Kronofogden

2026-04-23

FASTIGHETSEKONOMI
ÅKE RAGNAR ERIKSSON AB

Bedömning av marknadsvärde

Nässjö Malmbäck 2:104



E-postadress: **kontakt@kronofogden.se**
Telefon: **0771-73 73 00**
www.kronofogden.se

Fastighetsekonomi Åke Ragnar Eriksson AB
Box 362, 551 15 Jönköping
Tel 036-12 67 11

1 Uppdrag

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten, Försäljning Syd

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

April 2026

1.4 Inspektion

Besiktning och inventering utfördes den 21 april 2026 på egen hand. Uppdragsgivaren har tillhandahållit utdrag ur fastighetsregistret. Uppgifterna har kompletterats med kommunens information och dennes handlingar.

1.5 Förutsättningar och förbehåll för värdeutlåtandet

Undertecknad ansvarar inte för oriktiga värdebedömningar som beror på felaktiga 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 beskrivningen. 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.

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 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. Bedömningen görs av värderingsmannen 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 m.m. 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,

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	Ärendenummer
Nässjö Malmbäck 2:104	F-355-26-06
Adress	**Område**
Lyckevägen 28, 571 68 Malmbäck, se bilaga.	Malmbäck
Vägbeskrivning	**Tomtstorlek**
Tomten ligger i hörnet Lyckevägen och Furugatan.	1080 m²
Upplåtelseform	**Typkod**
Äganderätt	Småhusenhet (220)
Kommentar	
Det har inte framkommit några uppgifter om pågående vitesföreläggande eller att fastigheten berörs av några skyddsbestämmelser.	

2.2 Taxeringsvärde

Uppgiftsår	Taxeringsvärde (tkr)	Byggnadsvärde (tkr)	Markvärde (tkr)
2024	646	454	192
Kommentar			
Taxeringsvärde är felaktigt då huset revs 2013. Typkoden ska vara 210, småhusenhet tomtmark med ett taxeringsvärde om 35 tkr			

2.3 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
G (Malmbäcks skola)	G	G	19 km (Stortorget)

2.4 Planförhållanden

Fastigheten berörs av byggnadsplan (06-MAL-556) från 1963. Enligt byggnadsplanen får fastigheten enbart nyttjas för byggnation av fristående bostadshus med max två lägenheter i max två plan (7,6 m höjd). Byggnadsytan är begränsad till 20 % av tomtarealen vilket i detta fall innebär 216 m² BYA.

2.5 Tomträttsavtal

Berörs inte

2.6 Fastighets- och byggnadstillbehör

Fastigheten innehåller inga byggnader.

2.7 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter etcetera

Total inteckningsbelastning är 180 000 kr fördelat på 7 digitala pantbrev.

2.8 Försäkring

Okänt

2.9 Energideklaration

En obebyggd fastighet har ingen skyldighet att ha en energideklaration.

2.10 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 spår efter tidigare byggnation i form av några träd, buskar och en trapp.	

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 ☐ Borrad brunn ☐ Vatten saknas ☐ 2-kammarbrunn ☐ Stenkista ☐ Infiltrationsbädd ☐ Grävd brunn ☐ Avlopp saknas	
Fiber	☐ Inkopplat ☐ Finns draget till tomtgräns ☑ Anslutning saknas ☐ Okänt	
Kommentar Enligt uppgift från NAV så har även tidigare inkopplingspunkter till kommunalt VA avlägsnats.		

2.12 Bedömning

En obebyggd tomt i samhället Malmbäck.

3 Slutlig värdebedömning

Alla tomter som sålts sedan 35 år redovisas nedan.

Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	Tomt
MALMBÄCK 1:66	Lyckevägen 1	1993-04-01	33	19	1 712
MALMBÄCK 2:112	Fabriksgatan 4	1995-05-01	12	9	1 330
MALMBÄCK 2:112	Fabriksgatan 4	2006-12-18	20	15	1 330
MALMBÄCK 2:112	Fabriksgatan 4	2018-11-29	58	44	1 330
MALMBÄCK 2:177	Lyckevägen 3	2001-01-01	25	8	2 955
MALMBÄCK 2:177	Lyckevägen 3	2002-09-16	32	11	2 955
MALMBÄCK 1:8	Backstigen 5	2025-02-19	150	117	1 280
MALMBÄCK 2:234	Hagagatan 18	2025-06-02	50	35	1 415

Fabriksgatan 4, Hagagatan 18 och Backstigen 5 köptes av grannar som ville få en större tomt. Anledningen till att Backstigen avviker beror på att den är delvis omgiven av flerfamiljshus. Värderingsobjektet bedöms också köpas av grannar vid en försäljning.

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för Malmbäck 2:104 till

40 000 kronor
Fyrtiotusen 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.

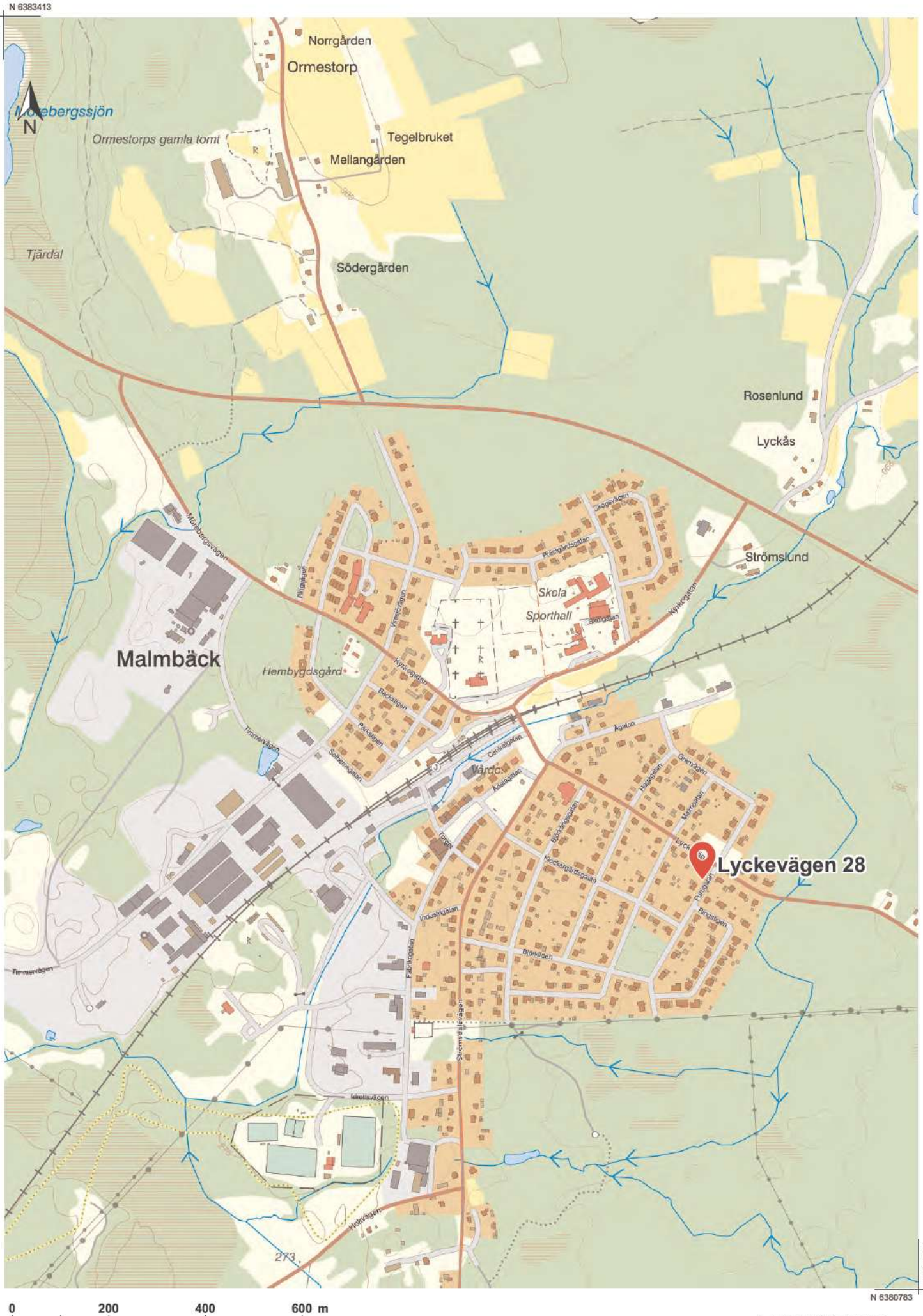
Värdebedömningen har aktualitet så länge fastighetens fysiska egenskaper, marknadsförutsättningar eller s.k. omvärldsfaktorer inte förändras.

Jönköping 2026-04-23

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Åke Eriksson


N 6383413
E 466839
Norrgården
Ormestorp
Mockebergssjön
Ormestorps gamla tomt
Tegelbruket
Mellangården
Tjärdal
Södergården
Rosenlund
Lyckås
Strömslund
Skola
Sporthall
Malmbäck
Hembygdsgård
Lyckevägen 28
N 6380783
E 468729
0
200
400
600 m
Skala 1:10 000. SWEREF 99 TM. RH 2000.
LANTMÄTERIET

Tänk på att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och de är inte juridiskt gällande. © Lantmäteriet

N 6381695

E 468246



E 468321

N 6381590

0 10 20 30 m

Skala 1:400. SWEREF 99 TM. RH 2000.

LANTMÄTERIET

Beteckningar

Beteckning
Nässjö Malmbäck 2:104

UUID
909a6a50-946b-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
060110121

Senaste ändringen i allmänna delen
-

Län- och kommunkod
0682

Distrikt
Malmbäck
Socken: malmbäck

Distriktskod
105220

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2009-11-24

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-02-26

Adress

Adress

Lyckevägen 28
571 68 Malmbäck

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2008-08-01	08/20543

Information saknas eller redovisas ej

Berört fång
08/20543, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp): 2008-07-31
Köpeskilling: 200 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 09/31477

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 180 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 000 SEK	1936-05-13	36/1317

Anmärkningar

Innehavare: 38/1343 Sparbanksgruppen-Alfa AB, Box 910, 571 29 Nässjö

2	1 000 SEK	1936-07-29	36/1584

Anmärkningar

Innehavare: 38/1342 Sparbanksgruppen-Alfa AB, Box 910, 571 29 Nässjö

3	3 000 SEK	1936-10-07	36/1847

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt

Anmärkningar

Innehavare: 46/462 Sparbanksgruppen-Alfa AB, Box 910, 571 29 Nässjö

4	5 000 SEK	1950-05-03	50/516

Anmärkningar

Innehavare: 50/516 Sparbanksgruppen-Alfa AB, Box 910, 571 29 Nässjö

5	2 420 SEK	1951-12-19	51/1836

Anmärkningar

Innehavare: 70/3061 Sparbanksgruppen-Alfa AB, Box 910, 571 29 Nässjö

6	5 000 SEK	1963-04-17	63/968

Anmärkningar

Innehavare: 63/969 Sparbanksgruppen-Alfa AB, Box 910, 571 29 Nässjö

7	161 580 SEK	2009-11-24	09/31476

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Eksjö

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Malmbäcks samhälle	1963-02-19	06-MAL-556

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	363402-3	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	646 000 SEK	454 000 SEK	192 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 1	Fysisk person

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1936-02-13	06-MAL-234

Ursprung

Nässjö Malmbäck 2:3

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6381638.8	468281.0

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 080 m^2	1 080 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
F-Malmbäck Malmbäck 2:104	1995-03-01	0686-428

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige