

Bedömning av marknadsvärde

Jönköping Lilla Åsa 3:96

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

januari 2025

1.4 Inspektion

Besiktning och inventering utfördes den 17 december 2024 tillsammans med fastighetsägaren. Uppdragsgivare har tillhandahållit utdrag ur fastighets- och taxeringsregistret. 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

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 Jönköping Lilla Åsa 3:96	Ärendenummer F-2458-24-06
Adress Bergholmsvägen 20, 562 30 Norrahammar, se bilaga.	
Område Villaområde i Söderåsen (Norrahammar)	Tomtstorlek 1 590 kvm
Upplåtelseform Äganderätt	Typkod Småhusenhet (220)
Kommentar Det har inte framkommit några uppgifter om pågående vitesföreläggande eller att fastigheten berörs inte av några skyddsbestämmelser.	

2.2 Taxeringsvärde

Uppgiftsår 2024	Taxeringsvärde (tkr) 3 275	Byggnadsvärde (tkr) 2 491	Markvärde (tkr) 784
Kommentar Efter justering för det trasiga uppvärmningssystemet och kommunalt VA så beräknas taxeringsvärdet till 2879 tkr			

2.3 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik 1,7 km	Affärscentrum 14 km (A6)
------------	----------------	---------------------------	-----------------------------

2.4 Tomtbeskrivning

Tomttyp	☒ Mellantomt ☐ Hörntomt ☐ Skaftomt ☐ Sjötomt ☐ Strandtomt ☐ Strandnära tomt ☐ Finplanerad ☐ Trädgård ☒ Natur ☒ Kuperad ☐ Berg
Omgivning	☐ Centralt läge ☒ Villor ☐ Parhus ☐ Radhus ☐ Fritidshus ☐ Kedjehus ☐ Flerbostadshus ☐ Lantligt läge ☐ Enskilt läge
Kommentar Ingången nås från Höjdgatan och carporten från Bergholmsvägen. Brant oskött sluttningstomt.	

2.5 Planförhållanden

Stadsplan från 1961. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan.

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 Enligt fastighetsägaren är vattnet kommunalt trots taxeringens uppgift om att det är enskilt		

2.8 Fastighets- och byggnadstillbehör

Inga uppgifter har inkommit om eventuella tillbehör som tillhör tredje person.
--

2.9 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter etcetera

Utfartsservitut skapat vid fastighetens bildande (06-NHJ-168.1). Övervåningen var vid besiktningstillfället uthyrd men är enligt fastighetsägare (2/1–25) inte längre uthyrd. Total inteckningsbelastning är 2 380 850 kr fördelat på 16 digitala pantbrev.

2.10 Försäkring

Uppgift om fastighetens försäkring saknas

2.11 Energideklaration

Energideklaration upprättades 2021-09-30 och energiklassen är D

2.12 Beskrivning huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår 1937	Ombyggnadsår -	☒ Villa ☐ Fritidshus	☒ Friliggande ☐ Parhus	☐ Kedjehus ☐ Radhus	☐ Gavelläge ☒ Mellanläge
Byggnadstyp 2½ plans hus med hel källare, lägenheterna har gemensam trapp i norra gaveln.					
Kommentar Byggnation är i linje med beviljade bygglov. Byggnaden är i behov av underhåll avseende främst källaren där arbete påbörjats men inte avslutats. De sönderfrysta elementen behöver ersättas och elpannan bytas till en billigare värmekälla.					

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
☐ Kantförestyvnin	☒ 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 Vitt mexitegel och två murstockar, vinden kan isoleras för ytterligare boyta (begränsad höjd)						

UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☒ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☐ Oljepanna	☐ Solvärme
☐ Luftburet värmesystem	☐ Öppen spis m. insats	☐ Elpanna	☐ Jordvärme
☐ Direktverkande el	☐ Kamin	☐ Fastbränslepanna	☒ Värmepump (luft/luft)
☐ Radiatorer	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☐ Värmepump (luft/vatten)
☐ Golvvärme	☒ Varmvattenberedare	☐ Självvärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. ventilation	☐ Ackumulatortank		
☒ Självdragsventilation			
Kommentar Äldre kombipanna (pellets, ved) som är ur funktion, systemet delvis bortmonterat och radiatorer saknas. Uppgift saknas om murstockens och eldstädernas beskaffenhet.			

AREOR

Boarea	Biarea	S: a	Kommentar
220 m ²	110 m ²	330 m ²	Biarea är källare

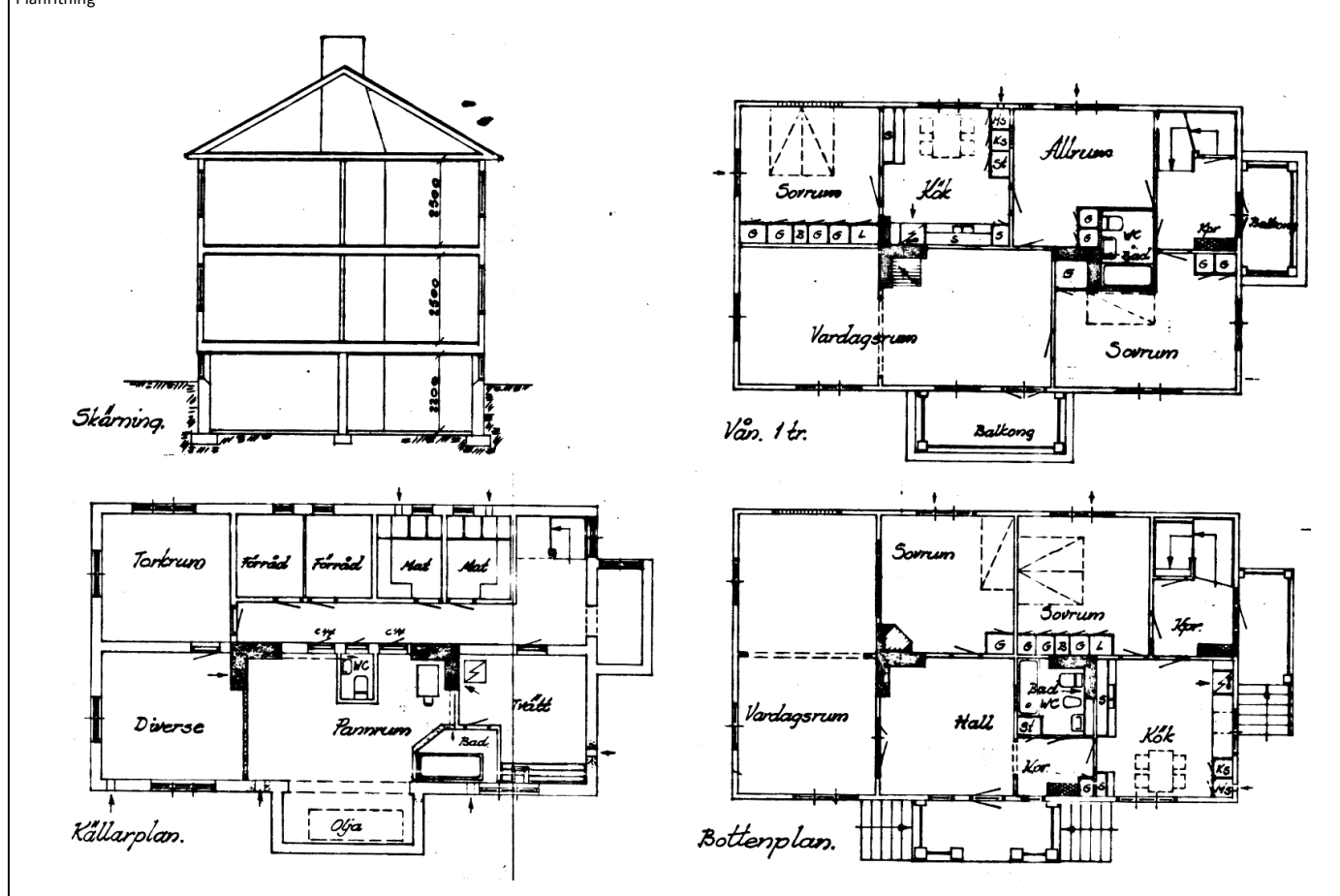
RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sovrum	Kök	Matsal	Badrum	WC/Dusch	WC	Hall	Tvättst.	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Garage
KV							1		1			flera	1	
BV	1	1	1	(1)		1		1						
1 tr	1	2	1			1					(1)			
Vind												1		
S: a	2	3	2			2	1	1	1			flera	1	

Beskrivning

Avvikelse från ritningen är på BV där vardagsrum övergått till sovrum och de två sovrummen är mat-/vardagsrum. Pannrummet är avdelat och är delvis tvättstuga. Resten i KV är i ej beboeligt skick. Kök allrum är hopslaget på 1 tr.

Planritning



KÖK (BV)

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

Beskrivning

Köksö med häll och ugn, naturfärgade spårade luckor och lådfronter, vitrindörrar i glas. Renovering utförd 2007–08 enligt fastighetsägaren. Vissa vitvaror förnyade efter det. Matplats för 4 personer.

Standard

Normal

Underhållsstatus

Troligtvis fungerande

KÖK (1 TR)

☐ Elspis	☐ Keramikhäll	☒ Inbyggd ugn	☐ Kyl	☐ Skafferi/Sval
☐ Vedspis	☒ Induktionshäll	☒ Inbyggd mikro	☐ Frys	☐ Kaffemaskin
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt	☒ Diskmaskin	☒ Kyl/Frys	
Beskrivning				
Köksö med häll och matplats, naturfärgade luckor och lådor, vitrindörrar i glas. Renovering utförd 2007–08 enligt fastighetsägaren. Långt mellan de olika köksdelarna.				
Standard			Underhållsstatus	
Normal			Troligtvis fungerande	

DUSCHRUM (BV)

☒ WC	☐ Duschplats	☐ Badkar	☒ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☒ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☒ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☐ Tvättställ	☒ Kommod	☐ Bastu	☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare
Beskrivning				
Helkaklat med vägghängd WC och duschkabin med massagefunktion.				
Golv			Standard	
Grå klinker			Normalt	
Väggar			Underhållsstatus	
Vitt kakel			Troligtvis renoverat efter köket, trasig armatur	

DUSCHRUM (1 TR)

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☐ Tvättställ	☒ Kommod	☐ Bastu	☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare
Beskrivning				
Helkaklat med vägghängd WC och duschkörna med glasväggar.				
Golv			Standard	
Vit klinker			Normalt	
Väggar			Underhållsstatus	
Mosaik-kakel			Troligtvis renoverat efter köket	

BADRUM

☐ WC	☐ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☐ Tvättställ		☐ Bastu		☐ Varmvattenberedare
Beskrivning				
Golv			Standard	
Väggar			Underhållsstatus	

WC

☒ WC	☐ Bidé	☐ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare
Beskrivning			
Placerat vid tvättstuga			
Golv		Standard	
Grå klinker		Enklare	
Väggar		Underhållsstatus	
Vitt kakel		Visst slitage	

TVÄTTSTUGA

☒ Tvättmaskin	☐ Mangel	☐ Groventré	☐ Varmvattenberedare
☒ Torktumlare	☐ Centrifug	☒ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt
☐ Torkskåp		☒ Tvättbänk	☒ Duschplats
Beskrivning Helkaklat del av pannrummet, renovering pågå			
Golv Grå klinker		Standard Enklare	
Väggar Vitt kakel		Underhållsstatus Ej färdigställt	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Golv ☒ Parkett ☐ Plastmattor ☐ Trä ☒ Laminat ☐ Linoleum ☒ Klinker ☐ Skiffer ☐ Textilmattor	Väggar ☒ Tapet ☒ Målat ☐ Panel ☐ Bröstpanel ☐ Väv ☐ Timmer ☒ Putsat	Tak ☒ Målad gipsskiva ☐ Panel ☐ Väcklistrat ☒ Väv-/Pappspänt ☐ Plastspänt ☐ Akustikplattor ☐ Putsat ☒ Målad träfiberskiva ☐ Målade masonitskivor
Kommentar Ytskikten är i acceptabelt skick förutom på källarplan		

2.13 Kompletterande byggnader

Friliggande/Vidbyggt Carport vid Bergholmsvägen	Byggår 1954
Grundläggning Gjuten platta	Byggnadsarea 38 m ²
Stomme/Fasader Betongsten	Anslutningar EI
Yttertak Betong	Underhållsstatus Sämre
Fönster Nej	Värmeisolering Nej
Beskrivning Carport för två bilar med skärmskydd framför	

2.14 Övrigt

Enligt uppgift så pågår letandet efter ny hyresgäst

2.15 Bedömning

Villa om 220 m ² BOA fördelat på två lägenheter med möjlighet till mer yta om vind isoleras och källare renoveras. Värmesystemet är enligt uppgift ur funktion och taket har uppnått teknisk livslängd. Fönster och fasad bedöms vara i fullgott skick. Tomten är kuperad och bostadshuset endast tillgängligt via branta trappor.

3 Slutlig värdebedömning

Under 2023 så var fastigheten till salu med högsta bud om 2,2 miljoner vilket indikerar att intresset för objektet är synnerligen svalt. Sedan dess har 4 jämförbara villor sålts i Söderåsen med en köpeskilling mellan 1,8–3,0 miljoner och en genomsnittlig köpeskillingskoefficient (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) på ca 0,83. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 2,4 miljoner för värderingsobjektet.

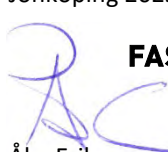
Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för Jönköping Lilla Åsa 3:96 till

2 400 000 kronor
Två miljoner 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.

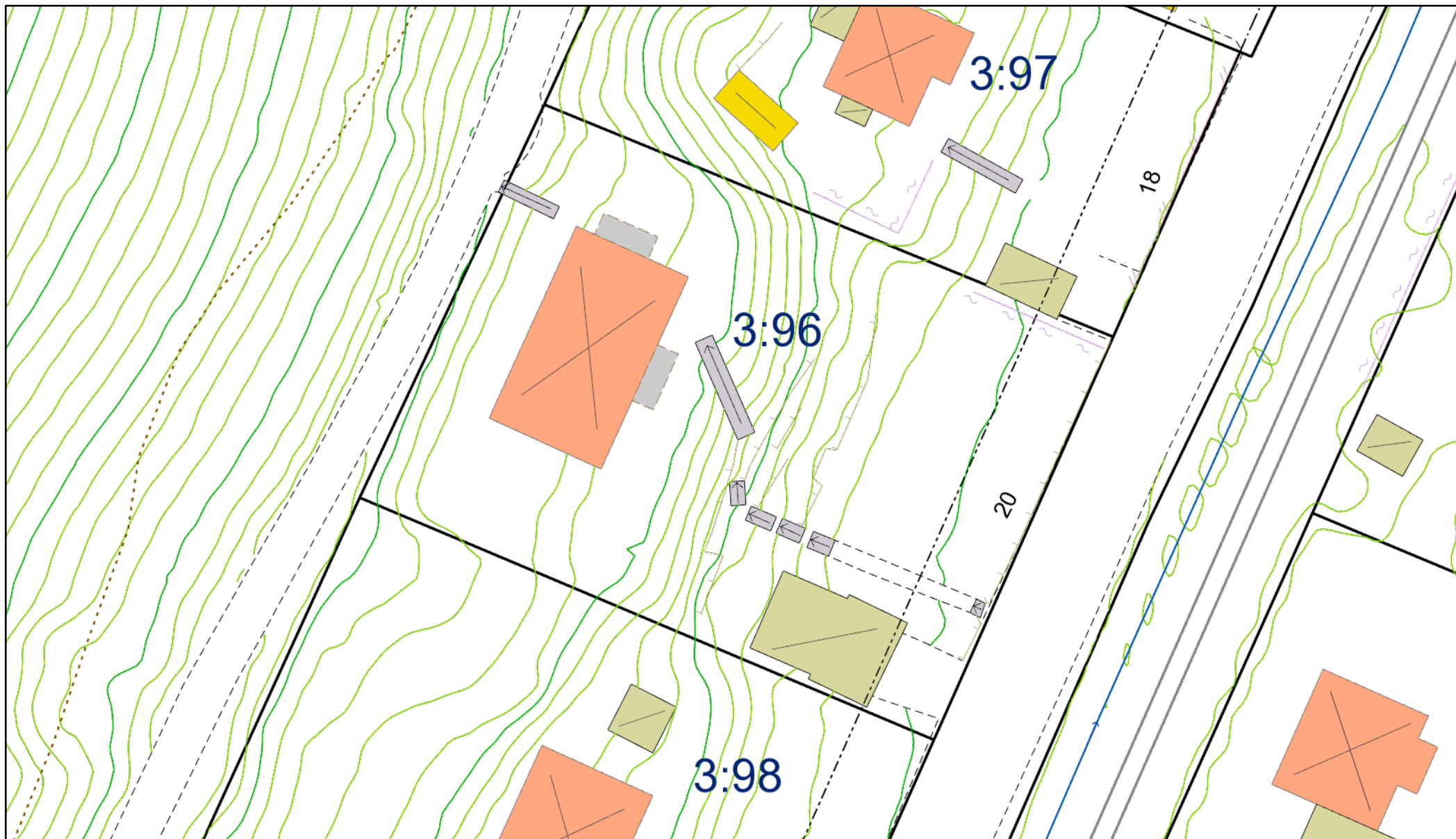
Jönköping 2025-01-03


Åke Eriksson

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**


SAMHÄLLSBYGGARNA





Skala 1:400

0 5 10 20 m

10 december 2024



036 Allmän 2024-12-03

Fastighet

Beteckning Jönköping Lilla Åsa 3:96		UUID: 909a6a4f-8878-90ec-e040-ed8f66444c3f
Nyckel: 060041511	Län- och kommunkod 0680	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-10-30
Distrikt Norrahammar Socken: Norrahammar	Distriktskod 105234	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-12-02

Adress

Adress
Bergholmsvägen 20
562 30 Norrahammar

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6394962.6	446624.2

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 590 kvm	1 590 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	2/3	2006-09-11	06/24586
Köp (även transportköp): 2006-09-01 Köpeskilling: 995.000 SEK, avser hela fastigheten. Anmärkning: Övriga fång 12/19149 andel 1/6 Anmärkning: Namn 08/26211			
	1/3	2012-09-06	12/19255
Köp (även transportköp): 2012-09-04 Ingen köpeskilling redovisad.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2022-05-18 1 051 462 sek jämte ränta och kostnader 12222360427	2022-05-20	D-2022-00215675:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande d23ada05-9D47-4D2D-A49D-011F97DAFDAB		
Utmätning 2024-10-26, 1 845 458, sek jämte ränta och kostnader. utslagsnummer 01-595089-24	2024-10-29	D-2024-00360266:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 6c64432f-ffdc-49d5-A954-A244481532BE Avser inteckning 06/24587 Avser inteckning 06/30284 Avser inteckning 08/26210 Avser inteckning 12/25741 Avser inteckning 13/25455 Avser inteckning 14/17123 Avser inteckning 37/1089 Avser inteckning 37/1090 Avser inteckning 66/5417 Avser inteckning 66/5418 Avser inteckning 82/5959A Avser inteckning 82/5959B Avser inteckning 84/1704 Avser inteckning 84/655 Avser inteckning 84/656 Avser inteckning d-2015-00245103:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 16
Totalt belopp: 2.380.850 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	16.000 SEK	1937-11-17	37/1089
Innehavare: 96/1719 Jak Ekonomisk Förening Fördelningssystemet Vasagatan 14 54150 Skövde			
2	10.000 SEK	1937-11-17	37/1090
Innehavare: 96/1720 Jak Ekonomisk Förening Fördelningssystemet Vasagatan 14 54150 Skövde			
3	24.000 SEK	1966-11-30	66/5417
Innehavare: 96/1721 Jak Ekonomisk Förening Fördelningssystemet Vasagatan 14 54150 Skövde			
4	38.000 SEK	1966-11-30	66/5418
Innehavare: 96/1722 Jak Ekonomisk Förening Fördelningssystemet Vasagatan 14 54150 Skövde			
5	87.000 SEK	1982-10-20	82/5959A
Anmärkning: Utbyte 86/9268			
6	25.000 SEK	1982-10-20	82/5959B
Anmärkning: Utbyte 86/9269			
7	33.300 SEK	1984-02-01	84/655
8	14.200 SEK	1984-02-01	84/656
9	30.000 SEK	1984-03-21	84/1704
10	567.500 SEK	2006-09-11	06/24587
11	300.000 SEK	2006-11-01	06/30284
12	37.000 SEK	2008-10-03	08/26210
13	505.500 SEK	2012-11-23	12/25741
14	231.500 SEK	2013-11-21	13/25455
15	227.850 SEK	2014-08-22	14/17123
16	234.000 SEK	2015-06-09	D-2015-00245103:1

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	06-NHJ-168.1

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Stadsplan: Sydvästra delen av norrahammars köping

Datum

1961-06-22

Akt

06-NHK-14

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

175952-9

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

3.275.000 SEK

Andel

1/3

Juridisk form

Fysisk person

Ägandety

Lagfart eller Tomträtt

Andel

2/3

Juridisk form

Fysisk person

Ägandety

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

1937-06-04

Akt

06-NHJ-168

Ursprung

Jönköping Lilla Åsa 3:39

Tidigare Beteckning

Beteckning

F-Norrahammar Åsa Lilla 3:96

Omregistreringsdatum Akt

1993-12-01

0680-1158

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

