

Bedömning av marknadsvärde

Nässjö Grimstorp 1:181



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 Værdetidpunkt

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 värdeutlåntandet

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. Enligt uppdragsgivaren ska inte förekomst av förmedlingsuppdrag redovisas.

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 värdeutlåntandet, 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. Utlåntandet fritar inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt enligt JB 4:19.

1.6 Bilagor

Fastighetsdatautdrag, tomtkarta, energideklaration

1.7 Handräckning

Enligt uppdragsgivaren ska nedan text ingå i utlåntandet 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 1:181	F-1-26-06
Adress	Område
Vitsippevägen 3, 571 65 Grimstorp, se bilaga.	Grimstorp
Vägbeskrivning	Tomtstorlek
Huset ligger i norra delen av Grimstorp.	892 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	936	777	159
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 1 253 000 kr fördelat på 4 digitala pantbrev.
--

2.8 Försäkring

Okänt

2.9 Energideklaration

Bostadsbyggnaden har en energideklaration giltig till 2030-04-03.

2.10 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, liten damm, friggebod och sittplats.

2.11 Vatten/avlopp/el/fiber

Kommunalt	☒ Kommunalt vatten ☒ Kommunalt avlopp ☐ Gemensamhetsanläggning
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
Fiber	☐ Inkopplat ☒ Finns draget till tomtgräns ☐ Anslutning saknas ☐ Okänt
Kommentar	

2.12 Beskrivning huvudbyggnad

BYGGNADSTYP					
Byggår 1979	Ombyggnadsår	☒ Villa ☐ Friliggande ☐ Kedjehus ☐ Gavelläge ☐ Fritidshus ☐ Parhus ☐ Radhus ☐ Mellanläge			
Byggnadstyp 1½-plans hus.					
Kommentar Utvändig besiktning gjord från markplan samt balkong					

BYGGTEKNIK

Grundläggning	Grundmur	Stomme	Bjälklag	Fasader	Yttertak	Fönster
☐ Murar till berg ☐ Betonghålstén ☒ Trä ☒ Platta på mark ☐ Lättklinker ☐ Lättbetong ☐ Grundsulor ☐ Lättbetong ☐ Lättklinker ☐ Kantförstyvnin ☒ Betong ☐ Tegel ☐ Krypgrund ☐ Natursten ☐ Betong ☐ Plintar ☐ Tegel ☐ Timmer ☐ Pålar ☐ Balkgrund ☐ Torpargrund	☐ Lättklinker ☐ Lättbetong ☐ Tegel ☐ Betong ☐ Timmer	☒ Trä ☐ Lättbetong ☐ Lättklinker ☐ Tegel ☐ Betong ☐ Timmer	☒ Trä ☐ Lättbetong ☐ Stålbalkar ☐ Utv plåt/beslag ☐ Galvaniserad ☐ Plastbelagd ☒ Målade	☒ Träpanel ☐ Tegel ☐ Kalksandsten ☐ Puts ☐ Plåt ☐ Eternit ☐ Timmer ☐ Cementskiva	☐ Tegelpannor ☒ Betongpannor ☐ Plåt ☐ Papp ☐ Shingel ☐ Eternit ☐ Gummiduk ☐ Aluzink	☐ Två-glas ☐ 2+1-glas ☒ Tre-glas ☐ Isolerglas ☐ Enkelglas ☐ Fasta ☐ Innanfönster ☐ Blyinfattade
Kommentar Vissa rötskador på uteplatsen och södra gaveln vid balkongen samt kring takfönstret, spricka i glas vid entré. I övrigt så verkade konstruktion och väderskal vara i normalt skick.						

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 2024	Märke/Modell Toshiba RAS-25J2AVSG	Övrigt	Kommentar Enligt mäklarannonsen så rengjordes FTX-systemet 2017, och eldstaden är godkänd för användning.

AREOR

Boarea 144 m ²	Biarea 0 m ²	Uppgift från Skatteverket	Kommentar 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 15 m ² trallgol
------------------------------	----------------------------	------------------------------	---

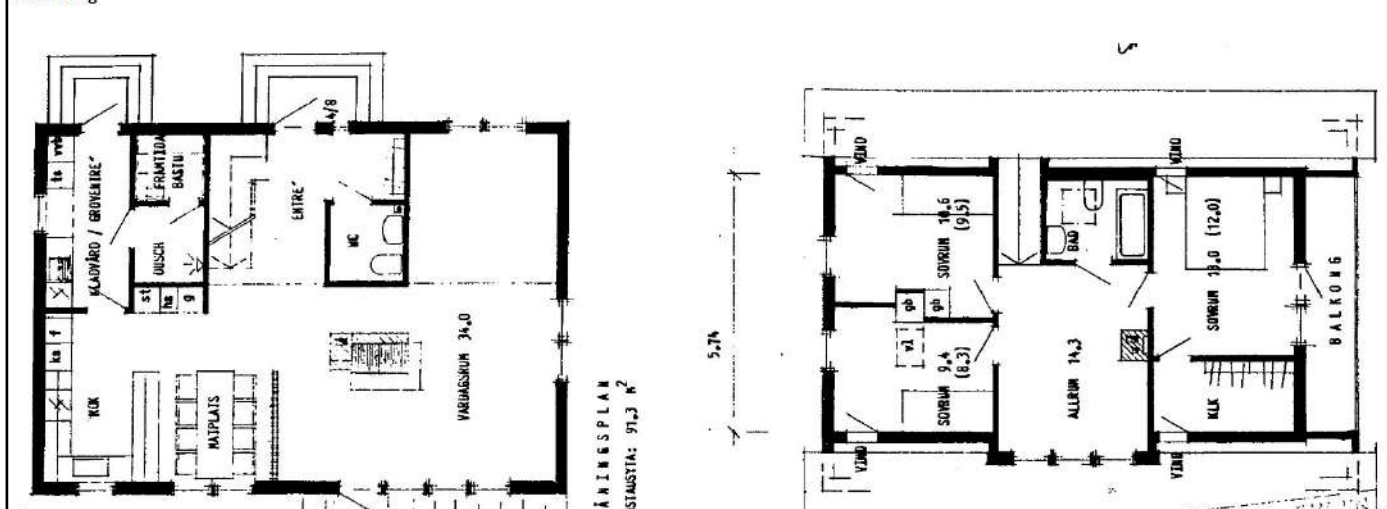
RUMSINDELNING

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

Beskrivning

Typhus från Nordiska Trähus (numera OBOS)

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 15–20 år gammalt, kyl och frys är troligen utbytta. Vita släta luckor och lådfronter, köksbänk med laminatyta och dubbelho. Vissa inre skikt ska ha bytts senare. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4–6 personer.				
Standard Normal		Underhållsstatus I fungerande skick.		

DUSCHRUM (BV)

☐ WC ☐ WC-dusch ☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé ☐ Duschkabin ☐	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☒ Tvättställ	massage-/ångfunktion ☒ Bastu	☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare
☐ Kommod			
Beskrivning Helkaklat med dusch med glasväggar och bastu med elaggregat. Bastun är i original från 1979 men duschdelen torde ha renoverats på 90-talet. Dusch och blandare är nyare. Furupanel i tak.			
Golv Ljusblå klinker .		Standard Enkelt	
Väggar Vitmelerade kakel .		Underhållsstatus Rummen har troligen närmat sig sin tekniska livslängd	

BADRUM (1 TR)

☒ WC ☐ WC-dusch ☐ Duschplats	☒ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé ☐ Duschkabin ☐	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☐ Tvättställ	massage-/ångfunktion ☐ Bastu	☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare
☒ Kommod			
Beskrivning Rummet är troligtvis från byggåret men har renoverats för 10–20 år sedan med ny WC, golvmatta, kommod och vitmålning av träpanelen. Fuktpåverkan på virket i takfönstret.			
Golv Våtrumsmatta		Standard Normalt	
Väggar Kakel		Underhållsstatus Normalt .	

WC (BV)

☒ WC	☐ Bidé	☒ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare
Beskrivning Helrenoverat för ca 10-20 år sedan, med elektrisk golvvärme och takspotar.			
Golv Mörk klinker med golvvärme		Standard Normal	
Väggar Vitt marmorert kakel		Underhållsstatus I bra skick	

TVÄTTSTUGA (BV)

☒ Tvättmaskin	☐ Mangel	☒ Groventré	☒ Varmvattenberedare
☒ Torktumlare	☐ Centrifug	☐ Förvaringsskåp	☒ Frånluftsfläkt
☐ Torskskåp	☒ Tvättbänk	☐ Duschplats	☐ Golvvärme
Beskrivning Rummet är troligtvis från byggåret men har renoverats för 10–20 år sedan med nya vitvaror, golvmatta, tvättbänk, skåp.			
Golv Plastmatta		Standard Normalt	
Väggar Målade gipsväggar		Underhållsstatus Visst slitage	

GARAGE (FRISTÅENDE)

☐ Slagport	☐ Vikport	☐ Dagvattenbrunn	☒ Gångdörr	☐ Frånluftsfläkt
☒ Vipport	☐ Takskjutport	☐ Motoriserad	☐ Uppvärmning	
Beskrivning Från byggåret med platttak				
Golv Betong		Standard Enklare		
Väggar Målade gipsväggar		Underhållsstatus Visst slitage		

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Golv ☒ Träparkett/Lamellgolv ☒ Laminat/Linoleum/vinyl ☐ Trä ☒ Klinker ☐ Skiffer ☒ Textilmattor ☒ Våtrumsmatta	Väggar ☒ Tapet ☒ Målat ☐ Panel ☐ Bröstpanel ☐ Väv ☐ Timmer ☐ Putsat	Tak ☒ Målad gipsskiva ☒ Träpanel ☐ Väcklistrat ☐ Väv-/Pappspänt ☐ Akustikplattor ☐ Putsad/Målad betong ☐ Målad träfiberskiva ☐ Målade masonitskivor
Kommentar Undervåningen är i bra skick medan övervåningen är i enklare skick		

2.13 Övrigt

Bakom garaget finns ett förråd, friggeboden är isolerad med elanslutning och uppvärmning

2.14 Bedömning

Välplanerad villa med öppen planlösning och uteplats utan insyn. Inga direkta reparationsbehov men uppvärmningssystemet kräver mycket el även om det går att påverka med eldstaden och luftvärmepumpen. Lugnt, trevligt samhälle och fin natur med trevliga promenadstråk samt en barnvänlig badplats.

3 Slutlig värdebedömning

Fastigheten har varit till salu i snart två år med ett utbudspris om 1 475 tkr. Det har sålts 6 villor sedan 2023 som är jämförbara. Huset på Solstigen beskrivs på liknande sätt som värderingsobjektet men ligger närmare Lillesjön och prisutvecklingen har varit negativ sedan 2023. Värderingsobjektet bedöms bättre än genomsnittsfastigheten i nedan jämförelsematerial.

Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	Tomt	Belägenhet	Boa	Bä	Byggår	Std
Solstigen 1	2023-01-27	1 200	7 643	1,18	938	Strand 75-150 m	157	33	1979	30
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
Medelövägt		878	7 656	1,04	950		115	84	1 966	30

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för Nässjö Grimstorp 1:181 till

1 000 000 kronor
En miljon kronor

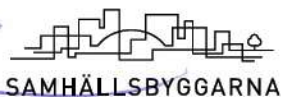
En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas, inte bestämmas eller beräknas. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning vilket innebär att köpeskillingen vid en enskild överlåtelse kan avvika från det sannolika marknadsvärdet.

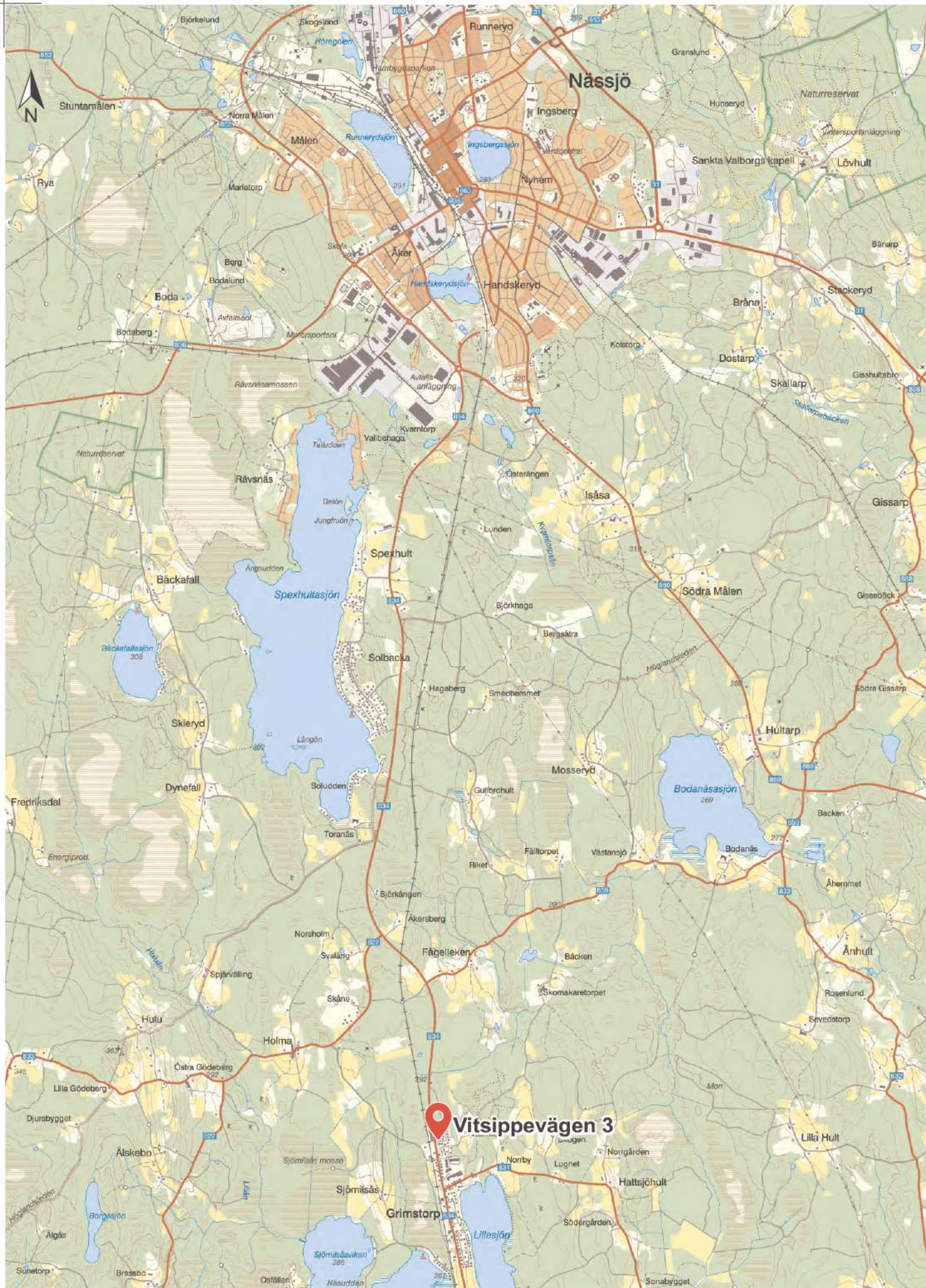
Värdebedömningen har aktualitet så länge fastighetens fysiska egenskaper, marknadsförutsättningar eller s.k. omvärldsfaktorer inte förändras.

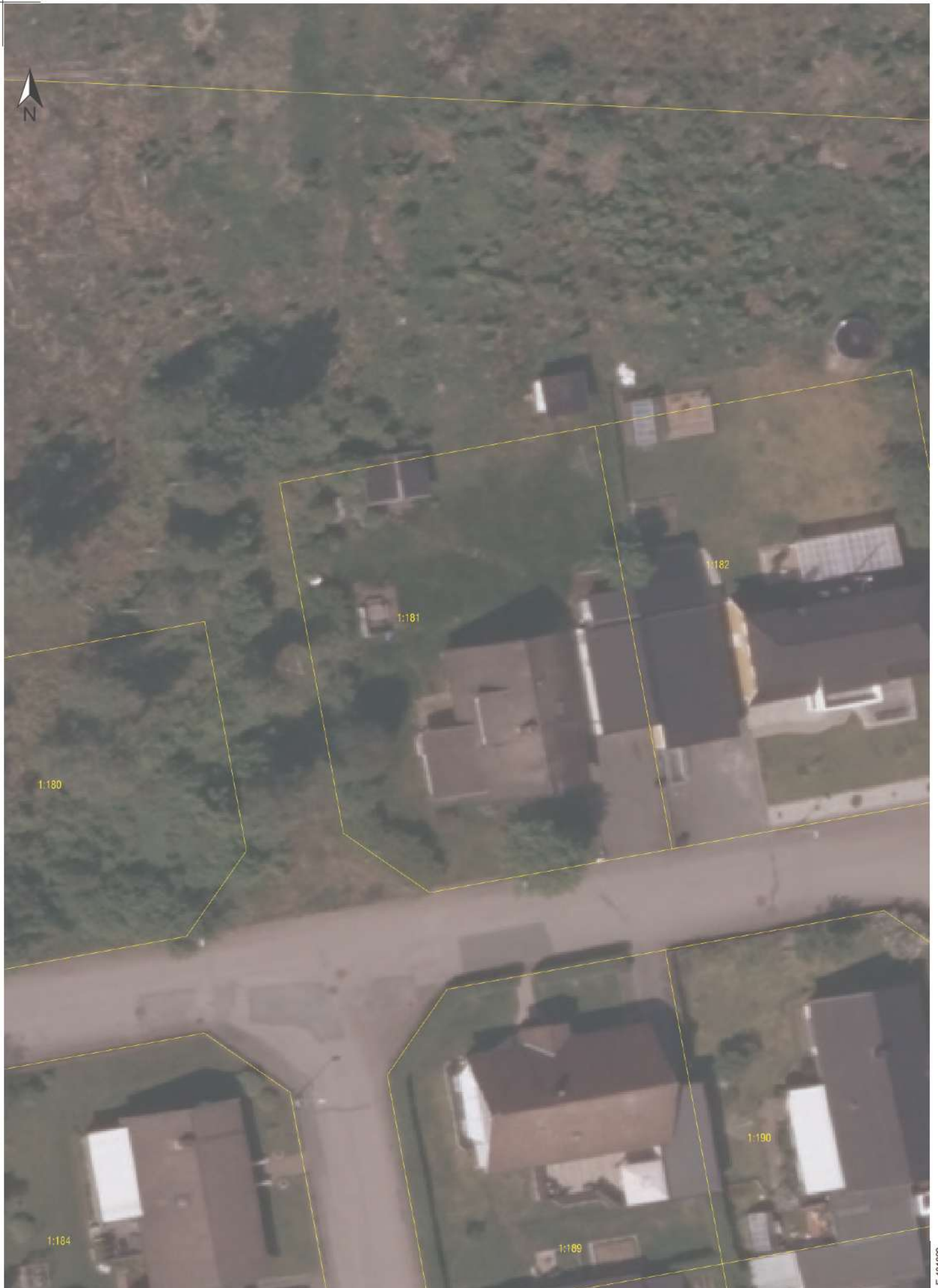
Jönköping 2026-04-15

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**


Åke Eriksson


SAMHÄLLSBYGGARNA





Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Nässjö Grimstorp 1:181	909a6a50-8749-90ec-e040-ed8f66444c3f	060106759	-
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0682	Norra Sandsjö Socken: norra sandsjö	105206	2020-08-06
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-12-30

Adress

Adress

Vitsippevägen 3
571 65 Grimstorp

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2020-07-13	D-2020-00288777:1

Berört fång

D-2020-00288777:1, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2020-07-03
Köpeskilling: 1 475 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2020-07-13	D-2020-00288777:2

Berört fång

D-2020-00288777:2, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2020-07-03
Köpeskilling: 1 475 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4 Totalt
belopp: 1 253 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	239 400 SEK	1979-06-20	79/5824
2	85 500 SEK	1979-06-20	79/5825

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	76 000 SEK	1992-07-22	92/5667
4	852 100 SEK	2020-07-13	D-2020-00288777:3
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Eksjö	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Grimstorps samhälle norra delen	1975-01-10	06-NSA-611

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	360819-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	936 000 SEK	777 000 SEK	159 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 2	Fysisk person
		1 / 2	Fysisk person

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Datum

Akt

Avstyckning

1976-02-19

06-NSA-657

Fastighetsreglering

1991-01-24

0682-251

Ursprung

Nässjö Grimstorp 1:157

Läge, Karta

Område

Typ

N (SWEREF99 TM)

E (SWEREF99 TM)

1

Markområde

6380287.6

481854.8



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	892 m ²	892 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
F-Norra Sandsjö Grimstorp 1:181	1995-03-01	0686-428

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige