

Bedömning av marknadsvärde

Jönköping Lilla Åsa 3:74

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 3:74	Ärendenummer F-2503-24-06
Adress Ekholmsvägen 5, 562 32 Norrahammar, se bilaga.	
Område Villaområde i Söderåsen (Norrahammar)	Tomtstorlek 1 134 kvm
Upplåtelseform Äganderätt	Typkod Småhusenhet (220)
Kommentar Det har inte framkommit några uppgifter om pågående vitesföreläggande eller att fastigheten berörs inte av några skyddsbestämmelser. Fastigheten är bullerpåverkad enl. kommunens mätning 2011.	

2.2 Taxeringsvärde

Uppgiftsår 2024	Taxeringsvärde (tkr) 2 125	Byggnadsvärde (tkr) 1 401	Markvärde (tkr) 724
Kommentar Taxeringsvärdet bedöms vara korrekt.			

2.3 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik 2,1 km	Affärscentrum 16 km (A6)
-------------------	-----------------------	----------------------------------	------------------------------------

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 Fastigheten ligger längst in på Ekholmsvägen mellan Jönköpingsbanan och Tabergsån. Det är ca 30 m till vattendraget och 10 meter till spåret från husfasaden.	

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
Eget VA	☐ 1-kammarbrunn	☐ 3-kammarbrunn ☐ Sluten tank ☐ Borrard brunn ☐ Vatten saknas
	☐ 2-kammarbrunn	☐ Stenkista ☐ Infiltrationsbädd ☐ Grävd brunn ☐ Avlopp saknas
Kommentar		

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-128.1). Det finns även ett kraftledningsservitut (06-IM1-35/884.1). Total inteckningsbelastning är 978 000 kr fördelat på 6 digitala pantbrev.

2.10 Försäkring

Folksam enligt fastighetsägaren.

2.11 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).

2.12 Beskrivning huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår 1937	Ombyggnadsår 1953/1965	☒ Villa ☐ Fritidshus	☒ Friliggande ☐ Parhus	☐ Kedjehus ☐ Radhus	☐ Gavelläge ☐ Mellanläge
Byggnadstyp 1½ plans hus med hel källare.					
Kommentar Byggnation är i linje med beviljade bygglov. Värmepumpen kan inte leverera varmvatten och har kompletterats med en varmvattenberedare.					

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 Undergrund Pinnmo						

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	☐ Sjövärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. ventilation	☐ Ackumulatortank		
☒ Självdragsventilation			
Kommentar Eldstad ur bruk.			

AREOR

Boarea	Biarea	S: a	Kommentar
115 m ²	59 m ²	174 m ²	Biarea är källare, garaget om 19 m ² tillkommer

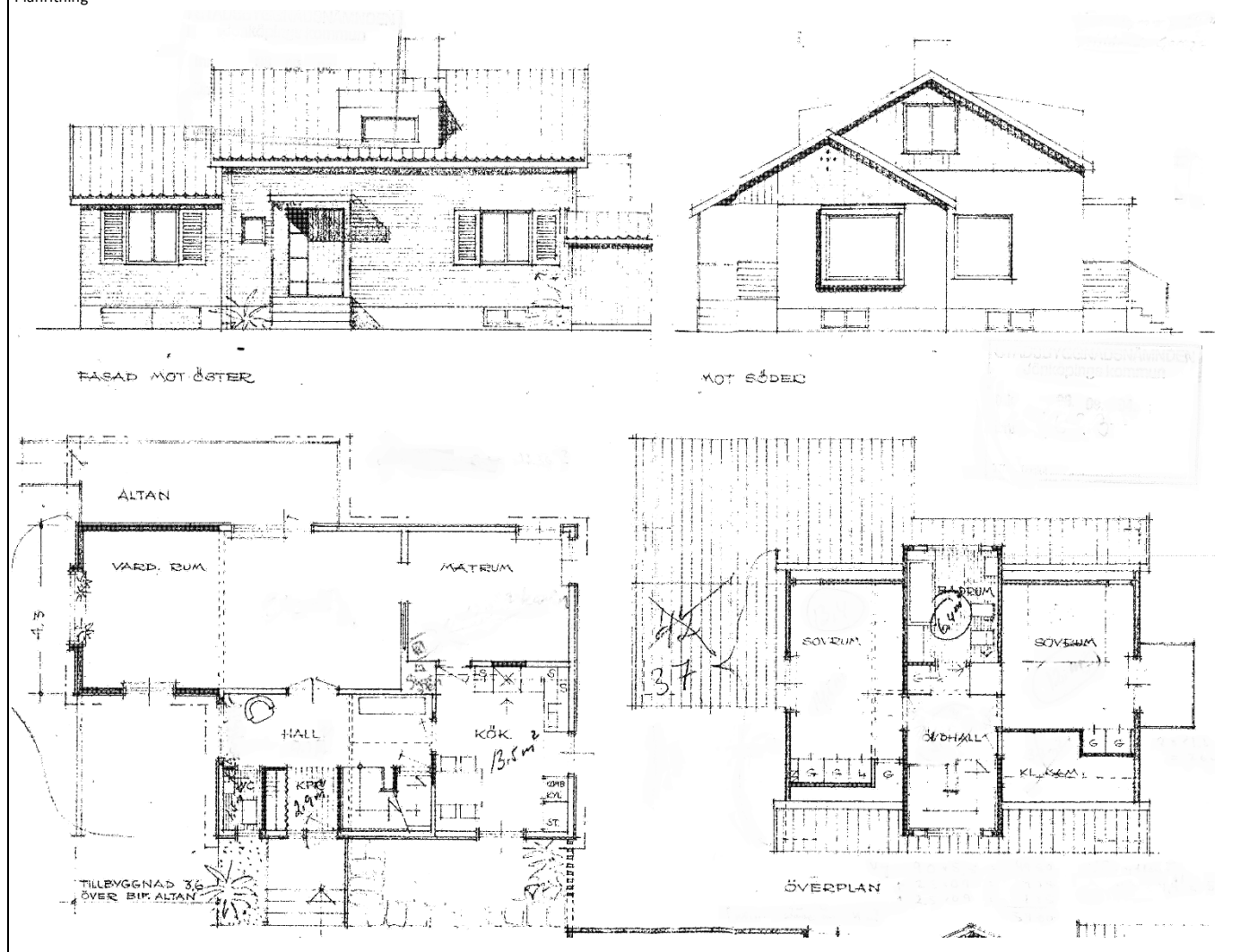
RUMSINDELNING

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

Beskrivning

Avloppsstammar delvis utbytta.

Planritning



KÖK (BV)

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

Beskrivning

Vinkelkök i äldre (25 år?) fungerande skick, diskmaskin från 2017 övriga vitvaror äldre. Matplats för 4 personer.

Standard

Normal

Underhållsstatus

Troligtvis fungerande

KÖK (1 TR)
DUSCHRUM (BV)
DUSCHRUM (1 TR)

☒ WC	☐ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☒ Duschkabin	☐ Bubbelpadkar	☒ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☒ Tvättställ	☐ Kommod	☐ Bastu	☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare
Beskrivning				
Renoverat för 20 år sedan enligt fastighetsägaren.				
Golv		Standard		
Våttapet		Enkelt		
Väggar		Underhållsstatus		
Plastmatta		Normalt		

BADRUM
WC (BV)

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

TVÄTTSTUGA (KV)

☒ Tvättmaskin	☐ Mangel	☐ Groventré	☐ Varmvattenberedare
☐ Torktumlare	☐ Centrifug	☒ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt
☐ Torkskåp		☒ Tvättbänk	☐ Duschplats
Beskrivning			
Äldre utrymme			
Golv		Standard	
Målad betong		Enklare	
Väggar		Underhållsstatus	
Målade betongväggar		Visst slitage	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

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

2.13 Kompletterande byggnader

Friliggande/Vidbyggt Förråd	Byggår 1963
Grundläggning Gjuten platta	Byggnadsarea 18 m²
Stomme/Fasader Trä	Anslutningar El
Yttertak Betongpannor	Underhållsstatus Enkelt
Fönster Ja	Värmeisolering Nej
Beskrivning Garage för en bil som används som förråd	

2.14 Övrigt

Bulleråtgärder är vanliga på hus i dessa lägen och sköts av Trafikverket

2.15 Bedömning

Mindre villa om 115 m² BOA med möjlighet till mer yta om källare inreds. Vindskivor och fönsterbågar behöver målas. Tomten ligger fint om men är påverkat av järnvägen.

3 Slutlig värdebedömning

Knipphammargatan 9 och 15 såldes under 2022–23 för 1,9 respektive 2,0 miljoner och ligger i samma bullerläge. Båda fastigheterna såldes under utgångspris vilket indikerar att intresset för objektet är synnerligen svalt. Dessa två köp hade en genomsnittlig köpeskillingskoefficient (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) på ca 0,77. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 1,6 miljoner för värderingsobjektet. En köpeskillning om den nivån har bara inträffat för radhusen på Höggärdet och därför bedöms värdet något högre.

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för Jönköping Lilla Åsa 3:74 till

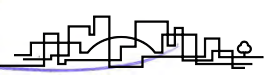
1 800 000 kronor
En miljon åttahundratusen kronor

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.

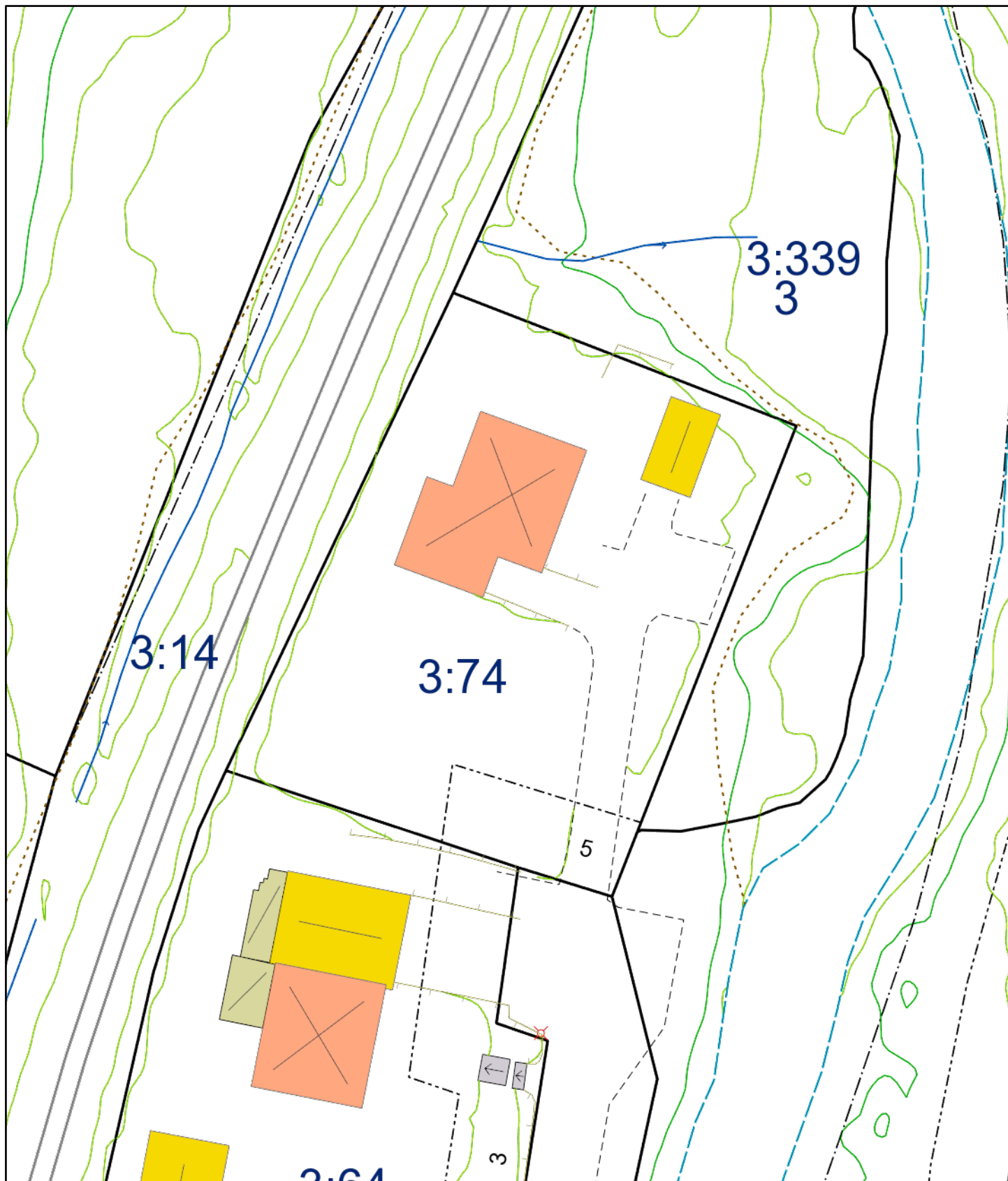
Jönköping 2025-01-04

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Åke Eriksson  

SAMHÄLLSBYGGARNA





Skala 1:400

0 5 10 20 m

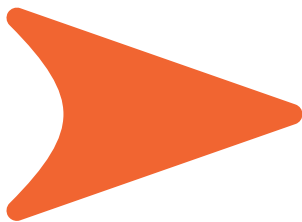
10 december 2024

LILLA ÅSA 3:74



JÖNKÖPINGS
KOMMUN

Redovisningen av fastighetsgränser och rättigheter varierar i lägesnoggrannhet och är inte juridiskt gällande. Lantmäterihandlingarnas beslut gäller.



metria | FastighetSök

036 Allmän 2024-12-06

Fastighet

Beteckning Jönköping Lilla Åsa 3:74	UUID: 909a6a4f-8862-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 060041489	Län- och kommunkod 0680	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-11-04
Distrikt Norrahammar Socken: Norrahammar	Distriktskod 105234	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-12-05

Adress

Adress
Ekholmsvägen 5
562 32 Norrahammar

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6394657.4	446542.7

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 134 kvm	1 134 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2001-06-29	01/11191

Köp (även transportköp): 2001-06-27
Köpeskilling: 700.000 SEK, avser hela fastigheten.

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 2001-06-27 Köpeskilling: 700.000 SEK, avser hela fastigheten. Anmärkning: Namn 10/59			
Anteckningar			
Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-10-30, 1.026.709 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-604032-24		2024-11-01	D-2024-00365047:1
Anmärkningar: Avser inteckning 01/11193 Avser inteckning 02/3447 Avser inteckning 09/3255 Avser inteckning 97/13746 Avser inteckning 97/13748 Avser inteckning 97/13750			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 6 Totalt belopp: 978.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	400.000 SEK	1997-12-05	97/13746
2	117.000 SEK	1997-12-05	97/13748
3	100.000 SEK	1997-12-05	97/13750
4	83.000 SEK	2001-06-29	01/11193
5	31.000 SEK	2002-02-04	02/3447
6	247.000 SEK	2009-02-09	09/3255
Rättigheter			
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Kraftledning expropriation	Last	Officialservitut	06-IM1-35/884.1
Väg	Förmån	Officialservitut	06-NHJ-128.1
Anmärkning:			
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer		Datum	Akt
Stadsplan: Sydvästra delen av norrahammars köping		1961-06-22	06-NHK-14
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått			
Taxeringsuppgifter			
Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220) 192328-9			

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

2.125.000 SEK

Andel

1/2

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyyp

Lagfart eller Tomträtt

Andel

1/2

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyyp

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

1935-11-14

Akt

06-NHJ-128

Ursprung

Jönköping Lilla Åsa 3:2

Tidigare Beteckning

Beteckning

F-Norrahammar Åsa Lilla 3:74

Omregistreringsdatum Akt

1993-12-01

0680-1158

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet