

Bedömning av marknadsvärde

Eksjö Björnstorps 1:13

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

1.3 Värdetidpunkt

maj 2025

1.4 Inspektion

Besiktning och inventering utfördes den 7 maj 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 Eksjö Björnstorp 1:13	Ärendenummer F-1036-25-06
Adress Albert Engströms Väg 36A, 575 92 Hult, se bilaga.	Område Hult
Vägbeskrivning Invid mataffären i Hult ligger värderingsobjektet.	Tomtstorlek 708 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) 776	Byggnadsvärde (tkr) 600	Markvärde (tkr) 176
Kommentar Byggnaden är under renovering och taxeringsvärdet beräknas till 593 tkr då kök saknas			

2.3 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G (Hults skola)	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 12 km (Stora torget)
---------------------------------	-----------------------	-----------------------------	--

2.4 Planförhållanden

Fastigheten berörs av äldre byggnadsplan (Björntorpsområdet mm 06-HUL-568).
--

2.5 Tomträttsavtal

Berörs inte

2.6 Fastighets- och byggnadstillbehör

Till fastigheten hör bostadshus med vidbyggt garage.

2.7 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter etcetera

Fastigheten belastas av servitut för mataffärens infartstrafik samt deras vattenledning. Total inteckningsbelastning är 380 000 kr fördelat på 3 digitala pantbrev.
--

2.8 Försäkring

Enligt uppgift Folksam

2.9 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).

2.10 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					
Kommentarer Tomten är oskött med en uteplats som används för förvaring av lösöre.							

2.11 Vatten/avlopp/el/fiber

Kommunalt	☒ Kommunalt vatten	☒ Kommunalt avlopp	☐ Gemensamhetsanläggning
Elektricitet	☒ Indraget	☐ Avstängt	☐ Anslutning saknas
			Uppgifter ur SGU:s register Inga
Eget VA	☐ 1-kammarbrunn	☐ 3-kammarbrunn	☐ Sluten tank
	☐ 2-kammarbrunn	☐ Stenkista	☐ Infiltrationsbädd
Fiber	☐ Inkopplat	☐ Finns draget till tomtgräns	☐ Anslutning saknas
	☐ Borrard brunn	☐ Vatten saknas	☒ Okänt
Kommentarer			

2.12 Beskrivning huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår 1912	Ombyggnadsår 1973/2025	☒ Villa	☐ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
		☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp 1½ plans hus.					
Kommentarer Byggnaden, som kallas Gustavsborg, var under renovering och det enda som var klart var badrummet. Före detta affärslokal som renoverades fullständigt på 70-talet, ursprungligen affärslokal, lager på bottenvåningen och lägenhet på övervåningen. Bild till vänster tagen före renovering					



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	Utv plåt/beslag	☐ Slammat	☐ Shingel	☐ Enkelglas
☐ Plintar	☐ Tegel	☒ Timmer	☐ Galvaniserad	☒ Eternit	☐ Eternit	☐ Fasta
☐ Pålar			☒ Plastbelagd	☐ Timmer	☐ Gummiduk	☐ Innanfönster
☐ Balkgrund			☐ Målad	☐ Cementskiva	☐ Aluzink	☐ Blyinfattade
☐ Torpargrund						
Kommentarer Äldre träbyggnad med eternitfasad som tilläggsisolerades på 70-talet och fick nytt skal med vitt mexitegel. Över delen av gavlarna liggande brunfärgat trä. Ytterväggarna är i bra skick men öppningar kring dörrar och fönster behöver åtgärdas omedelbart. Även plåt och tak ser ut att behöva åtgärdas i närtid. Markis över balkong. Murstocken är godkänd enligt fastighetsägaren men det har inte bekräftats. Några fönster har trasigt glas. Taket har inte kunnat besiktas inifrån och behöver kontrolleras i förebyggande syfte						

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	☐ Ventilation m värmeåtervin
Installation år Ca 5 år	Märke/Modell Panasonic/4 kW	Övrigt	Kommentar En insats i vardagsrum samt värmepump över entrédörren.

AREOR

Boarea 165 m²	Biarea 0 m²	Uppgift från Mätning	Kommentar Uppgifterna har skälighetsbedömts och om exakt yta är viktigt så rekommenderas att utföra en uppmätning som uppfyller SS 21054:2020 Till ytan kommer ej isolerat uterum om ca 10 m², plasttak.
------------------------------------	----------------------------------	--------------------------------	---

RUMSINDELNING

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

Beskrivning

Undervåningen är en byggarbetsplats med ett påbörjat kök. Övervåningen är fyra rum samt badrum. Rummen är under renovering Under trappen finns kaklat utrymme som kan vara kylutrymme från affärlokalen, används som förråd

Planritning



KÖK (BV)

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

Beskrivning
Litet U-kök med bruna luckor och lådfronter. Stommen är trasig/felmonterad med saknade delar. Köksfläkten är inte installerad. Osäkert om ugnen fungerar, avlopp och köksho gick inte att besikta då utrymmena var fulla med smutsigt porslin och matrester. Fristående kyl/frys står i tvärutrymmet. Taket är röskadat efter mindre brand men då innertak inte är färdigrenoverat så döljs troligtvis det svarta efter färdigställandet. Matplats saknas.

Standard Ej användbart	Underhållsstatus Under renovering
---------------------------	--------------------------------------

BADRUM (1TR)

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

Beskrivning
Stort badrum renoverat för ca 20 år sedan enligt fastighetsägaren, Westerberg massagebadkar, Bosch tvättmaskin

Golv Klinker	Standard Normal
Väggar Kakel	Underhållsstatus Normalt

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Golv ☒ Parkett ☐ Plastmattor ☐ Träplankor ☒ Laminat ☐ Linoleum ☒ Klinker ☐ Skiffer ☐ Textilmattor	Väggar ☒ Tapet ☒ Målat ☒ Panel ☐ Bröstpanel ☐ Väv ☐ Timmer ☐ Putsat	Tak ☒ Målad gipsskiva ☒ Panel ☐ Vävklistrat ☐ Väv-/Pappspänt ☐ Plastspänt ☐ Akustikplattor ☐ Målad betong ☒ Målad träfiberskiva ☐ Målade masonitskivor
---	---	--

Kommentar
Invändigt är hela byggnaden under renovering med öppna eldosor, öppna hål i golv, avsaknad av ytskikt mm.

GARAGE (VIDBYGGT)

☒ Slagport	☐ Motoriserad	☐ Uppvärmning	☒ Gångdörr
☐ Vipport	☐ Takskjutport	☐ Dagvattenbrunn	☐ Frånluftsfläkt

Beskrivning
Äldre utrymme med masonitinnertak.

Golv Målad betong	Standard Enklare
Väggar Målade betongväggar	Underhållsstatus Dörrarna går inte att öppna, saneringsmoget.

2.13 Övrigt

Både tomt och hus innehåller mycket lösöre och renovering av fasaden behöver ta hänsyn till eterniten.
--

2.14 Bedömning

Äldre timmerhus som varit livsmedelsaffär men den äldre charmen försvann med 70-tals renoveringen. Hela bostadsbyggnaden är under pågående renovering där arbetet har avstannat. Huset är dock så stort att det går att börja med kök och undervåningen och sedan fortsätta stegvis.

3 Slutlig värdebedömning

Bogård 2:96 köptes för 700 tkr av en byggfirma och helrenoverades och såldes igen för 1900 tkr och torde varit i behov av renovering vid första försäljningen men mäklarens bilder från första försäljningen indikerar att värderingsobjektet är i väsentligt sämre skick. Även hus som beskrivs som mycket välskötta (Björnstorp 1:81) eller på andra sidan järnvägen (Bogård 1:13) i normalt skick säljs för 700–800 tkr.

Detta hus som är att likna vid en byggarbetsplats torde ligga markant under deras värdenivå. Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för Eksjö Hult 1:13 till

375 000 kronor
Trehundrasjuttiofemtusen kronor

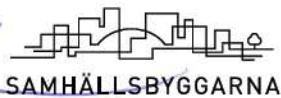
En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas inte bestämmas eller beräknas. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning vilket innebär att köpeskillingen vid en enskild överlåtelse kan avvika från det sannolika marknadsvärdet.

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

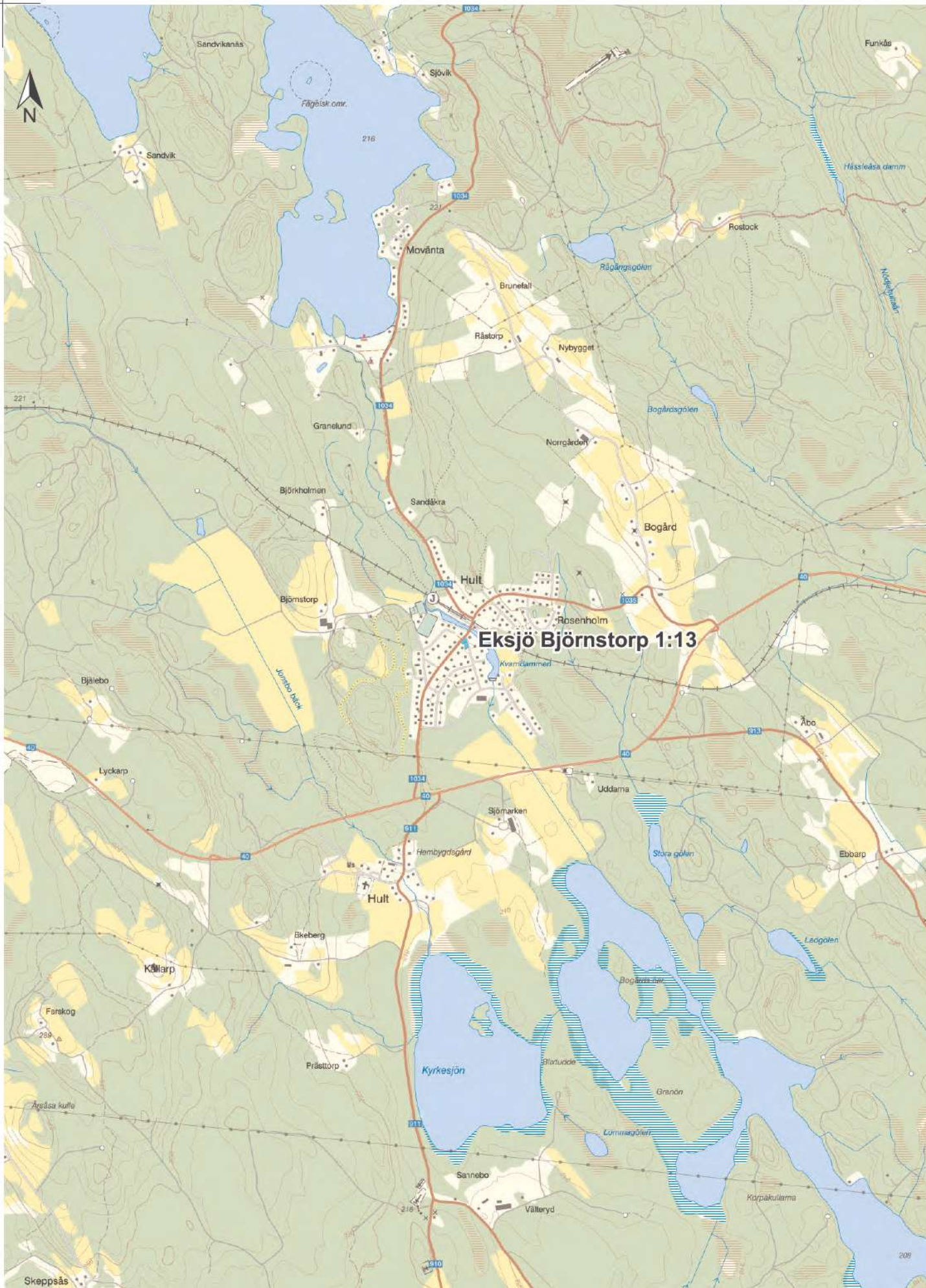
Jönköping 2025-05-12

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**


Åke Eriksson



SAMHÄLLSBYGGARNA



Eksjö Björnstorp 1:13

N 6388945

Tänk på att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och de är inte juridiskt gällande. © Lantmäteriet

E 507625

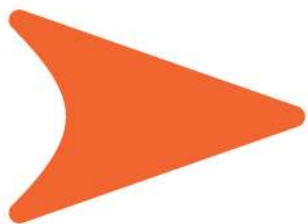


E 507672

0 4 8 12 m
Skala 1:250. SWEREF 99 TM. RH 2000.

N 6388880

LANTMÄTERIET



metria | FastighetSök

036 Allmän 2025-04-16

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Eksjö Björnstorp 1:13	909a6a50-518c-90ec-e040-ed8f66444c3f	2011-02-16
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
060093002	0686	2025-04-15
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Hult	105223	2025-04-15
Socken: Hult		

Adress

Adress
Albert Engströms Väg 36A
575 92 Hult

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6388912.5	507852.6

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	708 kvm	708 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2005-12-02	05/33826

Köp (även transportköp): 2005-12-01
Köpeskilling: 376.000 SEK, avser hela fastigheten.
Anmärkning: Övriga fång d-2017-00327050:1 andel 1/2

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2025-04-10 1 622 271 sek beslutsnummer 12252336313

Inskrivningsdag

2025-04-14

Akt

D-2025-00130709:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 380.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	174.000 SEK	1986-12-03	86/9925
2	130.000 SEK	1991-02-20	91/1430
3	76.000 SEK	2005-12-02	05/33828

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	06-HUL-406.1
Väg vattenledning avloppsledning	Last	Officialservitut	06-HUL-406.2

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Björntorpsområdet mm	1982-03-30 Genomf. start: 1982-03-30 Genomf. slut: 1992-06-30	06-HUL-568

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

352634-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde
Taxeringsår	
2024	776.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

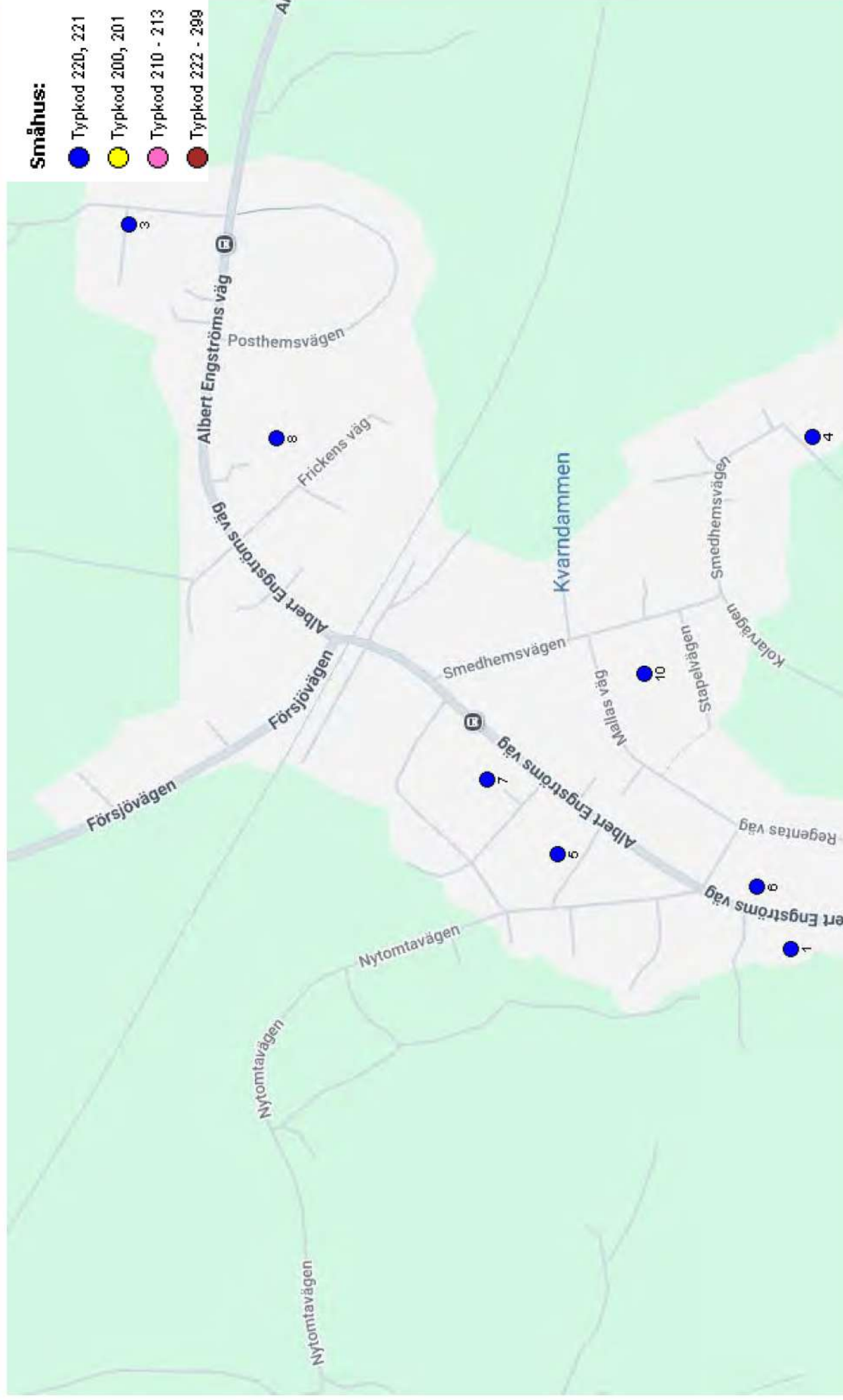
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avsöndring KB		1912-12-31	06-HUL-472
Gränsbestämning		1965	06-HUL-316
Fastighetsreglering		1973-09-06	06-HUL-393
Avstyckning		1975-02-20	06-HUL-406
Avskild mark			
Eksjö Björnstorp 1:104			
Ursprung			
Eksjö Björnstorp 1:12			
Tidigare Beteckning			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
F-Hult Björnstorp 1:13		1995-03-01	0686-428
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
1	Eksjö		BJÖRNSTORP 1:66	220	1161	63	75	1952	1952	24	04	925	2022-01-28	14683	1.81
2	Eksjö		BOGÅRD 2:37	220	1851	80	96		1945	23	04	1200	2022-08-31	15000	2.14
3	Eksjö		BOGÅRD 2:56	220	1034	108	108	1973	1973	31	04	1175	2022-01-31	10880	1.34
4	Eksjö		BOGÅRD 9:6	220	1420	115	131	1965	1965	30	04	775	2021-12-23	6739	0.85
5	Eksjö	0	BJÖRNSTORP 1:14	220	4482	145	152	1909	1929	27	04	1200	2023-04-03	8276	1.39
6	Eksjö	0	BJÖRNSTORP 1:57	220	1015	81	97	1968	1968	30	04	725	2023-01-02	8951	1.04
7	Eksjö	0	BJÖRNSTORP 1:75	220	1213	97	116	1968	1968	31	04	1300	2022-09-19	13402	1.33
8	Eksjö	0	BOGÅRD 2:96	220	1202	117	130	1981	1981	31	04	700	2023-09-08	5983	0.66
10	Eksjö	0686009	BJÖRNSTORP 1:81	220	1498	92	110	1968	1968	30	04	800	2024-07-12	8696	0.98
11	Eksjö	0686009	BOGÅRD 1:28	220	1252	80	96	1948	1948	31	04	985	2025-01-24	12313	1.41