

Bedömning av marknadsvärde

Nässjö Grimstorp 1:198



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

April 2026

1.4 Inspektion

Besiktning och inventering utfördes den 7 april 2026. Uppdragsgivaren har tillhandahållit utdrag ur fastighetsregistret. Uppgifterna har kompletterats med kommunens information och dennes handlingar.

1.5 Förutsättningar och förbehåll för värdeutlåtandet

Undertecknad ansvarar inte för oriktiga värdebedömningar som beror på felaktiga eller ofullständiga sakuppgifter erhållna av annan. Bifogade utdrag från Lantmäteriet och uppgifter från kommuner eller andra myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekats i beskrivningen. 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 att enbart 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 inte 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 värdebedömningen sker utifrån ortsprismaterial, kalkyler mm. Om relevant underlag inte kan tillhandahållas, sker värdebedömningen utifrån de erfarenheter värderingsmannen har från liknande objekt. Bedömningen görs av värderingsmannen 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 m.m. 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, energideklaration

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	Ärendenummer
Nässjö Grimstorp 1:198	F-226-26-06
Adress	Område
Vitsippevägen 11, 571 65 Grimstorp, se bilaga.	Grimstorp
Vägbeskrivning	Tomtstorlek
Huset ligger i norra delen av Grimstorp.	744 m ²
Upplåtelseform	Typkod
Äganderätt	Småhusenhet (220)
Kommentar	
Det har inte framkommit några uppgifter om pågående vitesföreläggande eller att fastigheten berörs av några skyddsbestämmelser.	

2.2 Taxeringsvärde

Uppgiftsår	Taxeringsvärde (tkr)	Byggnadsvärde (tkr)	Markvärde (tkr)
2024	786	634	152
Kommentar			
Taxeringsvärde bedöms vara korrekt			

2.3 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola	Hållplats	Livsmedelsbutik	Affärscentrum
8 km (Parkskolan)	G	8 km (ICA Bodafors)	15 km (Stortorget)

2.4 Planförhållanden

Fastigheten berörs av byggnadsplan (06-NSA-611) från 1975.
--

2.5 Tomträttsavtal

Berörs inte

2.6 Fastighets- och byggnadstillbehör

På fastigheten finns bostadshus och garage.

2.7 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter etcetera

Total inteckningsbelastning är 800 000 kr fördelat på 6 digitala pantbrev.
--

2.8 Försäkring

Okänt

2.9 Energideklaration

Bostadsbyggnaden har en energideklaration som var giltig till 2024-09-15.

2.10 Tomtbeskrivning

Tomttyp	☒ Mellantomt	☐ Hörntomt	☐ Skafttomt	☐ Ändtomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära tomt
	☐ Finplanerad	☒ Trädgård	☐ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
Omgivning	☐ Centralt läge	☒ Villor	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus
	☐ Lantligt läge	☐ Enskilt läge				
Kommentarer På tomten finns gräsmatta samt lite prydnadsbuskar						

2.11 Vatten/avlopp/el/fiber

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

2.12 Beskrivning huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår 1979	Ombyggnadsår	☒ Villa	☐ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
		☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp 1-plans hus.					
Kommentarer Det finns takad vind men höjden är för låg för annan användning än kallager. Typhus från NässjöHus Utvändig besiktning gjord från markplan					

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		☐ Plåt	☐ Shingel	☐ Enkelglas
☐ Plintar	☐ Tegel	☐ Timmer	Utv plåt/beslag	☐ Eternit	☐ Eternit	☐ Fasta
☐ Pålar			☐ Galvaniserad	☐ Timmer	☐ Gummiduk	☐ Innanfönster
☐ Balkgrund			☐ Plastbelagd	☐ Cementskiva	☐ Aluzink	☐ Blyinfattade
☐ Torpargrund			☒ Målade			
Kommentarer Vissa rötskador på fasad, vindskivor, det saknas foder runt några utbytta fönster. I övrigt så verkade konstruktion och väderskal vara i fungerande skick. Ny ytterdörr, ny lucka till vind						

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	Märke/Modell	Övrigt	Kommentar
5-10 år sedan	Samsung (AR12NXWSQWKN)		Många av radiatorerna är borttagna

AREOR

Boarea	Biarea	Uppgift från	Kommentar
125 m ²	0 m ²	Skatteverket	Uppgifterna har skälighetsbedömts och om exakt yta är viktigt så rekommenderas att utföra en uppmätning som uppfyller SS 21054:2020 Till ytan kommer takat uterum om ca 10 m ² trallgolv

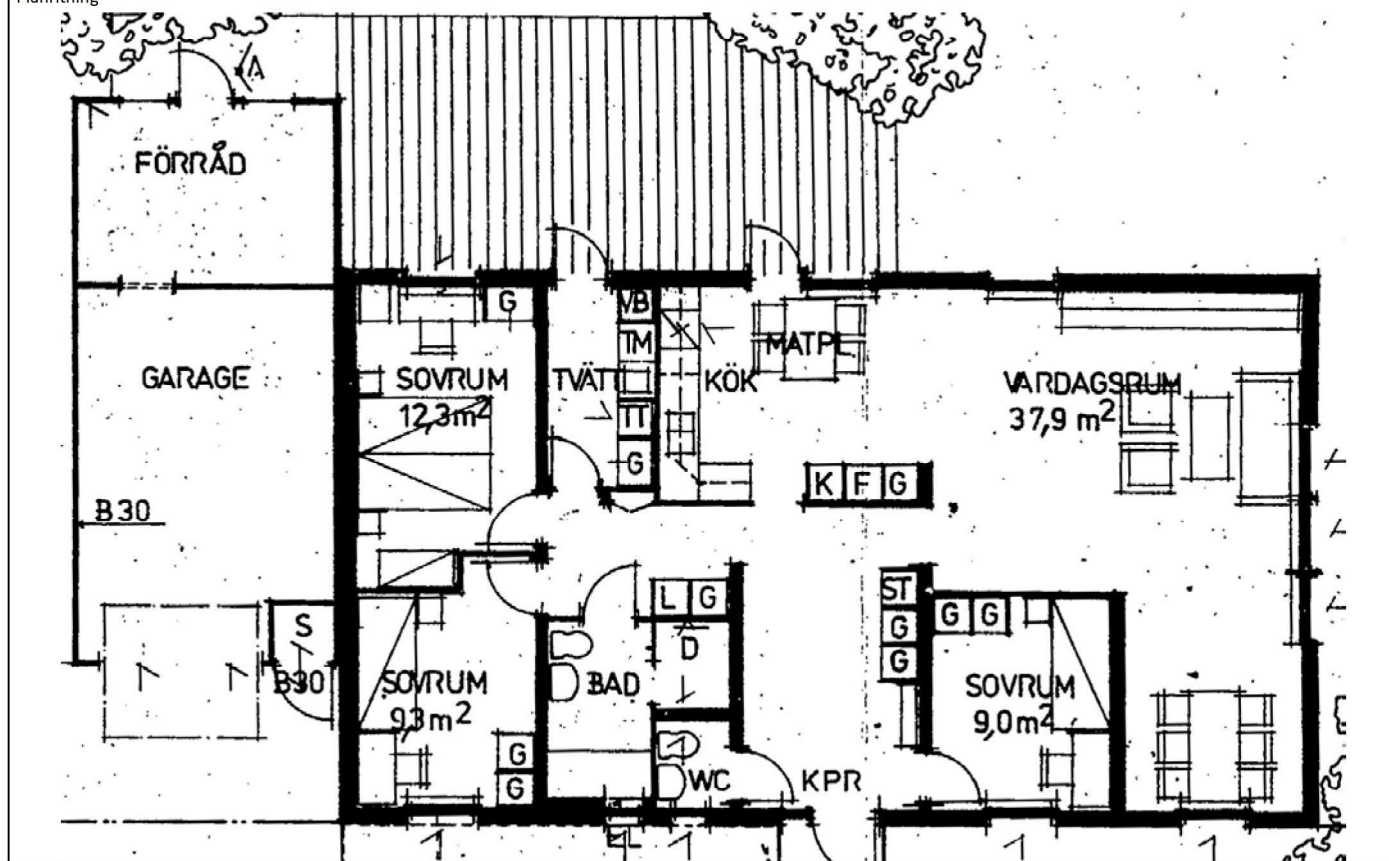
RUMSINDELNING

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

Beskrivning

Bostaden är under renovering med ett flertal påbörjade projekt men inget är avslutat, från sovrum är ny dörr till uteplats insatt.

Planritning



KÖK (BV)

☒ Köksfläkt	☐ Elspis (gjutjärnsplattor)	☐ Inbyggd ugn	☒ Kyl	☐ Skafferi/Sval
☐ Vedspis	☐ Spishäll	☐ Inbyggd mikro	☒ Frys	☐ Köksö
☐ Gasspis	☒ Elspis (keramik/glas)	☒ Diskmaskin	☐ Kyl/Frys	
Beskrivning Rakt kök som bedöms vara ca 25–35 år gammalt med viss förnyelse av mellanvägg, och vitvaror. Träfolierade och spårade luckor och lådfronter, köksbänk med laminatyta, rostfri diskbänk med dubbelho. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4–6 personer. Plastmatta				
Standard Enkel		Underhållsstatus Visst bristande skick och behöver renoveras.		

BADRUM (BV)

☒ WC	☐ WC-dusch	☒ Duschplats	☒ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☒ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare	
☒ Tvättställ	massage-/ångfunktion	☐ Bastu	☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	
	☐ Kommod				
Beskrivning Rummet renoverades för 30-40 år sedan och uppdaterat med frånluftsfläkt. Furupanel i tak, mattan har limsläpp i dusch och kring brunn					
Golv Våtrumsmatta			Standard Enkelt		
Väggar Ljus våtrumstapet			Underhållsstatus Rummet har uppnått sin tekniska livslängd.		

WC (BV)

☒ WC	☐ Bidé	☒ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare
Beskrivning Utrymmet är fyllt med soppåsar. Inrett med WC och handfat, spegel			
Golv Våtrumsmatta		Standard Normal	
Väggar Våtrumstapet		Underhållsstatus Okänt, men verkar inte användas	

TVÄTTSTUGA (BV)

☒ Tvättmaskin	☐ Mangel	☒ Groventré	☒ Varmvattenberedare
☒ Torktumlare	☐ Centrifug	☐ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt
☐ Torkskåp	☒ Tvättbänk	☐ Duschplats	☐ Golvvärme
Beskrivning Rummet är troligtvis från byggåret med nyare vitvaror. Furupanel i tak.			
Golv Våtrumsmatta		Standard Normalt	
Väggar Våtrumstapet		Underhållsstatus Rummet har uppnått sin tekniska livslängd.	

GARAGE (SAMMANBYGGT)

☐ Slagport	☐ Vikport	☐ Dagvattenbrunn	☒ Gångdörr	☐ Frånluftsfläkt
☐ Vipport	☒ Takskjutport	☐ Motoriserad	☐ Uppvärmning	
Beskrivning				
Från byggåret med platt tak				
Golv		Standard		
Betong		Mycket enkelt		
Väggar		Underhållsstatus		
Gipsväggarna är fuktpåverkade		Visst slitage		

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Golv	Väggar	Tak
☐ Träparkett/Lamellgolv	☒ Tapet	☒ Målad gipsskiva
☒ Laminat/Linoleum/vinyl	☒ Målat	☒ Träpanel
☐ Trä	☐ Panel	☒ Vävklistrat, Väv-/Plastspänt
☐ Klinker	☐ Bröstpanel	☐ Pappspänt/Säckväv
☐ Skiffer	☐ Väv	☐ Akustikplattor
☐ Textilmattor	☐ Timmer	☐ Putsad/Målad betong
☒ Våtrumsmatta	☐ Putsat	☐ Målad träfiberskiva
		☐ Målade masonitskivor
Kommentar		
Vissa av rummen har fortfarande armerad plastväv i taket. Där renovering påbörjats så är den ersatt med gips. Väggarna är både äldre ytskikt eller under renovering. Golven är äldre plastmattor eller laminat		

2.13 Övrigt

Uteplatsen är kraftigt rötskadad och trallen håller på att försvinna
--

2.14 Bedömning

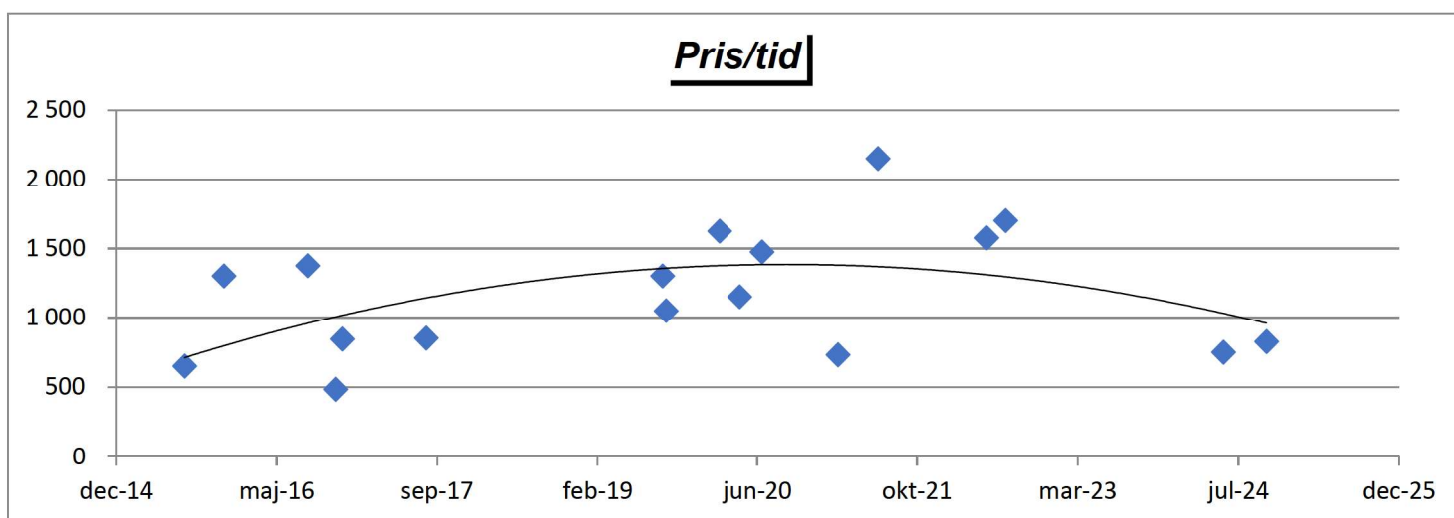
Enplansvilla i lugnt villaområde med grönområde på baksidan. Yteffektivt med tre sovrum och enligt fastighetsägaren räcker luftvärmepumpen som uppvärmningskälla vilket torde innebära låga driftskostnader. Baksidan mot skogen ger en uteplats utan insyn. De påbörjade renoveringarna behöver avslutas. Lugnt, trevligt samhälle och fin natur med trevliga promenadstråk samt en barnvänlig badplats.
--

3 Slutlig värdebedömning

Fastigheten såldes 2016 för 485 tkr och i jämförelse med fastigheter som har sålts sedan 2023 så bedöms detta objekt som sämre eller i det lägre intervallet.

Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	Tomt	Belägenhet	Boa	Bia	Byggår	Stdp	
Solstigen 1	2023-01-27	1 200	7 643	1,18	938	Strand 75-150 m	157	33	1979	30	man
Hattsjövägen 4	2023-11-17	925	8 565	1,06	1 960	Strandnära	108	90	1961	25	
Blåsippevägen 2	2024-06-10	750	7 500	0,94	682	Strand +150 m	100	69	1978	32	
Mickel Göings Väg 7	2024-10-01	950	7 422	1,33	714	Strand 75-150 m	128	100	1928	28	
Vitsippevägen 15	2024-10-23	825	8 333	0,98	702	Strand +150 m	99	95	1978	33	
Villagatan 17	2025-01-29	615	6 474	0,76	704	Strand 75-150 m	95	118	1971	31	
Medel ovägt		878	7 656	1,04	950		115	84	1 966	30	

Inkluderas försäljningar längre tillbaka så kan konstateras att värdeuppgången som skedde 2019–2022 har reducerats och värdet bedöms i nivå med köpeskillingen



Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för Nässjö Grimstorp 1:198 till

600 000 kronor
Sexhundratusen kronor

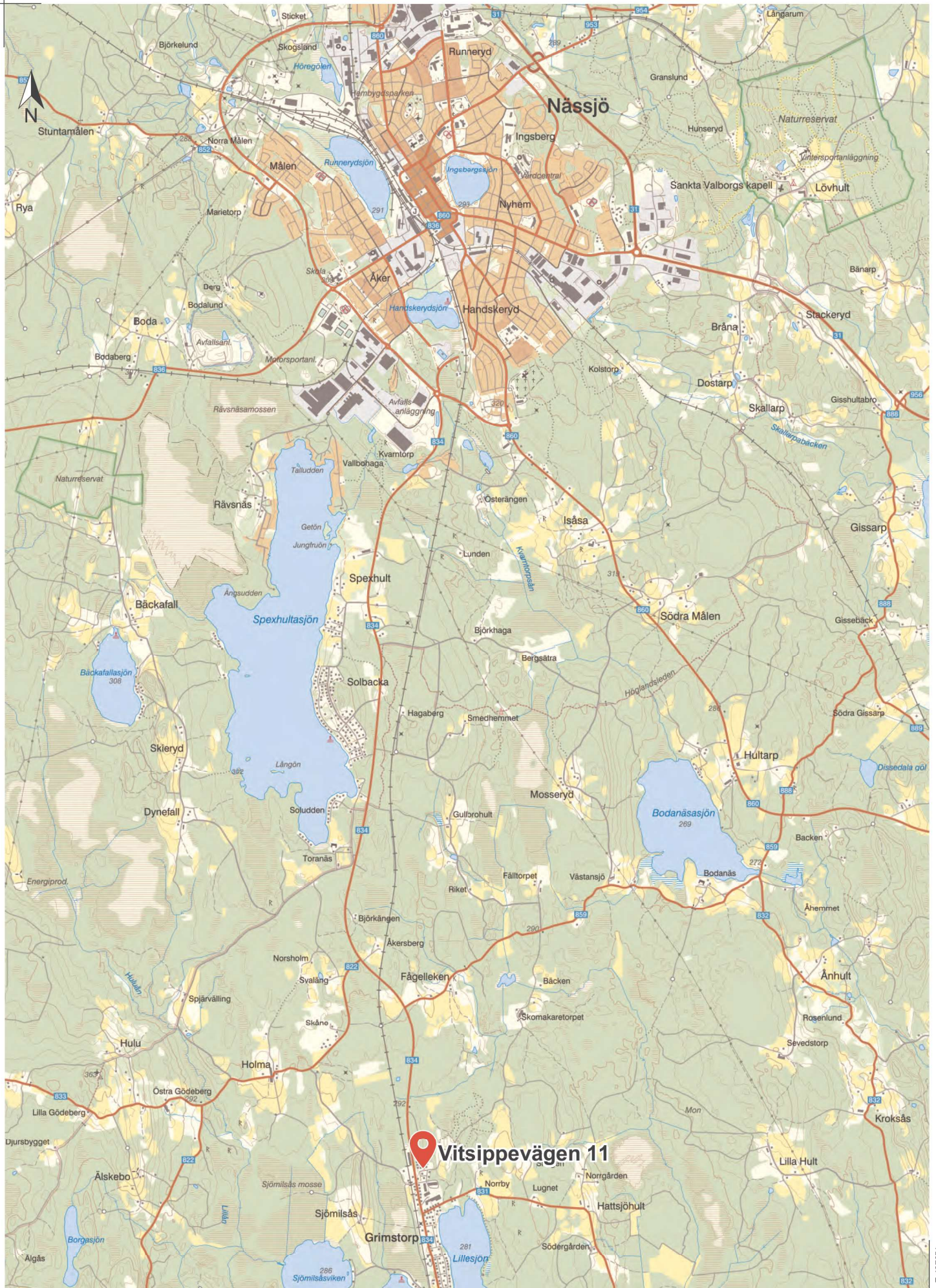
En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas, inte bestämmas eller beräknas. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning vilket innebär att köpeskillingen vid en enskild överlåtelse kan avvika från det sannolika marknadsvärdet.

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

Jönköping 2026-04-15

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Åke Eriksson
SAMHÄLLSBYGGARNA



Vitsippevägen 11

0 900 1800 2700 m

Skala 1:50 000. SWEREF 99 TM. RH 2000.

LANTMÄTERIET

N 6378889

E 487071

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Byggnadsplan
Grimstors samhälle norra delen

Datum

1975-01-10

Akt

06-NSA-611

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod

Småhusenhet, bebyggd (220)

Taxeringsenhetsnummer

360871-3

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

786 000 SEK

därav byggnadsvärde

634 000 SEK

därav markvärde

152 000 SEK

Taxerade ägare

Andel

1 / 1

Juridisk form

Fysisk person

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1976-02-19

Akt

06-NSA-657

Ursprung

Nässjö Grimstorp 1:157

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6380239.5

481919.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

744 m²

Därav landareal

744 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

F-Norra Sandsjö Grimstorp 1:198

Omregistreringsdatum

1995-03-01

Akt

0686-428

Källa: Lantmäteriet

Beteckningar

Beteckning Nässjö Grimstorp 1:198	UUID 909a6a50-875a-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 060106776	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0682	Distrikt Norra Sandsjö Socken: norra sandsjö	Distriktskod 105206	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2016-11-21 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-09

Adress

Adress

Vitsippevägen 11
571 65 Grimstorp

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2016-11-14	Akt D-2016-00518753:1
--------------	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Berört fång

D-2016-00518753:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2016-11-10
Köpeskillning: 485 000 SEK (avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6 Totalt belopp: 800 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	201 600 SEK	1979-05-16	79/4629
2	72 000 SEK	1979-05-16	79/4630
3	70 000 SEK	1979-05-16	79/4631
4	154 000 SEK	1998-02-18	98/1824
5	22 400 SEK	2002-10-08	02/25409
6	280 000 SEK	2008-07-09	08/18959

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Eksjö

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

E 481886



E 481881

0 10 20 30 m

Skala 1:400, SWEREF 99 TM, RH 2000.

N 6380186

LANTMÄTERIET