

JÆGER & J:SON

GOTLAND ETELHEM KYRKEBY 1:16

Etelhem Kyrkeby 131, 623 74 Stånga



Marknadsvärdebedömning

Mars 2026

F-3025-25-09

Adress

Box 145
182 12 DANDERYD

Telefon

08-41 00 30 43

Org nr

969776-2459

E-post

info@jjson.se

Hemsida

www.jjson.se

1 UPPDRAG

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

1.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde inför exekutiv auktion.

"Marknadsvärde är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång."

Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta värderingsobjektet och inte några speciella partsrelationer.

Värderingen utförs med ortsprismetoden vilket innebär jämförelser av köpeskillingar för objekt liknande värderingsobjektet, samt utifrån erfarenhetsmässig kännedom om efterfrågesituationen. Härvid beaktas såväl värderingsobjektets läge som dess egenskaper och förutsättningar.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten mars 2026.

1.4 Inspektion

Värderingsobjektet inspekterades 2026-03-19 av Nina Littunen. Vid inspektionen närvarade fastighetsägaren.

Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid inspektions-tillfället.

Objektspecifika uppgifter är erhållna ur offentliga handlingar och av fastighetsägaren.

Den utförda inspektionen är ej av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19 § jordabalken. Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär syn av värderingsobjektet och kan mer jämföras med den syn som en spekulant utan speciell byggteknisk kunskap utför inför ett förvärv av värderingsobjektet.

Plan oregelbundet formad tomt med en grusad infartsväg. Tomten består av plana gräsytor, fruktträd och inslag av både barr- samt lövträd i tomtgräns. Södra delen av tomten löper över landsvägen och avslutas med en kilformad markbit på andra sidan landsvägen. Mot vägen finns en gärdsgård som delvis rasat samman. Över diket mot brevlådorna har en träbro placerats.

Byggår:	1930	x	Permanentboende	x	Friliggande	Kedjehus	Gavelläge
Ombyggnadsår:	1976		Fritidshus		Parhus	Radhus	Mellanläge
Byggnadstyp:	1½-plansvilla						

BYGGTEKNIK

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLÄG	FASADER	YTERTAK	FÖNSTER
Murar till berg	Betonghålstén	☒ Trä	☒ Trä	☒ Träpanel	Tegelpannor	Kopplade
Platta på mark	Lättklinker	Lättbetong	Lättbetong	Tegel	Betongpannor	☒ Tvåglas
Grundmur	Lättbetong	Lättklinker	Betong	Kalksandsten	☒ Plåt	Treglas
Krypgrund	Betong	Tegel	Stålbalkar	Puts	Papp	☒ Isolerglas
Plintar	☒ Natursten	Betong		Slammat	Shingel	Enkelglas
Pålar		Timmer		Eternit	Eternit	2+1-glas
Balkgrund				Timmer	Aluzink	Innanfönster
☒ Torpargrund				Plåt	Gummiduk	Aluminium

Fönster bytta 2016. Fasader ommålade 2025. Altan byggd 2016–2017.

UPPVÄRMNINGS- VENTILATIONSSYSTEM OCH ÖVRIGA INSTALLATIONER

Vattenburet värmesystem	Bergvärme	Oljepanna	Öppen spis
Luftburet värmesystem	Sjövärme	Elpanna	Öppen spis m. insats
☒ Direktverkande el	Jordvärme	Fast bränsle panna	Kamin
Radiatorer	Solvärme	☒ Varmvattenberedare	☒ Kakelugn
Golvvärme	Fjärrvärme	Akkumulatortank	
Mekanisk ventilation	Värmepump (luft/luft)		☒ Kommunikationsfiber
☒ Självdragsventilation	Frånluftsvärmepump	Laddstation för bil	Centraldammsugare
Frånluftventilation		Pool	

Oljefyllda radiatorer. En kakelugn har placerats i vardagsrummet. Enligt uppgift kommer sotning att ske 2026-03-30. Varmvattenberedare 200 liter från 2010.

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår byggnadens bostadsyta till 103 m² och dess biyta till 12 m². Jaeger&J:son tar inget ansvar för dessa uppgifter. Inför en försäljning rekommenderas att en uppmätning enligt Svensk Standard utförs.

RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sovrum	Kök	Mat-rum	Badrum	WC/Dusch	WC	Hall	Bastu	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Teknik	Garage	Balkong
ÖV		3						1								
BV	1	1	1			1		2								
S:a	1	4	1			1		3								
Övrigt:																

Kök

Elspis	☒ Keramikhäll (Bosch)	☒ Inbyggd ugn (Husqvarna)	Kyl	Kaffemaskin
Vedspis	Induktionshäll	Inbyggd micro	Frys	Vinkyl
Gasspis	☒ Köksfläkt	☒ Diskmaskin (Husqvarna)	☒ Kyl/Frys (Gorenje)	Skaffereri
Beskrivning:	Funktionellt kök som inretts med vita spegelluckor från Kalmarkök. Grå laminerade arbetsbänkar och rostfri diskbänk med vitt kakel på stänkskyddsväggen. Matplats för ca 4–6 personer. Utrymmet har renoverats någon gång i slutet av 1990-talet. Vitvaror av varierande ålder och fabrikat.			
Standard:	Normal standard.			
Underhållsstatus:	Bedöms som normalt underhållet. Vissa ytskikt är i behov av löpande modernisering och uppfräschning.			

DUSCHRUM

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☒ Tvättmaskin (Cylinda)
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☒ Frånluftsfläkt	☒ Torktumlare (Cylinda)
☒ Tvättställ	☐ Ångdusch	☐	☐ Bastu	☒ VVB (Thermia)
Beskrivning:	Duschrum som kombinerats med tvättutrustning. Utrymmet har mest sannolikt renoverats någon gång i slutet av 1980-talet alternativt tidigt 1990-tal.			
Golv:	Våtrumsmatta	Standard:	Ordinär standard.	
Väggar:	Vårumstapet	Underhållsstatus:	Normalt underhållet. Med beaktande av att tätskiktens tekniska livslängd har uppnåtts, bedöms utrymmet på sikt vara i behov av renovering.	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
☒ Parkett	☒ Tapet	☒ Målade
☒ Plastmattor	☒ Målad glasfiberväv	☐ Panel
☒ Trä	☐ Målade	☐ Vävklistrat
☐ Laminat	☐ Panel	☐ Vävspänt
☐ Linoleum	☐ Bröstpanel	☐ Plastspänt
☐ Klinker	☐ Väv	☐ Pappspänt
☐ Natursten	☐ Timmer	☐ Akustikplattor
☐ Textilmattor	☐	☐ Stuckatur
Ett av sovrummen på övervåningen är under renovering.		

2.11 Kompletterande byggnader**Garage**

Friliggande/Vidbyggd:	Friliggande	Byggår:	1987, utbyggd 2015
Grundläggning:	Platta på mark	Byggnadsarea:	100 m ²
Stomme / Fasader:	Trä/Plåt	Anslutningar:	El
Yttertak:	Plåt	Underhållsstatus:	Normalt underhållet.
Fönster:	Ja	Värmeisolering:	Ja
Beskrivning	Väl tilltaget garage med tre garageportar.		

Vedbod

Friliggande/Vidbyggd:	Friliggande	Byggår:	Äldre
Grundläggning:	Kantbalkar	Byggnadsarea:	60 m ²
Stomme / Fasader:	Trä/Träpanel	Anslutningar:	El
Yttertak:	Plåt	Underhållsstatus:	Löpande byggnadsunderhåll bedöms föreligga.
Fönster:	Enkla	Värmeisolering:	Nej
Beskrivning	Rymlig vedbod med gott om plats till förvaring. Byggnaden är i behov av för byggnadstypen normalt belöpande underhåll.		

Jordkällare

Friliggande/Vidbyggd:	Friliggande	Byggår:	Äldre
Beskrivning	På tomten finns en större jordkällare där bland annat vattenpumpen och hydroforen placerats. Uppbyggda hyllor finns längs ena väggen. Byggnaden är i behov av löpande underhåll.		

2.12 Taxeringsvärde

Taxeringsår: 2024			
Taxeringsvärde:	1 673 000	Byggnadsvärde:	1 174 000
Markvärde:	499 000		

2.13 Bedömning

Funktionell småhusfastighet med ett centralt läge längs landsvägen mellan Roma och Etelhem beläget cirka 40 km sydost om Visby. Fastigheten har ett lantligt läge i område med näromgivningar bestående av skog, jordbruksmark, gårdar samt enstaka fritids- och småhus.

Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus samt komplementbyggnader i form av garage, jordkällare och vedbod/förråd. Garaget utgör en förhållandevis rymlig byggnad med plats för flera fordon och bedöms tillföra ett praktiskt mervärde, främst avseende verkstadsmöjligheter och hobbyverksamhet. Tomten utgörs huvudsakligen av gräsytor med inslag av träd samt en grusad uppfart.

Fastigheten med dess byggnader ger sammantaget ett normalt underhållet intryck med normalt åldersrelaterat slitage på såväl byggnader som installationer och inredning. Med hänsyn till byggnadernas varierande ålder bedöms löpande underhåll samt framtida renoveringsåtgärder vara på sikt att förvänta för respektive byggnadstyp.

2.14 Handräckning

När utmätt egendom har sålts har en köpare rätt att vid behov få handräckning av Kronofogden för att komma i besittning av vad köparen förvärvat (8 kap. 18 § utsökningsbalken, UB). Detta innebär exempelvis att Kronofogden kan låta tömma ett bostadshus på egendom som kvarlämnats när de nya köparna har rätt att tillträda eller avhysa person som fortfarande bor kvar. En köpare har även rätt till handräckning för att kunna tillträda lös egendom, t.ex. en bostadsrätt.

Värderingsmannens bedömning av aktuell bostad:

Byggnaden var vid besiktningstillfället normalt möblerad. En mindre mängd lösöre har placerats bakom garaget.

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.

3 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för värderingsobjektet Gotland Etelhem Kyrkeby 1:16 till:

Marknadsvärde per mars 2026
TVÅMILJONERTREHUNDRATUSEN KRONOR 2 300 000 KRONOR
Bedömt värdeintervall ± 200 000 kr

Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Saltsjö-Boo 2026-03-27

JÆGER & J:SON



Nina Liffunen

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
SMÅHUSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BILAGA I FASTIGHETSDATAUTDRAG



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning Gotland Etelhem Kyrkeby 1:16	UUID 909a6a56-2f05-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 090010325	Senaste ändringen i allmänna delen 2017-02-01
Län- och kommunkod 0980	Distrikt Etelhem Socken: etelhem	Distriktskod 106033	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-11-21 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-03-12

Adress

Adress
Etelhem Kyrkeby 131
623 74 Stånga

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
--------------	--------------	------------------------	------------

Berört fång
00/3723, andel 1/1
Bodelning: 2006-05-03
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-11-03, 487 445 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-570897-25	Inskrivningsdag 2025-11-05	Akt D-2025-00403580:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Innehåll

Anmärkningar

Avser inteckning 86/17426

Avser inteckning 89/4026

Avser inteckning 92/3989

Avser inteckning 99/41 /

Avser inteckning 01/6084

Avser inteckning 06/3 /24

Avser inteckning 08/2718

Avser inteckning 08/2719

Avser inteckning 08/7655

Avser inteckning 09/9186

Avser inteckning 11/6498

Avser inteckning 13/3662

Utmätning 2025-11-18, 50.628 sek jämte ränta och kostnader
utslagsnummer 01-607121-25

2025-11-20

D-2025-00426698:1

Anmärkningar

Avser inteckning 86/17426

Avser inteckning 89/4026

Avser inteckning 92/3989

Avser inteckning 99/4177

Avser inteckning 01/6084

Avser inteckning 06/3724

Avser inteckning 08/2718

Avser inteckning 08/2719

Avser inteckning 08/7655

Avser inteckning 09/9186

Avser inteckning 11/6498

Avser inteckning 13/3662

Avser inteckning 13/3663

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 13

Totalt belopp: 1 131 000 SEK

Nr

Belopp

Inskrivningsdag

Akt

2

50 000 SEK

1986-11-19

86/17426

3

50 000 SEK

1989-04-19

89/4026

4

142 500 SEK

1992-04-15

92/3989

5

32 500 SEK

1999-07-26

99/4177

6

300 000 SEK

2001-09-10

01/6084

Anmärkningar

Innehavare: 01/6085 Alskogs Sparbank, Box 152, 620 16 Ljugarn

7

50 000 SEK

2006-05-17

06/3724

8

125 000 SEK

2008 03 18

08/2718

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
9	50 000 SEK	2008-03-18	08/2719
10	165 000 SEK	2008-09-16	08/7655
11	70 000 SEK	2009-10-30	09/9186
12	15 000 SEK	2011-09-19	11/6498
13	31 000 SEK	2013-05-29	13/3662
14	50 000 SEK	2013-05-29	13/3663

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: vattenledning	1976-12-15	76/13284

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål Elektronisk kommunikation	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Ledningsrätt	Beteckning 09-ETE-449.1
Bildningsåtgärd Ledningsåtgärd			
Beskrivning Kanalisation med fiberledning (rörledning i jord med distanspålar, skarvbrunnar, skarvskåp) och övriga anordningar som behövs för dess ändamål.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Etelhem Fiber Ekonomisk Förening			
Last Gotland Etelhem Bare 1:23,25,24,35,79,92,94 Gotland Etelhem Bjärby 1:27,11,28,32,35,39 Gotland Etelhem Hageby 1:62,32,48-49,56,58-60,63, 3:1, 4:1, 5:1 Gotland Etelhem Kyrkeby 1:37,101,3,15-16,59,72,85,87-90,94,96,98-99,102,104, 3:1 Gotland Etelhem S:30,3,9-10,13,16,20,26-27,31-32,34,48,53,37-40,47,60,65,70,80-81,84,94,97,106,116,121, 1:3,5,1 Gotland Etelhem Botes 2:1 Gotland Etelhem Levide 1:12 Gotland Frelhem Norrgårds 1:1 Gotland Etelhem Nygårds 1:9,15,20,27,39-41, 2:1, 3:1 Gotland Etelhem Sigvalde 1:19,26,29,39 Gotland Etelhem Tänglings 1:19,25,42,46,67,73-74,77,79,82,84,86,88, 3:1, 4:2 Gotland Etelhem Uglause 1:9,33-34,36,42,55, 3:1 Gotland Etelhem Västringe 1:5-6,41-43,49-50 Gotland Etelhems Annex 1:1,3-6,8-15,19-20,22			
Ändamål Vattenledning	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 09-IM1-76/13284.1
Beskrivning Vattenledning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Gotland Etelhem Kyrkeby 1:24			
Last Gotland Etelhem Kyrkeby 1:16			
Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 125604-6	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 673 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 174 000 SEK	därav markvärde 499 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
Värderingsenhet småhus tomtmark 61822039 (2024)			
Taxeringsvärde 499 000 SEK	Riktvärdeområde 980062	Fastighetsrättsliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 3960 kvm

Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 61823039 (2024)			
Taxeringsvärde 1 174 000 SEK	Bebyggelsestyp Friliggande	Total standardpoäng 32	Bostadsyta 103 kvm
Biutrymmesyta 12 kvm	Värdeyta 105 kvm	Nybyggnadsår 1930	Tillbyggnadsår 1976
Värdeår 1938	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1875-12-02	09-ETE-319
Laga skifte da:iii	1894-03-13	09-ETE-38
Ledningsrättsåtgärd	2017-02-01	09-ETE-449

Ursprung

Gotland Etelhem Kyrkeby 1:46

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6361675.7	710446.6

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 960 m ²	3 960 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

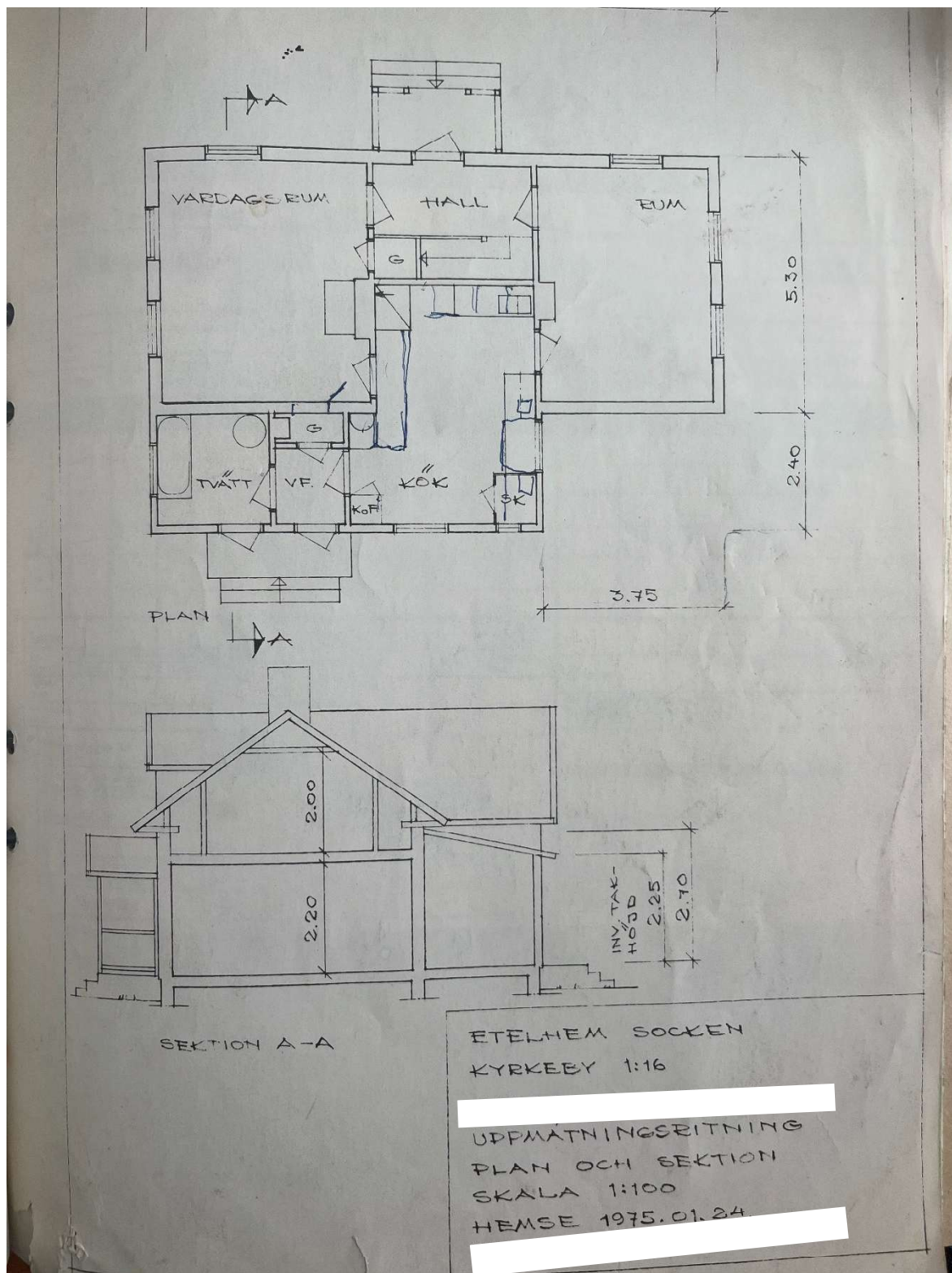
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
I-Etelhem Kyrkeby 1:16	1995-09-27	09-GOT-90

Källa: Lantmäteriet

BILAGA II KARTOR

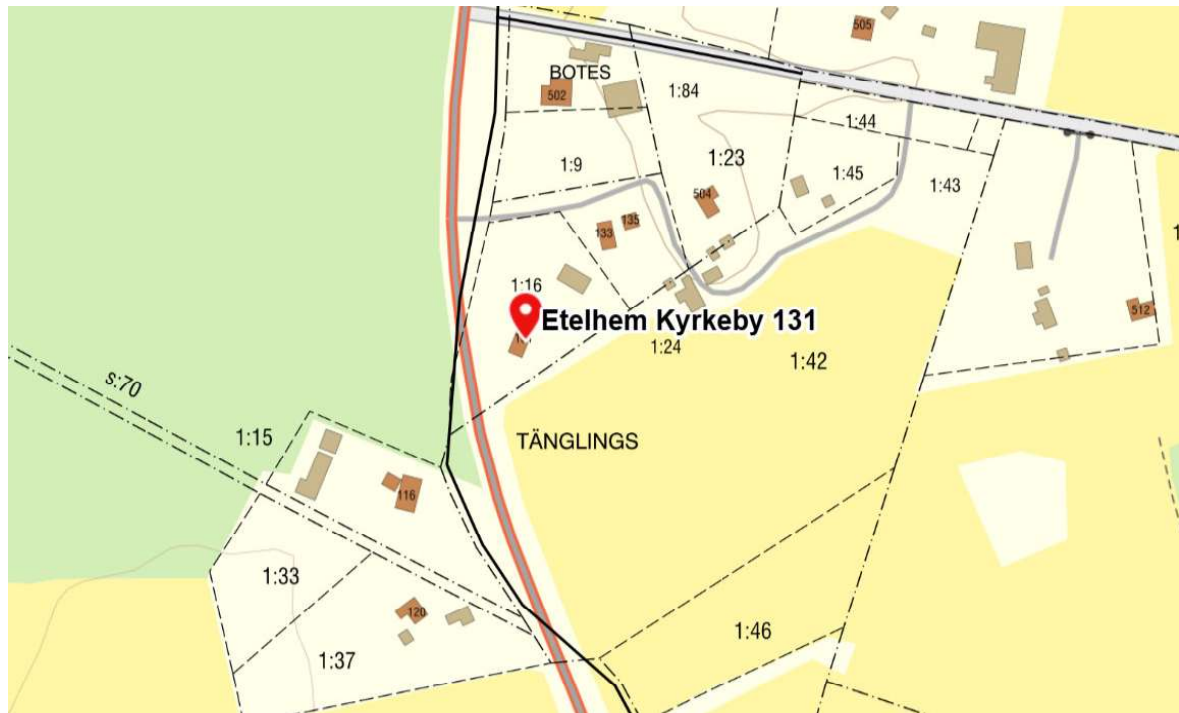


BILAGA III RITNINGAR



BILAGA IV FASTIGHETSINDELAD KARTA

- OBSERVERA ATT GRÄNSERNA I KARTAN EJ ALLTID STÄMMER ÖVERENS MED VERKLIGHETEN OCH ATT DE DÄRFÖR INTE ÄR JURIDISKT GÄLLANDE.



BILAGA V FOTOGRAFIER



Huvudbyggnad



Altan



Garage



...



Vedbod



Jordkällare



Träbro



Tomt