



F-1758-25-07

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Alvesta Vislanda 35:2



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
BYGGNAD.....	5
OMDÖME	6
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	7
BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	8
BILAGA: KARTOR	9

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	Alvesta Vislanda 35:2
Adress:	Snedgatan 9, 342 50 Vislanda
Kommun:	Alvesta
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt:	november 2025.
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning	Okulär besiktning utförd 2025-11-20 av undertecknad. Vid besiktning deltog personal från Kronofogdemyndigheten. Lagfaren ägare deltog ej.
Omfattning	Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändigt besiktning har skett från markplan. Byggnaden var devis nedskräpad och nedsmutsad vilket försvårade besiktningen. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köpares undersökningsplikt enl. JB 4:19, se även bilaga Förbehåll för värdeutlåtande.
Handräckning	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.

TOMT

Upplåtelseform

Äganderätt

Areal, tomttyp

798 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Vildvuxen trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Vislanda, se bilaga.

Vatten, avlopp, el

Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. Elmätare noterades inomhus men el fränkopplat vid besiktning.

Energideklaration

Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.

Planbestämmelser,
servitut mm

Detaljplan från 1954. Bebyggelsen bedöms stå i
överensstämmelse med gällande plan.

För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat
FDS-utdrag.

BYGGNAD

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp 1 ½ -plan med källare.
 Byggnadsår 1962, enligt taxering.
 Area BOA, BIA Boarea och biarea 113 resp 80 kvadratmeter enligt taxering.
 Innehåll **Källarvåning:** Hall, förråd, pannrum.

Bottenvåning: Hall, vardagsrum, badrum, kök, allrum.

Övervåning: Hall, 2st sovrum, wc.

Undergrund Ej känt
 Grundmurar Betongsten
 Grundläggning Betongplatta (källare)
 Stomme Trä
 Bjälklag Trä
 Fasad Trä, sämre skick
 Yttertak Bedöms som takpannor
 Fönster 2-glas, bågar i sämre skick
 Våningstrappa I trä
 Golvbeläggningar Laminat, plastmatta,
 Tak Målat

Kök Spårade träluckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt, kyl, frys. Kök i sämre skick, delvis ej komplett.

Våtrum	Bottenvåning	Övervåning
golv	Plastmatta	Plastmatta
väggar	Kakel	Tapet
inredning	WC, tvättställ, badkar/dusch	WC, tvättställ,
övrigt	Ljust porslin	Ljust porslin
skick	Något sämre, äldre standard	Något sämre, äldre standard

Ventilation Självdragsventilation

Uppvärmning Äldre kombipanna, osäker status. Oljecistern finns.
 -system Vattenburet, radiatorer

Övrigt Byggnad med stort in- och utvändigt upprustningsbehov. Byggnaden bedöms ha stått kallställd under en längre period, tecken på läckage från värmesystem noterades. Tecken på svartmögelangrepp samt eventuellt takläckage. Kamin finns i källare, osäker status. Fristående, isolerat, elektriskt kylrum finns i tillbyggnad men bedöms ej ingå i fastigheten.

Uthus Enkel mindre förrådsbyggnad i sämre skick.

OMDÖME

Läge

Objektet är beläget i utkanten av samhället och angränsar till villaområde samt industri. Närhet till aktiv järnväg.

Efterfrågan

Ordinär

Allmänservice

Acceptabel

Materialstandard

Mindre god

Planlösning

Mindre god

Standard

Mindre god

Underhåll

Eftersatt

Objektet som helhet

Äldre, mindre småhus med stort upprustningsbehov såväl in-
som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark 237.000 kr

Byggnad 593.000 kr

Totalt 830.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2021 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet bedöms som rimligt efter beräkning.

Pantbrev

3 st. Totalt 600.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,0 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 830.000 kronor för värderingsobjektet. Värderingsobjektet bedöms som betydligt sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 300.000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Alvesta Vislanda 35:2 har vid värdetidpunkten november 2025 bedömts till:

TREHUNDRATUSEN KRONOR (300 000 kr)

Kalmar 2025-11-28
Forum Fastighetsekonomi



Andreas Ylipää
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande
Bilaga 2: Karta
Bilaga 3: FDS-utdrag inkl. tomtkarta
Bilaga 4: Ortsprismaterial

BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Forum Fastighetsekonomi och dess samarbetspartners åt Kronofogdemyndigheten.

Offentliga uppgifter

- Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga/kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekats i värdering/beskrivning.

Uppgifter från ägare/representant

- 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. Detta kan då gälla uppgifter om hyra, arrende eller egenskaper hos objektet som inte kan kontrolleras på ett oberoende sätt via kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet, bostadsrätt

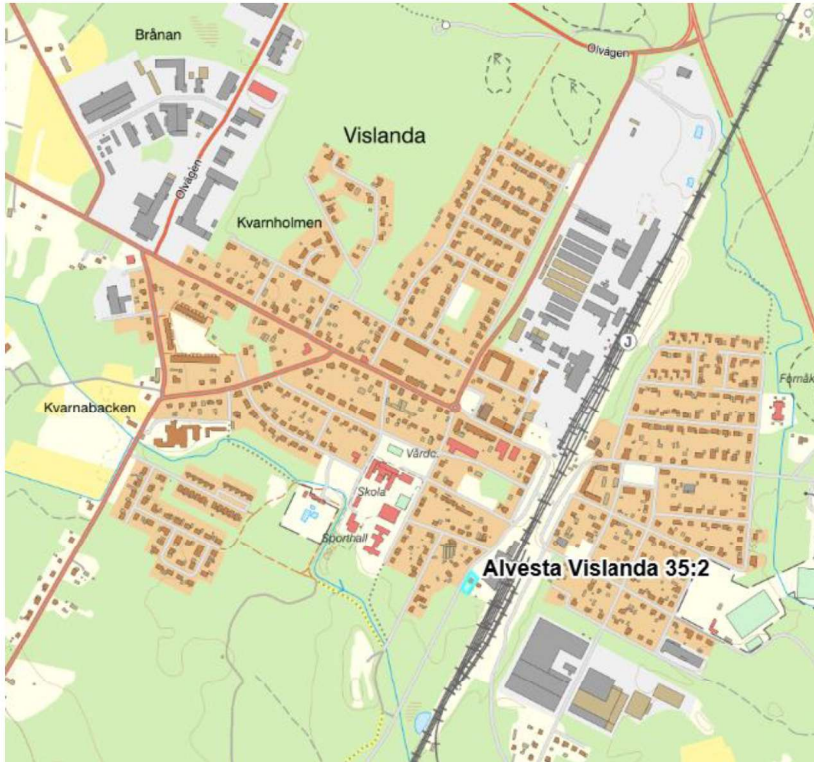
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då detta kräver särskild utredning och ej ingår i uppdraget. Ansvar tas således ej för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken och även köplagen avseende bostadsrätter. I övrigt kan sägas att objekt vid en eventuell exekutiv auktion säljs i befintligt skick, där det åligger köparen att göra de bedömningar som krävs av objektet utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

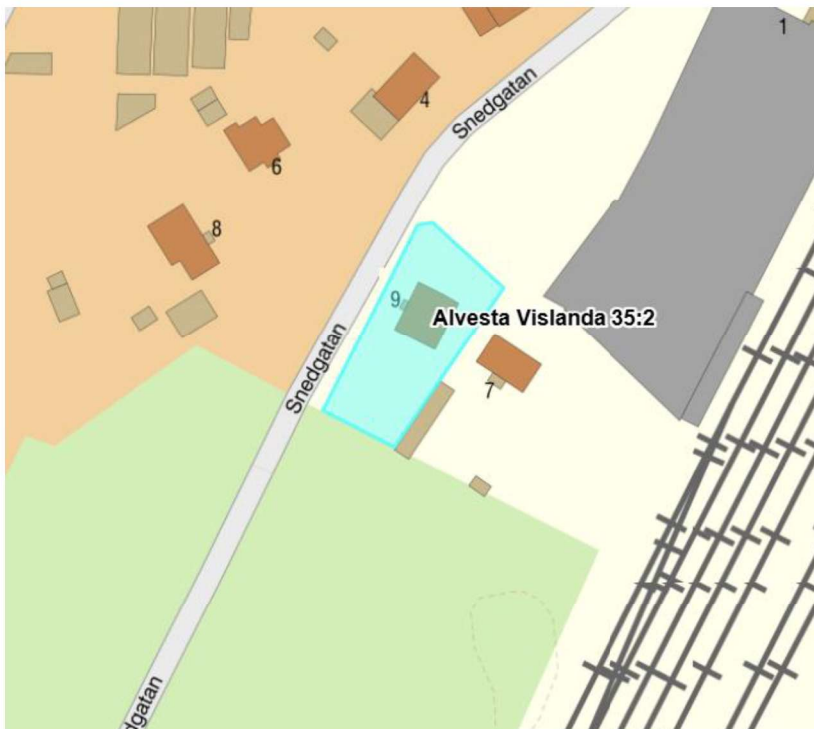
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva auktionen. Underlaget för värdebedömningen sker utifrån ortsprismaterial, kalkyler mm. Om relevant underlag inte kan tillhandahållas, sker värdebedömningen utifrån de erfarenheter värderingsmannen har från liknande objekt - beaktat de övriga förutsättningar som finns. Bedömningen i sig är upp till värderingsmannen att utföra utifrån tillgänglig information, läge, fysiska egenskaper för objektet och eventuella eller möjliga intäkter i nuläget och på sikt.

BILAGA: KARTOR

Karta 1:

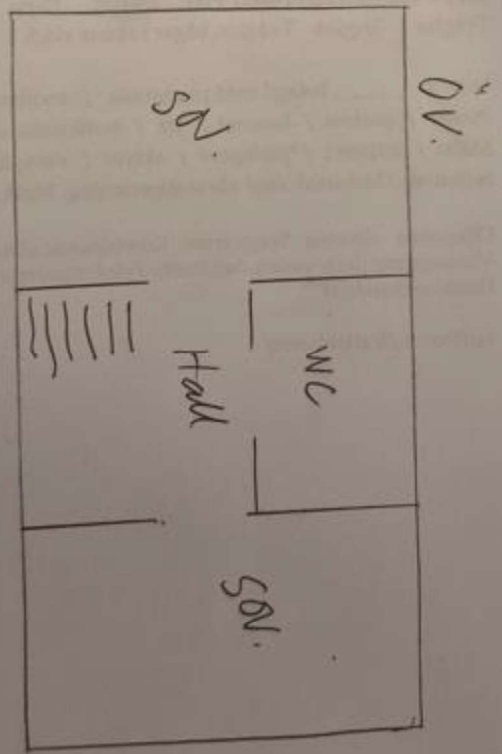
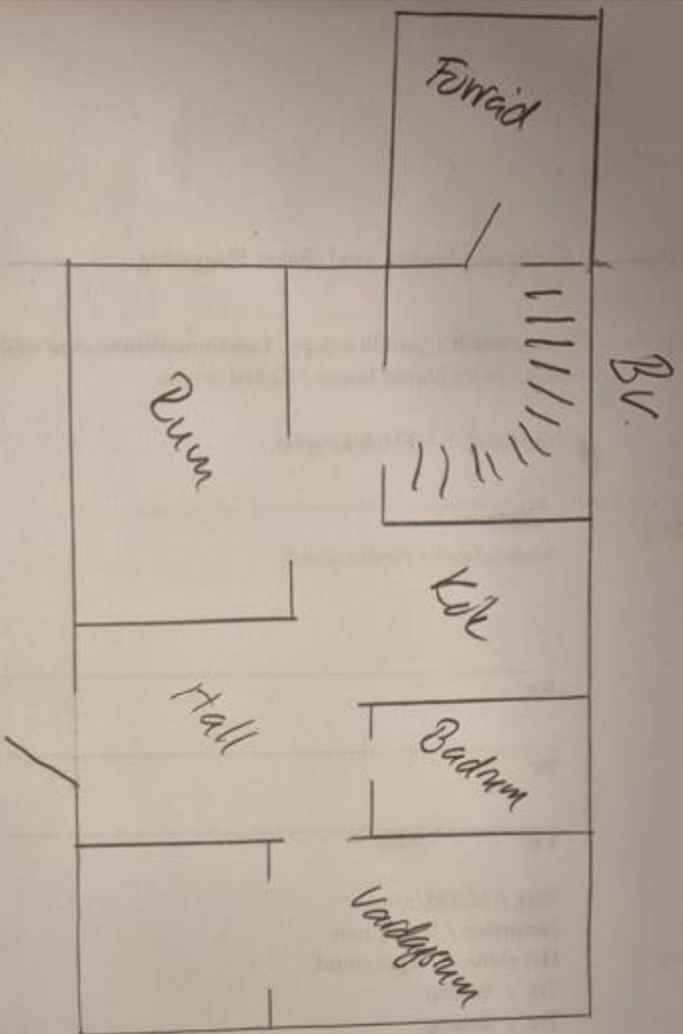


Karta 2:



Karta 3:





Beteckningar

Beteckning Alvesta Vislanda 35:2	UUID 909a6a51-c21d-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 070012803	Senaste ändringen i allmänna delen 1996-02-07
Län- och kommunkod 0764	Distrikt Vislanda Socken: vislanda	Distriktskod 105061	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-06-16 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-18

Adress

Adress
Snedgatan 9
342 50 Vislanda

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2006-10-19	06/17026

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2006-10-19	06/17027

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
	2012-04-12	12/4406
Utmätning 2025-06-12, 816 396 sek, beslutsnummer 12253715564	2025-06-13	D-2025-00209642:1
Utmätning 2025-06-12, 18 304 sek, beslutsnummer 12253714864	2025-06-13	D-2025-00209643:1
Anmärkningar		
Avser inteckning 61/718		
Avser inteckning 61/720		
Utmätning 2025-06-12, 816 396 sek, beslutsnummer 12253714773	2025-06-13	D-2025-00209644:1
Anmärkningar		
Avser inteckning 61/718		
Avser inteckning 61/720		
Avser inteckning 06/17028		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 600 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	26 500 SEK	1961-06-14	61/718
Anmärkningar			
Innehavare: 61/719 Sparbanken Sverige AB, Box 24, 340 30 Vislanda			
2	21 200 SEK	1961-06-14	61/720
3	552 300 SEK	2006-10-19	06/17028

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Vislanda samhälle	1954-06-30	07-VIS-59

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	264855-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	830 000 SEK	593 000 SEK	237 000 SEK

Andel

1 / 2

Juridisk form

Fysisk person

1 / 2

Oskiftade dödsbon

Värderingsenhet småhus tomtmark 96251149 (2024)**Taxeringsvärde**

237 000 SEK

Riktvärdeområde

764006

Fastighetsrättsliga förhållanden

Utgör en eller flera självständiga fastigheter

Tomtareal

798 kvm

Strand

Inte strand eller strandnära mer än 150 m

Vatten och avloppKommunalt vatten
Kommunalt avlopp**Antal lika**

1

Justeringsorsak**Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 96252149 (2024)****Taxeringsvärde**

593 000 SEK

Bebyggelseyp

Friliggande

Total standardpoäng

24

Bostadsyta

113 kvm

Biutrymmesyta

80 kvm

Värdeyta

129 kvm

Nybyggnadsår

1962

Tillbyggnadsår**Värdeår**

1962

Under byggnad

Nej

Antal lika

1

Justeringsorsak**Allmänna delen**

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Tomtmätning

Datum

1960-11-18

Akt

07-VIS-493

Sammanläggning

1961-04-25

Ursprung

Alvesta Vislanda-Hönetorp 2:178,203

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6293459.0

466440.5



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal798 m²**Därav landareal**798 m²**Därav vattenareal**0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

G-Vislanda Wieselgren:2

Omregistreringsdatum

1994-11-30

Akt

0780-94/64

Källa: Lantmäteriet



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

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
28	Alvesta		VISLANDA 63:6	220	997	92	112	1960	1960	34	04	950	2021-02-24	10326	
11	Alvesta	0764006	VISLANDA 46:2	220	1390	127	141	1913	1929	31	04	1250	2024-10-15	9843	1.26
1	Alvesta	0764006	VISLANDA 71:8	220	801	113	130	1955	1955	26	04	1090	2025-10-01	9646	1.38
10	Alvesta	0764006	VISLANDA 54:15	220	934	95	114	1964	1964	31	04	900	2024-10-18	9474	0.92
13	Alvesta	0	VISLANDA 13:8	220	1074	113	132	1951	1951	41	04	1050	2024-03-01	9292	0.84
8	Alvesta	0764006	VISLANDA 63:10	220	887	111	126	1958	1958	27	04	1020	2024-11-29	9189	1.22
26	Alvesta		VISLANDA 33:14	220	950	127	141	1956	1972	24	04	1100	2021-06-01	8661	
16	Alvesta	0	VISLANDA 33:14	220	950	127	141	1956	1972	24	04	1000	2023-04-08	7874	1.07
12	Alvesta	0	VISLANDA 33:14	220	950	127	141	1956	1972	24	04	980	2024-05-29	7717	1.05
19	Alvesta	0	VISLANDA 49:8	220	855	111	131	1969	1969	32	04	850	2023-02-01	7658	0.68
6	Alvesta	0764006	VISLANDA 15:6	220	1388	100	116	1967	1967	31	04	750	2025-01-02	7500	0.74
14	Alvesta	0	VISLANDA 29:2	220	744	118	124	1913	1929	24	04	875	2023-12-01	7415	1.24
9	Alvesta	0764006	VISLANDA 13:12	220	995	120	136	1958	1958	26	04	720	2024-10-28	6000	0.88
24	Alvesta		VISLANDA-HÖNETORP 1:26	220	1485	122	138	1949	1949	24	04	700	2021-11-25	5738	0.90
3	Alvesta	0764006	KVARNABACKEN 1:85	220	1080	112	132	1955	1955	33	04	600	2025-07-24	5357	0.58