

Bedömning av marknadsvärde

Vetlanda Ökna-Kvill 1:153

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 Værdetidpunkt

mars 2025

1.4 Inspektion

Besiktning och inventering utfördes den 18 mars 2025 tillsammans med myndigheten. Uppdragsgivaren har tillhandahållit utdrag ur fastighetsregistret. Uppgifterna har kompletterats med uppdragsgivarens information och dennes handlingar.

1.5 Förutsättningar och förbehåll för värdeutlåndet

Undertecknad iklæder 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 värdeutlåndet, 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. Utlåndet 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 utlåndet 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 Ökna-Kvill 1:153	Ärendenummer F-397-25-06
Adress samt vägbeskrivning Centrumgatan 3, 574 55 Kvillsfors, se bilaga.	
Område Kvillsfors	Tomtstorlek 1150 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) 451	Byggnadsvärde (tkr) 363	Markvärde (tkr) 88
Kommentar Taxeringsvärde bedöms vara korrekt			

2.3 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G (Kvillsfors skola)	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 27 km (Stortorget)
--------------------------------------	-----------------------	-----------------------------	--

2.4 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 På tomten finns gräsmattor och träd.	

2.5 Planförhållanden

Fastigheten berörs av en byggnadsplan.

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 Enligt fastighetsägaren är rören mellan hus och service skadade och det avloppet får stopp ofta och behöver spolas.		

2.8 Fastighets- och byggnadstillbehör

2.9 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter etcetera

Total inteckningsbelastning är 300 000 kr fördelat på 2 digitala pantbrev.

2.10 Försäkring

Okänt

2.11 Energideklaration

Energideklarationen är giltig till 2032-05-25

2.12 Beskrivning huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår 1946	Ombyggnadsår 1958	☒ Villa ☐ Fritidshus	☐ Friliggande ☐ Parhus	☐ Kedjehus ☐ Radhus	☐ Gavelläge ☐ Mellanläge
Byggnadstyp 1 plans hus med källargarage.					
Kommentar					

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 Hel källarvåning under ursprungsbyggnaden, tillbygget med krypgrund. Fönster är sämre men underhållna. Baksida med takat uterum på plint. Murstocken enbart använd för ventilation.						

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 Thermia Diplomat 10 kW G3 från 2013			

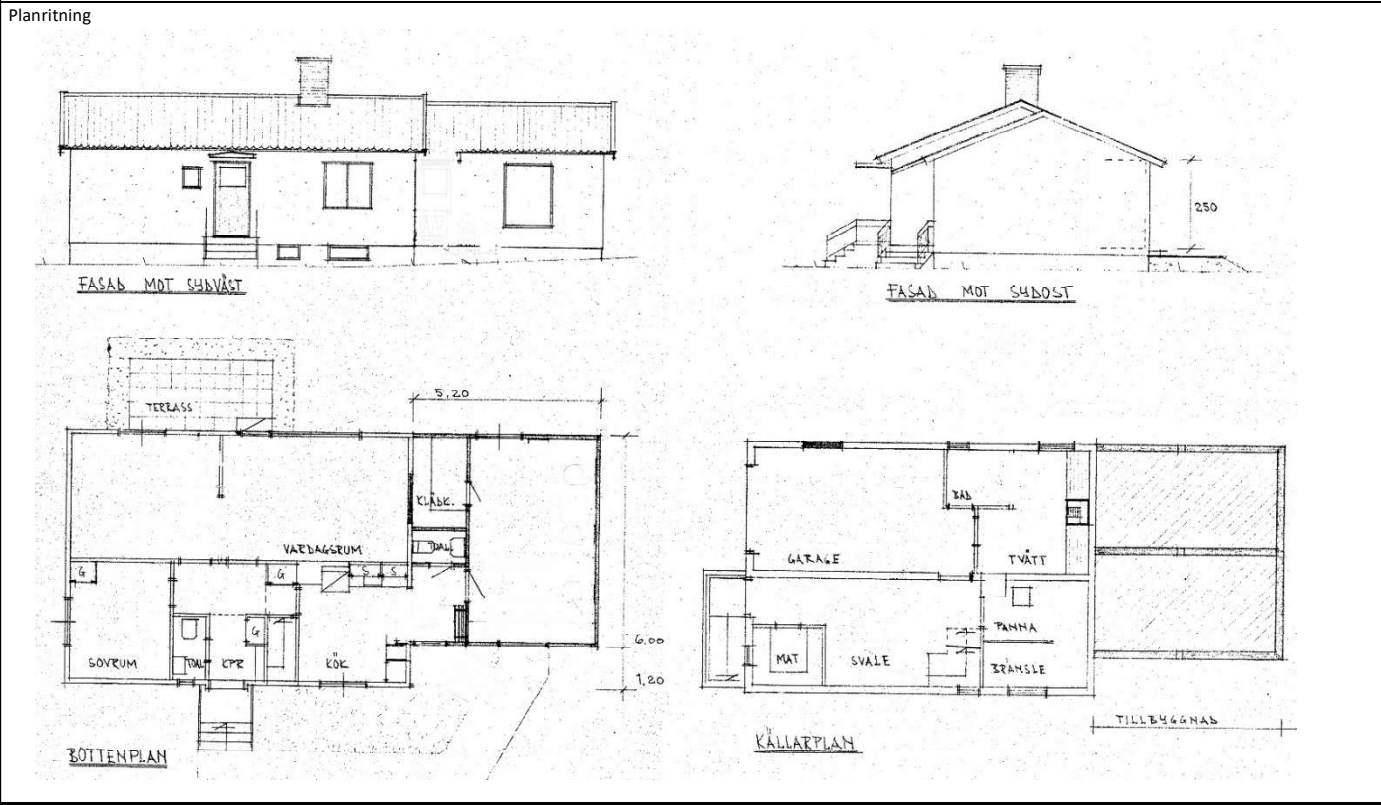
AREOR

Boarea	Biarea	S: a	Kommentar
92 m ²	60 m ²	92 m ²	Till ytan kommer uterum om ca 15 m ² .

RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sov-rum	Kök	Matsal	Badrum	WC/Dusch	WC	Hall	Tvättst.	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Garage
KV									1			1		1
BV	1	2	1			1	1	1		1				
1 tr														
Vind														
S:a	1	2	1			1	1	1	1	1		1		1

Beskrivning
Bottenplan i enklare skick utan större skador, källarvåningen har stort fuktpåslag med flagande färg och kattluk



KÖK (BV)

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

Beskrivning
Rakt kök som torde vara ca 10 år. Matplats för 2–3 personer. Ljusa spårade luckor och lådfronter. Vitvaror bedöms vara från köksrenoveringen.

Standard	Underhållsstatus
Enkel	Fungerande

KÖK (1 TR)

DUSCHRUM (BV)

☐ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelsbadkar	☒ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☐ Tvättställ	☐ Kommod	☐ Bastu	☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare
Beskrivning				
Till höger om köket finns äldre duschrum utan WC.				
Golv		Standard		
Plastmatta		Mycket enkelt		
Väggar		Underhållsstatus		
Våttapet		Äldre i sämre skick (80-tal?)		

DUSCHRUM (1 TR)

BADRUM

WC

☒ WC	☐ Bidé	☒ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare
Beskrivning			
Enkel WC vid entrén			
Golv		Standard	
Grå klinker, saknas silikonfog i anslutningen mot väggen		Mycket enkelt	
Väggar		Underhållsstatus	
Tapet		Slitage	

TVÄTTSTUGA

☒ Tvättmaskin	☐ Mangel	☐ Groventré	☐ Varmvattenberedare
☒ Torktumlare	☐ Centrifug	☐ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt
☐ Torkskåp		☐ Tvättbänk	☐ Duschplats
Beskrivning			
Äldre utrymme, med badkar, nyare tvättmaskin (Cylinda) torktumlare (Hisense)			
Golv		Standard	
Målad betong, flagad		Mycket enkelt	
Väggar		Underhållsstatus	
Målade betongväggar, fuktskadat		Mycket fuktpåverkat och slitet	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Golv	Väggar	Tak
☐ Parkett	☒ Tapet	☐ Målad gipsskiva
☒ Plastmattor	☒ Målat	☐ Panel
☐ Trä	☐ Panel	☐ Vävklistrat
☒ Laminat	☐ Bröstpanel	☒ Väv-/Pappspänt
☐ Linoleum	☐ Väv	☐ Plastspänt
☐ Klinker	☐ Timmer	☐ Akustikplattor
☐ Skiffer	☐ Putsat	☐ Putsat
☐ Textilmattor		☒ Målad träfiberskiva
		☐ Målade masonitskivor
Kommentar		
Ytskikten är äldre skick och framför allt källare är i dåligt skick med flagande färger.		

2.13 Garage

Del av källarvåningen är garage

2.14 Bedömning

Mindre hus i samhället Kvillsfors. Väderskalet är i ordning men i enklare standard. Fönster och badrum behöver ordnas i närtid.

3 Slutlig värdebedömning

Värderingsobjektet köptes för 595 tkr under 2022. Just nu är ett liknande hus på Villagatan 15 till salu för 620 tkr. Fastigheten har varit till salu i ett knappt år. Grannhuset på Centrumgatan 1 såldes för 100 tkr men såldes tidigare för 380 tkr vilket gör att den senaste köpeskillingen inte beaktas. Värderingsobjektet jämförs med den sämre halvan av försäljningar i Kvillsfors.

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för Vetlanda Ökna-Kvill 1:153 till

400 000 kronor
Fyrahundratusen kronor

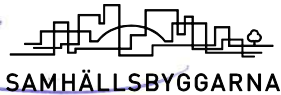
En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas inte bestämmas eller beräknas. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning vilket innebär att köpeskillingen vid en enskild överlåtelse kan avvika från det sannolika marknadsvärdet.

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

Jönköping 2025-03-18

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE


Åke Eriksson





036 Allmän 2025-02-10

Fastighet

Beteckning Vetlanda Ökna-Kvill 1:153		UUID: 909a6a51-3ba0-90ec-e040-ed8f66444c3f
Nyckel: 060152926	Län- och kommunkod 0685	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-11-20
Distrikt Ökna Socken: Ökna	Distriktskod 105196	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-07

Adress

Adress
Centrumgatan 3
574 55 Kvillsfors

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6362457.7	530091.2

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 150 kvm	1 150 kvm	

Lagfart**Ägare****Andel**

1/2

Inskrivningsdag

2022-08-25

Akt

D-2022-00349763:1

Köp (även transportköp): 2022-08-15

Köpeskilling: 595.000 SEK, avser hela fastigheten.

1/2

2022-08-25

D-2022-00349763:2

Köp (även transportköp): 2022-08-15

Köpeskilling: 595.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar**Innehåll****Inskrivningsdag****Akt**

Utmätning 2024-10-22, 249 975 sek, beslutsnummer 12245360784

2024-10-23

D-2024-00352397:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande 191a4274-D22B-4684-BB53-DF9327ED486A

Utmätning 2024-10-22, 249 975 sek, beslutsnummer 12245360099.

2024-10-24

D-2024-00354176:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande 191a4274-D22B-4684-BB53-DF9327ED486A

Avser inteckning 03/4949

Avser inteckning 03/4950

Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas

2024-11-19

D-2024-00389191:1

Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas

2024-11-19

D-2024-00389192:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 300.000 SEK

Nr**Belopp****Inskrivningsdag****Akt**

1

195.000 SEK

2003-02-28

03/4949

2

105.000 SEK

2003-02-28

03/4950

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer****Datum****Akt**

Byggnadsplan: Kvillsfors samhälle

1965-06-30

06-ÖKN-369

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

436363-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

451.000 SEK

Andel

1/2

Juridisk form

Fysisk person

Ägandety

Lagfart eller Tomträtt

Andel

1/2

Juridisk form

Fysisk person

Ägandety

Lagfart eller Tomträtt

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1945-12-20

Akt

06-ÖKN-192

Ursprung

Vetlanda Ökna-Kvill 1:8

Tidigare Beteckning

Beteckning

F-Ökna Kvill 1:153

Omregistreringsdatum Akt

1995-03-01

0686-428

Ajourforande inskrivningsmyndighet

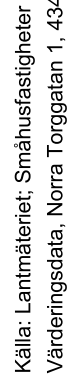
Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

- Типкод 220, 221
- Типкод 200, 201
- Типкод 210 - 213
- Типкод 222 - 299



Köpinformation med adress													
#	Kommun Värdeomr	Fastighet Adress	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Bebtyp	Köpedatum Pris	K/T Kr/kvm
8	Vetlanda 0	ÖKNA-KVILL 1:127 Öknavägen 10	220	945	114	120	1935	1935	28	04	01	2023-09-20 750	1.98 6579
1	Vetlanda	ÖKNA-KVILL 1:153 Centrumgatan 3	220	1150	88	106	1946	1950	32	04	01	2022-08-15 595	1.32 6761
10	Vetlanda 0	ÖKNA-KVILL 1:152 Centrumgatan 1	220	938	77	92	1946	1946	33	04	01	2023-03-01 100	0.26 1299
13	Vetlanda 0	ÖKNA-KVILL 1:224 Grängsgatan 1	220	777	88	106	1963	1963	31	04	01	2023-03-01 461	1.05 5239
14	Vetlanda 0	ÖKNA-KVILL 1:226 Parkgatan 5	220	886	87	104	1964	1964	29	04	01	2023-10-30 520	1.27 5977
4	Vetlanda	ÖKNA-KVILL 1:231 Villagatan 15	220	1279	91	109	1964	1964	31	04	01	2022-08-19 560	1.21 6154
16	Vetlanda 0	ÖKNA-KVILL 1:243 Nygatan 4	220	1030	112	132	1974	1974	33	04	01	2022-11-11 800	1.20 7143
12	Vetlanda 0	ÖKNA-KVILL 1:180 Villagatan 4	220	1422	105	125	1974	1974	36	04	01	2024-06-17 1100	1.81 10476