

Bedömning av marknadsvärde

Jönköping Roddaren 2



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, ortspris

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 Roddaren 2	Ärendenummer F-2872-25-06
Adress Bymarksgatan 9, 554 48 Jönköping, se bilaga.	Område Bymarken
Vägbeskrivning Huset ligger mellan Viktor Rydbergsgatan och Hallmansvägen.	Tomtstorlek 1 050 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) 5 019	Byggnadsvärde (tkr) 2 391	Markvärde (tkr) 2 628
Kommentar Taxeringsvärde bedöms vara korrekt			

2.3 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G (Hisingstorpsskolan)	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum G (Väster)
--	-----------------------	-----------------------------	------------------------------------

2.4 Planförhållanden

Fastigheten berörs av en stadsplan (06-JÖS-646) från 1957.

2.5 Tomträttsavtal

Berörs inte

2.6 Fastighets- och byggnadstillbehör

Till fastigheten hör bostadshus samt lusthus(växthus) på separat uteplats.

2.7 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter etcetera

Total inteckningsbelastning är 1 046 600 kr fördelat på 6 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	På tomten finns gräsmatta och några prydnadsbuskar, träd.

2.11 Vatten/avlopp/el/fiber

Kommunalt	☒ Kommunalt vatten ☒ Kommunalt avlopp ☐ Gemensamhetsanläggning
Elektricitet	☒ Indraget ☐ Avstängt ☐ Anslutning saknas Uppgifter ur SGU:s register Saknas trots att det borde finnas uppgifter
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 1948	Ombyggnadsår 1958	☐ Villa ☐ Friliggande ☐ Kedjehus ☐ Gavelläge ☐ Fritidshus ☐ Parhus ☐ Radhus ☐ Mellanläge
Byggnadstyp 1½-plans suterränghus. Det finns ett bygglov beviljat från 2019 om en tillbyggnad bakåt om 22,5 m ² BOA		
Kommentar Utvändig besiktning gjord från markplan samt balkong, vindsutrymmet ej åtkomligt p.g.a. invändig isolering av vind.		

BYGGTEKNIK

Grundläggning	Grundmur	Stomme	Bjälklag	Fasader	Yttertak	Fönster
☐ Murar till berg ☒ Betonghålstén ☒ Trä	☐ Lättklinker ☒ Lättbetong	☐ Lättklinker	☐ Lättbetong ☒ Betong	☐ Träpanel ☐ Tegel ☐ Kalksandsten ☒ Puts ☐ Plåt ☐ Eternit ☐ Timmer ☐ Cementskiva ☒ Målade	☐ Tegelpannor ☒ Betongpannor ☐ Plåt ☐ Papp ☐ Shingel ☐ Eternit ☐ Gummiduk ☐ Aluzink	☒ Två-glas ☐ 2+1-glas ☐ Tre-glas ☐ Isolerglas ☐ Enkelglas ☐ Fasta ☐ Innanfönster ☐ Blyinfattade
☒ Grundsulor ☐ Lättbetong	☐ Betong	☐ Tegel	☐ Stålbalkar			
☐ Kantförstyvnin ☐ Natursten	☐ Tegel	☐ Betong				
☐ Krypgrund ☐ Plintar	☐ Tegel	☐ Timmer	Utv plåt/beslag			
☐ Pålar			☐ Galvaniserad ☐ Plastbelagd			
☐ Balkgrund						
☐ Torpargrund						
Kommentar Konstruktionen verkar funktionell. De främsta bristerna hittas i garaget där betongplattan utanför huset genom ständigt fuktpåslag blivit skadad. Armeringen är frilagd och på sikt så kommer bärigheten i betongplattan påverkas. Ska bygglovet utnyttjas så behöver skicket undersökas noggrannare.						

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
Ca 20 år gammal Scandinavia 9000 pump med 500 l ackumulatortank (Strömsnäspannan)			En insatskamin i vardagsrum (Roslagsspisens).

AREOR

Boarea	Biarea	Uppgift från	Kommentar
170 m ²	43 m ²	Mätning i ritning	Skillnaden i biarea beror troligtvis på att garaget felaktigt klassats som biarea. Uppgifterna har skälighetsbedömts och om exakt yta är viktigt så rekommenderas att utföra en uppmätning som uppfyller SS 21054:2020 Till ytan kommer uteplats och växthus.

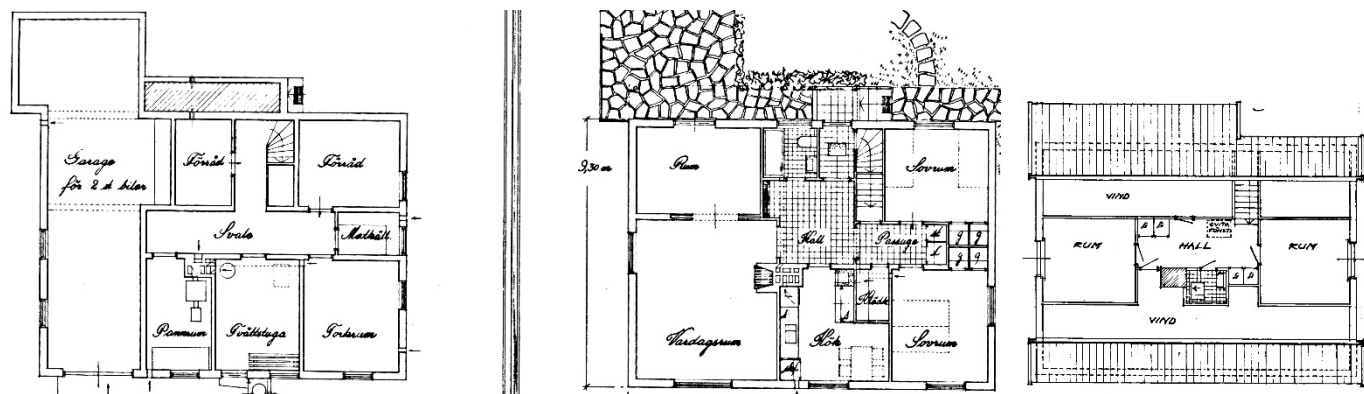
RUMSINDELNING

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

Beskrivning

Vinden inreddes 1958 och de inre skikten har kontinuerligt renoverats.

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	Litet kök med släta svarta luckor. Matplats finns i rum bredvid. Enligt fastighetsägaren är vitvarorna ca 4 år			
Standard	Underhållsstatus			
Enkel	Fungerande			

BADRUN (BV)

☒ WC	☐ WC-dusch	☐ Duschplats	☒ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☐ Tvättställ	massage-/ångfunktion	☐ Bastu	☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	
☒ Kommod					
Beskrivning Utifrån intrycket så bedöms våtutrymmet vara renoverat för mer än 20 år sedan. Inga uppenbara skador kunde hittas. Det finns även en WC på vindsvåningen					
Golv Ljusgrå klinker			Standard Normalt		
Väggar Ljust kakel			Underhållsstatus I funktion		

DUSCHRUN (KV)

☒ WC	☐ WC-dusch	☐ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☒ Duschkabin	☐	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☒ Tvättställ	massage-/ångfunktion	☐ Bastu	☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	
☐ Kommod					
Beskrivning Enligt uppgift så är våtutrymmet vara renoverat ca 2000 år.					
Golv Små mosaikplattor			Standard Enkelt		
Väggar Svart/vit schackrutig kakel i dusch			Underhållsstatus I funktion		

TVÄTTSTUGA

☒ Tvättmaskin	☐ Mangel	☒ Groventré	☐ Varmvattenberedare
☒ Torktumlare	☐ Centrifug	☒ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt
☐ Torkskåp	☒ Tvättbänk	☐ Duschplats	☐ Golvvärme
Beskrivning Äldre utrymme			
Golv Målad betong med nålfilt		Standard Normalt	
Väggar Målade betongväggar		Underhållsstatus Visst slitage	

GARAGE (KV)

☒ Slagport	☐ Vikport	☐ Dagvattenbrunn	☐ Gångdörr	☐ Frånluftsfläkt
☐ Vipport	☐ Takskjutport	☐ Motoriserad	☒ Uppvärmning	
Beskrivning Äldre utrymme, med vissa takskador i den inre delen. Om bärigheten i betongplattan har påverkats bör undersökas.				
Golv Målad betong		Standard Enklare		
Väggar Målade betongväggar		Underhållsstatus Visst slitage		

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

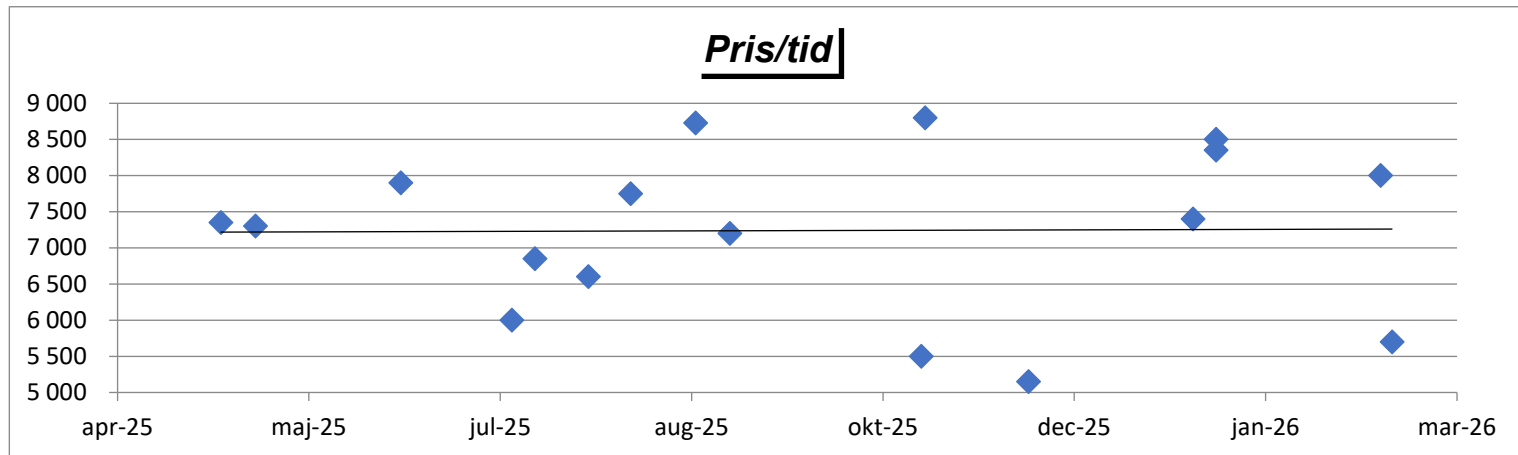
Golv ☒ Träparkett/Lamellgolv ☒ Laminat/Linoleum/vinyl ☐ Trä ☐ Klinker ☐ Natursten ☒ Textilmattor ☐ Våtrumsmatta	Väggar ☒ Tapet ☒ Målat ☐ Panel ☐ Bröstpanel ☐ Väv ☐ Timmer ☐ Putsat	Tak ☒ Målad gipsskiva ☐ Träpanel ☐ Vävklistrat ☒ Väv-/Pappspänt ☐ Akustikplattor ☐ Putsad/Målad betong ☒ Målad träfiberskiva ☐ Målade masonitskivor
Kommentar Huset är byggt med kvalitetsmaterial med kolmårdsmarmor i entrén och fiskbensparkett i vardagsrummet. Ytskikten är i normalt skick		

2.13 Bedömning

Välvårdad villa på Bymarken med utsikt över Vättern och Visingsö. Boende i tre plan med möjlighet till utbyggnad. Skadan i garagetaket behöver åtgärdas och på sikt kommer badrummet att behöva renoveras.

3 Slutlig värdebedömning

Lagfarna försäljningar av bostäder om 135 – 215 m² BOA under det senaste året indikerar en stillastående marknad. K/T-analysen indikerar en nivå om 1,4 vilket innebär 7026 tkr (5019 x 1,4) vilket är något under genomsnittsnivån på köpeskillingarna.



Huset bedöms som genomsnittligt och de båda indikatorerna jämkas. Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för Jönköping Roddaren 2 till

7 100 000 kronor
Sju miljoner etthundratusen kronor

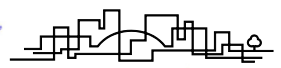
En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas, inte bestämmas eller beräknas. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning vilket innebär att köpeskillingen vid en enskild överlåtelse kan avvika från det sannolika marknadsvärdet.

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

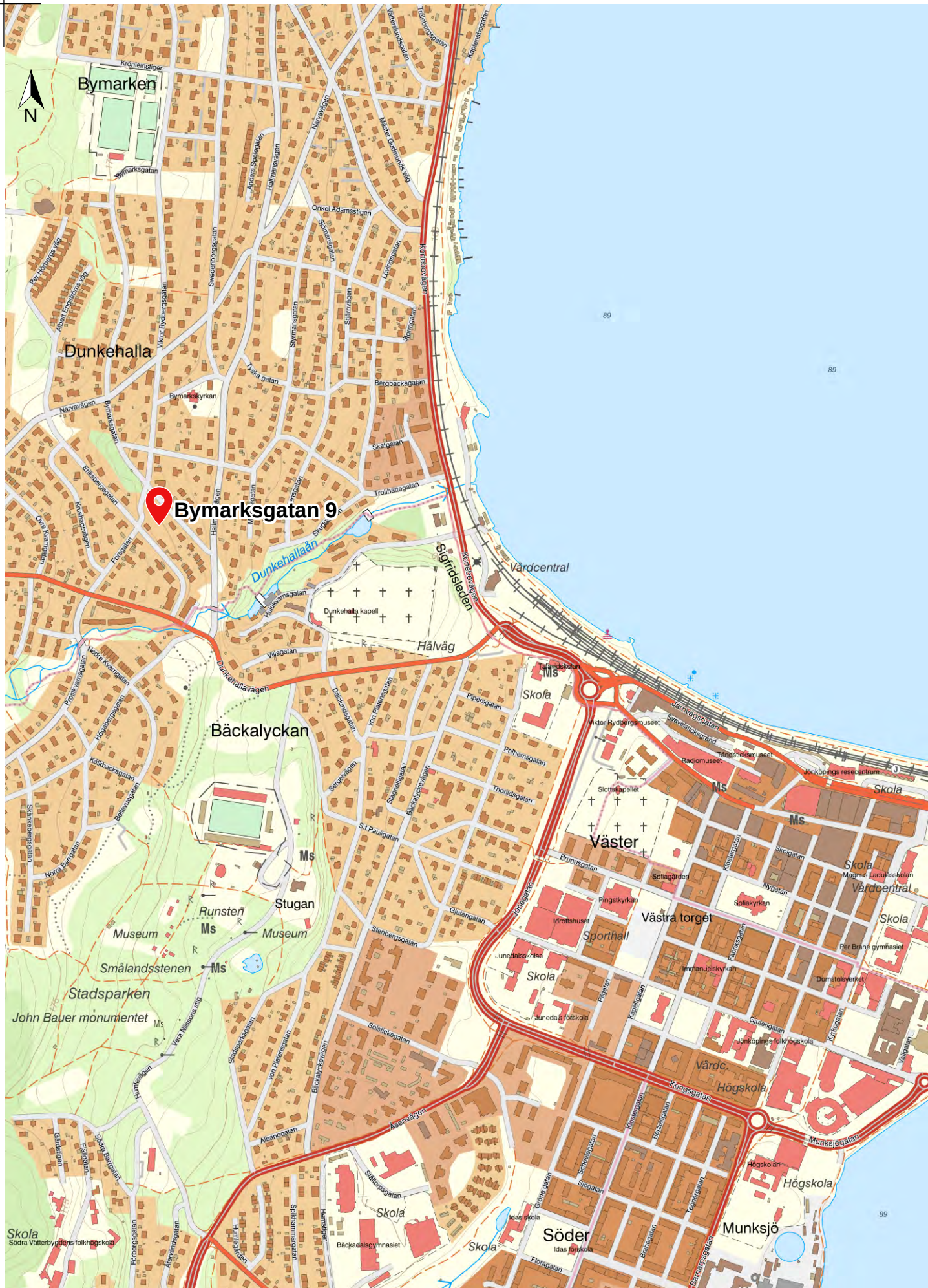
Jönköping 2026-04-14

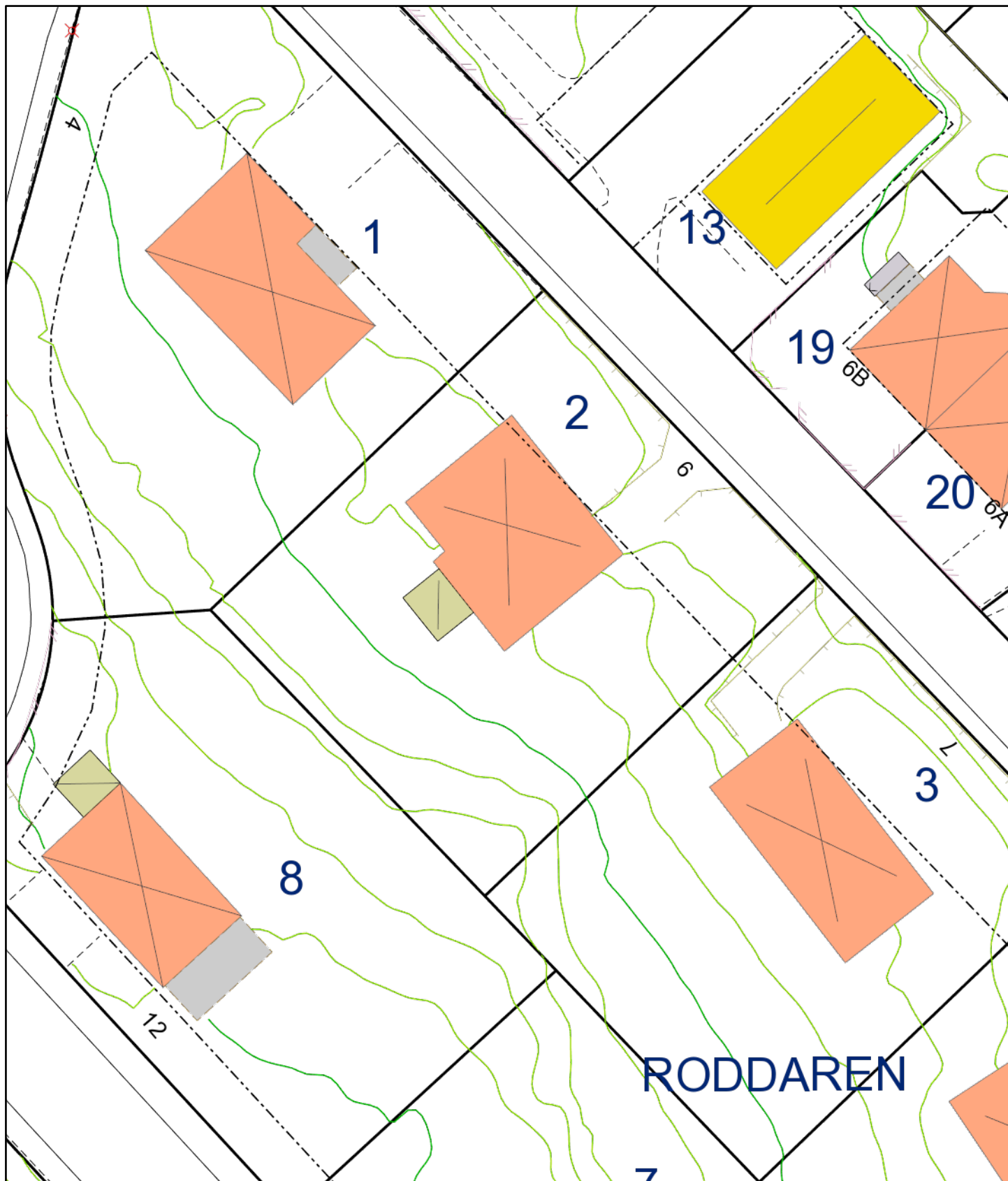
**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Åke Eriksson



SAMHÄLLSBYGGARNA





Skala 1:400

0 5 10 20 m

23 februari 2026

RODDAREN 2

Beteckningar

Beteckning Jönköping Roddaren 2	UUID 909a6a4f-a3a0-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 060048463	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0680	Distrikt Jönköpings Sofia	Distriktskod 105248	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-10-13 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-28

Adress

Adress

Bymarksgatan 9
554 48 Jönköping

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 1993-12-21	Akt 93/8148
--------------	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Berört fång

93/8148, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
1993-12-15
Köpeskilling: 790 000 SEK (avser
hela fastigheten)

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 1993-12-21	Akt 93/8149
--------------	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Berört fång

93/8149, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
1993-12-15
Köpeskilling: 790 000 SEK (avser
hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-04 1 857 664 sek beslutsnummer 1225668027	2025-03-05	D-2025-00077578:1
Utmätning 2025-06-25, 121.555 sek beslutsnummer 12253826288	2025-06-27	D-2025-00228600:1

Innehåll Utmätning 2025-08-15, 2 110 830 sek, beslutsnummer: 12254412831	Inskrivningsdag 2025-08-21	Akt D-2025-00295060:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Anmärkningar

Avser inteckning 86/10909

Avser inteckning 92/2825

Avser inteckning 93/8150

Avser inteckning 00/10536

Avser inteckning 03/10499

Avser inteckning 12/21645

Förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-10-10	D-2025-00367183:1
---	------------	-------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 1 046 600 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	341 600 SEK	1986-12-03	86/10909
2	190 000 SEK	1992-06-24	92/2825
3	15 000 SEK	1993-12-21	93/8150
4	55 000 SEK	2000-12-01	00/10536
5	245 000 SEK	2003-05-02	03/10499
6	200 000 SEK	2012-10-05	12/21645

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Eksjö
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Roddaren	1953-01-23	0680K-EIII583
Stadsplan Rosen mfl å dunkehallai jönköping	1957-06-04	06-JÖS-646

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	168221-9	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	5 019 000 SEK	2 391 000 SEK	2 628 000 SEK

Andel

1 / 2

Juridisk form

Fysisk person

1 / 2

Fysisk person

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Datum

Akt

Avstyckning

1939-02-06

0680K-DU169

Tomtmätning

1958-03-29

0680K-EIV29/58

Ursprung

Jönköping Jönköping 3:271

Läge, Karta

Område

Typ

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

1

Markområde

6405529.8

448835.1



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Total

1 050 m²1 050 m²0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

Omregistreringsdatum

Akt

F-Jönköping Roddaren:2

1993-12-01

0680-1158

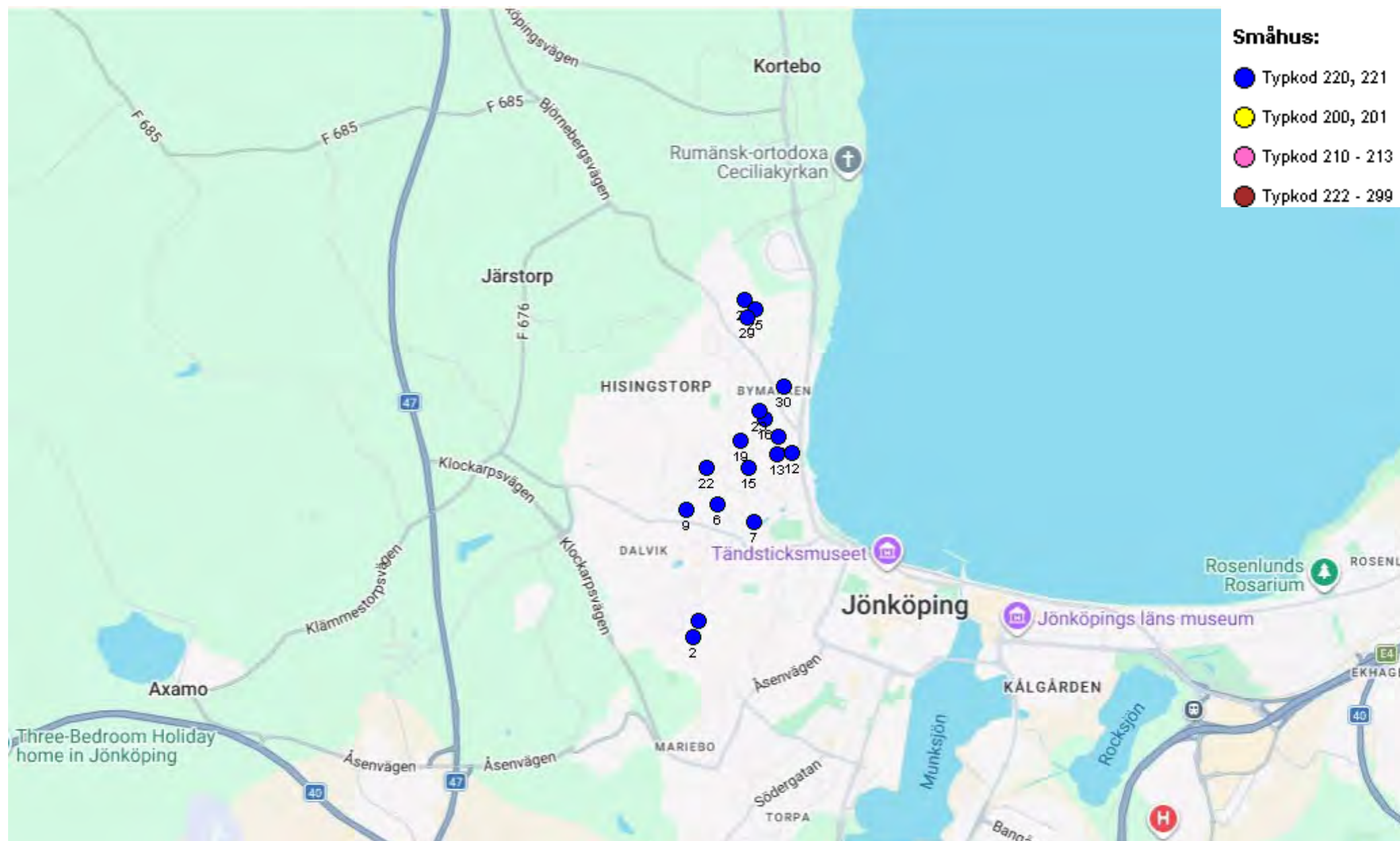
F-Jönköping Sofia Stg:494r

1953-02-03

0680K-EIII583

Källa: Lantmäteriet

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



Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Std	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Jönköping	0680107	PEGASUS 1	220	901	170	180	1963	1963	35	04	7300	2025-05-09	42941	1.36
2	Jönköping	0680107	PROFETEN 6	220	886	138	158	1967	1967	39	04	7400	2026-01-09	53623	1.41
6	Jönköping	0680107	REPSLAGAREN 3	220	1108	167	187	1956	1956	31	04	7750	2025-08-15	46407	1.49
7	Jönköping	0680107	RIDDARHOLMEN SÖDRA 5	220	901	195	202	1963	1963	29	04	5500	2025-10-30	28205	1.07
9	Jönköping	0680107	ROM 1	220	838	205	214	1960	1966	28	04	7350	2025-04-30	35854	1.43
10	Jönköping	0680107	SAFIREN 2	220	1337	184	200	1922	1929	35	04	7900	2025-06-16	42935	1.37
12	Jönköping	0680107	SATURNUS 3	220	864	172	192	1909	1929	32	04	5700	2026-03-02	33140	1.10
13	Jönköping	0680107	SIDENSVANSEN 4	220	632	150	161	1909	1959	28	04	6000	2025-07-15	40000	1.35
15	Jönköping	0680107	SIRIUS 6	220	1197	165	185	1925	1929	33	04	8800	2025-10-31	53333	1.62
16	Jönköping	0680107	SNIBBEN 12	220	832	196	216	1939	1939	27	04	8350	2026-01-15	42602	1.69
19	Jönköping	0680107	SOLVIK NORRA 6	220	1552	180	199	1945	1945	28	04	8500	2026-01-15	47222	1.60
22	Jönköping	0680107	STALLET 20	220	1062	178	182	1985	1985	30	04	8000	2026-02-27	44944	1.48
23	Jönköping	0680107	SVALBOET 2	220	396	173	178	1960	1960	30	04	5150	2025-11-27	29769	1.23
24	Jönköping	0680107	TOFFELN 4	220	952	213	225	1968	1968	34	04	7200	2025-09-10	33803	1.22
25	Jönköping	0680107	TOLVSKILLINGEN 17	220	698	177	191	1930	1941	38	04	6850	2025-07-21	38701	1.26
29	Jönköping	0680107	TORNSVALAN 9	220	875	185	205	1972	1972	33	04	6600	2025-08-04	35676	1.16
30	Jönköping	0680107	TRANAN 8	220	786	175	192	1910	1929	27	04	8725	2025-09-01	0	1.74