

Bedömning av marknadsvärde

Nässjö Solberga-Näs 1:79

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 1 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/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 Solberga-Näs 1:79	Ärendenummer F-602-25-06
Adress Solavägen 60, 571 72 Ormaryd, se bilaga.	
Område samt vägbeskrivning I södra delen av Ormaryd, längs väg 957.	Tomtstorlek 1311 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) 1 046	Byggnadsvärde (tkr) 821	Markvärde (tkr) 225
Kommentar Källarvåningen är utvidgad till 83 m³ och köket är renoverat vilket påverkar taxeringsvärdet som beräknas till 1 326 tkr			

2.3 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 10 km (Handskeryd)	Hållplats G	Livsmedelsbutik 11 km	Affärscentrum 12 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	

2.5 Planförhållanden

Fastigheten berörs av äldre 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	

2.8 Fastighets- och byggnadstillbehör

På fastigheten finns bostadshus samt uthus

2.9 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter etcetera

Avtalsservitut avseende avloppsledning med förmån Solberga-Näs 1:39. Total inteckningsbelastning är 977 500 kr fördelat på 1 digitala pantbrev.

2.10 Försäkring

Okänt

2.11 Energideklaration

Energideklarationen är giltig till 2030-04-20

2.12 Beskrivning huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår 1970	Ombyggnadsår	☒ Villa ☐ Fritidshus	☒ Friliggande ☐ Parhus	☐ Kedjehus ☐ Radhus	☐ Gavelläge ☐ Mellanläge
Byggnadstyp 1 plans hus med källare.					
Kommentar Nuvarande ägare har installerat en invändig trapp och påbörjat inredning av källare.					

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 Källarväggarna är ställda på en naturstenmur. Tidigare ägare har grävt ut grundmuren under naturstenslagret och stadgat upp grundläggningen med en invändig betongmur. Entrétrappan saknas och dörren är saknar täcklistor. Vissa fönster har skador, Källargrunden behöver putsas om efter att dräneringen färdigställts.						

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 Bergvärmesystem installerades 2014 (Nibe), brunnshålet är registrerat hos SGU			

AREOR

Boarea	Biarea	S: a	Kommentar
108 m ²	83 m ²	191 m ²	Det finns ytterligare 20 m ² som enbart är delvis utgrävt i källaren. De takade uteplatsen är ca 20 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	1	
BV	1	3	1			1		1				1		
1 tr														
Vind														
S: a														

Beskrivning
Sedan förvärvet har stora delar av huset renoverats och vissa delar är inte avslutade



KÖK (BV)

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

Beskrivning
Nyare IKEA-kök i mörkgråa spårade skåp och lådfronter, vitvarorna har täcksivor med kakel på bomliggande mellanvägg. Träbänkskiva med visst slitage och infälld kompositho. Flaskhyllor.

Standard	Underhållsstatus
Normal	Nyare

DUSCHRUM (BV)

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☒ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelsbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☒ Tvättställ	☐ Kommod	☐ Bastu	☒ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare
Beskrivning Helkaklat med WC och avdelad duschhörna.				
Golv Beige klinker golv		Standard Normalt		
Väggar Ljusbeige kakel väggar		Underhållsstatus Troligtvis renoverat för 20–25 år sedan, fungerande skick		

TVÄTTSTUGA

☒ Tvättmaskin	☐ Mangel	☐ Groventré	☐ Varmvattenberedare
☒ Torktumlare	☐ Centrifug	☐ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt
☐ Torkskåp	☒ Tvättbänk	☐ Duschplats	
Beskrivning Utrymme i källaren			
Golv Beige klinker golv		Standard Enklare	
Väggar Målade betongväggar		Underhållsstatus Visst slitage	

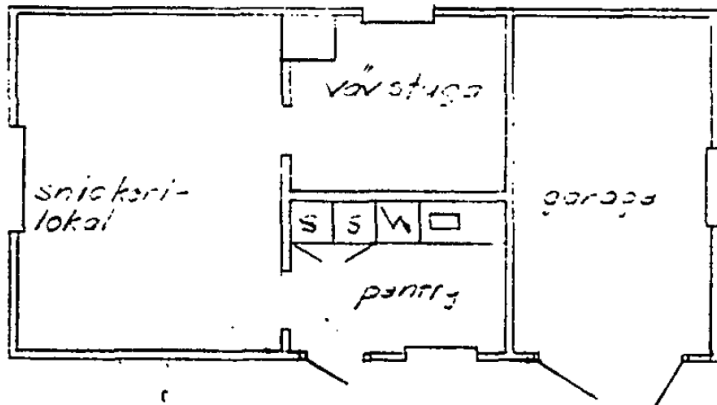
FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Golv ☐ Parkett ☒ Plastmattor ☐ Trä ☒ Laminat ☐ Linoleum ☒ Klinker ☐ Skiffer ☐ Textilmattor	Väggar ☒ Tapet ☒ Målat ☐ Panel ☐ Bröstpanel ☐ Väv ☐ Timmer ☐ Putsat ☒ Brädvägg	Tak ☒ Målad gipsskiva ☒ Panel ☐ Vävklistrat ☐ Väv-/Pappspänt ☐ Plastspänt ☐ Akustikplattor ☐ Putsat ☐ Målad träfiberskiva ☐ Målade masonitskivor
Kommentar Sedan förvärvet har stora delar av huset renoverats och är överlag i bra skick men visst arbete är amatörmässigt med glipor i golv och avsaknad av lister. Hallen med den nya trappen till källaren är under renovering. Men på det stora hela är innerskikten i ordning.		

2.13 Kompletterande byggnader

Friliggande/Vidbyggt Vidbyggt garage	Byggår 1970
Grundläggning Gjuten platta	Byggnadsarea 15 m ²
Stomme/Fasader Trä	Anslutningar el
Yttertak plåt	Underhållsstatus Fungerande
Fönster Nej	Värmeisolering Enkelt
Beskrivning Traditionellt garage med gipsade innerväggar, används som förråd för bildelar.	

2.14 Kompletterande byggnader

Friliggande/Vidbyggt Friliggande gårdshus	Byggår 1965
Grundläggning Betongfot	Byggnadsarea 30 m² förråd + 55 m² boarea
Stomme/Fasader Trä	Anslutningar el
Yttertak eternit	Underhållsstatus Taket är inrasat och konstruktionen är saneringsmogen
Fönster Ja	Värmeisolering Ja
Beskrivning Byggnaderna används som förråd för bildelar. 	

2.15 Övrigt

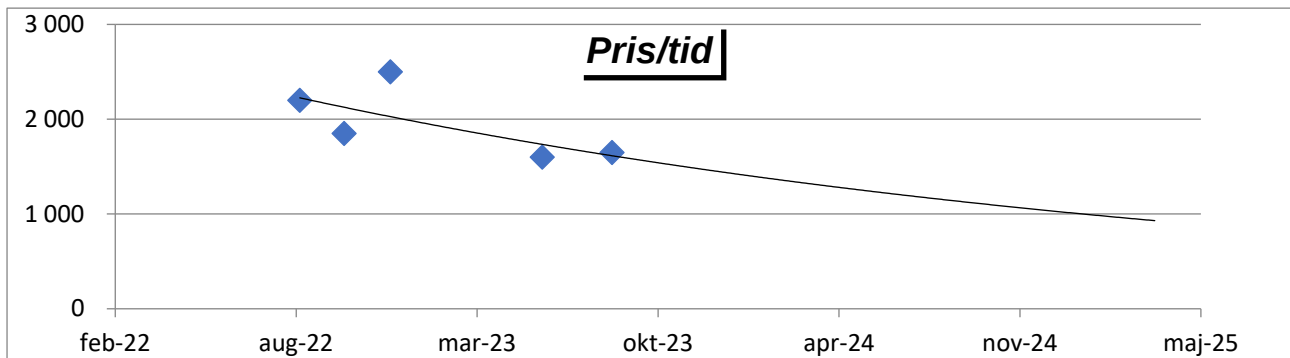
Tomten innehåller ganska mycket lösöre, fordonsdelar, fordon i olika stadier.

2.16 Bedömning

70-tals villa i utkanten av Ormaryd där en helrenovering påbörjats och stora delar avklarats. Viktigast är att avsluta källargrundens dränering då bergvärmen inte skapar någon värme i källaren och det blir lätt fuktpåverkat. Möjlighet att inreda gillestuga i källaren men i första hand borde yttre arbeten göras som att laga fönster, fixa entrén. Gårdshuset håller på att falla ihop och enklast är att ta bort det. Läget är annars bra med nära till förskola och möjlighet att ta sig in till Nässjö

3 Slutlig värdebedömning

För bostadshus i Ormaryd så varierar köpeskillingarna mellan 1,6–2,5 om man undantar hus under 100 m² eller strandnära lägen (2022-). Pristrenden är negativ men köpen är få och gamla. Trenden blir därför osäker.



Värderingsobjektet bedöms genomsnittligt och det genomsnittliga k/t indikerar 1500 tkr obeaktat tidstrenden.

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för **Nässjö Solberga-Näs 1:79** till

1 200 000 kronor
En miljon tvåhundratusen kronor

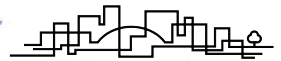
En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas inte bestämmas eller beräknas. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning vilket innebär att köpeskillingen vid en enskild överlåtelse kan avvika från det sannolika marknadsvärdet.

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

Jönköping 2025-04-03

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**


 Åke Eriksson



SAMHÄLLSBYGGARNA

N 6392135
E 489568



E 490513

N 6390820

0 90 180 270 m
Skala 1:5 000, SWEREF 99 TM, RH 2000.

LANTMÄTERIET

E 490044



E 490119

N 6390853



Fastighet

Beteckning Nässjö Solberga-Näs 1:79	UUID: 909a6a50-a975-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-08
Nyckel: 060115507	Län- och kommunkod 0682	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-22
Distrikt Norra Solberga Socken: Norra Solberga	Distriktskod 105240	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-05

Adress

Adress
Solavägen 60
571 72 Ormaryd

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6390898.5	490075.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 311 kvm	1 311 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2020-06-25	D-2020-00258070:1

Köp (även transportköp): 2020-06-17
Köpeskilling: 1.150.000 SEK, avser hela fastigheten.

1/2

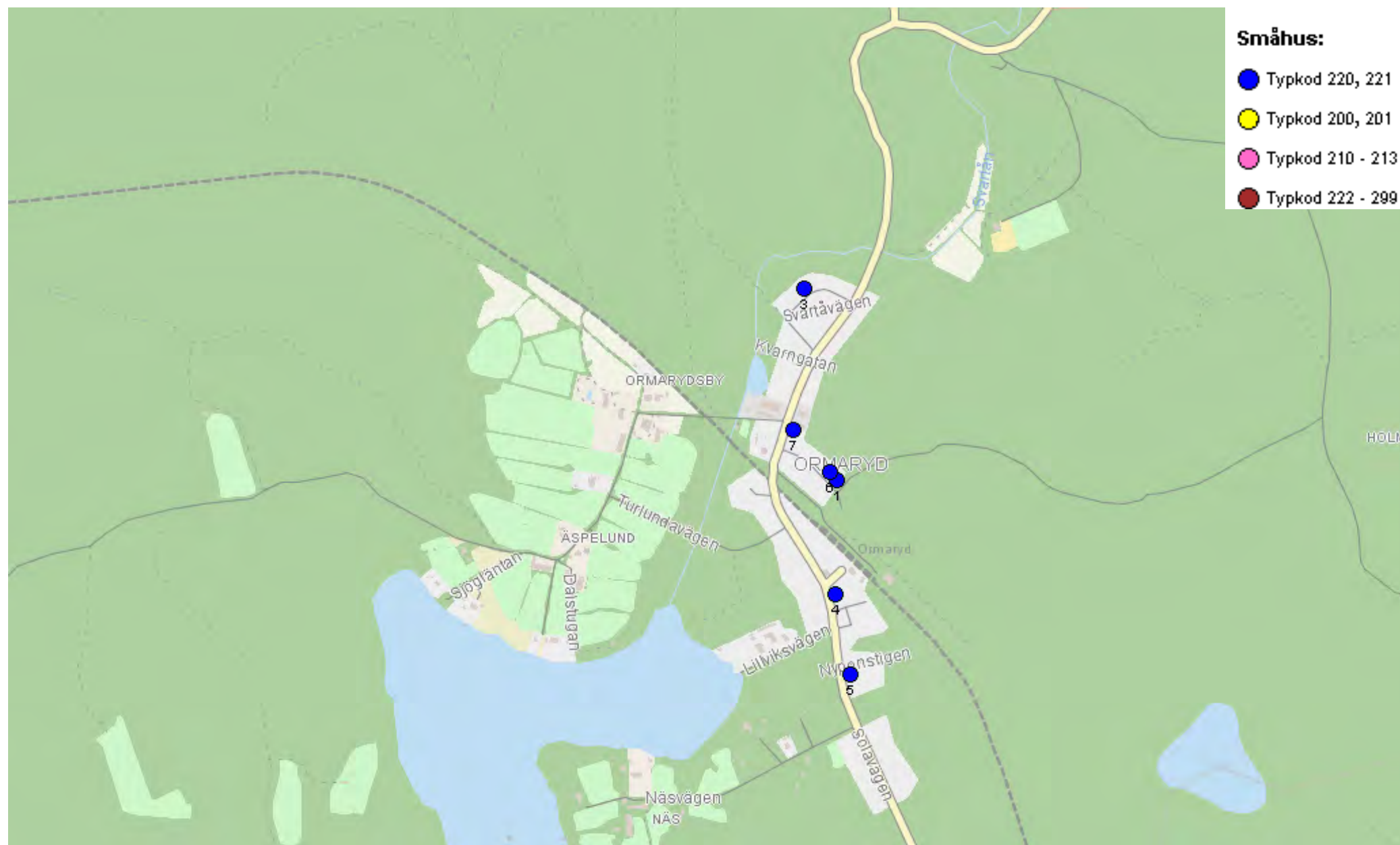
2020-06-25

D-2020-00258070:2

Ägare		Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köpeskilling: 1.150.000 SEK, avser hela fastigheten.				
Anteckningar				
Innehåll		Inskrivningsdag	Akt	
Utmätning 2025-01-17, 936 121 sek jämte ränta och kostnader, 01-33412-25		2025-01-21	D-2025-00022456:1	
Anmärkningar: Avser inteckning d-2020-00258070:3				
Inteckningar				
Totalt antal inteckningar: 1				
Totalt belopp: 977.500 SEK				
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	
2	977.500 SEK	2020-06-25	D-2020-00258070:3	
Inskrivningar				
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt	
1	Avtalsservitut avloppsledning	1930-03-17	30/97	
Rättigheter				
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning	
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	06-IM3-30/97.1	
	Beskrivning: Avloppsledning			
Anmärkning:				
Planer, bestämmelser och fornlämningar				
Planer		Datum	Akt	
Byggnadsplan: Ormaryds stationssamhälle		1962-02-24	06-NSO-527	
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått				
Plananmärkning: Berör även samfälld mark				
Taxeringsuppgifter				
Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
356583-3				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde				
Taxeringsår	Taxeringsvärde			
2024	1.046.000 SEK			
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyt	
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt	

Taxerad Ägare	Andel 1/2	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyp 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 1965-04-01	Akt 06-NSO-589
Ursprung Nässjö Solberga-Näs 1:73			
Tidigare Beteckning Beteckning F-Norra Solberga Näs 1:79			
		Omregistreringsdatum 1995-03-01	Akt 0686-428
Ajourförande inskrivningsmyndighet Lantmäteriet			
Kontorbeteckning: Eksjö Telefon: 0771-63 63 63			

Källa: Lantmäteriet



Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Nässjö		SOLBERGA-NÄS 1:81	220	951	105	125	1968	1968	34	04	2200	2022-08-31	20952	1.77
3	Nässjö	0	ORMARYD 1:55	220	1172	112	125	1982	1982	30	04	1600	2023-05-26	14286	1.25
4	Nässjö	0	SOLBERGA-NÄS 1:31	220	1310	135	138	1896	1947	39	04	2500	2022-12-09	18519	1.97
5	Nässjö	0	SOLBERGA-NÄS 1:68	220	1261	106	126	1955	1955	33	04	1850	2022-10-19	17453	1.62
6	Nässjö	0	SOLBERGA-NÄS 1:82	220	972	167	167	1975	1975	36	04	1650	2023-08-11	9880	1.01
7	Nässjö	0682025	SOLBERGA-NÄS 1:25	220	1610	80	82	1910	1929	29	04	950	2025-03-03	11875	1.23