

Bedömning av marknadsvärde

Habo Skinnaretorp 1:5



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

Maj 2026

1.4 Inspektion

Besiktning och inventering utfördes den 28 april 2026 tillsammans med fastighetsägaren. 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. 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 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 Habo Skinnaretorp 1:5	Ärendenummer F-273-26-06
Adress Henebacken Sjöbolet 1, 566 93 Brandstorp, se bilaga.	Område Brandstorp
Vägbeskrivning Huset ligger 400 m från Vättern och gränsar mot Västergötland	Tomtstorlek 2355 m²
Upplåtelseform Äganderätt	Typkod Småhusenhet (220)
Kommentar Det har inte framkommit några uppgifter om pågående vitesföreläggande eller att fastigheten berörs av några skyddsbestämmelser. Enligt kommunen saknas ritningar avseende ombyggnaden och förändringen av eldstaden. Eftersom bostadsbyggnaden är belägen inom strandskyddat område kan utökningen av boytan kräva strandskyddsdispens, då en tillbyggnad kan bedömas innebära en utvidgning av hemfridszonen. Det bör därför utredas närmare om utbyggnaden kräver bygglov, anmälan i efterhand och/eller strandskyddsdispens. Om erforderliga tillstånd inte kan erhållas finns risk för att tillbyggnaden helt eller delvis behöver återställas.	

2.2 Taxeringsvärde

Uppgiftsår 2024	Taxeringsvärde (tkr) 666	Byggnadsvärde (tkr) 396	Markvärde (tkr) 270
Kommentar Taxeringsvärde bedöms inte vara korrekt då byggnaden är under ombyggnation.			

2.3 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 17 km (Fagerhults skola)	Hållplats G	Livsmedelsbutik 5 km (Handlarn Brandstorp)	Affärscentrum 53 km (A6)
--	-----------------------	--	------------------------------------

2.4 Planförhållanden

Fastigheten berörs inte av några planer utöver Vattenskyddsområde och strandskydd
--

2.5 Tomträttsavtal

Berörs inte

2.6 Fastighets- och byggnadstillbehör

Fastigheten innehåller bostadsbyggnad och garage.
--

2.7 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter etcetera

Utfartsservitut bildat vid avstyckningen 2012. Total inteckningsbelastning är 850 000 kr fördelat på 2 digitala pantbrev. Fastigheten har del i Häldeholm s:1 (vägar).

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 en nyetablerad häck och prydnadsbuskar.

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	Kommunen gjorde besiktning 2015, där man uttrycker tveksamhet kring hur infiltrationen är utförd och att det finns flytslam i andra kammaren. Undertecknad har dock inga uppgifter att avloppet är underkänt.

2.12 Beskrivning huvudbyggnad

BYGGNADSTYP					
Byggår	Ombyggnadsår	☐ Villa ☒ Friliggande ☐ Kedjehus ☐ Gavelläge ☒ Fritidshus ☐ Parhus ☐ Radhus ☐ Mellanläge			
Tidigt 1900-tal					
Byggnadstyp					
1-plans hus. Det finns vind där man påbörjat inredningen					
Kommentar					
Utvändig besiktning gjord från markplan, vindsutrymmet besiktat genom yttre lucka.					

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	☒ Trä ☐ Lättbetong ☐ Lättklinker ☐ Tegel ☐ Betong ☐ Timmer	☒ Trä ☐ Lättbetong ☐ Betong ☐ 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 ☐ Markiser	
Kommentar						
Uterummet står på plintar. Vissa fönster är utbytta. De fönster som inte är bytta är i sämre skick. Annars bedöms väderskalet vara funktionellt. Inga uppgifter om murstocken är godkänd i sitt nya läge har inkommit och bör utredas innan användning. Sotargruppen V Skaraborg AB är för tillfället ansvariga för brandskyddskontroll inom Habo kommun.						

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 2020	Märke/Modell Qlima S-JA2519	Övrigt	Kommentar En vedkamin i vardagsrum.

AREOR

Boarea	Biarea	Uppgift från	Kommentar
50 m ²	32 m ²	Skatteverket	Uppgifterna har skälighetsbedömts och om exakt yta är viktigt så rekommenderas att utföra en uppmätning som uppfyller SS 21054:2020
Byggnaden är under renovering så exakt boarea går inte att bestämma, men byggnadsytan bedöms till 95 m ² varav 15 m ² är det inglasade uterummet. Därutöver tillkommer övervåningen om den inreds (ca 30 m ²).			

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														
Vind														

Beskrivning

Vinden bär spår efter tidigare nyttjande och fönster i gavarna, trappa saknas. Bottenvåningen har renoverats av fastighetsägaren och även om huvudsakligen enklare material har nyttjats så hittas inga större brister.

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 Köket är renoverat för ca 5 år sedan och utgörs av en blandning av stommar. Köket är inte riktigt klart och det saknas vissa lister. Släta vita luckor och en laminatbänk med infälld diskho. Kaklad vägg mellan över och underskåp, nya innerskikt. Matplats för 2–3 personer.				
Standard		Underhållsstatus		
Normalt		Nyare.		

DUSCHRUM (BV)

☒ WC	☐ WC-dusch	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☒ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare	
☒ Tvättställ	massage-/ångfunktion	☐ Bastu	☐ Golvvärme	☒ Varmvattenberedare	
	☐ Kommod				
Beskrivning Äldre utrymme troligtvis renoverat för ca 30 år sedan. Med träpanel i tak och vattenpump, tvättmaskin och varmvattenberedare. Tvättmaskin och vattenpump är ca 5 år. Man får kliva över WC för att nå det bakre badrummet som är under byggnation					
Golv			Standard		
Gulbrun plastmatta			Normalt		
Väggar			Underhållsstatus		
Vitt kvadratisk kakel på väggar			Troligtvis renoveringsbehov		

BADRUM (EJ KLART)

☒ WC	☐ WC-dusch	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare	
☐ Tvättställ	massage-/ångfunktion	☐ Bastu	☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	
	☒ Kommod				
Beskrivning Pågående byggnation, taket är idag enbart byggt med en utvändig vindsyddsskiva, klinker på golvet, troligtvis förberett för golvvärme. Kaklade väggar samt mörka mönstrade dekorskivor. Mosaik i duschgolvet. Kommod och WC på plats. Åtkomst genom det äldre badrummet.					
Golv			Standard		
Klinker			Ej färdigställt		
Väggar			Underhållsstatus		
Kakel			Ej färdigställt		

GARAGE (FRILIGGANDE)

☐ Slagport	☐ Vikport	☐ Dagvattenbrunn	☒ Gångdörr	☐ Frånluftsfläkt
☐ Vipport	☒ Takskjutport	☐ Motoriserad	☒ Uppvärmning	
Beskrivning Garage och förråd om ca 90 m ² . Delvis isolerat utrymme med innerskikt, loftet används för förvaring av virke				
Golv			Standard	
Betong och laminat			Normalt	
Väggar			Underhållsstatus	
Gipsskivor, träpanel			Funktionellt	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

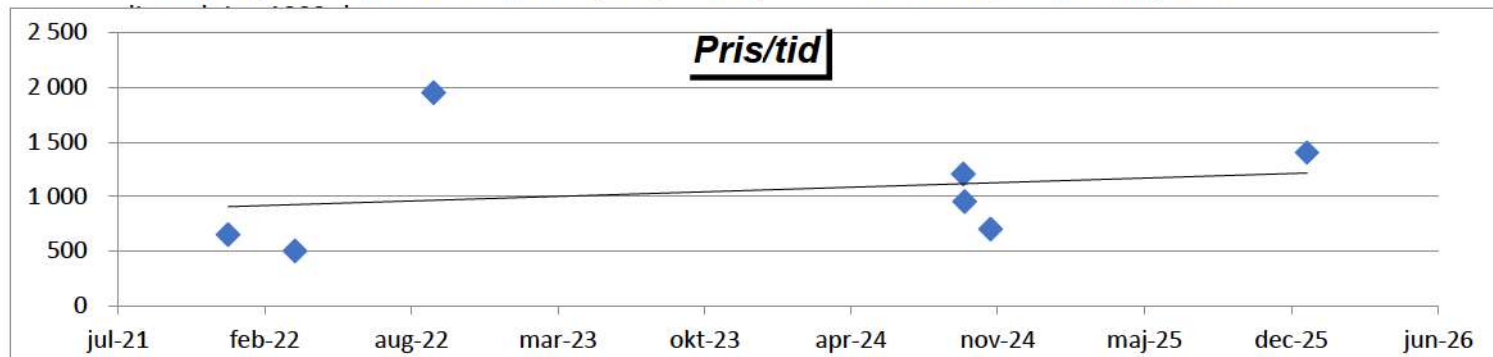
Golv ☐ Träparkett/Lamellgolv ☒ Laminat/Linoleum/vinyl ☐ Trä ☐ Klinker ☐ Skiffer ☐ Textilmattor ☐ Våtrumsmatta	Väggar ☐ Tapet ☒ Målat ☐ Panel ☐ Bröstpanel ☐ Väv ☐ Timmer ☐ Putsat ☐ Dekorsten/väggtegel	Tak ☒ Målad gipsskiva ☒ Träpanel ☐ Vävklistrat, Väv-/Plastspänt ☐ Pappspänt/Säckväv ☐ Akustikplattor ☐ Putsad/Målad betong ☐ Målad träfiberskiva ☐ Målade masonitskivor
Kommentar Ytskikten är överlag i bra skick.		

2.13 Bedömning

Välhållen sommarstuga på en stor naturtomt med en porlande bäck som närmsta granne, samt Vätterglimt. Vinterbonat garage. Byggnaden är den sista på grusvägen ner mot Vättern. Huset är renoverat av fastighetsägaren och de material som man har haft tillgång till men inga större brister upptäcktes vid en okulär översyn. Det ej avslutade badrummet som ligger bakom toalettstolen behöver undersökas. Både avseende skick och om tillstånd för utbyggnaden har eller kan ges. Troligtvis behöver avloppet också förnyas.

3 Slutlig värdebedömning

Jämförelsematerialet utgörs av mindre hus längs väg 195 norr om Fagerhult bedöms jämförbara. De högsta priserna är i orten Brandstorp. Köpeskillningarna varierar kraftigt men huvudparten



Värderingsobjektet är beläget i kommunens norra del med ett betydande avstånd till Jönköping. På grund av rådande oklarheter kring bygglov och myndighetstillstånd bedöms fastighetens marknadsvärde ligga under genomsnittet för området. Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för Habo Skinnaretorp 1:5 till

700 000 kronor
Sjuhundratusen kronor

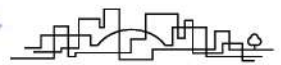
En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas, inte bestämmas eller beräknas. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning vilket innebär att köpeskillningen vid en enskild överlåtelse kan avvika från det sannolika marknadsvärdet.

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

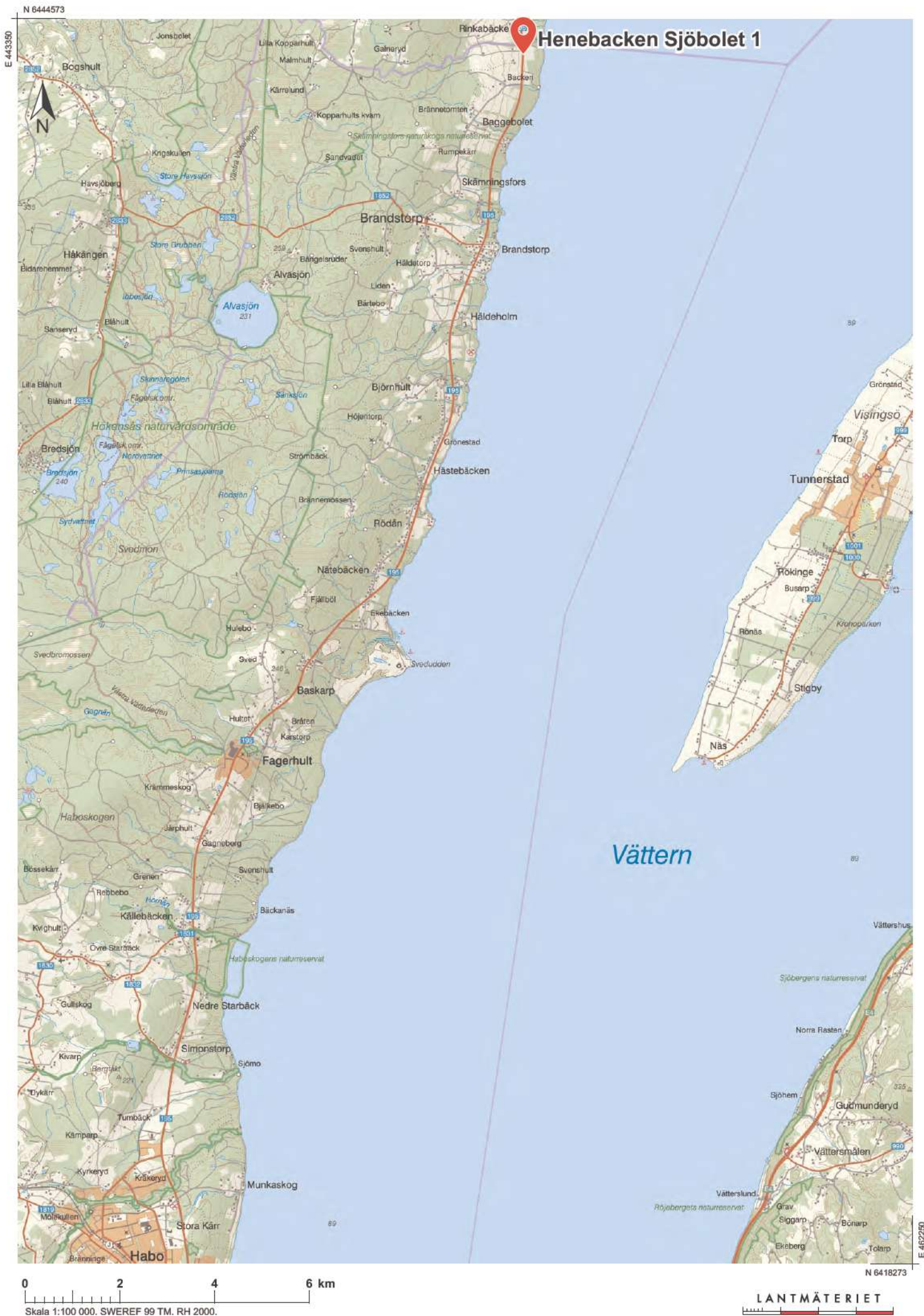
Jönköping 2026-05-16

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Åke Eriksson



SAMHÄLLSBYGGGARNNA



N 6444086

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

E 434025



0 10 20 30 m
Skala 1:500. SWEREF 99 TM. RH 2000.

N 6443977

LANTMÄTERIET

E 434103

Beteckningar

Beteckning Habo Skinnaretorp 1:5	UUID bbaae66d-b538-d690-e040-ed8f6644559d	Fastighetsnyckel 060391430	Senaste ändringen i allmänna delen 2012-12-18
Län- och kommunkod 0643	Distrikt Brandstorp Socken: brandstorp	Distriktskod 107198	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-01-15 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-13

Adress

Adress

Henebacken Sjöbolet 1
566 93 Brandstorp

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2019-10-31	Akt D-2019-00474759:1
--------------	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Berört fång

D-2019-00474759:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2019-10-30
Köpeskilling: 660 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2026-01-12, 793.200 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-18660-26	Inskrivningsdag 2026-01-14	Akt D-2026-00013510:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Anmärkningar

Avser inteckning D-2019-00474759:2
Avser inteckning D-2023-00270220:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 850 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	560 000 SEK	2019-10-31	D-2019-00474759:2
2	290 000 SEK	2023-09-01	D-2023-00270220:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfälligheter	
Habo Häldeholm S:1	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Naturvårdsbestämmelser		
Bestämmelse Vattenskyddsområde Vättern	Datum 2014-01-30 Laga kraft: 2014-03-01	Akt 0643-P104

Rättigheter

Rättigheter			
Ändamål Väg	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 0643-414.1
Bildningsåtgärd Avstyckning			
Beskrivning Rätt att för utfart använda och underhålla befintliga vägen a enligt förrättningskarta, aktbilaga ka2.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Habo Skinnaretorp 1:5			
Last Habo Skinnaretorp 1:2			

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 721005-9	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 666 000 SEK	därav byggnadsvärde 396 000 SEK	därav markvärde 270 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder Avstyckning	Datum 2012-03-21	Akt 0643-414

Ursprung

Habo Skinnaretorp 1:2

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6444027.6	454110.5



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 355 m ²	2 355 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

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



Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
18	Habo	0643008	BRANDSTORP 1:20	220	1851	94	114	1974	1974	31	04	1400	2025-12-30	14894	1.42
16	Habo	0	HÄLDETORP 2:3	220	1357	90	106	1962	1962	30	04	1950	2022-09-26	21667	1.74
21	Habo	0643901	HÄSTEBÄCKEN 1:10	220	1485	70	70	1936	1936	25	04	1200	2024-09-18	17143	1.63
10	Habo		NÄTEBÄCKEN 1:17	220	2830	76	76	1931	1931	17	04	650	2021-12-20	8553	1.03
23	Habo	0643901	RÖDÄN 1:19	220	1830	90	90	1933	1933	22	04	700	2024-10-25	7778	0.92
24	Habo	0643901	RÖDÄN 1:32	220	1843	90	90	1909	1945	26	04	950	2024-09-20	10556	1.14
12	Habo		SIBBATORP 1:40	220	1078	67	67	1929	1929	21	04	500	2022-03-21	7463	0.92