

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Grästorp Humlan 8



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1222-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Grästorps Humlan 8 som består av ett småhus.
SYFTE	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid exekutiv försäljning.
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogden
INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN	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.
VÄRDETIDPUNKT	September 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-09-17 av Lotta Gustavsson. Fastighetsägare närvarade också under inspektionen. Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.
VÄRDERINGS- UNDERLAG	Följande uppgifter har varit underlag för värderingen: • Inspektion av värderingsobjektet • Fastighetsägarens information • Utdrag från fastighetsregistret • Ortsprismaterial • Kartor

- Ritningar

I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, in-teckningar och taxeringsuppgifter.

MILJÖBELASTNING

Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare bilaga Villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Grästorp. Allmänna kommunikationer finns i form av buss- och tågförbindelser. Större trafikleder finns på cirka 1-3 kilometers avstånd — till exempel väg 47 och väg 44.

Närområdet består i huvudsak av villa- och mindre bostadsbebyggelse med inslag av service som förskola, skola och närlivs (lokala butiker). Området bedöms ligga i ett lugnt och barnvänligt läge med god tillgång till kommunal service och goda pendlingsmöjligheter.

Energideklaration

Bifogas separat.

Grästorp Humlan 8

Adress	Granvägen 3 467 32 Grästorp
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	875 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
<i>Typkod</i>	220, småhusenhet, bebyggd
<i>Byggnad</i>	2 672 000 SEK
<i>Mark</i>	347 000 SEK
<i>Totalt</i>	3 019 000 SEK
<i>Värdeår</i>	2023
<i>Övrigt</i>	Taxeringsvärdet bedöms vara felaktigt med hänsyn till att renovering ej är färdigställd
<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
<i>Servitut, samfällighet, GA etc</i>	
<i>Pantbrev</i>	7 st om totalt 3 327 500 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 875 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av trädgård.

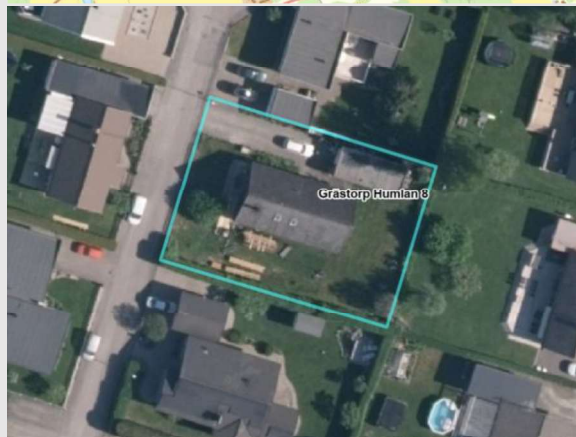
Tomtbeskrivning:

Tomten är en mellantomt

Planförutsättningar

Fastigheten berörs av en äldre detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 1,5 plan. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som något eftersatt.

En större renovering påbörjades 2022 men har ej färdigställts. Enligt fastighetsägare är slingor för vattenburen golvvärme installerade på bottenvåning förutom 2 sovrum som förberetts för vattenburna radiatorer. Troligen finns slang uppdragen på ovanvåningen för vattenburet system. Omdragning av el och VVS är påbörjad, ej färdigställt. Värmekälla saknas.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Kyl och Frys

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golvet består av laminat
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd finns ej

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	under renovering, ej färdigställt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	gott
Underhållsstatus	under renovering, ej färdigställt

Info om bostaden

Byggår	1975
Byggnadstyp	Villa
Boyta	175 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	30 m ² (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Enligt tidigare taxering finns en angiven boyta om 153 m²

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel och tegel
Fönster	2-och 3-glas, nyare på BV och äldre på OV
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Värmepump (luft/luft)
Ventilationssystem	FTX
Fiber	Finns
Försäkring	Trygg-Hansa
Övrigt	Braskamin

Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.

WC

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna har tapet

Golvet består av plastmatta

Skick och Standard

lågt

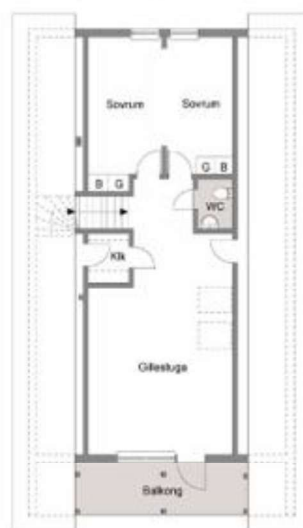
Underhållsstatus

eftersatt

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

Helt utrivet och saknar ytskikt. Delvis gipsade väggar. Enligt uppgift planerat för värmepump, tvättmaskin och torktumlare samt dusch, wc och handfat.



Ej mått- och skalenlig. Avvikelse kan förekomma.

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Målat
	☒ Tapet

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	under renovering, ej färdigställt

Kompletterande byggnader:

Garage och förråd i friliggande byggnad. Träkonstruktion med platt tak med ytskikt av papp. Gjutet golv. Ej inspekterad invändigt på grund av bristande tillgänglighet.

Bedömning

1,5 plansvilla från 1975 där en omfattande renovering/ombyggnation påbörjats, men ej färdigställt.

Byggnadens bedöms ha ett omfattande färdigställande behov invändigt samt ett visst underhållsbehov utvändigt.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats. Värderingsobjektet bedöms ha sämre skick och standard än majoriteten av jämförelseobjekten.

3 VÄRDERINGSMETODIK

MARKNADSVÄRDE	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
MARKNADSVÄRDE- BEDÖMNING	Marknadsvärdebedömningen sker genom ortsprismetoden. Utifrån resultatet av metoden görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.
ORTSPRISMETOD	Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, hyresgästssammansättning. Köpeskillingarna normeras sedan vanligtvis per kvadratmeter uthyrbar area alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde. Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Grästorps Humlan 8
	Värdetidpunkt	September 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 1 200 000– 1 400 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 7 800 – 9 200 kr/m ²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Grästorps Humlan 8 vid värdetidpunkten till:

1 300 000 SEK

Enmiljontrehundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-09-24



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Fastighetsutdrag

Villkor för värderingsutlåtande

Följande villkor gäller för beskrivningar, värderingar, analyser och liknande uppdrag utförda av Croisette AB och dess dotterbolag på uppdrag av Kronofogden.

Offentliga uppgifter

Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga och kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat anges i värderingen eller beskrivningen.

Uppgifter från ägarrepresentant, hyresgäst eller arrendator som inte kan verifieras på annat sätt kan ändå redovisas i beskrivningen eller värderingen och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan exempelvis avse uppgifter om hyra, arrende eller objektets egenskaper som inte kan kontrolleras oberoende genom kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet eller bostadsrätt

Croisette AB tar inget ansvar för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om sådana fel, skador eller miljöpåverkan, kommer detta att påpekas i beskrivningen eller värderingen. Värderingsmannen kan dock inte hållas ansvarig för omfattningen av sådana skador eller kostnadsbedömningar, då detta kräver särskild utredning som inte ingår i uppdraget.

Därför tas inget ansvar för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken samt köplagen avseende bostadsrätter. Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de bedömningar som krävs utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

Beskrivningen av objektet i värdeutlåtandet baseras på en okulär besiktning samt information från offentliga källor, ägare, representanter, hyresgäster eller arrendatorer enligt ovan. Eventuella brister eller fel i beskrivningen ska påtalas för berörd värderingsman innan den exekutiva auktionen.

Underlaget för värdebedömningen baseras på ortsprismaterial, kalkyler och annan relevant information. Om tillräckligt underlag inte kan tillhandahållas, grundas värderingen på värderingsmannens erfarenhet av liknande objekt, med beaktande av befintliga förutsättningar. Bedömningen sker utifrån tillgänglig information, objektets läge, fysiska egenskaper samt dess nuvarande och potentiella intäktsmöjligheter.



Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

FASTIGHET ⓘ

GRÄSTORP HUMLAN 8
Aktualitet fastighetsregistret:
Objektidentitet:

909a6a68-9e7f-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:
Kommun:

14, Västra Götaland

44, GRÄSTORP

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 2234, 403 14 GÖTEBORG Kontor: OL20 Tel: 0771-636363

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:

R-GRÄSTORP STG:433AD

Omregistreringsdatum:

1984-11-14

Akt:

1681-393

URSPRUNG ⓘ

GRÄSTORP GRÄSTORP 16:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140337308

Distrikt:

107290,Tengene

ADRESS

Adress:

Granvägen 3

Postnr:

467 32

Postort:

Grästorp

Kommundel:

Grästorp

AREAL ⓘ

Totalareal:

875 kvm

0,09 ha

Varav land:

875 kvm

0,09 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6467718,8

E:

363797,55

X:(RT90)

6471591

Y:

1316591

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1971-08-26

Akt:
ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-09-11

Senaste ändring för fastigheten:

2025-06-16

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Eksjö

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I83/9655, I83/9657, I84/11590, I84/11591, I84/11592, I85/15673, I85/15674, I85/15675, I91/3156, I79/1408, I83/9656, Ö97/1786, I91/3158, Ö02/1843

LAGFART



Namn på lagfart:

Personnummer:

Adress: GRANVÄGEN 3
467 32 GRÄSTORP

Akt: D-2022-00053853:1 Beviljad

Inskrivningsdag: 2022-02-09, Andel: 1/1

Fång: Köp 2022-01-21 Andel: 1/1

Fångeskod: 11

Akt: D-2022-00053853:1 Beviljad

Köpeskilling: 1 750 000 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 7 st, Summa: 3 327 500

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 119 600	Belopp:	SEK 70 000	Belopp:	SEK 160 000
Akt:	75/938 Beviljad	Akt:	83/9654 Beviljad	Akt:	91/3157 Beviljad
Inskrivningsdag:	1975-01-29	Inskrivningsdag:	1983-11-23	Inskrivningsdag:	1991-02-19
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 400 400	Belopp:	SEK 737 500	Belopp:	SEK 1 000 000
Akt:	D-2018-00068240:1 Beviljad	Akt:	D-2022-00053853:2 Beviljad	Akt:	D-2022-00173958:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2018-02-12	Inskrivningsdag:	2022-02-09	Inskrivningsdag:	2022-04-26
Datapantbrev:	Företrädesordning 7				
Belopp:	SEK 840 000				
Akt:	D-2022-00527098:1 Beviljad				
Inskrivningsdag:	2022-12-30				

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-04-08	Utmätning 2025-04-04, 848.286 SEK jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-188183-25	D-2025-00123365:1	Beviljad
Anteckning	2025-06-13	Utmätning 2025-06-11, 2 355 920 sek, jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-324010-25	D-2025-00209622:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



[REDACTED]		[REDACTED]	
Namn på lagfart:	[REDACTED]	Personnummer:	[REDACTED]
Personnummer:	[REDACTED]	Adress:	[REDACTED]
Adress:			
Akt:	83/1894 Beviljad	Akt:	83/1895 Beviljad
Inskrivningsdag:	1983-11-23	Inskrivningsdag:	1983-11-23
		Anmärkning:	Id-nummer kompletterat Akt: 85/15817 Beslut: Beviljad
Fång:	Köp 1983-11-15 Andel: 1/2	Fång:	Köp 1983-11-15 Andel: 1/2
Akt:	83/1894 Beviljad	Akt:	83/1895 Beviljad
Överlåten andel:	1/2	Fång:	Bouppteckning 2021-08-11 Andel: 1/2
		Fångeskod:	60
		Akt:	D-2021-00450075:1 Beviljad
		Överlåten andel:	1/1

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer				
Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
GRÄSTORP SÖDRA DELEN (Stadsplan)		16-GRF-1030	2024-11-27	Grästorp
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1974-12-17	
		Genomförande:	1994-11-11 - 2011-02-14	
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT			
Anmärkning Markreglering:	ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE AKT 1444-P4,1444-P1			
Anmärkning Markreglering:	PLANEN HAR DELAD GENOMFÖRANDETID			
Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
SÖDRA DELEN, GRÄSTORP (Ändring av detaljplan)		1444-P4		Grästorp
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1994-09-22	
Laga kraft:	1994-11-10	Genomförande:	1994-11-11 - 2009-11-10	
Anmärkning Markreglering:	URSPRUNGLIG PLAN SE AKT 16-GRF-1030			

MER INFORMATION



Det finns 2 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220	
Beslutsår ⓘ:	2024
Taxeringsid:	496967-5
Taxeringsvärde kr:	3 019 000
Tax.enhet avser:	
GRÄSTORP HUMLAN 8	

Taxerade ägare



Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	403573222024	Skatteverkets id:	403583222024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	347 000	Tax.värde kr:	2 672 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	347 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	2 172 000
Riktvärdeområde:	1444001	Riktvärdeområde:	1444001
Areal i kvm:	875	Justeringsorsak:	Värdefulla komplementhus
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Boyta i kvm:	175
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Biyta i kvm:	30
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Tot. värdegr. yta i kvm:	181
Vatten:	Kommunalt.	Summa standardpoäng:	57
Avlopp:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
		Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1975
		Värdeår:	1983
		Om-/tillbyggnadsår:	2023
		Om-/tillbyggnadsyta kvm:	30
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	403573222024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-09-14 13:23:30
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader