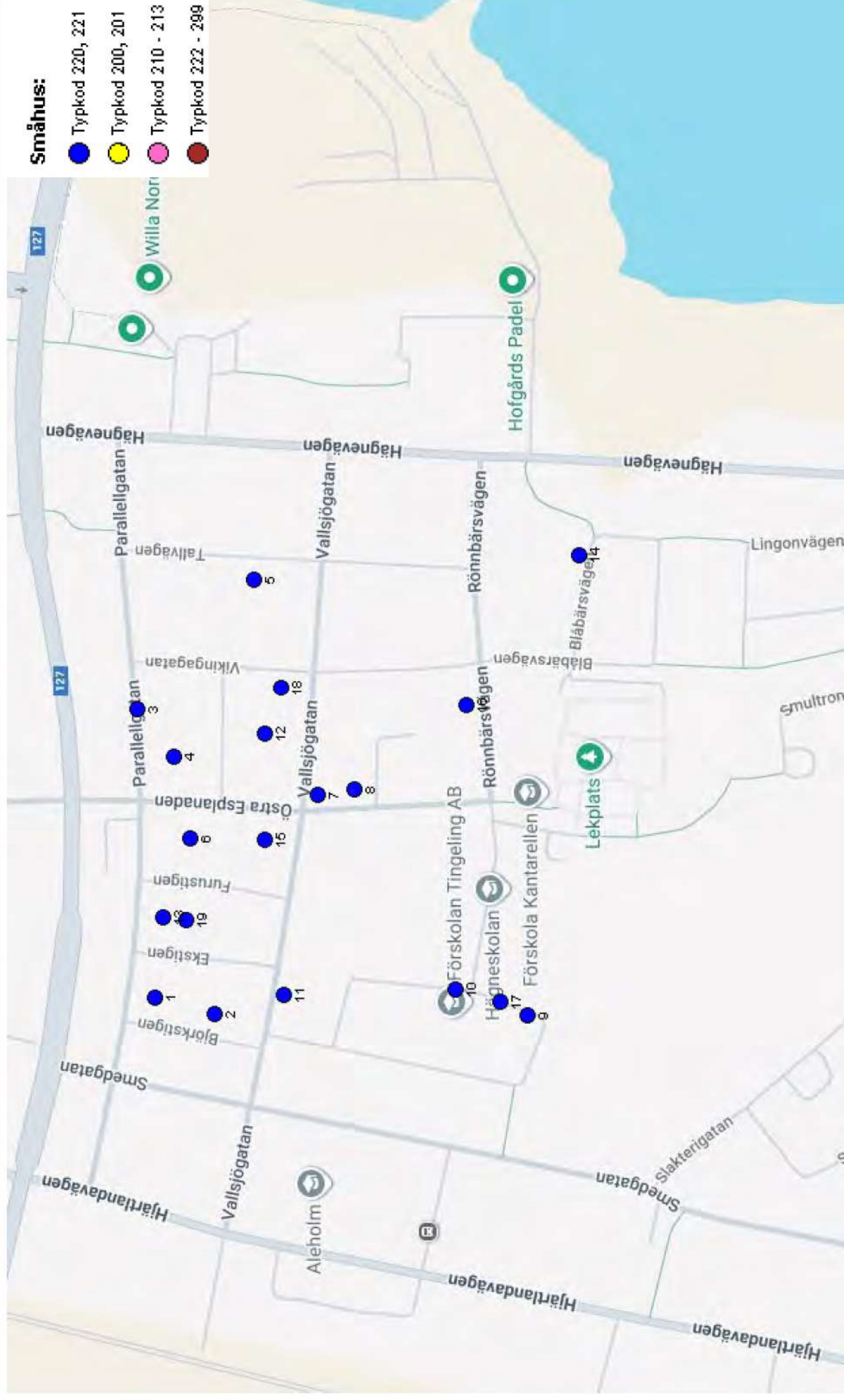
Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet



Köpinformation med adress													
#	Kommun Värdeomr	Fastighet Adress	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Bebtyp	Köpedatum Pris	K/T Kr/kvm
2	Sävsjö	ÄRLAN 5 Ektigen 8	220	499	100	120	1958	1968	30	04	01	2022-01-25 1375	1.69 13750
16	Sävsjö 0694002	LAXEN 11 Rönnbärsvägen 13	220	659	91	109	1964	1964	29	04	01	2025-05-02 1250	1.67 13736
14	Sävsjö	TOPPMURKLAN 3 Blåbärsvägen 5	220	859	103	123	1973	1973	31	04	01	2022-06-28 1200	1.28 11650
7	Sävsjö	LAXEN 1 Östra Esplanaden 12	220	699	103	123	1962	1962	28	04	01	2019-11-04 1160	11262
15	Sävsjö 0694002	KRÅKAN 6 Östra Esplanaden 5	220	829	85	102	1959	1959	26	04	01	2024-09-16 1100	1.82 12941
6	Sävsjö	KRÅKAN 3 Östra Esplanaden 11	220	648	84	101	1959	1959	27	04	01	2019-12-16 975	11607
4	Sävsjö	FORELLEN 20 Hultmansvägen 3	220	749	84	101	1961	1961	29	04	01	2021-05-20 950	11310
19	Sävsjö 0694002	SPARVEN 3 Furustigen 4	220	663	88	106	1959	1959	29	04	01	2024-10-11 910	1.34 10341
17	Sävsjö 0694002	RAPPHÖNAN 1 Rönnbärsvägen 2	220	754	91	109	1965	1965	26	04	01	2024-08-30 900	1.31 9890
10	Sävsjö	RIPAN 13 Rönnbärsvägen 1	220	704	87	104	1964	1964	31	04	01	2020-10-26 825	9483
9	Sävsjö	RAPPHÖNAN 2 Skogsrundan 34	220	777	91	109	1966	1966	26	04	01	2019-09-16 810	8901
8	Sävsjö	LAXEN 18 Östra Esplanaden 10	220	856	90	108	1965	1965	31	04	01	2018-11-30 800	8889
18	Sävsjö 0694002	SIKEN 7 Vikingagatan 12	220	650	82	98	1959	1959	27	04	01	2024-08-26 800	1.31 9756
11	Sävsjö	RIPAN 3 Vallsjögatan 8	220	684	85	100	1962	1962	27	04	01	2022-04-01 785	1.16 9235
13	Sävsjö	SPARVEN 2 Furustigen 2	220	640	74	89	1958	1958	28	04	01	2021-07-06 723	9770
12	Sävsjö	SIKEN 9 Vallsjögatan 27	220	765	83	100	1959	1959	26	04	01	2020-02-03 705	8494
1	Sävsjö	ÄRLAN 2 Ektigen 2	220	567	72	86	1958	1958	22	04	01	2019-02-25 700	9722
3	Sävsjö	FORELLEN 14 Parallellgatan 12	220	829	85	101	1960	1960	23	04	01	2020-05-28 700	8235
5	Sävsjö	KARPEN 8 Tallvägen 10	220	1104	100	117	1951	1951	25	04	01	2022-06-03 700	0.89 7000