

Bedömning av marknadsvärde

Byggnad på ofri grund med adress Moslättsvägen 10 inom fastigheten
Jönköping Norrahammars-Ulvstorp 1:7

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 värderingsobjektet vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad.

1.3 Värdetidpunkt

mars 2025

1.4 Inspektion

Besiktning och inventering utfördes den 18 mars 2025 tillsammans med bostadsarrendatorn. Uppdragsgivaren har tillhandahållit arrendeavtalet. Uppgifterna har kompletterats med arrendatorns 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/arrendator som inte kan kontrolleras på ett annat sätt, kan ändå redovisas i beskrivning/värdering och behandlas som en tillhandahållen uppgift.

Byggnadsbeskrivningen 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 arrendator 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

Tomtkarta, ortspris

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 Norrahammars-Ulvstorp 1:7	Ärendenummer F-505-24-06
Adress Moslättsvägen 10, 555 94 Jönköping, se bilaga.	
Område samt vägbeskrivning Västersjön. Från Sandserydsvägen ta av vid Ulvstorps gård och sväng vänster på Siriusvägen, efter 350 meter ta av till höger och arrendeplassen kommer efter ca 70 meter på vänster sida.	Tomtstorlek 1100 m²
Upplåtelseform Bostadsarrende	Typkod Lantbruksenhet (120)
Kommentar Arrendeavtalet skrevs 2018-01-01 och är 5 årigt vilket innebär att giltigt arrendeavtal löper ut 2027-12-31. Avgälden är KPI justerad (oktober 2017) och aktuell avgift torde vara 15 076 kr/år. Arrendeavtalet sker för fritidsändamål. Arrendatorn förbinder sig att <u>ej</u> använda å tomten uppförda byggnader såsom helårsbostad för sig, sin familj eller annan.	

2.2 Taxeringsvärde

Uppgiftsår 2024	Taxeringsvärde (tkr) 973	Byggnadsvärde (tkr) 973	Markvärde (tkr) 0
Kommentar Taxeringsvärde avser byggnad på ofri grund			

2.3 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola Ej relevant	Hållplats G	Livsmedelsbutik 6 km (Coop Hovslätt)	Affärscentrum 12 km (A6)
-----------------------------	-----------------------	--	------------------------------------

2.4 Tomtbeskrivning

Tomttyp	☒ Mellantomt ☐ Hörntomt ☐ Skaftomt ☐ Ändtomt ☐ Strandtomt ☐ Strandnära tomt
	☒ Finplanerad ☐ Trädgård ☐ Natur ☐ Kuperad ☐ Berg
Omgivning	☐ Centralt läge ☐ Villor ☐ Parhus ☐ Radhus ☒ Fritidshus ☐ Kedjehus ☐ Flerbostadshus
	☒ Lantligt läge ☐ Enskilt läge
Kommentar På tomten finns gräsmatta och träd. Parkering sker på Ljungstigen.	

2.5 Planförhållanden

Fastigheten berörs av områdesbestämmelser (0680K-OB020530) som reglerar byggrätten. På varje tomtplats/arrendelott får finnas: a) Huvudbyggnad. Högst 70 kvm bruttoarea (BTA) b) Gäststuga (fristående). Högst 30 kvm BTA. c) Uteplats med tak (får inglasas men ej isoleras). Högst 20 kvm BTA. d) Carport/Garage (fristående). Högst 24 kvm BTA.

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 arrendetomten finns Huvudbyggnad, gäststuga, förråd med bastu/badpool och mindre förråd. På arrendetomten finns mycket lösöre.

2.9 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter etcetera

Ej relevant.

2.10 Försäkring

Ingen uppgift

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	Ombyggnadsår	☐ Villa	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
		☒ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp					
1 plans hus.					
Kommentar					
Sommarstugeområdet etablerade sig på 50-talet och huvudbyggnaden bedöms härröra från den tiden					

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						
Enkla byggnader med rödfärgad träfasad. Huvudbyggnaden är i sämre skick medan gäststugan är bättre. Murstocken är godkänd med insatsrör.						

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			
En värmepump per hus och huvudbyggnaden har en pelletskamin i sovrummet.			

AREOR

Boarea	Biarea	S: a	Kommentar
70 m ²	0 m ²	70 m ²	Till ytan kommer gäststuga om 30 m ² och uterum om knappt 20 m ²

RUMSINDELNING

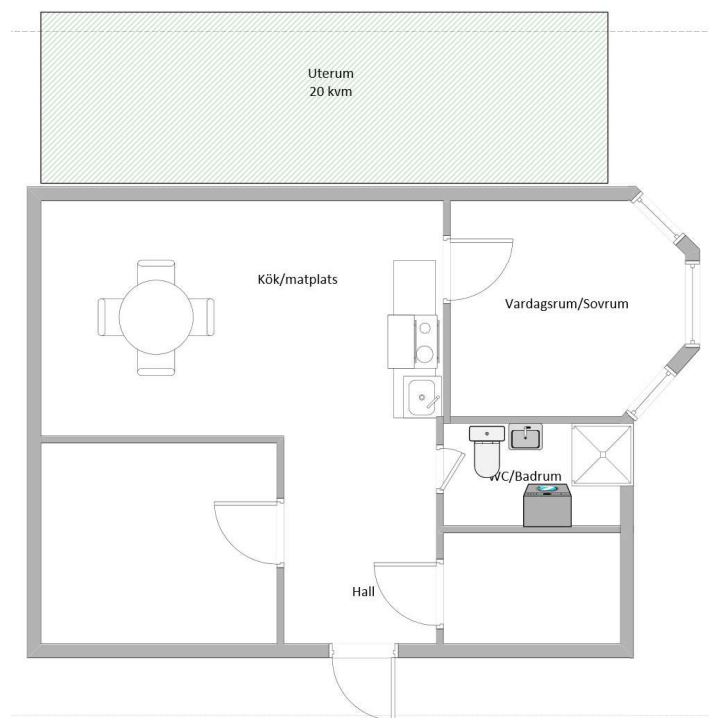
Plan	Vard.r.	Sov-rum	Kök	Matsal	Badrum	WC/Dusch	WC	Hall	Tvättst.	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Garage
KV														
BV	1	2	1			1								
1 tr	1		(1)			(1)								
Vind														
S: a	1	2	1			1								

Beskrivning

BV är huvudbyggnad och 1 tr är gäststugan. Gäststugan är under renovering med påbörjat kök och badrum. Idag används det som förråd och sovrum. Skicket är svårt att se med tanke på att allt är belamrat med lösöre. Badrummet är flytspacklat men saknar innerskikt och utrustning. Det såg ut att vara ett trinettkök placerat till höger om badrummet.

Huvudbyggnaden är i sämre skick med pågående renoveringsprojekt i större delen av byggnaden. Arrendatorn hade funderingar på att riva hela konstruktionen då taket behövde åtgärdas.

Planritning



KÖK

☐ Elspis	☐ Keramikhäll	☒ Inbyggd ugn	☐ Kyl	☐ Skafferi/Sval
☐ Vedspis	☒ Induktionshäll	☐ Inbyggd mikro	☐ Frys	☐ Kaffemaskin
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt	☒ Diskmaskin	☒ Kyl/Frys	
Beskrivning Litet kök under renovering. Renoveringen är inte klar med saknade lister, salningar osv. Blandade stommar och vitvaror. Matplats för 4–5 personer. Laminatbänk med infälld dubbel ho. Smal diskmaskin står i kanten på köksbänken utan täckskiva.				
Standard Enkel		Underhållsstatus Ej färdigställd renovering		

DUSCHRUM

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☒ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☒ Frånluftsfläkt	☒ Torktumlare
☐ Tvättställ	☒ Kommod	☐ Bastu	☐ Golvvärme	☒ Varmvattenberedare
Beskrivning Badrum och tvättstuga.				
Golv Mörkgrå plastmatta		Standard Enkelt		
Väggar Ljus våttapet vitmålad panel i taket		Underhållsstatus Nyare innerskikt som satts upp och arbetet är inte avslutat med glipor vid dörr och takanslutningen.		

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 enkelt skick med mycket återstående fix		

2.13 Kompletterande byggnader

Frilliggande/Vidbyggt Förråd med bastu och badtunna, förråd mindre	Byggår Troligtvis jämnårigt med huvudbyggnaden
Grundläggning Plint	Byggnadsarea 25 + 10 m ² + ytterligare takad yta
Stomme/Fasader Trä	Anslutningar el
Yttertak plåt	Underhållsstatus sämre
Fönster Ja	Värmeisolering Nej
Beskrivning Kallförråd delvis inrett med bastu. I övrigt är byggnaderna fulla med lösöre.	

2.14 Övrigt

Tomten innehåller mycket lösöre, fordonsdelar, byggmaterial i olika stadier. Arrendetomtens utsträckning är inte angiven i avtalet men undertecknad har tolkat den efter befintliga staket



2.15 Bedömning

Vinterbonat fritidshus med gäststuga i enklare skick. Huvudbyggnaden behöver helrenoveras och med en sådan enkel konstruktion så kan nybyggnation vara ett alternativ. Om renoveringen av gäststugan avslutas så kan det utgöra en extra yta.

3 Slutlig värdebedömning

Priserna varierar beroende på skick och närhet till Västersjön. I detta fall där byggnaderna bedöms vara i sämre skick så bedöms värdet också kraftigt understiga normalnivån.

Ett fiktivt taxeringsvärde utifrån beskaffenheten vid besiktningen ger 564 tkr och enligt Svensk Mäklarstatistik så är ett genomsnittligt k/t 1,25 inom kommunen vilket innebär 700 tkr. För att kompensera det sämre skicket så justeras priset ner 20 %.

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för byggnaderna inom arrendetomten på Moslättsvägen 10 till

560 000 kronor
Femhundrasextiotusen 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.

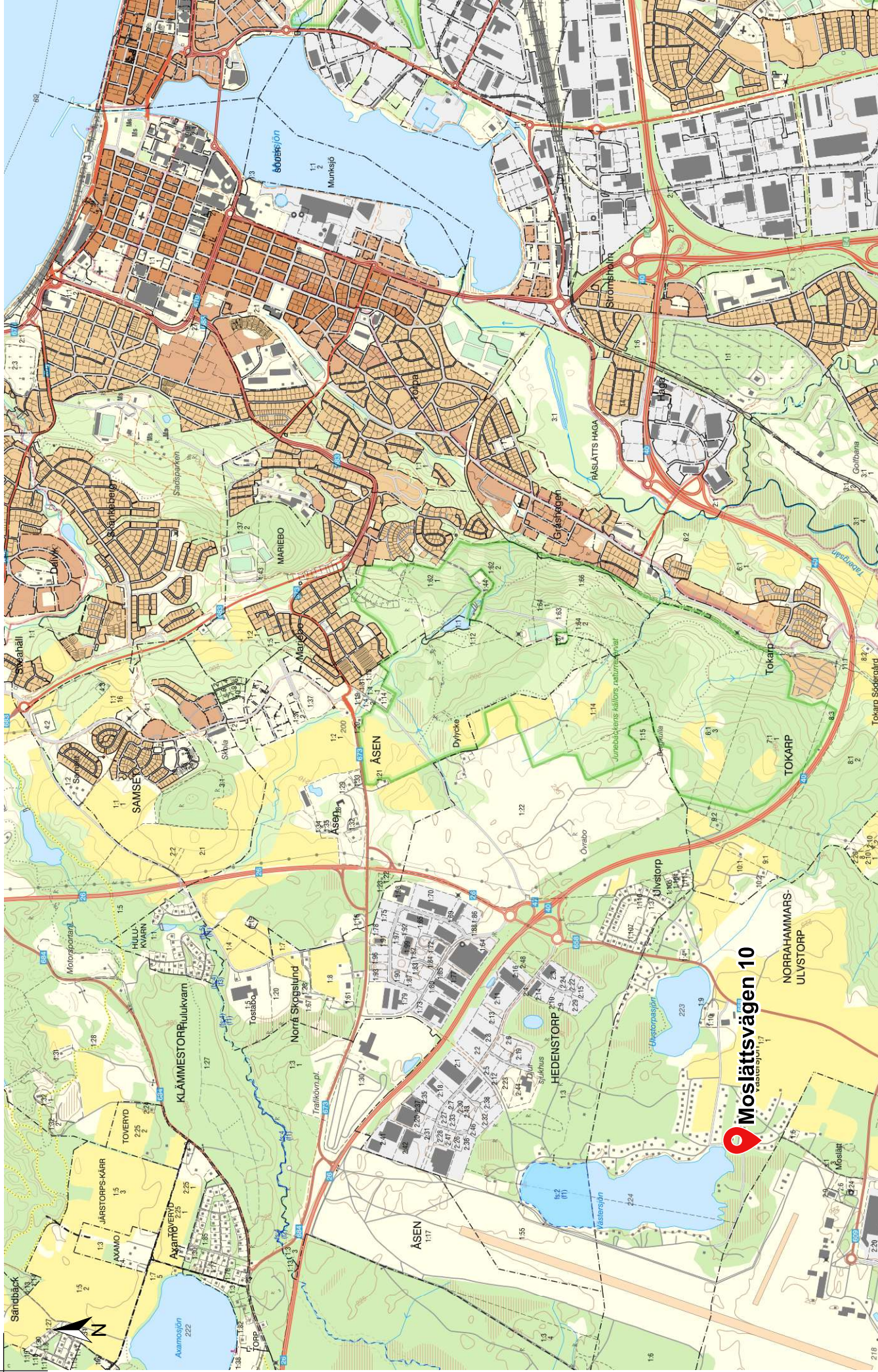
Jönköping 2025-03-24

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**


Åke Eriksson



SAMHÄLLSBYGGARNA



Skala 1:25 000. SWEREF 99 TM. RH 2000.

LANTMÄTERIET

N 6401012

E 451130