

Bedömning av marknadsvärde

Gislaved Finn 4

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

Februari 2025

1.4 Inspektion

Besiktning och inventering utfördes den 28 januari 2025 tillsammans med den boende. Uppdragsgivaren har tillhandahållit utdrag ur fastighetsregistret. Uppgifterna har kompletterats med kommunens 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

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 Gislaved Finn 4	Ärendenummer F-34-25-06
Adress samt vägbeskrivning Baldersvägen 6B, 332 34 Gislaved, se bilaga.	
Område Henja, östra Gislaved	Tomtstorlek 1220 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) 979	Byggnadsvärde (tkr) 743	Markvärde (tkr) 236
Kommentar Taxeringsvärde är inte korrigerat för utbyggnaden och beräknas till 1 719 tkr			

2.3 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G (Gyllenforskolan)	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum G (Stortorget)
-------------------------------------	-----------------------	-----------------------------	--

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 rester av ett staket och häck. Fastigheten gränsar mot asfaltytan framför Västbogrillen	

2.5 Planförhållanden

Fastigheten berörs stadsplan (06-GID-1163).
--

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

--

2.9 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter etcetera

Total inteckningsbelastning är 1 572 500 kr fördelat på 8 digitala pantbrev.
--

2.10 Försäkring

Okänd

2.11 Energideklaration

Bostadsbyggnadens energideklaration var giltig tom 2019-07-15. 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 1956	Ombyggnadsår 2016	☒ Villa ☐ Fritidshus	☐ Friliggande ☐ Parhus	☐ Kedjehus ☐ Radhus	☐ Gavelläge ☐ Mellanläge
Byggnadstyp 1½ plans hus med källare.					
Kommentar Under 2015–16 byggdes huset ut med bostadsdel samt terrass.					

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 Fasaden är i ordning. Vind ej tillgänglig.						

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 Värmepump IVT Greenline troligtvis från ombyggnadsåret ca 10 år. Eldstad i vardagsrummet, okänd status			

AREOR

Boarea 183 m ²	Biarea 73 m ²	S: a 256 m ²	Kommentar Delvis insynsskyddad uteplats om 40 m ² .
------------------------------	-----------------------------	----------------------------	---

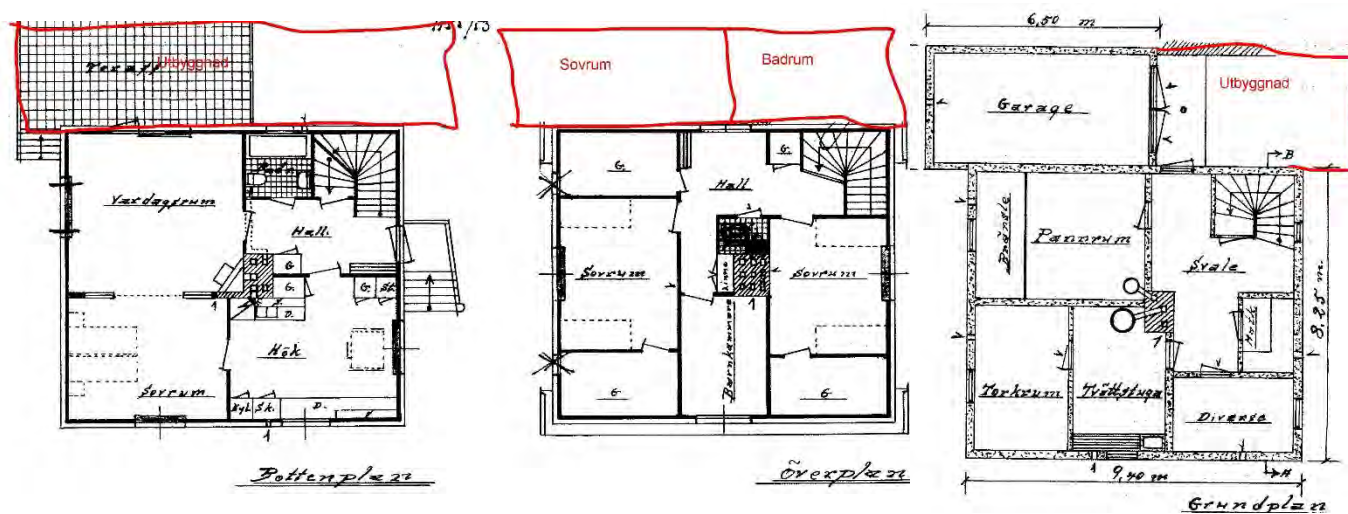
RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sovrum	Kök	Matsal	Badrum	WC/Dusch	WC	Hall	Tvättst.	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Garage
KV									1			Flera		
BV	1 (4 delar)		1			1		1						
1 tr		4-5			1		1	1				2-3		
Vind														
S:a	1	4-5	1			1	1	2	1			2-3		

Beskrivning

Planlösning och inredning är lite avvikande. Innerskikten är slitna och behöver förnyas. Sidovindarna är isolerade och kan användas som sovrum, i källaren finns enklare utrymmen samt bastu. Pannrummet utnyttjas idag för träning.

Planritning



KÖK (BV)

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

Beskrivning

Troligtvis IKEA-kök från tillbyggnadsåret. Spårade ekfärgade luckor och lådfronter. Matplats för 4–6 personer

Standard

Slitet, innerskikt är ej förnyade

Underhållsstatus

Saknar möbler, viss lukt från matlagning.

KÖK (1 TR)

DUSCHRUM (BV)

☒ WC	☐ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☒ Duschkabin	☐ Bubbelpadkar	☒ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☐ Tvättställ	☒ Kommod	☐ Bastu	☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare

Beskrivning

Helkaklat med WC, dubbla handfat och dusch med glasväggar, frånluftsfläkt trasig.

Golv

Svarta småklinker

Standard

Normalt

Vägg

Vita kakelskivor

Underhållsstatus

Något slitet

DUSCHRUM (1 TR)

BADRUUM (1 TR)

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☒ Bubbelpadkar	☒ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☒ Tvättställ	☐ Kommod	☐ Bastu	☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare
Beskrivning Är placerat i tillbygget. Dubbla handfat, WC, massagebadkar Hafa. Det saknas avgränsningar mellan funktionerna.				
Golv Våtrumsplattor, bruna spårade		Standard Normal		
Väggar Vita kakelskivor		Underhållsstatus Normalt		

WC (1 TR)

☒ WC	☐ Bidé	☐ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare
Beskrivning Toa med handfat, äldre sanitetsporslin och handfatet utgjordes av en löst sittande glasskål, osäkert om den går att använda			
Golv Svarta småklinker		Standard Enklare	
Väggar Grönmålade väggar		Underhållsstatus Slitet med osäker funktion	

TVÄTTSTUGA (KÄLLARE)

☒ Tvättmaskin	☐ Mangel	☐ Groventré	☐ Varmvattenberedare
☒ Torktumlare	☐ Centrifug	☐ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt
☐ Torkskåp		☐ Tvättbänk	☐ Duschplats
Beskrivning Placerad i källaren, vitvarorna är ca 10 år			
Golv Klinker		Standard Enklare	
Väggar Målade betong		Underhållsstatus Normalt	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Golv ☒ Parkett ☒ Plastmattor ☐ Trä ☒ Laminat ☐ Linoleum ☐ Klinker ☐ Skiffer ☐ Textilmattor	Väggar ☒ Tapet ☒ Målat ☐ Panel ☐ Bröstpanel ☐ Väv ☐ Timmer ☐ Putsat	Tak ☒ Målad gipsskiva ☐ Panel ☐ Vävklistrat ☐ Väv-/Pappspänt ☐ Plastspänt ☐ Akustikplattor ☐ Putsat ☐ Målad träfiberskiva ☒ Målade masonitskivor
Slitet och till viss del trasig		

2.13 Kompletterande byggnader

2.14 Övrigt

Bostadsbyggnaden används idag av vän till fastighetsägaren utan hyresavtal

2.15 Bedömning

Tillbyggd villa med nära till service. Väderskal och utsida bedöms normalt medan det inre av huset behöver förnyas. Kök och badrum är förnyade men kan behöva en del anpassning. Jordvärme innebär en lägre värmekostnad. Fastigheten saknar garage och ska något placeras i källaren så måste det bäras ner för trappen.

3 Slutlig värdebedömning

Huset är större än genomsnittet för området och pristrenden är svagt negativ. Den genomsnittliga köpeskillingen ligger kring 1,4 milj. och kr/m² BOA ligger kring 11,5 tkr/m². K/T indikerar ett högre värde beroende på det höga taxeringsvärdet. Med tanke på underhållsbehovet så görs en justering.

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för Gislaved Finn 4 till

1 600 000 kronor
En miljon sexhundratusen 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 2025-02-05

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**


Åke Eriksson



SAMHÄLLSBYGGARNA





036 Allmän 2025-01-10

Fastighet

Beteckning	UUID:	
Gislaved Finn 4	909a6a4e-f7ee-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
060004509	0662	2024-12-11
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Gislaved	105168	2025-01-09
Socken: Båraryd		

Adress

Adress
Baldersvägen 6B
332 34 Gislaved

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6351732.5	412819.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 220 kvm	1 220 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2017-06-20	D-2017-00251926:1

Bodelning pga. äktenskapsskillnad: 2017-03-25

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2024-12-09, 1 476 726 sek jämte ränta och kostnader (01-681497-24)

Inskrivningsdag

2024-12-10

Akt

D-2024-00419503:1

Anmärkningar:

- Avser inteckning 01/24204
- Avser inteckning 05/24969
- Avser inteckning 09/19125
- Avser inteckning 84/11128
- Avser inteckning 88/9224
- Avser inteckning 89/9804
- Avser inteckning 95/4406
- Avser inteckning d-2015-00294269:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 1.572.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100.000 SEK	1984-10-24	84/11128
2	30.000 SEK	1988-09-21	88/9224
3	50.000 SEK	1989-09-20	89/9804
4	110.000 SEK	1995-04-11	95/4406
5	35.000 SEK	2001-11-15	01/24204
6	101.000 SEK	2005-09-14	05/24969
7	744.000 SEK	2009-07-16	09/19125
8	402.500 SEK	2015-07-06	D-2015-00294269:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Datum

Akt

Stadsplan: Norra delen av gyllenforsområdet i gislaved

1958-12-19

06-GID-1163

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

441184-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

979.000 SEK

Taxerad Ägare

Andel

1/1

Juridisk form

Fysisk person

Ägandety

Lagfart eller Tomträtt

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Tomtmätning

Datum

1954-06-17

Akt

0662K-740

Införd i tomtboken

1954-10-01

06-GID-1015

Ursprung

Gislaved Henja 10:4

Tidigare Beteckning

Beteckning

F-Båraryd Finn 4

Omregistreringsdatum Akt

1993-12-01

0683-566

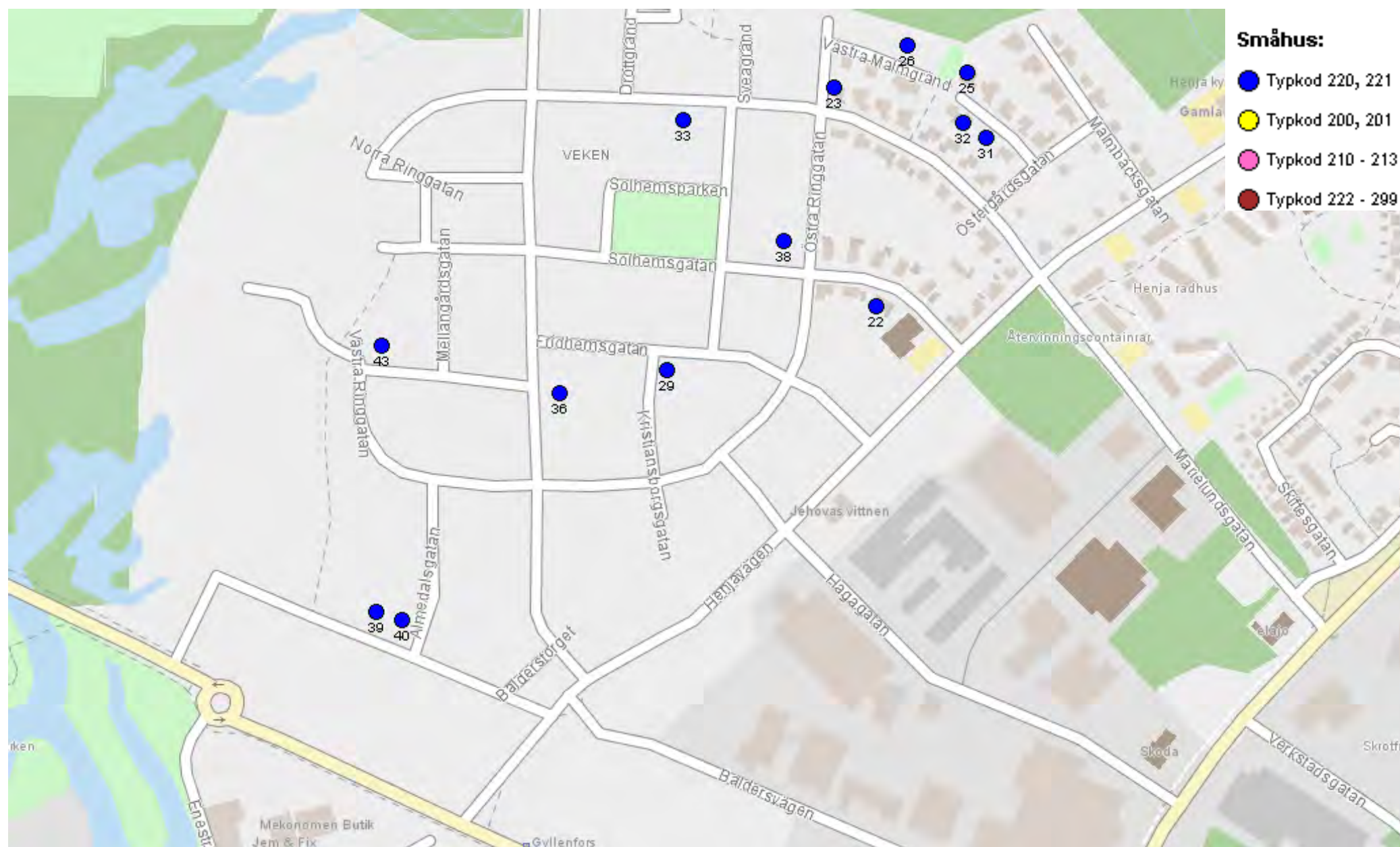
Ajourforande inskrivningsmyndighet

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
38	Gislaved	0662104	BLEND 11	220	1235	112	112	1969	1969	29	04	1495	2024-12-27	13348	1.64
22	Gislaved	0	BRAGE 19	220	1195	107	127	1976	1976	50	04	1950	2024-08-01	18224	1.41
23	Gislaved	0	DRAKEN 10	220	643	96	96	1971	1971	25	04	925	2024-07-31	9635	1.24
25	Gislaved	0	FREJA 1	220	615	117	123	1971	1971	28	04	900	2024-05-03	7692	0.93
26	Gislaved	0	FRIGG 4	220	604	121	121	1971	1972	28	04	1030	2024-08-15	8512	1.07
39	Gislaved	0662104	FRÖ 3	220	1000	125	142	1966	1966	34	04	1200	2024-09-18	9600	0.99
40	Gislaved	0662104	FRÖ 4	220	992	105	125	1967	1967	33	04	1925	2024-10-29	18333	1.75
43	Gislaved	0662104	SLEIPNER 1	220	1036	169	169	1982	1983	41	04	1900	2024-12-13	11243	1.14
29	Gislaved	0	SVANHILD 1	220	844	104	119	1962	1962	25	04	570	2023-12-15	5481	0.70
31	Gislaved	0	TYR 6	220	708	96	96	1971	1971	28	04	895	2023-08-31	9323	1.07
32	Gislaved	0	TYR 7	220	708	96	96	1971	1971	27	04	1010	2023-08-15	10521	1.25
33	Gislaved	0	VALAND 16	220	1008	110	112	1964	1964	27	04	965	2023-12-01	8773	1.13
36	Gislaved	0	VALHALL 16	220	1186	92	112	1962	1962	31	04	1500	2023-06-21	16304	1.53