

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. Utvändig 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

Självdraagsventilation

Uppvärmning
-system

Äldre kombipanna, osäker status. Oljecistern finns.
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
<u>Byggnad</u>	<u>593.000 kr</u>
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/arrendator 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

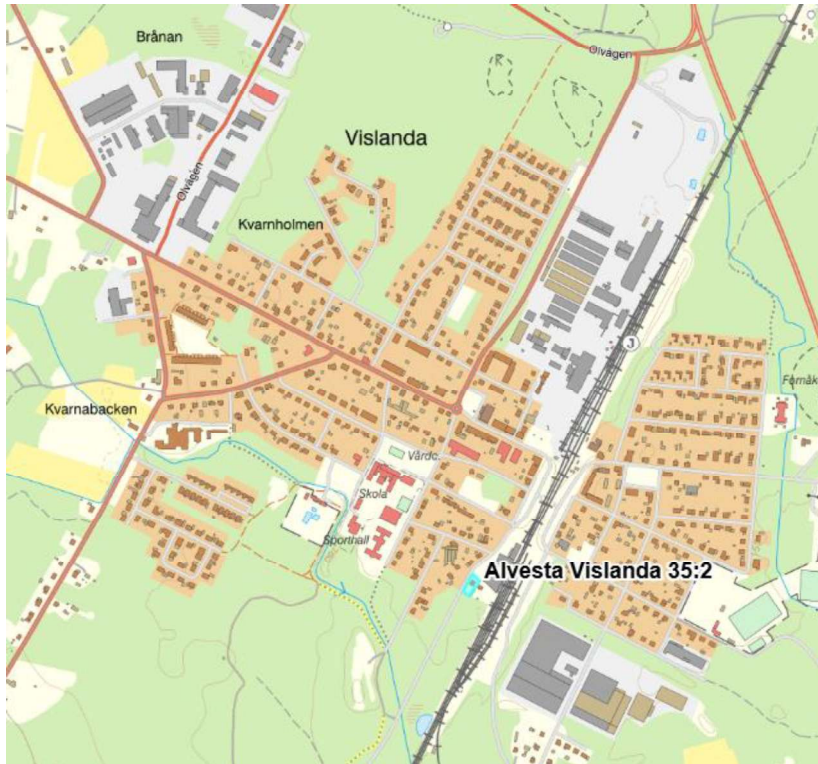
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då 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

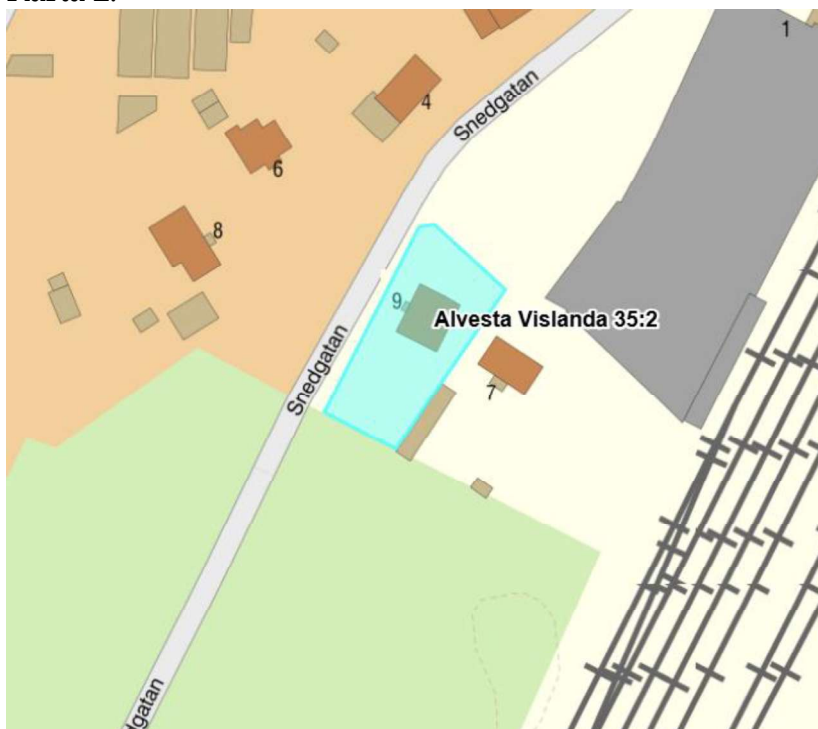
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den 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:

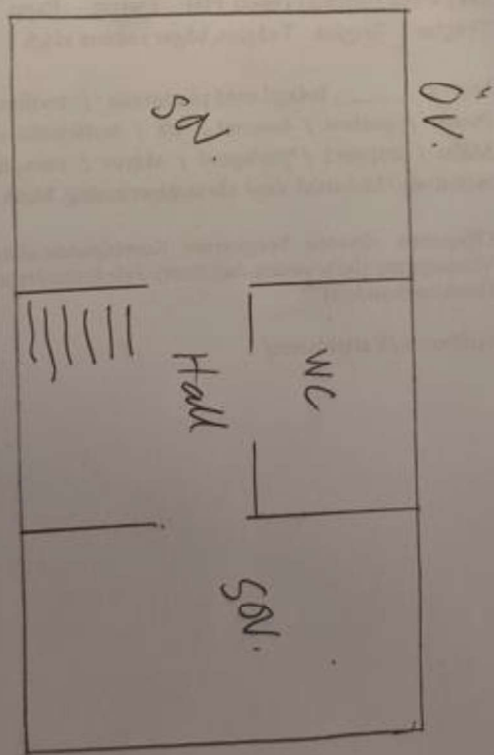
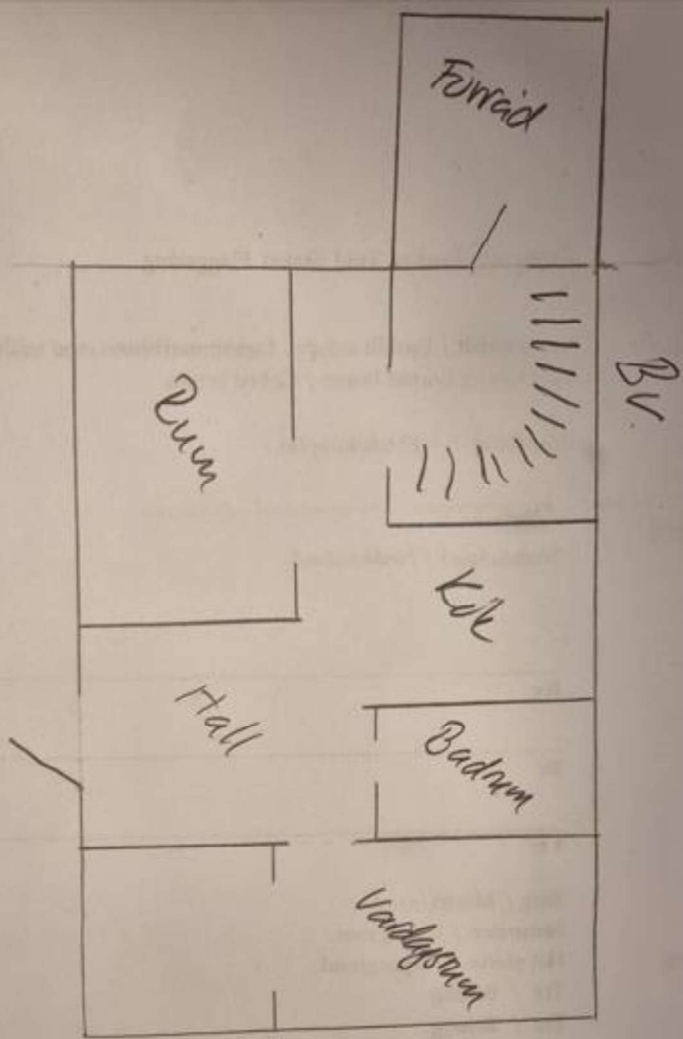


Karta 2:



Karta 3:





Beteckningar

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

<

	Andel	Juridisk form
	1 / 2	Fysisk person
	1 / 2	Oskiftade dödsbon

Värderingsenhet småhus tomtmark 96251149 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
237 000 SEK	764006	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	798 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 96252149 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
593 000 SEK	Friliggande	24	113 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
80 kvm	129 kvm	1962	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1962	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1960-11-18	07-VIS-493
Sammanläggning	1961-04-25	

Ursprung

Alvesta Vislanda-Hönetorp 2:178,203

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6293459.0	466440.5



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	798 m ²	798 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
G-Vislanda Wieselgren:2	1994-11-30	0780-94/64



© 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