

Bedömning av marknadsvärde

Vetlanda Broby 8:27

1 Uppdrag

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten, Försäljning Norr

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

februari 2025

1.4 Inspektion

Besiktning och inventering utfördes den 4 februari 2025 tillsammans med fastighetsägaren. 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 Vetlanda Broby 8:27	Ärendenummer F-36-25-06
Adress samt vägbeskrivning Borogatan 6, 574 72 Landsbro, se bilaga.	
Område I sydvästra delen av Landsbro	Tomtstorlek 1020 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) 427	Byggnadsvärde (tkr) 291	Markvärde (tkr) 136
Kommentar Taxeringsvärdet bedöms som rimligt.			

2.3 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 15 km (Stortorget)
-------------------	-----------------------	-----------------------------	--

2.4 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 lite prydnadsbuskar och fruktträd.	

2.5 Planförhållanden

Fastigheten berörs av stadsplanen, Landsbro samhälle (06-LAN-613).

2.6 Tomträttsavtal

Berörs inte

2.7 Vatten/avlopp/el

Kommunalt	☒ Kommunalt vatten	☒ Kommunalt avlopp
Elektricitet	☐ Indraget	☒ Avstängt ☐ Anslutning saknas
	☐ 1-kammarbrunn ☐ 3-kammarbrunn ☐ Sluten tank ☐ Borrard brunn ☐ Vatten saknas	
Eget VA	☐ 2-kammarbrunn ☐ Stenkista ☐ Infiltrationsbädd ☐ Grävd brunn ☐ Avlopp saknas	
Kommentar Vatten avstängt		

2.8 Fastighets- och byggnadstillbehör

På fastigheten finns en bostadsbyggnad och ett garage/förråd med en fd bastu
--

2.9 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter etcetera

Total inteckningsbelastning är 510 000 kr fördelat på 5 digitala pantbrev.
--

2.10 Försäkring

Okänt

2.11 Energideklaration

Energideklarationen är giltig till 2031-06-17.
--

2.12 Beskrivning huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår 1923	Ombyggnadsår 60-tal?	☒ Villa ☐ Fritidshus	☐ Friliggande ☐ Parhus	☐ Kedjehus ☐ Radhus	☐ Gavelläge ☐ Mellanläge
Byggnadstyp 1½ plans hus.					
Kommentar Gränsar mot industriområde, uterum isolerat					

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		☐ Eternit	☐ Eternit	☐ Kopplade
☐ Pålar				☐ Timmer	☐ Gummiduk	☐ Innanfönster
☐ Balkgrund				☐ Cementskiva	☐ Aluzink	☐ Blyinfattade
☒ Torpargrund						
Kommentar Uterummet har isolerglas, fasaden har rötskador och behöver åtgärdas, äldre tak utan synliga skador						

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	
Kommentar Alla kakelugnar är borttagna och enbart köksspisen återstår (Norrahammar), IVT luftvärmepump ca 15 år			

AREOR

Boarea 115 m ²	Biarea 0 m ²	S: a 115 m ²	Kommentar Källaren räknas inte som biarea.
------------------------------	----------------------------	----------------------------	---

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			1			
1 tr		2						1				sidovind		
Vind												1		
S: a	1	2	1			1		2			1	2		

Beskrivning

Den gamla jordkällaren är åtkomlig genom lucka i uterummet, uterummet är isolerat och anges som allrum

Planritning



KÖK (BV)

☒ Elspis	☐ Keramikhäll	☐ Inbyggd ugn	☐ Kyl	☐ Skafferi/Sval
☒ Vedspis	☐ Induktionshäll	☐ Inbyggd mikro	☐ Frys	☐ Kaffemaskin
☐ Gasspis	☐ Köksfläkt	☒ Diskmaskin	☒ Kyl/Frys	

Beskrivning

Rakt kök i sämre skick, vitvaror ca 10–15 år, äldre stomme från 60-talet och påbörjad renovering

Standard	Underhållsstatus
Sämre	Totalrenovering behövs

KÖK (1 TR)

DUSCHRUM (BV)

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☒ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☒ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☒ Tvättställ	☐ Kommod	☐ Bastu	☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare

Beskrivning

Tvättmaskinen -5 år (Electrolux 8 kg) står precis utanför duschrummet. Helkaklat med WC, handfat, duschplats.

Golv	Standard
Beige klinker golv	Enkelt
Väggar	Underhållsstatus
Beige kakel väggar	Troligtvis renoverat på 90-talet, okänd tätfunktion

DUSCHRUM (1 TR)

BADRUM

WC

TVÄTTSTUGA

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Golv ☐ Parkett ☒ Plastmattor ☒ Trä ☐ Laminat ☐ Linoleum ☐ Klinker ☐ Skiffer ☐ Textilmattor	Väggar ☒ Tapet ☒ Målat ☐ Panel ☐ Bröstpanel ☐ Väv ☐ Timmer ☐ Putsat	Tak ☐ Målad gipsskiva ☒ Panel ☐ Vävklistrat ☐ Väv-/Pappspänt ☐ Plastspänt ☐ Akustikplattor ☐ Putsat ☐ Målad träfiberskiva ☐ Målade masonitskivor
Kommentär Alla rum har pågående renovering med mycket slitna innerskikt, i en sidovind har ett duschrum påbörjats, vinden är golvad och kan fungera som förråd		

2.13 Kompletterande byggnader

Friliggande/Vidbyggt	Byggår
Förråd med garage och förråd	Äldre
Grundläggning	Byggnadsarea
Naturstensfot	Ca 30 m ²
Stomme/Fasader	Anslutningar
Trä	el
Yttertak	Underhållsstatus
Tegel	Sämre
Fönster	Värmeisolering
Ja	Nej
Beskrivning Tidigare uthus med garagedel (port ej prövad), isolerad snickebod/förråd, utedass, Äldre bastu med utrivet duschutrymme	

2.14 Övrigt

--

2.15 Bedömning

Efter förvärv har det påbörjats renovering i hela huset och väldigt lite har gjorts klart med halvmålade väggar, utrivna eldstäder osv. En totalrenovering behövs för att kunna bo i huset. Uthuset är positivt men också i sämre skick.

3 Slutlig värdebedömning

Tallgatan 4 (BROBY 9:162) såldes för 350 tkr och bedöms vara likvärdig, Rundelsvägen 36 (BROBY 9:122) såldes för 700 tkr är i bättre skick med hel källare. Boställevägen 12 (BROBY 9:66) såldes för 475 tkr innan den totalrenoverades. Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för Vetlanda Broby 8:27 till

350 000 kronor
Trehundrafemtiotusen kronor

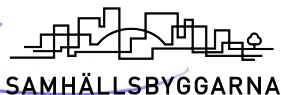
En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas inte bestämmas eller beräknas. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning vilket innebär att köpeskillingen vid en enskild överlåtelse kan avvika från det sannolika marknadsvärdet.

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

Jönköping 2025-02-05

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**


Åke Eriksson



SAMHÄLLSBYGGARNA

E 493928



E 494003



036 Allmän 2025-01-10

Fastighet

Beteckning	UUID:	
Vetlanda Broby 8:27	909a6a51-0040-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
060137726	0685	2024-12-11
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Lannaskede	105176	2025-01-09
Socken: Lannaskede		

Adress

Adress
Borogatan 6
574 72 Landsbro

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6358237.4	493963.3

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 020 kvm	1 020 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2022-04-21	D-2022-00166046:1

Köp (även transportköp): 2022-04-13
Köpeskilling: 600.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2024-12-09, 498 100 sek jämte ränta och kostnader (01-681569-24)

Inskrivningsdag

2024-12-10

Akt

D-2024-00419505:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 01/27984
Avser inteckning 02/25577
Avser inteckning 88/2737
Avser inteckning 98/5341
Avser inteckning d-2022-00166046:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 510.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	187.000 SEK	1988-04-27	88/2737
2	80.000 SEK	1998-06-05	98/5341
3	83.000 SEK	2001-12-20	01/27984
4	66.000 SEK	2002-10-09	02/25577
5	94.000 SEK	2022-04-21	D-2022-00166046:2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Stadsplan: Landsbro samhälle(centrum 1)

Datum

1976-04-27

Akt

06-LAN-613

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

427712-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde
2024	427.000 SEK

Taxerad Ägare

Andel

1/1

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avsöndring KB

Datum

1924-05-30

Akt

06-LAN-684

Ursprung

Vetlanda Broby 8:3

Tidigare Beteckning

Beteckning

F-Lannaskede Broby Backegård 8:27

Omregistreringsdatum Akt

1995-03-01

0686-428

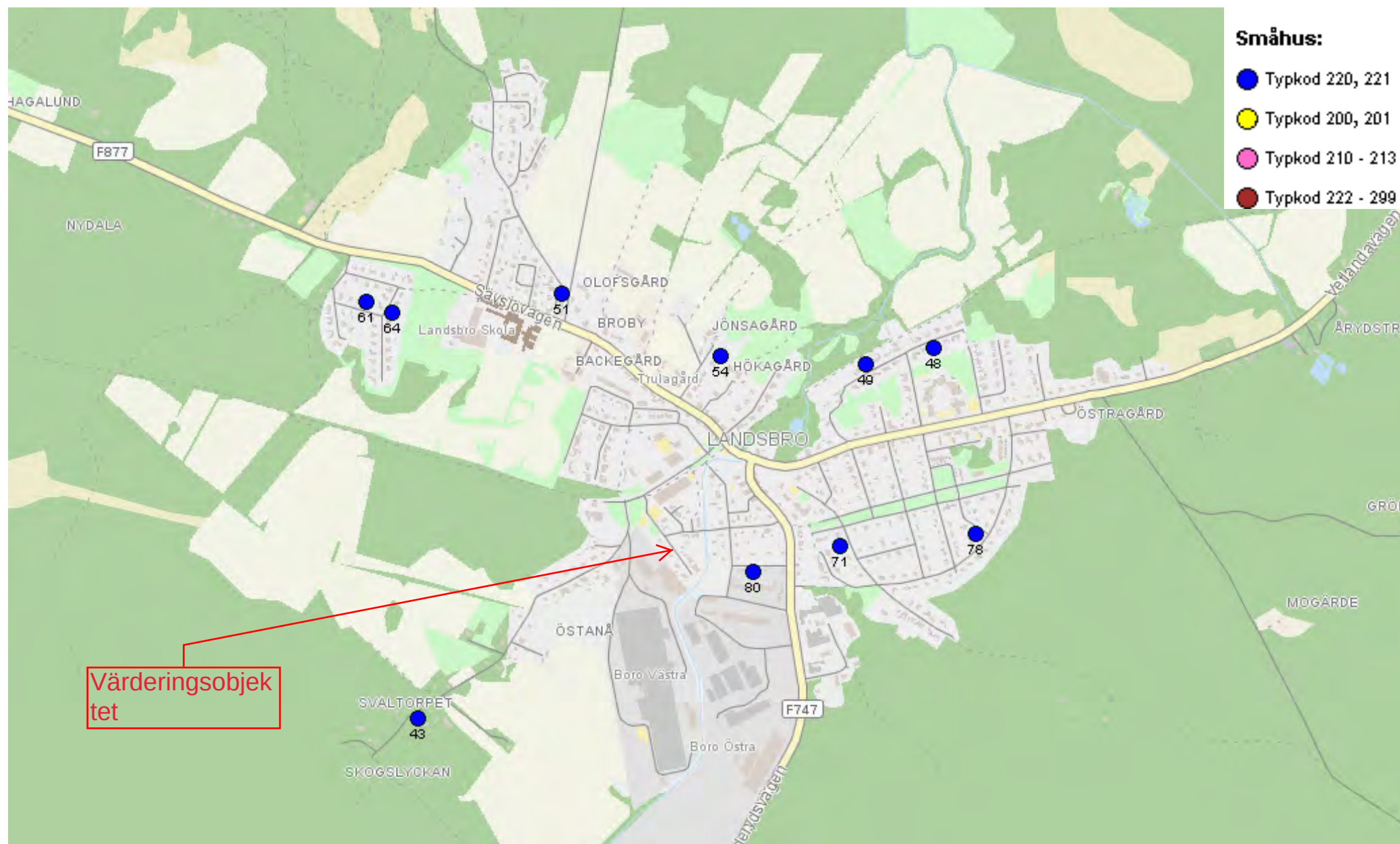
Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet



Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
54	Vetlanda	0	BROBY 50:2	220	2252	116	116	1923	1929	24	04	100	2024-05-31	862	0.26
43	Vetlanda	0	BROBY 1:23	220	1464	70	74	1925	1929	23	04	300	2023-07-15	4286	0.90
80	Vetlanda	0685008	BROBY 9:162	220	1033	100	113	1946	1946	23	04	350	2024-09-09	3500	0.88
71	Vetlanda	0	BROBY 9:66	220	1247	78	94	1952	1952	24	04	475	2023-07-06	6090	1.18
78	Vetlanda	0685008	BROBY 9:122	220	1036	112	129	1957	1957	27	04	700	2024-11-11	6250	1.32
64	Vetlanda	0	BROBY 7:90	220	816	108	118	1967	1967	26	04	900	2023-10-16	8333	1.74
61	Vetlanda	0	BROBY 7:102	220	838	103	123	1969	1969	35	04	505	2024-05-17	4903	0.73
48	Vetlanda	0	BROBY 22:32	220	1105	86	103	1970	1970	31	04	725	2023-08-01	8430	1.19
49	Vetlanda	0	BROBY 22:38	220	1061	97	97	1972	1972	26	04	640	2024-03-15	6598	1.26
51	Vetlanda	0	BROBY 3:36	220	540	104	124	1974	1974	35	04	620	2024-02-01	5962	0.84