

Bedömning av marknadsvärde

Gislaved Kärnen 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 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

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 Kärnen 4	Ärendenummer F-2505-24-06
Adress samt vägbeskrivning Ådalsvägen 21, 332 36 Gislaved, se bilaga.	
Område Gyllenfors, östra Gislaved	Tomtstorlek 1296 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) 812	Byggnadsvärde (tkr) 647	Markvärde (tkr) 165
Kommentar Taxeringsvärde bedöms vara korrekt och är korrigerat för buller			

2.3 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G (Gyllenforskolan)	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum G (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 På tomten finns gräsmatta och några mindre byggnader. Mot Anderstorpsvägen finns ett plank uppfört	

2.5 Planförhållanden

Fastigheten berörs stadsplan (06-GID-1905). En stor del av tomten innehåller förbud mot bostadsbyggnation
--

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

Till fastigheten hör två förrådsbyggnader utöver bostadsbyggnaden. Ett vidbyggt garage håller på att rasa ihop.

2.9 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter etcetera

Total inteckningsbelastning är 823 000 kr fördelat på 7 digitala pantbrev.

2.10 Försäkring

Okänd

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 1930	Ombyggnadsår 1955	☒ Villa ☐ Fritidshus	☐ Friliggande ☐ Parhus	☐ Kedjehus ☐ Radhus	☐ Gavelläge ☐ Mellanläge
Byggnadstyp 1½ plans hus med källare.					
Kommentar					

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, en takpanna hade åkt ner men ingen skada syntes inne. Vind ej tillgänglig, skorstenen har frostsador. Murstocken används inte.						

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 F1145 Nibe ca 10 år.			

AREOR

Boarea	Biarea	S: a	Kommentar
131 m ²	66 m ²	197 m ²	

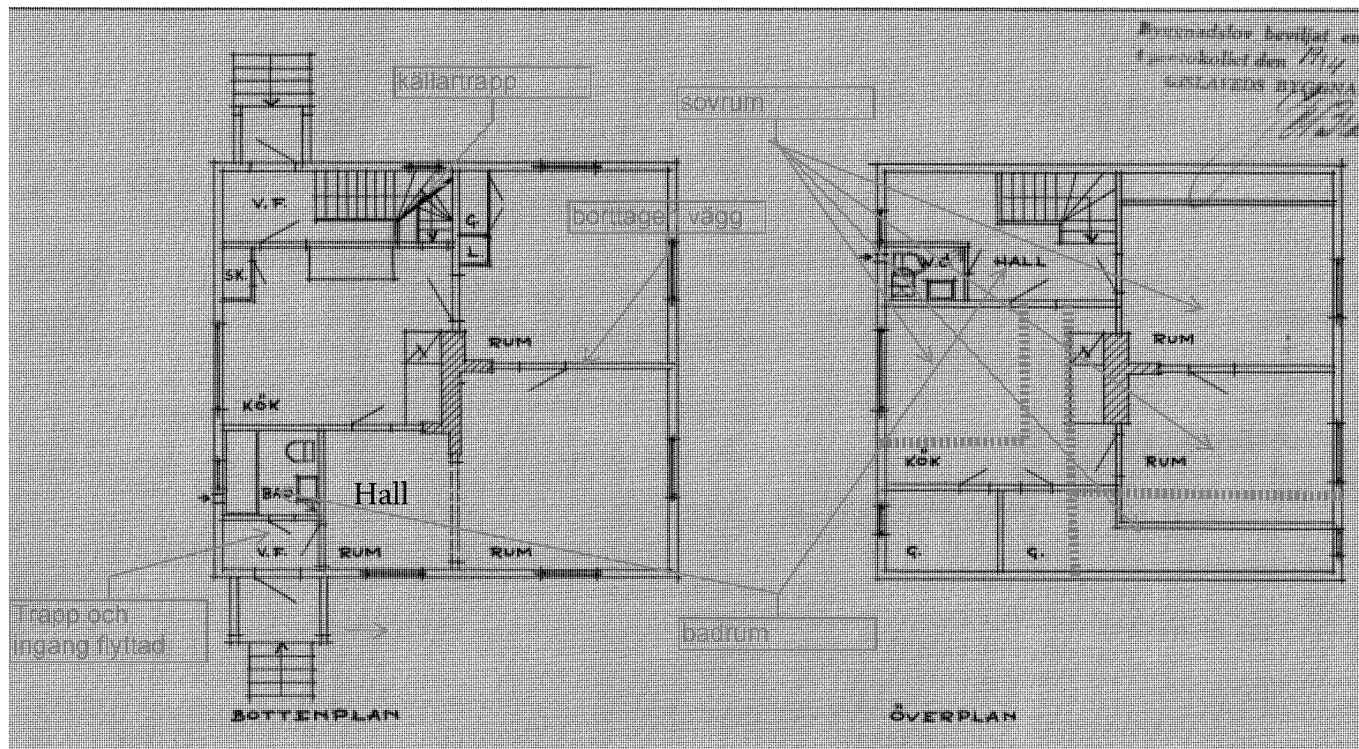
RUMSINDELNING

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

Beskrivning

Normalt slitage, övervåning med tre sovrum och badrum, bottenplan med kök och vardagsrum. Källaren i enklare skick.

Planritning



KÖK (BV)

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

Beskrivning

Köket renoverat på 80-talet och förnyat för ca 10 år sedan med ny färg och vitvaror. Matplats för 4 personer, målade spårade luckor och lådfronter

Standard

Normal

Underhållsstatus

Normal

KÖK (1 TR)

DUSCHRUM (BV)

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

Beskrivning

Helkaklat med WC, handfat och avgränsad duschplats.

Golv

Klinker

Standard

Normalt

Väggar Kaklat	Underhållsstatus Normalt skick
-------------------------	--

DUSCHRUM (1 TR)

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

Beskrivning

Helkaklat med WC och glasblocksvägg med duschplats.

Golv Blandade bruna nyanser, små klinker	Standard Normalt
Väggar Två färgat beige/brunt kakel	Underhållsstatus Renoverat för 20 år sedan enligt fastighetsägaren. Trasig dimmerknapp annars i normalt skick

BADRUM**WC****TVÄTTSTUGA**

☒ Tvättmaskin	☐ Mangel	☐ Groventré	☐ Varmvattenberedare
☐ Torktumlare	☐ Centrifug	☐ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt
☐ Torkskåp	☐ Tvättbänk	☐ Duschplats	

Beskrivning

Del av pannrummet med två tvättmaskiner

Golv Klinker	Standard Enklare
Väggar Målade tegel	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
I ordning		

2.13 Kompletterande byggnader

Friliggande/Vidbyggt Bod + Förråd	Byggår okänt
Grundläggning Sula respektive plint	Byggnadsarea 30 + 10 m²
Stomme/Fasader Trä	Anslutningar el
Yttertak plåt	Underhållsstatus enkelt
Fönster Ja	Värmeisolering Ett rum i boden är isolerat men saknar innerskikt
Beskrivning Ekonomibyggnader i fallfärdigt skick, fulla med skräp och lösöre	

2.14 Övrigt

Tomten är avgränsad med staket/lägre stängsel för att kunna ha hundar lösa på tomten, garaget behöver rivas

2.15 Bedömning

Mindre villa med nära till service. Skicket är normalt och inga reparationer behöver utföras omedelbart. Jordvärme innebär en lägre värmekostnad men skulle kunna kompletteras med en eldstad. Planket mot Anderstorpsvägen begränsar nästen helt insynen. Garaget har rasat in och behöver rivas eller åtgärdas.

3 Slutlig värdebedömning

Huset är genomsnittligt för området och trenden är svagt negativ. Den genomsnittliga köpeskillingen ligger kring 1,2 milj. och kr/m² BOA ligger kring 10 tkr/m². K/T indikerar ett något lägre värde troligtvis på bullerkorrektionen. Grannfastigheten såldes för 1,15 miljoner och bedöms jämförbar. Med tanke på den negativa trenden så görs en mindre justering.

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

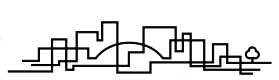
1 100 000 kronor
En miljon etthundratusen kronor

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.

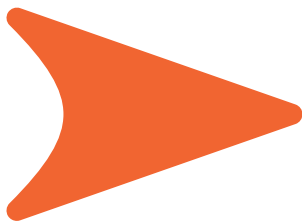
Värdebedömningen har aktualitet så länge fastighetens fysiska egenskaper, marknadsförutsättningar eller s.k. omvärldsfaktorer inte förändras.

Jönköping 2025-02-05

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

 
Åke Eriksson SAMHÄLLSBYGGARNA





metria | FastighetSök

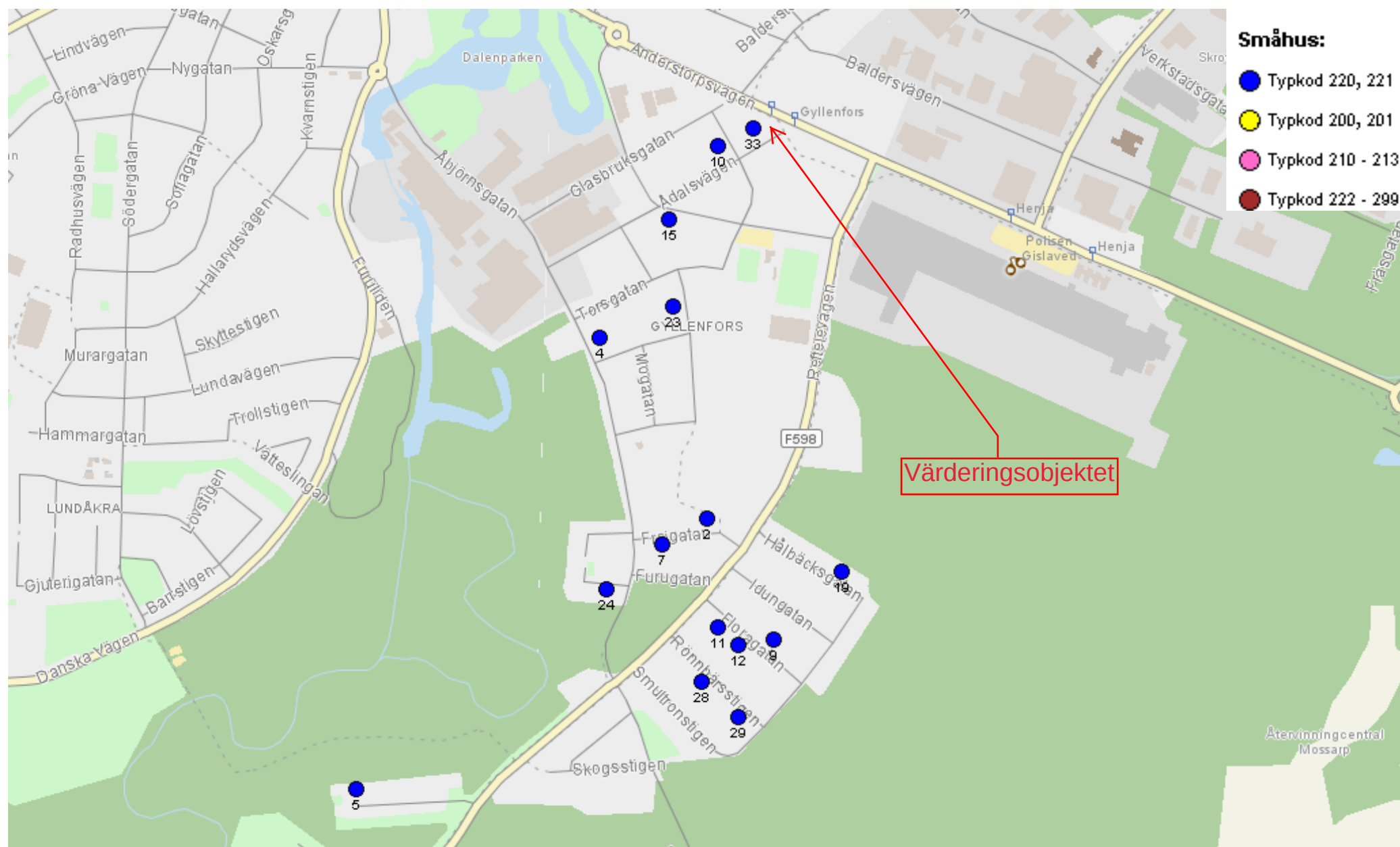
036 Allmän 2024-12-06

Fastighet				
Beteckning		UUID:		
Gislaved Kärlen 4		909a6a4f-0406-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Nyckel:		Län- och kommunkod		Senaste ändringen i inskrivningsdelen
060007605		0662		2024-12-02
Distrikt		Distriktskod		Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Gislaved		105168		2024-12-05
Socken: Båraryd				
Adress				
Adress				
Ådalsvägen 21				
332 36 Gislaved				
Läge, karta				
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)		
1	6351509.4	413041.6		
Areal				
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 296 kvm	1 296 kvm		
Lagfart				
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt	
	1/1	1994-05-17	94/7421	
Bodelning: 1994-05-02 Ingen köpeskilling redovisad.				
Anteckningar				
Innehåll	Inskrivningsdag		Akt	

Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-27 219 440 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-662046-24		2024-11-29	D-2024-00402986:1
Anmärkningar: Avser inteckning 01/21398 Avser inteckning 84/5486 Avser inteckning 86/8163 Avser inteckning 91/4848 Avser inteckning 91/4849 Avser inteckning 98/3147 Avser inteckning 99/8311			
Inteckningar Totalt antal inteckningar: 7 Totalt belopp: 823.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100.000 SEK	1984-05-30	84/5486
2	70.000 SEK	1986-07-09	86/8163
3	156.000 SEK	1991-04-24	91/4848
4	67.000 SEK	1991-04-24	91/4849
5	94.000 SEK	1998-05-08	98/3147
6	225.000 SEK	1999-11-17	99/8311
7	111.000 SEK	2001-10-19	01/21398
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer		Datum	Akt
Stadsplan: Kärnen		1979-06-21 Genomf. start: 1979-06-21 Genomf. slut: 1992-06-30	06-GID-1905
Ändring av detaljplan: Upphävande av fastighetsplan för kv druvan, Kärnen, Oden och valsen i gislaved		2018-05-30 Laga kraft: 2018-06-20	0662-P2018/12
Taxeringsuppgifter			
Taxeringsenhet Småhusenhet, bebyggd (220) 435730-4 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde			
Taxeringsår	Taxeringsvärde		
2024	812.000 SEK		
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Åtgärd			

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt						
Tomtmätning	1957-11-18	0662K-817						
Införd i tomtboken	1958-01-10	06-GID-1113						
Fastighetsreglering	1981-10-15	06-GID-1940						
Ursprung Gislaved Hult 3:14								
Tidigare Beteckning <table> <tr> <th>Beteckning</th><th>Omregistreringsdatum</th><th>Akt</th></tr> <tr> <td>F-Båraryd Kärnen 4</td><td>1993-12-01</td><td>0683-566</td></tr> </table>			Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	F-Båraryd Kärnen 4	1993-12-01	0683-566
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt						
F-Båraryd Kärnen 4	1993-12-01	0683-566						
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
19	Gislaved	0	BLÅBÄRET 7	220	809	105	123	1958	1958	27	04	900	2023-10-02	8571	1.13
2	Gislaved		HÅLBÄCKEN 5	220	990	90	107	1946	1946	42	04	1300	2021-06-15	14444	
33	Gislaved	0662204	KÄRNEN 5	220	1288	123	135	1930	1930	26	04	1150	2024-08-30	9350	1.45
5	Gislaved		LILLMON 1	220	1116	97	116	1964	1964	28	04	1495	2022-08-31	15412	1.71
4	Gislaved		LÄSTEN 13	220	2067	128	142	1947	1947	28	04	1100	2022-02-25	8594	1.19
23	Gislaved	0	LÄSTEN 8	220	1184	157	174	1943	1943	36	04	1740	2023-02-15	11083	1.32
24	Gislaved	0	MEJERIET 3	220	1636	127	142	1959	1966	36	04	1485	2023-07-20	11693	1.19
7	Gislaved		MJÖLONET 2	220	1433	115	127		1937	41	04	1600	2022-04-01	13913	1.42
9	Gislaved		ODONET 14	220	1011	120	134	1948	1948	29	04	1650	2022-06-09	13750	1.90
10	Gislaved		RINGEN 7	220	1288	96	113	1929	1929	41	04	1230	2021-06-18	12813	
11	Gislaved		RÖNNBÄRET 3	220	1052	100	109	1947	1947	37	04	1550	2021-12-21	15500	1.68
12	Gislaved		RÖNNBÄRET 5	220	1094	116	116	1948	1948	27	04	1200	2021-08-17	10345	
28	Gislaved	0	SMULTRONET 5	220	1040	99	118	1954	1954	35	04	700	2023-06-07	7071	0.72
29	Gislaved	0	SMULTRONET 9	220	1111	96	115	1955	1955	40	04	1300	2024-01-16	13542	1.24
15	Gislaved		SPORREN 3	220	1389	114	118		1929	25	04	565	2022-01-31	4956	0.78