

Bedömning av marknadsvärde

Nässjö Atleten 8 & 9

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

oktober 2025

1.4 Inspektion

Besiktning och inventering utfördes den 21 oktober 2025. Huset var övergivet och gäldenären hade lämnat utrymmen olåsta. Uppdragsgivaren har tillhandahållit utdrag ur fastighetsregistret. Uppgifterna har kompletterats med kommunens 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

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 Nässjö Atleten 8 och 9	Ärendenummer F-1536-25-06
Adress Eksjövägen 27, 571 62 Bodafors, se bilaga.	Område Bodafors
Vägbeskrivning Huset ligger på västra sidan av Eksjövägen, fjärde huset från Nässjö-hållet.	Tomtstorlek 590 + 168 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) 347	Byggnadsvärde (tkr) 241	Markvärde (tkr) 106
Kommentar Fastigheterna är samtaxerade. Bostadsbyggnaden är övergiven efter en påbörjad renovering och saknar kök och fungerande badrum. Taxeringsvärdet är således ointressant men kontrollberäkningen ger 229 tkr med det förbehållet att tak och väggar har till viss del förnyats.			

2.3 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G (Parkskolan)	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 18 km (Stortorget)
--------------------------------	-----------------------	-----------------------------	--

2.4 Planförhållanden

Fastigheten berörs av en stadsplan från 1968 (06-BOK-166).

2.5 Tomträttsavtal

Berörs inte

2.6 Fastighets- och byggnadstillbehör

Till fastigheten hör bostadshus.

2.7 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter etcetera

Total inteckningsbelastning är 595 000 kr fördelat på 4 digitala pantbrev.

2.8 Försäkring

Okänt

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					
Kommentar Tomten är övergiven med rester från den påbörjade renoveringen.							

2.11 Vatten/avlopp/el/fiber

Kommunalt	☒ Kommunalt vatten	☒ Kommunalt avlopp	☐ Gemensamhetsanläggning
Elektricitet	☐ Indraget	☒ Avstängt	☐ Anslutning saknas
Uppgifter ur SGU:s register			
	☐ 1-kammarbrunn	☐ 3-kammarbrunn	☐ Sluten tank
	☐ Borrard brunn	☐ Vatten saknas	
Eget VA	☐ 2-kammarbrunn	☐ Stenkista	☐ Infiltrationsbädd
	☐ Grävd brunn	☐ Avlopp saknas	
Fiber	☐ Inkopplat	☐ Finns draget till tomtgräns	☐ Anslutning saknas
	☒ Okänt		
Kommentar Status på anslutningarna är okänt.			

2.12 Beskrivning huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår 1924	Ombyggnadsår 1955/1986/2022	☒ Villa	☐ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
		☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp 1½ plans hus med separat källare.					
Kommentar Utvändig besiktning gjord från mark. Vissa utrymmen var oåtkomliga.					

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
☐ Kantförestyvnin	☒ Betong	☐ Tegel	☐ Stålbalkar	☐ Puts	☐ Papp	☒ Isolerglas
☐ Krypgrund	☐ Natursten	☐ Betong		☐ Slammat	☐ Shingel	☐ Enkelglas
☐ Plintar	☐ Tegel	☐ Timmer	Utv plåt/beslag	☐ Eternit	☐ Eternit	☐ Fasta
☐ Pålar			☒ Galvaniserad	☐ Timmer	☐ Gummiduk	☐ Innanfönster
☐ Balkgrund			☐ Plastbelagd	☐ Cementskiva	☐ Aluzink	☐ Blyinfattade
☐ Torpargrund			☒ Målade			
Kommentar Tillbygget är regelstomme på plintar. Väderskalet delvis förnyat men fönsterfoder och tätningar saknas vilket gjort att fåglar dragit ut isoleringen. Visst virke har kraftiga rötskador.						

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 80-tal	Märke/Modell Focus oljepanna med pellets (VikingBio)	Övrigt	
		Kommentar Oljetanken står kvar, funktionen på pelletsbrännare-/panna är okänd. Men skicket är dåligt.	

AREOR

Boarea	Biarea	Uppgift från	Kommentar
120 m²	0 m²	Mätning i karta	Observera att arealen inte möjlig att bebo idag, Skatteverket har uppgiften att ytan är 92 m² BOA men då är ingen av tillbyggnaderna medräknade. Uppgifterna har skälighetsbedömts och om exakt yta är viktigt så rekommenderas att utföra en uppmätning som uppfyller SS 21054:2020 Till ytan kommer separat källare om 55 m².

RUMSINDELNING

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

Beskrivning
Funktionen är ej bestämd och därför anges inte rumsindelningen. Källaren var tidigare tillgänglig från bostaden.
Planritningen är från 1955

Planritning

RITNING FÖR OMÄNDRING AV BOSTADSHUS I TANI NR 3 AV SVÄRDSFÖRSEN INOM BOHAFORS KÖPING

Skala 1:100

FASAD ÅT GATAN

FASAD ÅT RÖR

FASAD ÅT BAKEN

FASAD ÅT SJÖEN

ROTTEHOLSK

ÖVER PLAN

KÄLLARE

SEKTION

KÖK (BV)

☐ Köksfläkt	☐ Elspis (gjutjärnsplattor)	☐ Inbyggd ugn	☐ Kyl	☐ Skafferi/Sval
☐ Vedspis	☐ Spishäll	☐ Inbyggd mikro	☐ Frys	☐ Köksö
☐ Gasspis	☐ Elspis (keramik/glas)	☐ Diskmaskin	☐ Kyl/Frys	
Beskrivning				
Påbörjad renovering med stommar på plats, diskbank, blandare men inget inkopplat, byggpapp på golvet, gipsväggar.				
Standard			Underhållsstatus	
Avsaknad av kök			Ej färdigställd renovering	

DUSCHRUM (BV)

☐ WC	☐ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☐ Tvättställ	☐ Kommod	☐ Bastu	☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare
Beskrivning				
Pågående renovering.				
Golv			Standard	
Väggar			Underhållsstatus	

WC (1 TR)

☐ WC	☐ Bidé	☐ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare
Beskrivning			
Pågående renovering.			
Golv		Standard	
Väggar		Underhållsstatus	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Golv	Väggar	Tak
☐ Parkett	☐ Tapet	☐ Målad gipsskiva
☐ Plastmattor	☐ Målat	☐ Panel
☐ Träplankor	☐ Panel	☐ Vävklistrat
☐ Laminat	☐ Bröstpanel	☐ Väv-/Pappspänt
☐ Linoleum	☐ Väv	☐ Plastspänt
☐ Klinker	☐ Timmer	☐ Akustikplattor
☐ Skiffer	☐ Putsat	☐ Målad betong
☐ Textilmattor		☐ Målad träfiberskiva
		☐ Målade masonitskivor
Kommentar		
Skyddspapp på golvet, vitmålade gipsväggar och tak. Vissa ytor är helt orörda.		

2.13 Övrigt

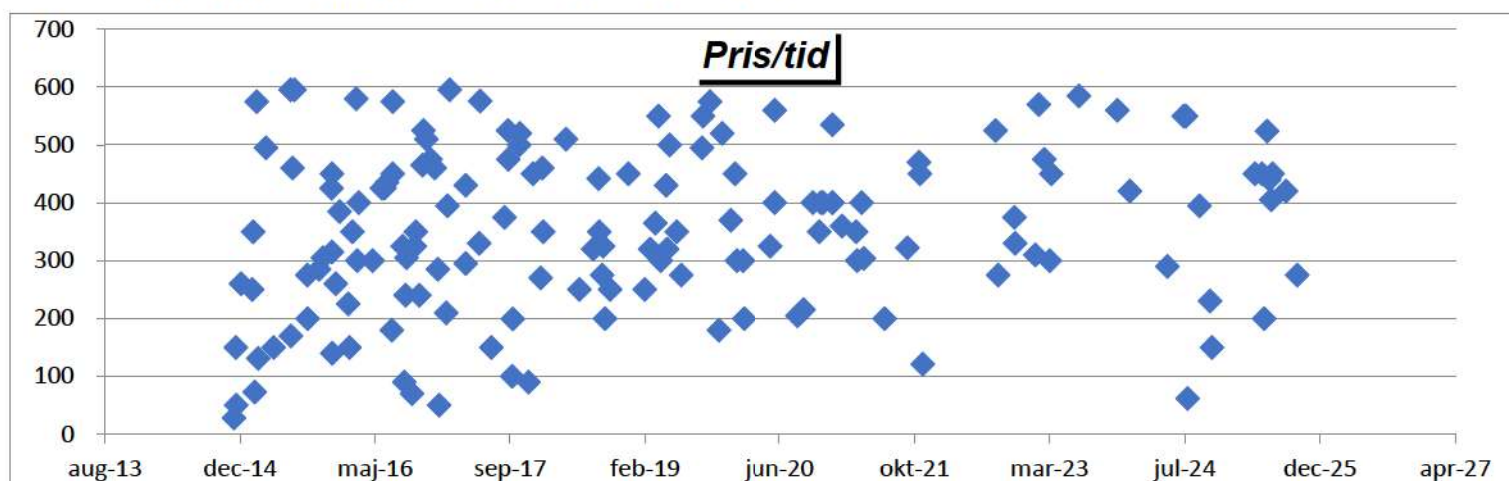
Tomten innehåller byggmaterial.

2.14 Bedömning

Bostaden har sålts 2018 och 2021 för 300 respektive 200 tkr samt gavs till gäldenären 2022. Arbetet har troligtvis gjorts mellan 2019–22 och sedan dess har byggnaden stått kallställd. Enligt grannen så är arbetet utfört av fastighetsägare så eventuella garantier saknas. Allt konstruktionsarbete anses behövas kontrolleras och stammar besiktigas.

3 Slutlig värdebedömning

De tidigare försäljningarna ligger i den understa delen av intervallet och undertecknad gör bedömningen att värdet fortfarande ligger där trots renoveringsarbetena.



Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för Nässjö Atleten 8 och 9 till

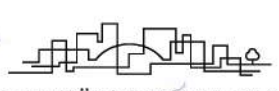
150 000 kronor
Etthundrafemtiotusen kronor

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.

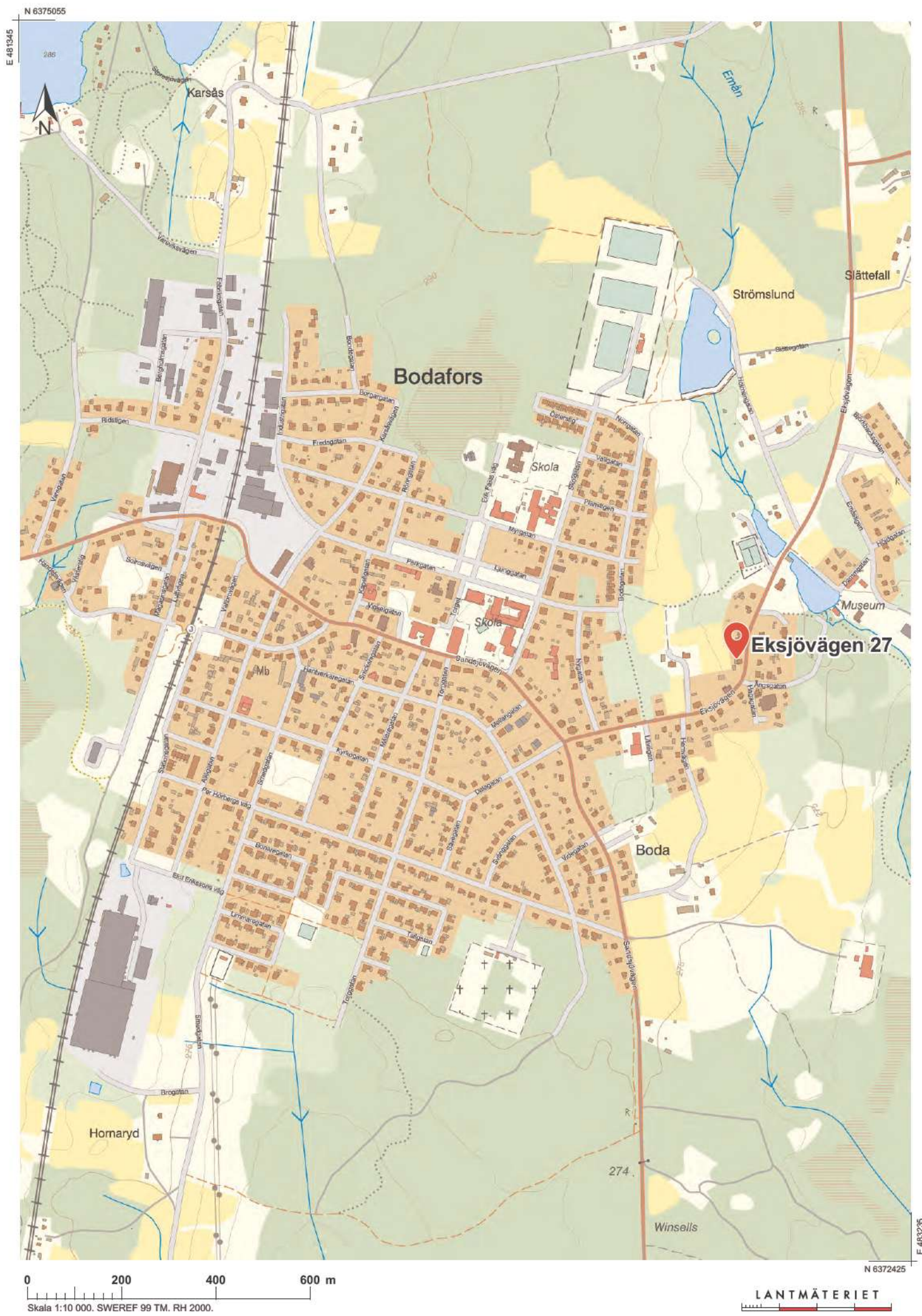
Jönköping 2025-10-28

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**


 Åke Eriksson  SAMHÄLLSBYGGARNA

3.1 Värde per fastighet

Värdet på Atleten 9 som saknar byggrätt eller anslutningar värderas till 1000 kr och Atleten 8 värderas till 149 000 kr.



Bodafors

Eksjövägen 27

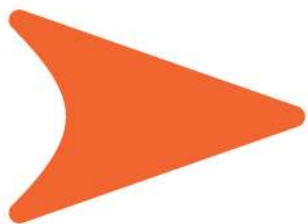
Boda

Homaryd

LANTMÄTERIET

0 200 400 600 m
Skala 1:10 000. SWEREF 99 TM. RH 2000.





metria | FastighetSök

036 Allmän 2025-06-13

Fastighet

Beteckning	UUID:		
Nässjö Atleten 8	909a6a50-77ac-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	
060102762	0682	2022-03-23	
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen	
Norra Sandsjö	105205	2025-06-12	

Adress

Adress
Eksjövägen 27
571 62 Bodafors

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6373714.6	482872.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	590 kvm	590 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2022-01-14	D-2022-00016268:1

Gåva: 2022-01-12

Anmärkning: Omfattar nässjö atleten 9

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 595.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
----	--------	-----------------	-----

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	110.000 SEK	1991-07-03	91/6477
Beviljad i/Belastar även: Nässjö Atleten 9			
2	80.000 SEK	1994-06-22	94/5992
Beviljad i/Belastar även: Nässjö Atleten 9			
3	60.000 SEK	2001-10-31	01/22430
Beviljad i/Belastar även: Nässjö Atleten 9			
4	345.000 SEK	2022-03-14	D-2022-00105411:1
Beviljad i/Belastar även: Nässjö Atleten 9			

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Bodagatan i bodafors	1968-08-23	06-BOK-166
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)
344541-3
Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde
Taxeringsår	
2024	347.000 SEK

Samtaxering för registerenhet
Nässjö Atleten 8, 9

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Uppgift saknas

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1925-05-09	06-NSA-808

Ursprung

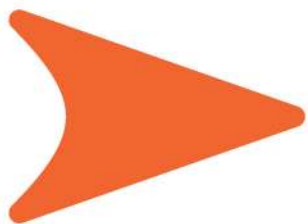
Nässjö Bodafors 4:7

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
F-Norra Sandsjö Boda 1:148	1932-06-09	
F-Bodafors Stg 139	1995-03-01	0686-428

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontorbeteckning: Eksjö
Telefon: 0771-63 63 63



metria | FastighetSök

036 Allmän 2025-06-13

Fastighet

Beteckning	UUID:		
Nässjö Atleten 9	909a6a50-77ad-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	
060102763	0682	2022-03-23	
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen	
Norra Sandsjö	105205	2025-06-12	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6373715.5	482858.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	168 kvm	168 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2022-01-14	D-2022-00016268:2

Gåva: 2022-01-12

Anmärkning: Omfattar nässjö atleten 8

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 595.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	110.000 SEK	1991-07-03	91/6477
Beviljad i/Belastar även: Nässjö Atleten 8			
2	80.000 SEK	1994-06-22	94/5992

Beviljad i/Belastar även: Nässjö Atleten 8

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	60.000 SEK	2001-10-31	01/22430
Beviljad i/Belastar även: Nässjö Atleten 8			
4	345.000 SEK	2022-03-14	D-2022-00105411:1
Beviljad i/Belastar även: Nässjö Atleten 8			
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer		Datum	Akt
Stadsplan: Bodagatan i bodafors		1968-08-23	06-BOK-166
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått			
Taxeringsuppgifter			
Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
344541-3			
Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.			
Taxeringsvärde			
Taxeringsår	Taxeringsvärde		
2024	347.000 SEK		
Samtaxering för registerenhet			
Nässjö Atleten 8, 9			
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
	1/1	Fysisk person	Uppgift saknas
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avsöndring KB		1926-02-22	06-NSA-811
Ursprung			
Nässjö Bodafors 4:7			
Tidigare Beteckning			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
F-Norra Sandsjö Boda 1:151		1932-06-09	
F-Bodafors Stg 140		1995-03-01	0686-428
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Eksjö		
	Telefon: 0771-63 63 63		

Källa: Lantmäteriet