

Bedömning av marknadsvärde

Nässjö Gångaren 15

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

oktober 2025

1.4 Inspektion

Besiktning och inventering utfördes den 21 oktober 2025 tillsammans med gäldenären. 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, energideklaration

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 Nässjö Gångaren 15	Ärendenummer F-1472-25-06
Adress Åkersgatan 41, 571 41 Nässjö, se bilaga.	Område Åker
Vägbeskrivning Huset ligger mellan Åkersgatan och Idrottsgatan.	Tomtstorlek 230 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) 1 148	Byggnadsvärde (tkr) 805	Markvärde (tkr) 343
Kommentar Taxeringsvärde torde justeras då renoveringen av badrum och kök inte är rapporterad, 1 371 tkr.			

2.3 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G (Åkerskolan)	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum G (Stortorget)
--------------------------------	-----------------------	-----------------------------	--

2.4 Planförhållanden

Fastigheten berörs av en stadsplan från 1967 (06-NÄS-408).

2.5 Tomträttsavtal

Berörs inte

2.6 Fastighets- och byggnadstillbehör

Till fastigheten hör garage inom Åker GA:1 samt rätt att nyttja tvättstuga. På fastigheten finns mindre förråd.
--

2.7 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter etcetera

Fastigheten har del i Nässjö Åker GA:1 med ändamål att sköta förbindelseleder, grönytor, planteringar, parkeringsutrymmen, garagebyggnader, tvättstugor mm. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Gångaren i Nässjö Samfällighetsförening. I avgiften till samfälligheten ingår vatten, fjärrvärme, garagehyra, internet samt snöskottning. Uppgift om aktuell avgift till föreningen är okänd men torde ligga på drygt 30 000 kr/år. Total inteckningsbelastning är 1 190 000 kr fördelat på 9 digitala pantbrev.

2.8 Försäkring

Okänt

2.9 Energideklaration

Energideklarationen var giltig fram till 2025-02-18. 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	☐ Skaftomt	☐ Ändomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära tomt
	☒ Finplanerad	☒ Trädgård	☐ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
Omgivning	☒ Centralt läge	☐ Villor	☐ Parhus	☒ Radhus	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus
	☐ Lantligt läge	☐ Enskilt läge				
Kommentar	På tomten finns odlingar och växthus.					

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
	☐ 2-kammarbrunn	☐ Stenkista	☐ Infiltrationsbädd
	☐ Borrbrunn	☐ Vatten saknas	☐ Avlopp saknas
Fiber	☒ Inkopplat	☐ Finns draget till tomtgräns	☐ Anslutning saknas
	☐ Okänt		
Kommentar			

2.12 Beskrivning huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår 1964	Ombyggnadsår	☐ Villa	☐ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
		☐ Fritidshus	☐ Parhus	☒ Radhus	☒ Mellanläge
Byggnadstyp	2 plans hus.				
Kommentar	Utvändig besiktning gjord från markplan				

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	Utv plåt/beslag	☐ Eternit	☐ Eternit	☐ Fasta
☐ Pålar			☐ Galvaniserad	☐ Timmer	☐ Gummiduk	☐ Innanfönster
☐ Balkgrund			☐ Plastbelagd	☐ Cementskiva	☐ Aluzink	☐ Blyinfattade
☐ Torpargrund			☒ Målade			
Kommentar	Området är byggt av HSB på 60-talet och är i bra skick. Ny balkongdörr. Altan från 1982. Nya vattenledningar är bytta till varje hus hösten 2014. Gemensam tvättstuga finns med 2 tvättmaskiner, torkskåp, tumlare och mangel					

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

AREOR

Boarea	Biarea	Uppgift från	Kommentar
116 m ²	0 m ²	Mätning i ritning	Uppgifterna har skälighetsbedömts och om exakt yta är viktigt så rekommenderas att utföra en uppmätning som uppfyller SS 21054:2020.

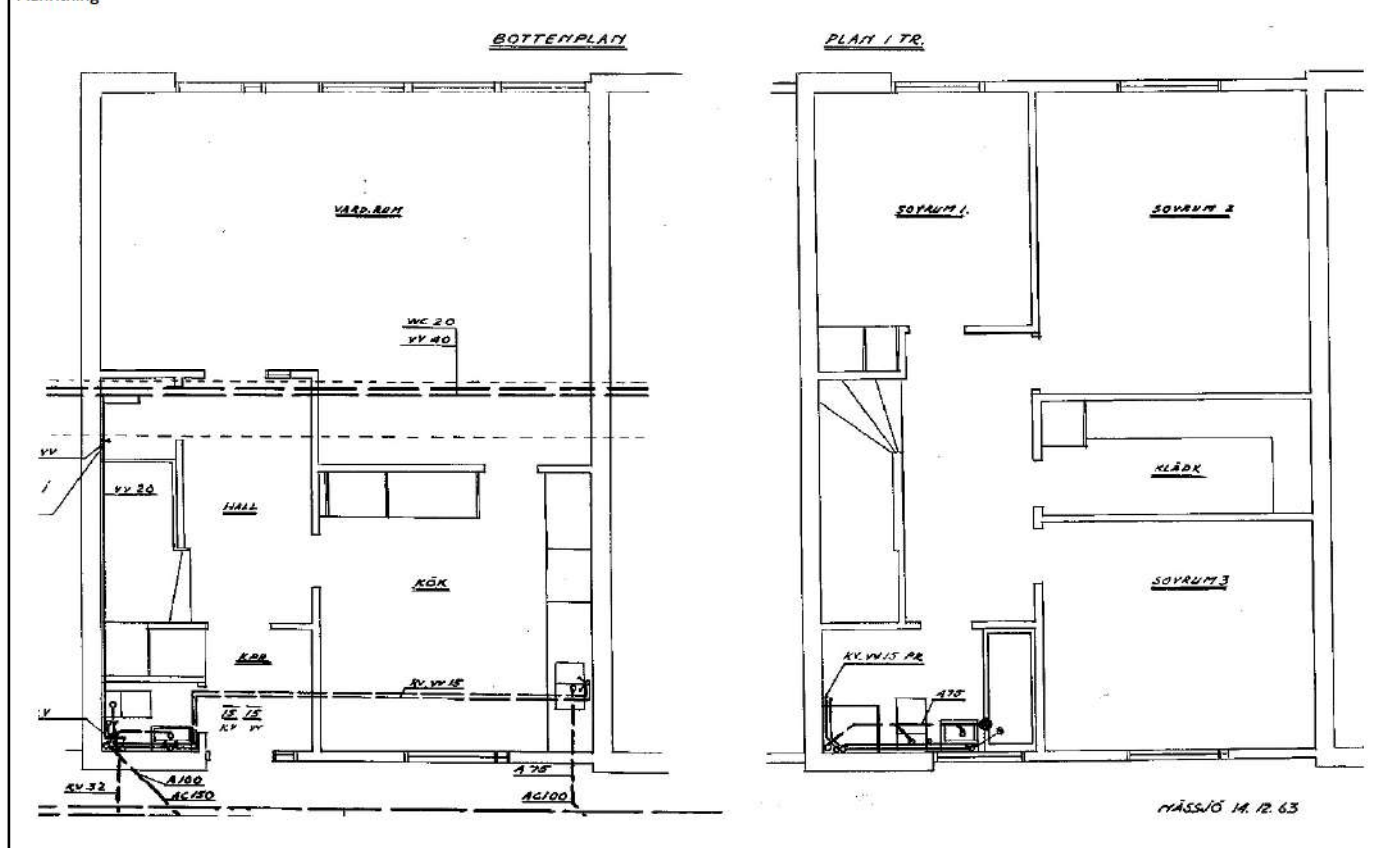
RUMSINDELNING

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

Beskrivning

Badrummet på övervåningen innehåller tvättmaskin.

Planritning



KÖK (BV)

☒ Köksfläkt	☐ Elspis (gjutjärnsplattor)	☒ Inbyggd ugn	☒ Kyl	☐ Skafferi/Sval
☐ Vedspis	☒ Spishäll	☒ Inbyggd mikro	☒ Frys	☐ Köksö
☐ Gasspis	☐ Elspis (keramik/glas)	☐ Diskmaskin	☐ Kyl/Frys	

Beskrivning

Grått IKEA kök med spårade luckor och lådfronter som renoverats för 5–10 år sedan enligt fastighetsägaren. Kaklad mellanvägg och laminatbänk med infälld dubbelho. Matplats för 3–4 personer.

Standard

Normalt

Underhållsstatus

I ordning

DUSCHRUM (1 TR)

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☒ Handdukstork	☒ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☒ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☐ Tvättställ	☒ Kommod	☐ Bastu	☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare
Beskrivning Renoverat för 10 år sedan enligt fastighetsägaren. Duschplats med glasväggar				
Golv Svart klinker		Standard Normalt		
Väggar Vitt kakel		Underhållsstatus Vissa missfärgningar i tak ovan dusch troligtvis fuktpåverkat		

WC (BV)

☒ WC	☐ Bidé	☒ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare
Beskrivning Enklare utrymme från 80-90-tal			
Golv Ljus plastmatta		Standard Enklare	
Väggar Tapet		Underhållsstatus Visst slitage på tapet	

GARAGE (SEPARAT)

☐ Slagport	☐ Vikport	☐ Dagvattenbrunn	☒ Gångdörr	☐ Frånluftsfläkt
☒ Vippport	☐ Takskjutport	☐ Motoriserad	☐ Uppvärmning	
Beskrivning Äldre utrymme, används som förråd				
Golv Betong		Standard Enklare		
Väggar Hönsnät mellan garage, tegelvägg mot bostadsbyggnad		Underhållsstatus Funktionellt		

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Golv ☒ Parkett/Lamellgolv ☒ Plastmattor ☐ Träplankor ☒ Laminat ☐ Linoleum ☐ Klinker ☐ Skiffer ☐ Textilmattor	Väggar ☒ Tapet ☐ Målat ☐ Panel ☐ Bröstpanel ☐ Väv ☐ Timmer ☐ Putsat	Tak ☒ Målad gipsskiva ☐ Panel ☐ Väcklistrat ☐ Väv-/Pappspänt ☐ Plastspänt ☐ Akustikplattor ☐ Målad betong ☒ Målad träfiberskiva ☐ Målade masonitskivor
Kommentar Ytskikten är i bra skick		

2.13 Övrigt

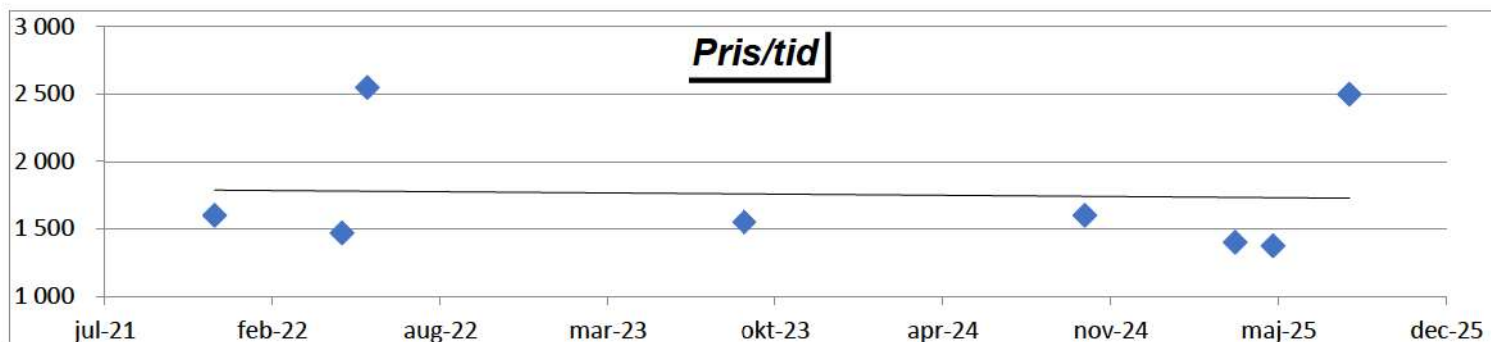
Förråd på framsidan. Isolerat med OSB-skivor på insidan. Elanslutning.

2.14 Bedömning

Trevligt radhus utan större renoveringsbehov för den mindre familjen. Det centrala läget har gångavstånd till förskola, skola årskurs 1–6, Almenäs köpcentrum, resecentrum och idrottsplats.

3 Slutlig värdebedömning

Radhus i detta område säljs regelbundet. Men efter corona har det inte varit någon värdeutveckling och priset beror på skicket och Åkersgatan 13 var helt nyrenoverad. Värderingsobjektet bedöms vara normalt i beskaffenhet



Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för Nässjö Gångaren 15 till

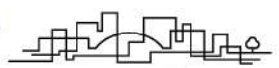
1 400 000 kronor
En miljon fyrahundratusen kronor

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.

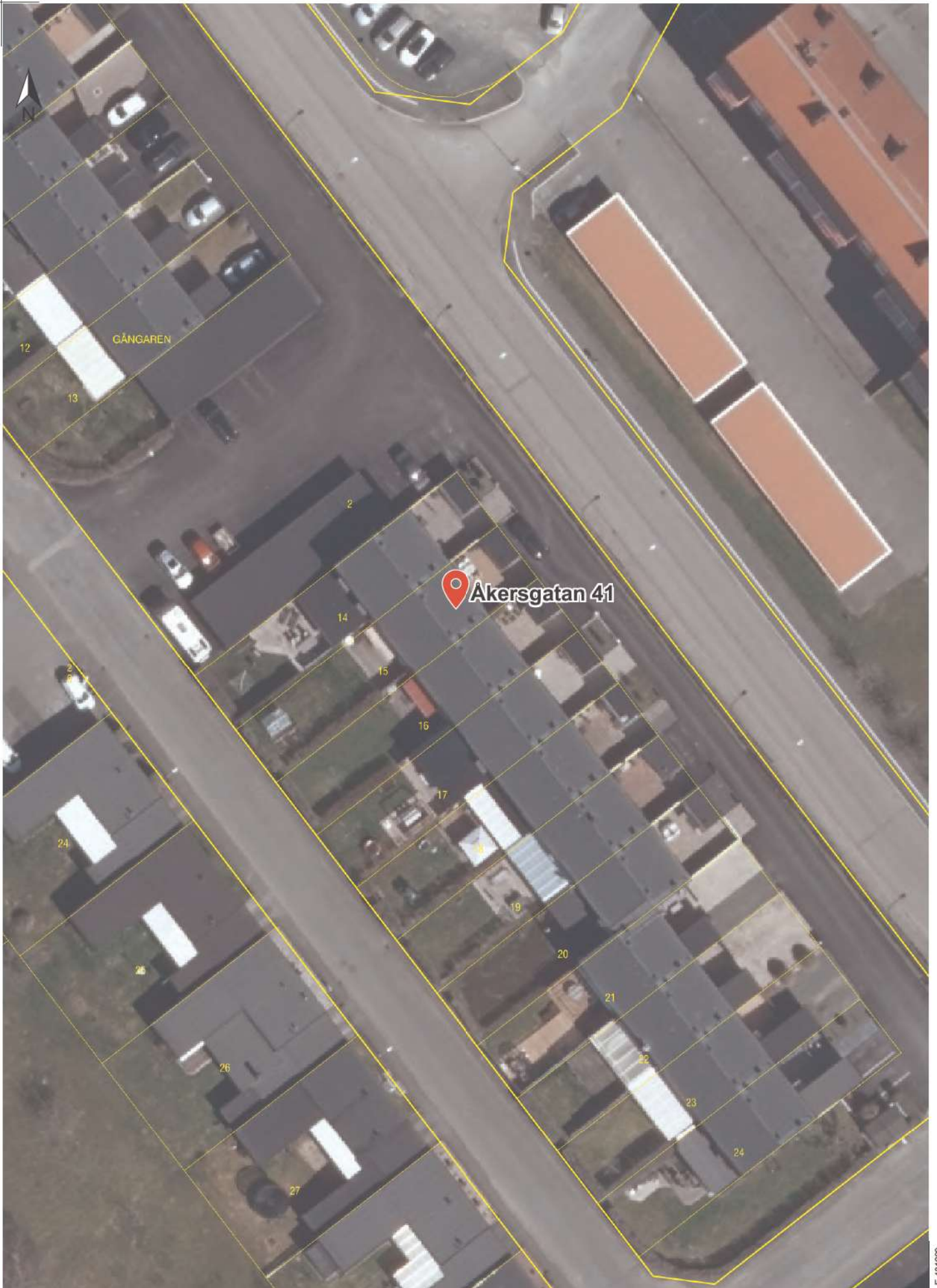
Värdebedömningen har aktualitet så länge fastighetens fysiska egenskaper, marknadsförutsättningar eller s.k. omvärldsfaktorer inte förändras.

Jönköping 2025-10-28

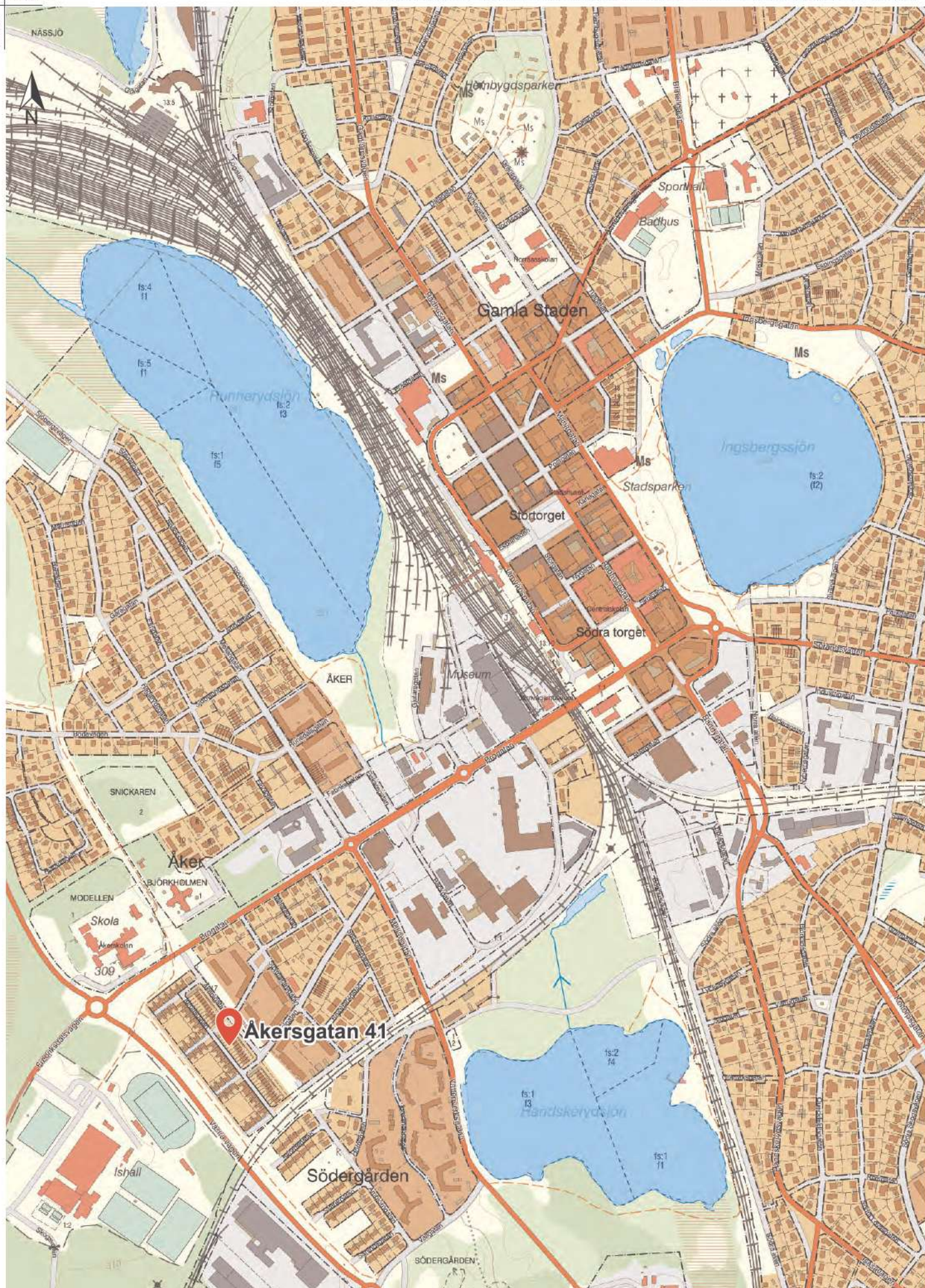
**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Åke Eriksson

 SAMHÄLLSBYGGARNA

E 481204



E 481208





036 Allmän 2025-06-10

Fastighet

Beteckning Nässjö Gångaren 15	UUID: 909a6a50-8875-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-01-14
Nyckel: 060107059	Län- och kommunkod 0682	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-14
Distrikt Nässjö	Distriktskod 105221	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-06-09

Adress

Adress
Åkersgatan 41
571 41 Nässjö

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6389061.0	481244.7

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	230 kvm	230 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2015-05-29	D-2015-00220983:1

Köp (även transportköp): 2015-05-28
Köpeskilling: 800.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar**Innehåll**

Utmätning 2025-05-10, 1 039 049 sek jämte ränta och kostnader (01-264051-25)

Inskrivningsdag

2025-05-13

Akt

D-2025-00166874:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 13/16335

Avser inteckning 75/7833

Avser inteckning 75/7834

Avser inteckning 79/7272

Avser inteckning 90/4750

Avser inteckning d-2015-00220983:2

Avser inteckning d-2015-00220983:3

Avser inteckning d-2018-00304371:1

Avser inteckning d-2019-00170929:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 1.190.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	44.000 SEK	1975-10-08	75/7833
2	54.000 SEK	1975-10-08	75/7834
3	100.000 SEK	1979-07-11	79/7272
4	120.000 SEK	1990-06-27	90/4750
5	82.000 SEK	2013-07-31	13/16335
6	200.000 SEK	2015-05-29	D-2015-00220983:2
Anmärkning: Beviljad d-2015-00341164:1			
7	80.000 SEK	2015-05-29	D-2015-00220983:3
Anmärkning: Beviljad d-2015-00341164:2			
8	336.240 SEK	2018-06-15	D-2018-00304371:1
9	173.760 SEK	2019-04-08	D-2019-00170929:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Stadsplan: Åkersgatan m m i nässjö

Datum

1967-11-03

Akt

06-NÄS-408

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

355350-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

1.148.000 SEK

Taxerad Ägare

Andel

1/1

Juridisk form

Fysisk person

Ägandety

Uppgift saknas

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Nässjö Åker GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1975-07-17

Akt

06-NÄS-512

Ursprung

Nässjö Gångaren 2

Tidigare Beteckning

Beteckning

F-Nässjö Gångaren 15

Omregistreringsdatum Akt

1995-03-01

0686-428

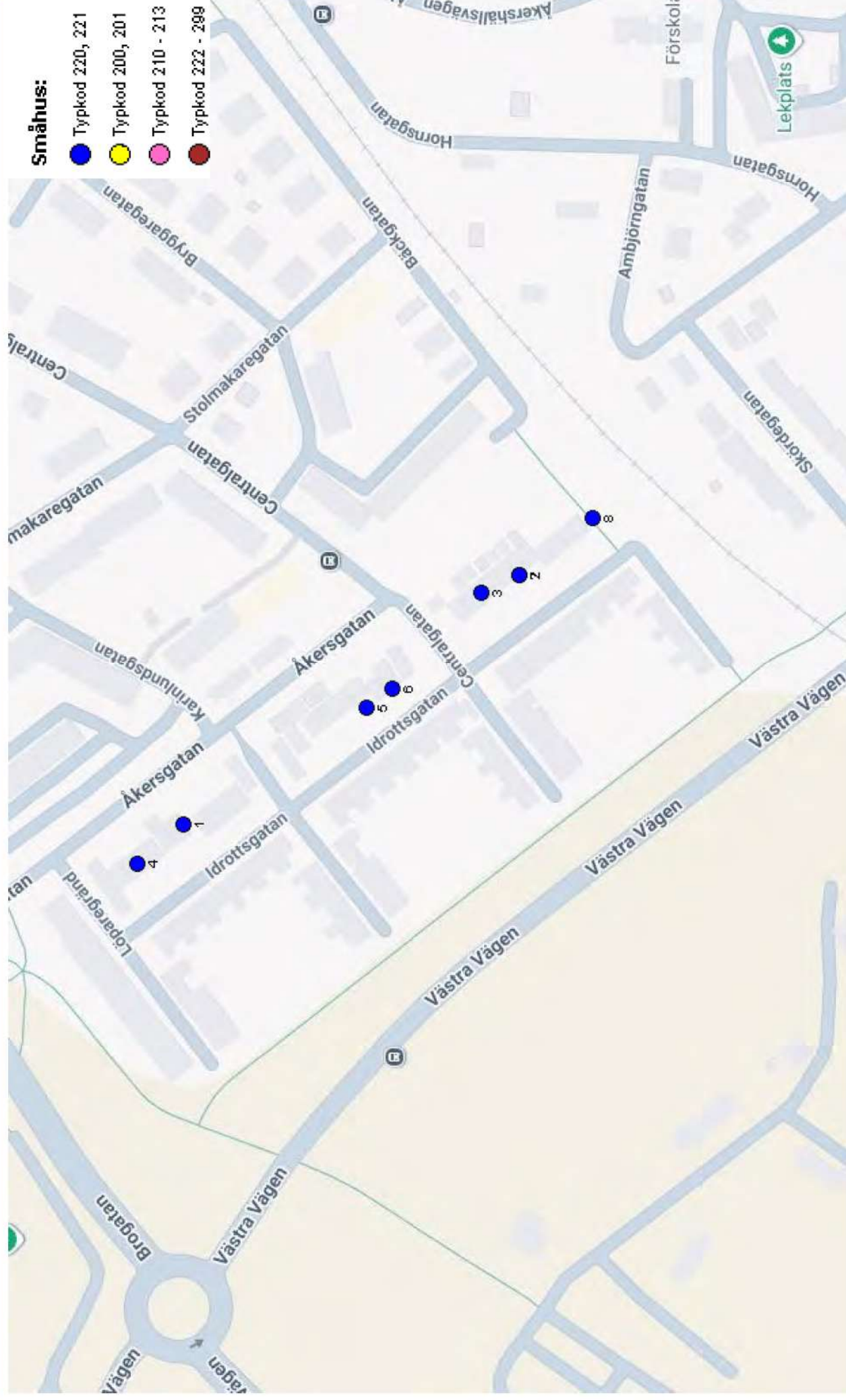
Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet



Köpinformation med adress													
#	Kommun Värdeomr	Fastighet Adress	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Bebtyp	Köpedatum Pris	K/T Kr/kvm
3	Nässjö	GARVAREN 9 Åkersgatan 19	220	230	114	116	1964	1964	26	04	03	2021-12-01 1600	1.39 14035
2	Nässjö	GARVAREN 12 Åkersgatan 13	220	230	114	116	1964	1964	26	04	03	2022-05-02 1470	1.28 12895
1	Nässjö	GÅNGAREN 10 Åkersgatan 51	220	230	114	116	1964	1964	26	04	03	2022-06-01 2550	2.22 22368
4	Nässjö 0	GÅNGAREN 6 Åkersgatan 59	220	230	114	116	1964	1964	26	04	03	2023-08-25 1550	1.35 13596
5	Nässjö 0682002	GÅNGAREN 20 Åkersgatan 31	220	231	114	116	1964	1964	32	04	03	2024-10-04 1600	1.17 14035
8	Nässjö 0682002	GARVAREN 18 Åkersgatan 1	220	232	114	116	1964	1964	23	04	03	2025-04-01 1400	1.36 12281
6	Nässjö 0682002	GÅNGAREN 22 Åkersgatan 27	220	230	114	116	1964	1964	29	04	03	2025-05-16 1375	1.10 12061
7	Nässjö 0682002	GARVAREN 12 Åkersgatan 13	220	230	114	116	1964	1964	26	04	03	2025-08-15 2500	2.18 21930