2025-05-04

Bedömning av marknadsvärde

Gnosjö Marås 1:17

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 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

april 2025

1.4 Inspektion

Besiktning och inventering utfördes den 22 april 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/arrendator som intekan 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 arrendator 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 Gnosjö Marås 1:17	Ärendenummer F-926-25-06
Adress Mellanliden 3, 335 91 Gnosjö, se bilaga.	Område Marås
Vägbeskrivning Marås ligger mellan Hillerstorp och Gnosjö, vid väg 151.	Tomtstorlek 607 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	Taxeringsvärde (tkr)	Byggnadsvärde (tkr)	Markvärde (tkr)
2024	580	472	108
Kommentar Taxeringsvärde bedöms vara korrekt.			

2.3 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
5 km (Bäckaskolan)	G	5 km (Gnosjö)	26 km (Värnamo)

2.4 Planförhållanden

Fastigheten berörs av en äldre byggnadsplan (06-GNO-847).

2.5 Tomträttsavtal

Berörs inte

2.6 Fastighets- och byggnadstillbehör

Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus.

2.7 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter etcetera

Total inteckningsbelastning är 400 000 kr fördelat på 5 digitala pantbrev.

2.8 Försäkring

Enligt uppgift Folksam

2.9 Energideklaration

Bostadsbyggnaden saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

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 fruktträd och prydnadsbuskar.	

2.11 Vatten/avlopp/el/fiber

Kommunalt	☑ Kommunalt vatten ☑ Kommunalt avlopp ☐ Gemensamhetsanläggning	
Elektricitet	☑ Indraget ☐ Avstängt ☐ Anslutning saknas	Uppgifter ur SGU:s register Saknas
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		

2.12 Beskrivning huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår 1966	Ombyggnadsår 1982	☑ Villa ☐ Fritidshus	☐ Friliggande ☐ Parhus	☐ Kedjehus ☐ Radhus	☐ Gavelläge ☐ Mellanläge
Byggnadstyp 1½ plans hus.					
Kommentar Utvändig besiktning gjord från markplan samt balkong					

BYGGTEKNIK

Grundläggning	Grundmur	Stomme	Bjälklag	Fasader	Yttertak	Fönster
☐ Murar till berg	☐ Betonghålsten	☑ 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	Utv plåt/beslag	☐ Eternit	☐ Eternit	☑ Kopplade
☐ Pålar			☐ Galvaniserad	☐ Timmer	☐ Gummiduk	☐ Innanfönster
☐ Balkgrund			☑ Plastbelagd	☐ Cementskiva	☐ Aluzink	☐ Blyinfattade
☐ Torpargrund			☑ Målad			

Kommentar

Tillbygget från 82 är på plintar. Väderskalet förnyades vid samma tillfälle och fönster/utvändig plåt är i sämre skick. Det finns omfattande rostangrepp på balkong och hållfastigheten behöver undersökas. Under balkongen finns viss frostsprängning av fasadteglet. Viss foglossning kring fönsteromfattningar. Rampen är trasig med inväxande träd.

UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☑ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☐ Bergvärme	☐ Värmepump (luft/luft)
☐ Ackumulatortank	☐ Öppen spis m. insats	☐ Sjövärme	☑ Värmepump (luft/vatten)
☐ Luftburet värmesystem	☐ Kamin	☐ Solvärme	☐ Fjärrvärme
☐ Direktverkande el	☐ Kakelugn	☐ Jordvärme	☐ Mek. ventilation
☑ Radiatorer	☑ Oljepanna	☐ Varmvattenberedare	☐ Självdragsventilation
☐ Golvvärme	☐ Elpanna	☐ Fastbränslepanna	☐ Ventilation m värmeåtervin

Installation år	Märke/Modell	Övrigt	Kommentar
Okänt	Nibe City oljepanna / E|S Luftvatten		Värmesystemet avstängt, oljepanna ska fungera och körs enbart vid risk för frysskador enligt fastighetsägaren

AREOR

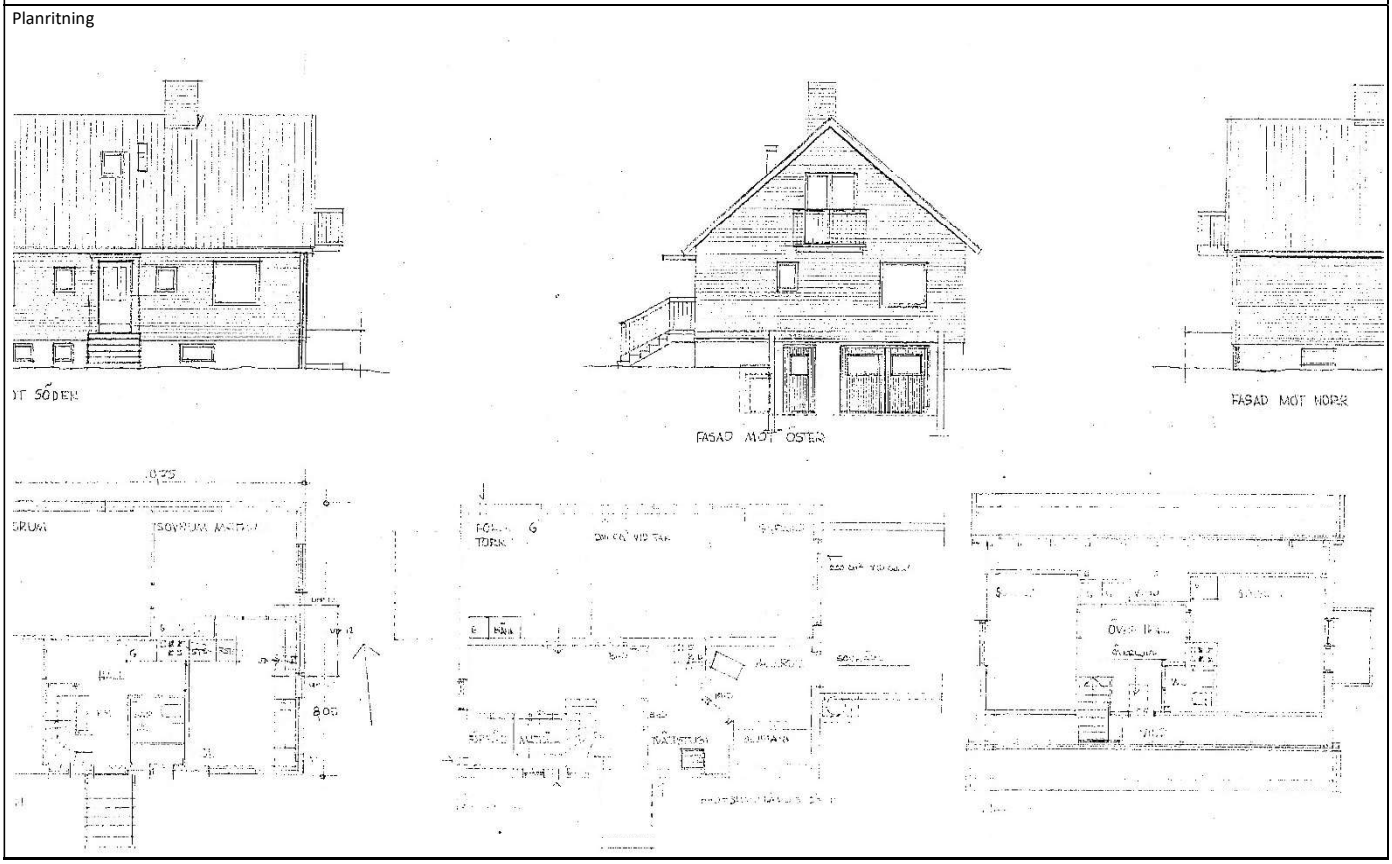
Boarea	Biarea	Uppgift från	Kommentar
120 m²	75 m²	Skatteverket	Uppgifterna har skälighetsbedömts och om exakt yta är viktigt så rekommenderas att utföra en uppmätning som uppfyller SS 21054:2020 Till ytan kommer ej isolerat uterum om ca 14 m² Trägolv, takad.

RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sov-rum	Kök	Matsal	Badrum	WC/Dusch	WC	Hall	Tvättst.	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Garage
KV								1	1			2	1	1
BV	1	2	1			1		1						
1 tr		2					1	1						
Vind														
S: a	1	4	1			1	1	3	1			2	1	1

Beskrivning

Planritning



KÖK (BV)

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

Beskrivning

Rakt kök med stommar från byggåret. Vita skåp och lådfronter. Enligt fastighetsägaren så fungerar inte elspisen och även övriga vitvaror är äldre. Laminatbänkskiva (VirrVarr) och dubbelho. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-5 personer.

Standard	Underhållsstatus
Enkel/Normal	Bristfällig, slitet

DUSCHRUM (BV)

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

Beskrivning Renoverades i samband med tillbygget med WC och avskild duschplats.	
Golv Plastmatta	Standard Normalt
Väggar Våttapet	Underhållsstatus Flottören trasig, sanitetsporslinet äldre, funktionen på tätskiktet är osäkert. Elfel och batteriarmatur används

WC (ÖV)

☑ WC	☐ Bidé	☐ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare

Beskrivning Från byggåret	
Golv Plastmatta	Standard Enklare
Väggar Tapet	Underhållsstatus Används inte

TVÄTTSTUGA (KV)

☑ Tvättmaskin	☐ Mangel	☐ Groventré	☐ Varmvattenberedare
☐ Torktumlare	☐ Centrifug	☐ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt
☐ Torkskåp		☐ Tvättbänk	☐ Duschplats

Beskrivning Äldre utrymme	
Golv Målad betong	Standard Enklare
Väggar Målade betongväggar	Underhållsstatus Visst slitage

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Golv	Väggar	Tak
☑ Parkett	☑ Tapet	☐ Målad gipsskiva
☑ Plastmattor	☑ Målat	☐ Panel
☐ Träplankor	☐ Panel	☐ Vävklistrat
☐ Laminat	☐ Bröstpanel	☑ Väv-/Pappspänt
☐ Linoleum	☐ Väv	☐ Plastspänt
☐ Klinker	☐ Timmer	☐ Akustikplattor
☐ Skiffer	☐ Putsat	☐ Målad betong
☐ Textilmattor		☐ Målad träfiberskiva
		☐ Målade masonitskivor

Kommentar
Ytskikten härrör från byggåret eller från tillbyggnadsåret och behöver förnyas

GARAGE (KV)

☑ Slagport	☐ Motoriserad	☑ Uppvärmning	☐ Gångdörr
☐ Vipport	☐ Takskjutport	☑ Dagvattenbrunn	☐ Frånluftsfläkt

Beskrivning Äldre utrymme	
Golv Målad betong	Standard Enklare
Väggar Målade betongväggar	Underhållsstatus Visst slitage

2.13 Övrigt

Enligt fastighetsägaren finns omfattande elfel som gör att batteriarmatur används i vissa rum.

2.14 Bedömning

60-tals villa med många sovrum. Invändigt behövs en helrenovering samt förnyelse av kök och badrum. På utsidan behöver framförallt fönster och plåt renoveras. Oljepannan är en dyr värmekälla och värmepumpen behöver felsökas. Läget är bra med fri utsikt i söder och Marås bor man lugnt och barnvänligt med närhet till service i Gnosjö och Hillerstorp till vilka man smidigt tar sig med buss eller bil.

3 Slutlig värdebedömning

I Marås betyder skicket mycket och exempelvis Västerliden 4 såldes 2020 med oljepanna och i jämförbart skick för 400 tkr, renoverades och såldes igen för 1 660 tkr ett år senare och sedan 2023 för 1 850 tkr. Högaliden 14 såldes i april för 700 tkr och var i något bättre skick där eluppvärmningen kompletterats med luft/luftvärmepump och braskamin. Västerliden 6 är jämförbar och såldes under 2023 för 530 tkr.

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för Gnosjö Marås 1:17 till

550 000 kronor
Femhundrafemtiotusen 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.

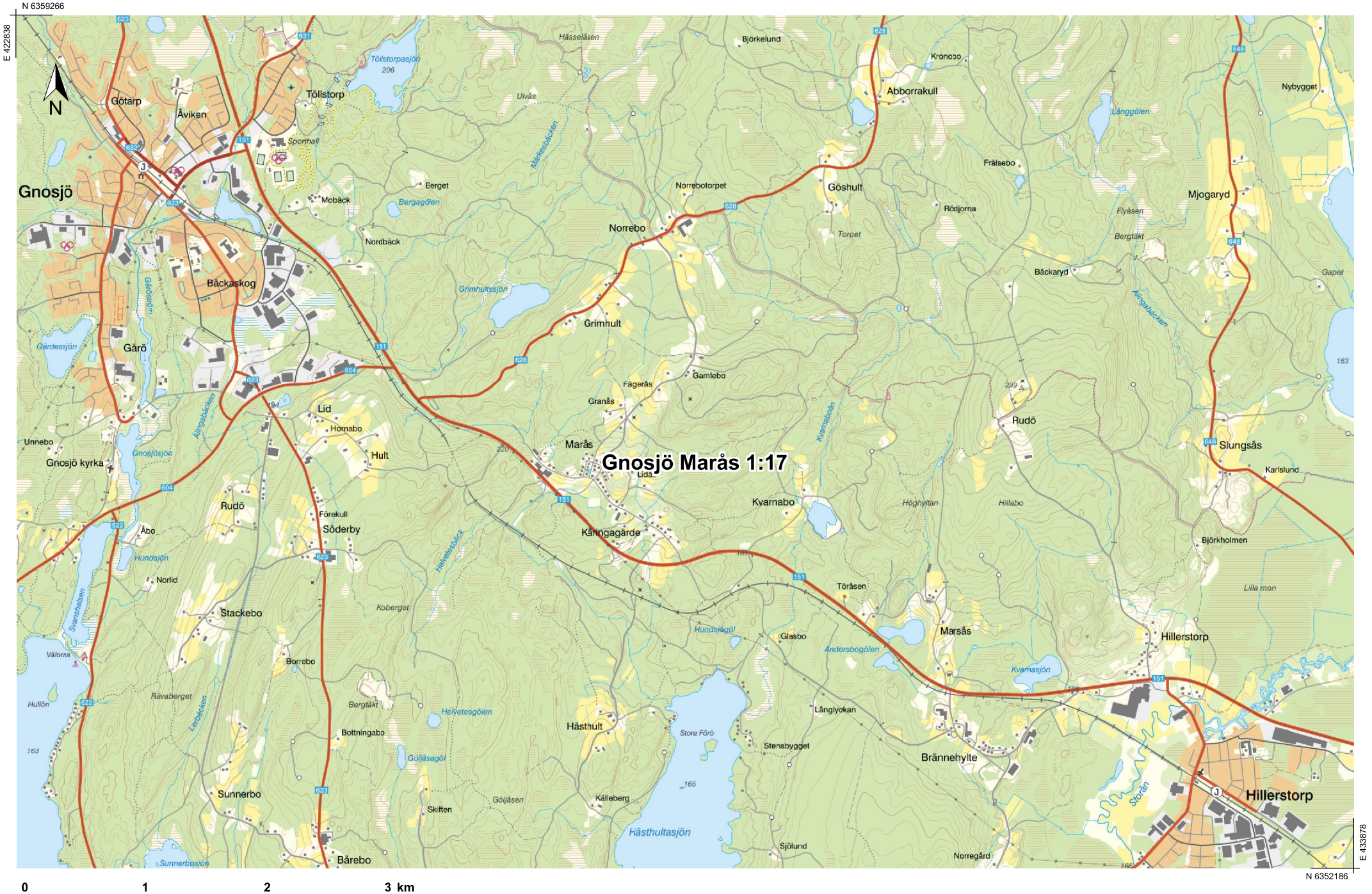
Värdebedömningen har aktualitet så länge fastighetens fysiska egenskaper, marknadsförutsättningar eller s.k. omvärldsfaktorer inte förändras.

Jönköping 2025-05-04

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Åke Eriksson



0 1 2 3 km

Skala 1:40 000. SWEREF 99 TM. RH 2000.

LANTMÄTERIET

metria | FastighetSök

036 Allmän 2025-04-04

Fastighet

Beteckning
Gnosjö Marås 1:17

UUID:
909a6a4f-314a-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
060019193

Län- och kommunkod
0617

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-04-03

Distrikt
Gnosjö
Socken: Gnosjö

Distriktskod
105170

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-04-03

Adress

Adress

Mellanliden 3
335 91 Gnosjö

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6355495.7	427565.7

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	607 kvm	607 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	1998-08-24	98/5537

Köp (även transportköp): 1998-08-20
Köpeskilling: 290.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anmärkning: Övriga fång 13/22067 andel 1/2

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-01 925 474 sek beslutsnummer 1225997269	2025-04-02	D-2025-00114919:1

Anmärkningar:
Avser inteckning 06/6503
Avser inteckning 84/8949
Avser inteckning 87/7770

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Avser inteckning 98/5539		
Avser inteckning 98/5540		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 400.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	130.000 SEK	1984-08-29	84/8949
2	55.000 SEK	1987-06-10	87/7770
3	77.000 SEK	1998-08-24	98/5539
4	88.000 SEK	1998-08-24	98/5540
5	50.000 SEK	2006-03-08	06/6503

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Marås och lidås del av	1963-02-07	06-GNO-847
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

401432-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde
2024	580.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1965-08-12	06-GNO-877

Ursprung

Gnosjö Marås 1:3

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
F-Gnosjö Marås 1:17	1993-12-01	0683-566

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	**Kontorbeteckning:** Eksjö **Telefon:** 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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

Småhusfastigheter

Datum: 2025-04-22

Källa: Lantmäteriet; Småhusfastigheter

Värderingsdata, Norra Torggatan 1, 434 30 KUNGSBACKA, Tel: +46 300 735 70

2025-04-22 05:24

Köpinformation med adress													
#	Kommun Värdeomr	Fastighet Adress	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Bebtyp	Köpedatum Pris	K/T Kr/kvm
1	Gnosjö	MARÅS 1:29 Maråsliden 9B	220	2609	74	74	1937	1937	30	04	01	2022-06-01 1950	2.14 26351
2	Gnosjö 0	MARÅS 1:16 Västerliden 4	220	621	110	124	1966	1966	25	04	01	2023-04-28 1850	3.35 16818
3	Gnosjö 0	MARÅS 2:2 Västerliden 6	220	838	129	147	1963	1963	28	04	01	2023-03-17 530	0.77 4109
4	Gnosjö 0617003	MARÅS 2:3 Högaliden 2	220	750	120	140	1966	1966	38	04	01	2024-11-01 1295	1.53 10792