

Bedömning av marknadsvärde

Jönköping Skärstads-Ed 1:26



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 tillsammans med fastighetsägaren och uppdragsgivaren. Uppdragsgivaren har tillhandahållit utdrag ur fastighetsregistret. Uppgifterna har kompletterats med fastighetsägarens 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

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 Jönköping Skärstads-Ed 1:26	Ärendenummer F-22-26-06
Adress Vistakullevägen 188, 561 92 Huskvarna, se bilaga.	Område Gisebo
Vägbeskrivning Ca 200–300 meter efter Rudenstams anläggning går en väg parallellt med Vistakullevägen ca 150 m till en grusplan. Huset ligger på vänstra sidan innanför en grind.	Tomtstorlek 2 450 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) 3 465	Byggnadsvärde (tkr) 2 487	Markvärde (tkr) 978
Kommentar Taxeringsvärde bedöms vara korrekt			

2.3 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 5 km (Landsjöskolan)	Hållplats 1,5 km	Livsmedelsbutik 5 km (Ica)	Affärscentrum 13 km (A6)
--------------------------------------	----------------------------	--------------------------------------	------------------------------------

2.4 Planförhållanden

Fastigheten berörs inte av några planer.

2.5 Tomträttsavtal

Berörs inte

2.6 Fastighets- och byggnadstillbehör

På fastigheten finns en bostadsbyggnad. Det finns även en ytterligare byggnadskonstruktion som är en permanentad byggbod med en vidbyggd uteplats. Enligt fastighetsägaren så är den enbart temporärt placerad och betraktas därför som lös egendom tillhörande den som har placerat den där och förutsätts flyttas vid ett ägarbyte. Utöver det finns lastcontainrar samt annat som också bedöms vara lös egendom.
--

2.7 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter etcetera

Det finns inget registrerat utfartsservitut över Skärstads-Ed 1:41. Total in-teckningsbelastning är 2 700 000 kr fördelat på 12 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 ☐ Skafttomt ☒ 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 terrasserad med gräsmattor och hårdgjorda grusade ytor.

2.11 Vatten/avlopp/el/fiber

Kommunalt	☒ Kommunalt vatten ☒ Kommunalt avlopp ☐ Gemensamhetsanläggning
Elektricitet	☒ Indraget ☐ Avstängt ☐ Anslutning saknas
	Uppgifter ur SGU:s register 2011-11-21 110 m 600 l/h 19 m jord
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 2011	Ombyggnadsår	☐ Villa ☐ Friliggande ☐ Kedjehus ☐ Gavelläge
		☒ Fritidshus ☐ Parhus ☐ Radhus ☐ Mellanläge
Byggnadstyp Suterränghus.		
Kommentar Utvändig besiktning gjord från markplan, vindsutrymmet ej åtkomligt.		

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		☐ 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 10 cm betong med ingjuten golvvärme på cellplast. Betongsten i källarvägg samt regelvägg med 145 + 45 mm isolering i markplan, 500 mm lösull i vind. Konstruktionen ser fortfarande bristfri ut.						

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 2011	Märke/Modell IVT Greenline HE C6 + Qlima SC-JA2519	Övrigt (trol för kyla)	
Kommentar Styrning sker via rumstermostat samt internetbaserad övervakningsmodul (IVT Webserver). Braskamin			

AREOR

Boarea	Biarea	Uppgift från	Kommentar
88 m²	88 m²	Ritning	Uppgifterna har skälighetsbedömts och om exakt yta är viktigt så rekommenderas att utföra en uppmätning som uppfyller SS 21054:2020 Till ytan kommer uteplats om ca 30 m ² Trallgolv delvis infälld i byggnaden.

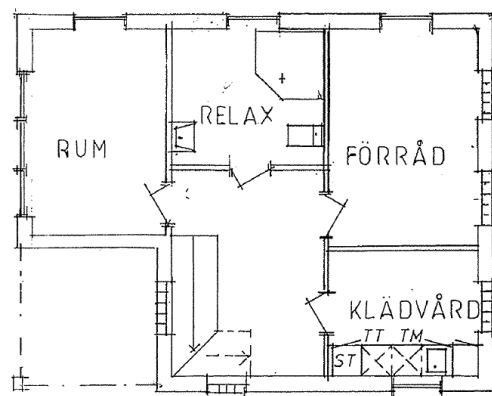
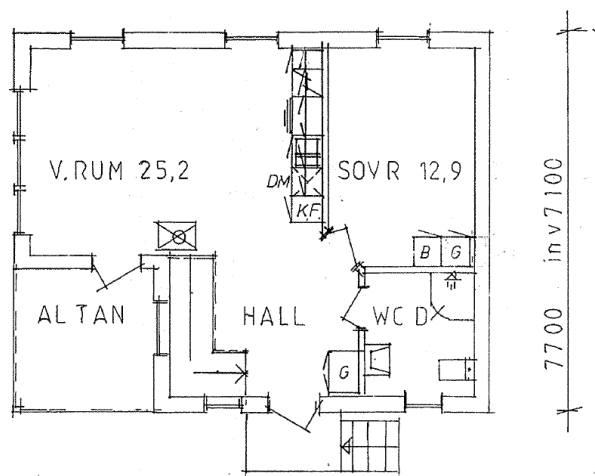
RUMSINDELNING

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

Beskrivning

Relax blev inte inredd som i ritningen utan enbart som förråd.

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 med matplats från byggåret. Matplats för 4 personer.				
Standard Normalt		Underhållsstatus I ordning		

DUSCHRUM (BV)

☒ WC	☐ WC-dusch	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☒ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare	
☒ Tvättställ	massage-/ångfunktion	☐ Bastu	☒ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	
	☐ Kommod				
Beskrivning Helkaklat med WC och duschplats.					
Golv Klinker			Standard Normalt		
Väggar Kakel			Underhållsstatus I ordning		

TVÄTTSTUGA

☒ Tvättmaskin	☐ Mangel	☐ Groventré	☒ Varmvattenberedare
☒ Torktumlare	☐ Centrifug	☐ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt
☐ Torkskåp	☒ Tvättbänk	☐ Duschplats	☒ Golvvärme
Beskrivning Pannrum med tvättbänk och maskiner			
Golv Klinker		Standard Normalt	
Väggar Målade betongväggar		Underhållsstatus I ordning	

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 ☐ Vävklistrat ☐ Väv-/Pappspänt ☐ Akustikplattor ☐ Putsad/Målad betong ☐ Målad träfiberskiva ☐ Målade masonitskivor
Kommentar Ytskikten är i ordning utan större skador		

2.13 Övrigt

Tomten kan indelas i tre delar som gjorts horisontella. En övre grusyta som innehåller byggmaterial, en intilliggande gräsyta med lekstuga. En mellanliggande grusyta med byggbod och ytterligare byggmaterial samt vidbyggd uteplats. En nedre del med bostadshus. Åtkomsten till den mellanliggande och nedre delen begränsas för fordon med en järngrind.

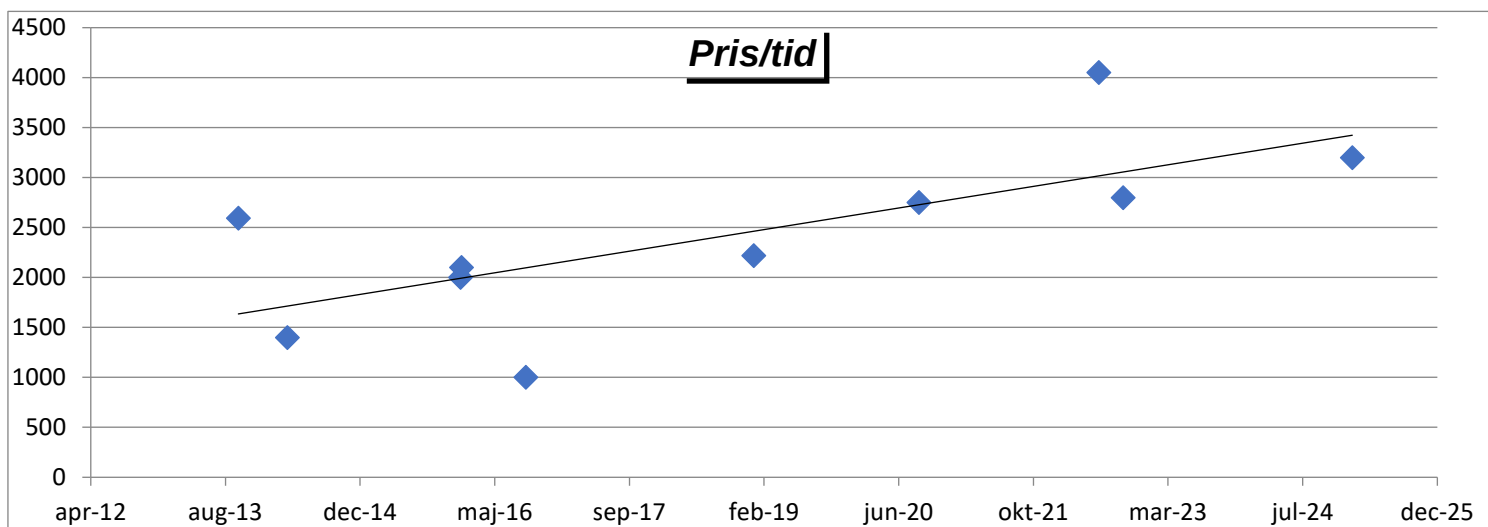
2.14 Bedömning

Nybyggt fritidshus med helt fri utsikt över Vättern och Visingsö. Läget är bullerstört som resten av området med ljudnivåer om 65–70 dB(A) utomhus. I princip är det omöjligt att bygga nytt i ett så bullerskadat område men då den tidigare byggnaden brann ner så gavs lov. Byggnaden är i bra skick och saknar uppenbara renoveringsbehov. Tomten är så pass stor att det skulle gå att placera komplementbyggnader utan att boendemiljön påverkas. Kommunen kommer troligtvis att kräva en bullerskyddsdokumentation.

3 Slutlig värdebedömning

Jämförelsematerialet indikerar att läget är det viktigaste och att det inte syns någon tydlig värdepåverkan av husets byggår är. Materialet innehåller samma fastighet vid ett flertal datum och k/t avser taxeringsvärde 2024. I diagrammet nedan syns en värdeutveckling som har varit positiv under 10 år men takten har avtagit.

Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/m ² BOA	K/T	Tomt	Boa	Bia	Byggår	Std
RUDU 1:11	Gisebo 33	2013-10-01	2 595	27 606	1,05	1 510	94	15	1995	30
SKÄRSTADS-ED 1:20	Sjögårdsvägen 16	2014-04-01	1 400	17 073	0,52	1 060	82	42	2007	30
SKÄRSTADS-ED 1:26	Vistakullevägen 188	2016-01-04	2 000	22 727	0,58	2 450	88	88	2011	35
RUDU 1:9	Gisebo 44	2016-01-07	2 100	20 192	0,82	3 521	104	27	1909	31
SKÄRSTADS-ED 1:21	Sjögårdsvägen 26	2016-09-02	1 000	12 195	0,58	8 550	82	21	1945	18
SKÄRSTADS-ED 1:16	Sjögårdsvägen 20	2018-12-28	2 220	44 400	1,51	1 202	50	50	1941	28
SKÄRSTADS-ED 1:21	Sjögårdsvägen 26	2020-09-01	2 750	33 537	1,59	8 550	82	21	1945	24
RUDU 1:8	Rudu vätterhäll 42	2022-07-01	4 050	66 393	2,77	1 286	61	5	1934	25
RUDU 4:32	Vistakullevägen 232	2022-09-29	2 800	33 735	1,36	11 973	83	0	1950	20
SKÄRSTADS-ED 1:21	Sjögårdsvägen 26	2025-01-27	3 200	39 024	1,85	8 550	82	21	1945	24



Det saknas köp efter februari 2025 och därför nyttjas ett mer allmänt material från Svensk Mäklarstatistik



där trenden är tydligare. På grund av ett mer osäkert världsläge så prioriterar man bort fritidshus vilket påverkar marknaden, zoomar man in på månadsnivå så verkar nedgången ha avtagit under 2026. Sjögårdsvägen 26 renoverades innan försäljningen och är i jämförbart skick med undantag för att tomten är mycket större och det är dyrare uppvärmning.

Då värderingsobjektet hade en genomsnittlig köpeskilling 2016 så antas värdenivån följa värdeutvecklingstrenden. Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för Jönköping Skärstads-Ed 1:26 till

3 200 000 kronor
Tre miljoner tvåhundratusen kronor

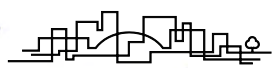
En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas, inte bestämmas eller beräknas. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning vilket innebär att köpeskillingen vid en enskild överlåtelse kan avvika från det sannolika marknadsvärdet.

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

Jönköping 2026-04-10

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Åke Eriksson



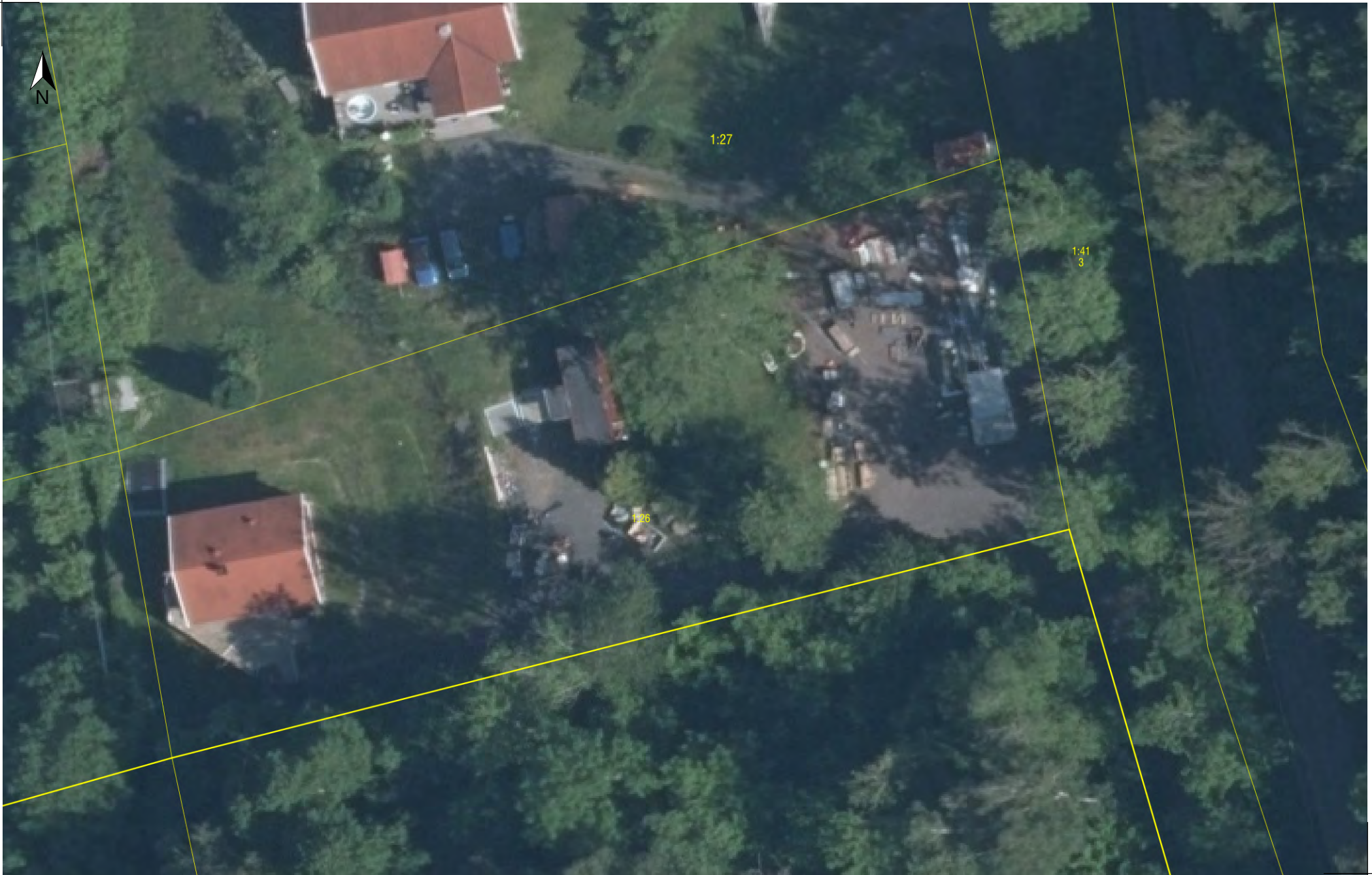
SAMHÄLLSBYGGARNA



N 6412092

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

E 456552



0 10 20 30 m
Skala 1:400, SWEREF 99 TM, RH 2000.

LANTMÄTERIET

N 6412021

E 456663

Beteckningar

Beteckning Jönköping Skärstads-Ed 1:26	UUID 909a6a4f-acc6-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 060050805	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0680	Distrikt Skärstad Socken: skärstad	Distriktskod 105269	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-11-25 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-08

Adress

Adress
Vistakullevägen 188
561 92 Huskvarna

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2016-01-08	Akt D-2016-00008757:2
--------------	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Berört fång

D-2016-00008757:2, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2016-01-04
Köpeskilling: 2 000 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2016-01-08	Akt D-2016-00008757:1
--------------	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Berört fång

D-2016-00008757:1, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2016-01-04
Köpeskilling: 2 000 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-10-14, 94 019 kronor, beslutsnummer 12255054467	2025-10-15	D-2025-00373004:1
Utmätning 2025-10-14, 94 019 kronor, beslutsnummer 12255054657	2025-10-15	D-2025-00373005:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt	
Anmärkningar			
Avser inteckning 86/3408			
Avser inteckning 97/5517			
Avser inteckning 97/5518			
Avser inteckning 04/6106			
Avser inteckning 06/199			
Avser inteckning 06/30264			
Avser inteckning 09/3061			
Avser inteckning 11/28657			
Avser inteckning 13/16874			
Avser inteckning 13/21609			
Avser inteckning D-2016-00008757:3			
Avser inteckning D-2021-00190478:1			
Förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-11-24	D-2025-00431525:1	
Förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-11-24	D-2025-00431430:1	
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 12			
Totalt belopp: 2 700 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	105 000 SEK	1986-04-16	86/3408
2	105 000 SEK	1997-04-25	97/5517
3	70 000 SEK	1997-04-25	97/5518
4	66 500 SEK	2004-03-11	04/6106
5	48 500 SEK	2006-01-03	06/199
6	98 000 SEK	2006-11-01	06/30264
7	182 000 SEK	2009-02-06	09/3061
8	450 000 SEK	2011-12-09	11/28657
9	100 000 SEK	2013-08-08	13/16874
Anmärkningar			
Beviljad: 13/19640			
10	256 000 SEK	2013-10-07	13/21609
11	219 000 SEK	2016-01-08	D-2016-00008757:3
12	1 000 000 SEK	2021-05-07	D-2021-00190478:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet	Kontorbeteckning		
Lantmäteriet	Eksjö		
Telefonnummer	E-mail		
0771-63 63 63	fastighetsinskrivning@lm.se		
Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet

Småhusenhet, bebyggd (220)	177755-9	Nej	Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 3 465 000 SEK	därav byggnadsvärde 2 487 000 SEK	därav markvärde 978 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 2	Juridisk form Fysisk person
		1 / 2	Fysisk person

Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1948-07-22	06-SKÄ-411
Ursprung			
Jönköping Skärstads-Ed 1:5			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6412050.2	456590.8
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 450 m ²	2 450 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
F-Skärstad Ed Hallagård 1:26		1993-12-01	0680-1158

Källa: Lantmäteriet