



HÄRMED PRESENTERAS

Eksjö Kaplanen 6



SÄRNBORGS

KOMMERSIELLA FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Kvalitet från början till avslut





INNEHÅLL

Bakgrund	4
Grundläggande beskrivning	5
Driftkostnader/ Hyressättning	6
Renoveringar	7
Byggnadsteknisk information/Besiktning	8
Ytfördelning/planlösning	9
Bilder	10-11
Fastighetskarta	12
Områdesbeskrivning	13
Ovk	14-15
Fastighetsutdrag	16-19
Transaktionsprocess	20
Anteckningar	21-23
kontaktuppgifter	24



BAKGRUND

Ellinor Särnberg, registrerad fastighetsmäklare har i uppdrag av de lagfarna ägarna till Jönköping Eksjö Kaplanen 6 att aktivt verka för försäljning av fastigheten.

Innehållet i detta prospekt baseras på uppgifter hämtade från fastighetsägarna samt på information från officiella källor. En köpare rekommenderas att fullgöra sin undersökningsplikt och själv göra erforderliga kontroller av Försäljningsobjektet innan bindande överlåtelseavtal undertecknas.

Informationen i denna version av prospektet är en färskvara och kan ändras löpande. Därför är det viktigt att Köparen förvissar sig om att det är den senaste versionen av prospektet som ligger till grund för pågående diskussioner.

Ansvarig fastighetsmäklare friskriver sig från alla eventuella fel och brister i försäljningsprospektet. Detta prospekt får inte ligga till grund för beslut om förvärv utan skall endast tjäna som vägledning till en eventuell affär.



GRUNDLÄGGANDE BESKRIVNING

Eksjö Kaplanen 6

I ett av Eksjös mest eftertraktade och charmiga kvarter erbjuds nu en attraktiv fastighetsportfölj med stor potential och stabil avkastning. Beståndet omfattar totalt sju lägenheter, ett gårdshus samt en friliggande villa – en unik kombination som skapar både variation och möjligheter.

Här möts det bästa av två världar – vackra, tidstypiska detaljer såsom spegeldörrar, kakelugnar och gedigna snickerier samspekar harmoniskt med moderna badrum och uppdaterade funktioner. Resultatet är ett boende med karaktär, trivsel och hög efterfrågan.

Fastigheten har förvaltats väl och har under nuvarande ägares innehav varit fullt uthyrd utan vakanser under de senaste tio åren – ett tydligt kvitto på dess attraktivitet. Nyligen har även fjärrvärme installerats, med separata värmeväxlare i respektive hus, vilket bidrar till en enkel hantering.

Detta är ett utmärkt tillfälle för dig som söker en stabil investering i ett av Eksjös mest uppskattade områden.

Kvarnarp är en lugn och omtyckt stadsdel med blandad bebyggelse av villor och flerbostadshus. Området har närhet till både natur, skolor och service, samtidigt som det är smidigt avstånd in till centrala Eksjö.

Objekttyp: Bostad.

Taxeringsenhet: 320.

Läge: A-läge.

Fastighetsbeteckning: Eksjö Kaplanen 6

Tomtarea: 2 205 kvm.

Boarea: 770kvm.

Lokalarea: 0kvm.

Taxeringsvärde: 6 158 000kr.

Uttagna pantbrev: 4 480 000kr.

Driftkostnader/år: 242 000kr.

Hyresintäkter/år; 1 003 369kr

Antal lägenheter: 7 samt ett gårdshus och en villa.

Antal lokaler: 0

Parkering: 4 parkeringsplatser

Transaktion: Kan ske genom fastighetstransaktion eller bolagstransaktion



DRIFTKOSTNADER

Fjärrvärme: 173 000kr (143 000kwh).

Fastighetsel 22 000kr

VA:24 000kr

Renhållning: 23 000kr

HYRESGÄSTERNA

Lägenhetsinnehavarna har traditionella hyreskontrakt med 3 månaders uppsägning, alla har full besittningsrätt.

I hyran ingår; värme, vatten sophämtning,

Hyresgästerna betalar själva för hushållsel.

Det finns fiber indraget i huset.

Det finns ingen huvudnyckel.

HYRESSÄTTNING

Det finns en förhandlingsordning knuten till fastigheten.

detta gäller lägenheterna i hus 1 och hus 2 samt gårdshuset.

Villan omfattas inte av förhandlingsordningen.

Hyran för villan uppgår till 14 800kr/mån.

För fördelning av hyresintäkten se dokumentet förhandlingsordning.

SÄRNBORGS

KOMMERSIELLA FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Kvalitet från början till avslut



RENOVERINGAR

Nya avloppsrör från husen till servicen år 2023.

Installation av fjärrvärme, separat växlare och mätare i varje hus år 2023.

Lgh 1001, totalrenoverad med nytt kök, nytt badrum, tapetsering mm år 2022.

Lgh 1002, renovering av badrum, uppfräschning av kök med nya bänkskivor i granit och målning av köksluckor år 2025.

Lgh 1003, renovering av badrum år 2022
Uppfräschning av kök med nya bänkskivor i granit och nya köksluckor, slipning av golv, målning av väggar år 2025.

Lgh 1004, Nytt kök år 2017, nytt klinkergolv i badrummet ca år 2015.

Lgh 1005, renovering av kök och badrum ca 20 år sedan.

Lgh 1006, totalrenoverad med nytt kök, nytt badrum, tapetsering mm år 2024.

Lgh 1007, renovering av badrum ca år 2010.

Lgh, 1008, Gårdshuset.
Äldre wc, nytt kök mars 2026.

Villan, kök och badrum på plan
uppskattningsvis tidigt 2000-tal, badrum på plan ca år 2015.





BESIKTNING

Sedvanligt besiktar vi ej flerbostadshus men underlättar för den köpare som önskar att göra en besiktning i samband med sin Due Diligense

BYGGNADSTEKNISK INFORMATION

Byggår, 1930
Grund, Källare
Grund, Källare
Tak, Betongpannor
Fasad, Puts
Fönster, 2-glas
Uppvärmning, Fjärrvärme
Ventilation, Självdrag och fläktar
Vatten, Kommunalt
Fiber, Indraget





YTFÖRDELNING/PLANLÖSNING

Samtliga bostäder har en egen ingång.

Några har eldstad. Eldstäderna är inte kontrollerade.

Övervägande del av badrummen och köken är renoverade.

Till största del utgörs golven av parkett och trägolv.

HUS 1 inrymmer 4 bostäder:

2 lägenheter på plan 1.

1 lägenhet på plan 2.

1 lägenhet på vindsplan

HUS 2 inrymmer 3 bostäder:

2 lägenheter på plan 1.

1 lägenhet på plan 2.

GÅRDSHUSET

Plan 1 har kök och allrum.

Plan 2 har sovrum och WC.

Källarplan med förråd och dusch.

VILLAN

Plan 1 har två allrum, kök, badrum, bastu och två entréer.

Plan 2 har möblerbar hall, badrum och två sovrum.

Hyresnivåer

LGH 1001 6510kr/mån

LGH 1002 6875kr/mån

LGH 1003 12476/mån

LGH 1004 9136kr/mån

LGH 1005 7524kr/mån (gårdshuset)

LGH 1006 6512kr/mån

LGH 1007 12 337/mån

LGH 1008 7443kr/mån

Villan 4 800kr/mån





stämmeriet.
mäteriet för mer information.



Redovisningen av fastighetsgränser och rättigheter varierar i lägesnoggrannhet och är inte juridiskt gällande. Lantmäterihandlingarnas beslut gäller.



OMRÅDESBESKRIVNING

Eksjö är en av Sveriges bäst bevarade trästäder och bjuder på en unik kombination av historisk charm och modern livskvalitet.

Stadens pittoreska stadskärna, med sina kullerstengator, färgglada trähus och vackra innergårdar, skapar en atmosfär som är både levande och tidlös.

Här bor du i en trygg och trivsamt miljö med närhet till allt – service, skolor, restauranger och butiker – samtidigt som naturen alltid finns runt hörnet.

Smålandsskogarna och de många sjöarna ger fantastiska möjligheter till friluftsliv och rekreation året om.

-Eksjö erbjuder dessutom goda möjligheter till arbete och en stabil arbetsmarknad.

En viktig arbetsgivare i området är regementet, Eksjö garnison, som bidrar till både arbetstillfällen och ett levande lokalsamhälle.

Tillsammans med övrigt näringsliv och offentlig sektor skapas en trygg och långsiktig grund för både boende och investeringar.

Eksjö har också ett rikt kulturliv, stark lokal gemenskap.

Goda kommunikationer, vilket gör det enkelt att pendla samtidigt som du får njuta av småstadens lugn och kvalitet.

Peters
Mark & Byggservice
Telefon: 070-559 29 83
Org.nr: 7003302416

MÄTPROTOKOLL VENTILATION

Flöde 
l/s

Fastighet Kaplanen 6
Byggnad Lgh
Datum 2025-05-07
Populärnamn Kaplanen

T/F	Rum	Flöde	Börförändring	Anmärkning
	Ydrevägen 1			
	Lgh 1001			
F	Wc / bad	5		S
F	Kök			OK
	Lgh 1002			
F	Wc / bad	11		Paxfläkt
F	Kök			OK
	Lgh 1003			
F	Wc / bad	9		Paxfläkt Bör bytas
F	Kök			OK
	Lgh 1004			
F	Wc / bad	9		Paxfläkt
F	Kök			OK
	Lgh 1008			
F	Wc / bad	4		S
F	Kök			Byt Filter
F	Tvättstuga			Paxfläkt ur funk
	Lgh 1009			
F	Wc / bad	12		
F	Kök			OK
	Trädgårdsgatan 28			
	Lgh 1005			
F	Wc / bad	7		Paxfläkt
F	Kök			OK
	Lgh 1006			
F	Wc / bad	10		Paxfläkt
F	Kök			OK
	Lgh 1007			
F	Wc	4		S
F	Wc / bad	5		S
F	Kök			OK

T = Tilluft, F = Frånluft

Instrument

Swema Flow 236

Peters Mark & Byggservice Telefon: 070-559 29 83 Org.nr: 7003302416	Besiktningens utlåtande funktions- kontroll av ventilationssystem	Besiktningens datum 2025-05-07
Godkänd ej godkänd		

Fastighetsbeteckning Kaplanen 6			
Populärnamn Kaplanen		Verksamhet Lgh	
Adress Ydrevägen 1, Trädgårdsgatan 2		Ventilationstyp (S,F,FT,FTX) S, F	Systembeteckning S,FF
Byggår	Ombyggnadsår	Tidigare besiktning	Nästa besiktning 2031-05-07
Fastighetsägare Ängsholms Fastighetsservice AB		Adress Ängsholmen 2 56391 Gränna	Telefon 070-4930892
1=Plåpekande 2=Bör åtgärdas 3=Skall åtgärdas Anmärkning		Bedöm- ning	
Paxfläkt bör bytas ut se protokoll		1	

Dagens väderlek
+12 grader mulet lätt vind

Mätinstrument
Swema Flow 236

Kalibrerat datum
2024-10-21

Allmänt omdöme, kommentarer

Besiktningens man	Behörighetsnummer
Peter Lundgren	C002094
Besiktningens manns underskrift	
	

EKSJÖ KAPLANEN 6

Utdragsdatum 2026-03-16

Fastighet EKSJÖ KAPLANEN 6
Godkänd FR: 2011-05-13
Godkänd IR: 2016-09-02
Beräknat aktualitetsdatum IR: 2026-03-13
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Distrikt Eksjö

Tidigare beteckning	Fastighet	Datum	Aktbeteckning
	F-EKSJÖ KAPLANEN 6	1995-03-01	0686-428

Ursprung EKSJÖ EKSJÖ 1:101
avskild från sämjelott eller sammanläggning där endast del av fastigheten ingått
EKSJÖ EKSJÖ 1:102
avskild från sämjelott eller sammanläggning där endast del av fastigheten ingått
EKSJÖ EKSJÖ 1:103

Adress	Ydrevägen 1B 57535 Eksjö	Kommundel: Eksjö
	Trädgårdsgatan 28A 57535 Eksjö	Kommundel: Eksjö
	Trädgårdsgatan 28D 57535 Eksjö	Kommundel: Eksjö
	Ydrevägen 1A 57535 Eksjö	Kommundel: Eksjö
	Trädgårdsgatan 28B 57535 Eksjö	Kommundel: Eksjö
	Trädgårdsgatan 28E 57535 Eksjö	Kommundel: Eksjö
	Trädgårdsgatan 26	Kommundel: Eksjö
	Trädgårdsgatan 28C 57535 Eksjö	Kommundel: Eksjö

Areal Land: 2 205 kvm Vatten: - kvm Totalt: 2 205 kvm

Koordinater fastighet	Omr.	N-koord	E-koord	Areal
	1	6392408.2	498264.5	-

Åtgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aktbeteckning
	Tomtmätning	1946-06-17	0686K-828
	Sammanläggning	1971-12-15	0686K-2562
	Fastighetsreglering, Ledningsrättsåtgärd	1983-10-27	06-EKS-513

Rättigheter grunduppgifter	Rättsfh.	Typ av rättighet	Ändamål	Aktbeteckning
	Last	Avtalsservitut Beskr: Väg	Se beskrivning	0686IM-11/10061.1
	Last	Ledningsrätt	Vatten och avlopp	06-EKS-513.1
	Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			

Planer och bestämmelser	Planer	Datum	Aktbeteckning
	Stadsplan Eksjö stad Senast ändrad: 2024-09-13 Anmärkning: Genomförandetiden har utgått	1924-12-19	06-EKS-24
	Tomtindelning Kaplanen Senast ändrad: 2024-08-30	1939-06-27	0686K-525
	Stadsplan C18,c19 och c20 inom östra distriktet i eksjö Senast ändrad: 2024-06-27 Anmärkning: Genomförandetiden har utgått	1947-05-05	06-EKS-127

Lagfarter	Lagfart	Inskr.dag	Aktbeteckning
	559065-6046 Ängsholm Fastighets Ab Ängsholmen 2 56391 Gränna Andel: 1/1	2016-08-26	D-2016-00388716:1
	Köp 2016-07-29, Andel: 1/1 Ängsholm Fastighets Ab Avser hela fastigheten	2016-08-26	D-2016-00388716:1

Tidigare lagfart/tomträtt	Lagfart	Inskr.dag	Aktbeteckning
	Lagfaren ägare Folkbokfört namn: Wissinger Mats Wissinger Mats Bertil Peter Tungsjögatan 5 57596 Eksjö	2010-02-12	10/3583
	Skifte 2009-11-25, Andel: 1/1 Överlåten andel: 1/1	2010-02-12	10/3583
	Lagfaren ägare 916701-3482 Lema Fastighetsbolag Handelsbolag Trädgårdsg 28/wissinger 57535 Eksjö	-	89/419

Köp 1989-01-02, Andel: 1/1
Överlåten andel: 1/1

89/419

Inteckningar	Nr	Belopp	Inskr.dag	Aktnummer	Anm.
	1	1 950 000 SEK	1998-08-28	98/8110	
	2	150 000 SEK	2003-01-28	03/2023	
	3	1 106 000 SEK	2010-02-25	10/4645	
	5	1 274 000 SEK	2016-08-26		D-2016-00388716:2
Antal sökta inteckningar: 4		Summa: 4 480 000 SEK			

Inskrivning	Nr	Inskr.dag	Aktnummer	Typ
	4	2011-05-03	11/10061	Avtalsservitut
		VÄG		

Taxering	Taxeringsenhet: 320 - Hyreshusenhet, bostäder		
	Id för tax.enhet:	352357-3	Markvärde: 1 443 tkr
	Taxering genomförd:	2025	Byggnadsvärde: 4 715 tkr
	Areal:	1 505 kvm	Summa taxvärde: 6 158 tkr
	Typ: Fastighet (Hel/del av)		

Taxerad ägare
165590656046
Ängsholm Fastighets AB
ÄNGSHOLMEN 2
56391 GRÄNNA
Juridisk form: Övrigt aktiebolag (49)
Andel: 1/1

Värderingsenheter	Hyrehusmark bostäder		
	Tax.värde:	1 443 tkr	Id.nr: 19194118
	Riktvärde:	1 443 tkr	Riktvärdeområde: 686 002
	Byggrätt:	962 kvm	Tillhör byggnad: 1

Hyrehusbyggnad bostäder			
	Tax.värde:	4 715 tkr	
	Bostadsyta:	770 kvm	Hyresintäkter: 866 tkr/år
	Nybyggnadsår:	1930	Om/tillbyggnadsår: 1998
	Värdeår:	1930	Under byggnad: Nej
	Placerad på:	19194118	Tillhör byggnad: 1

Taxering

Taxeringsenhet: 220 - Småhusenhet, bebyggd

Id för tax.enhet:	352358-3	Markvärde:	215 tkr
Taxering genomförd:	2024	Byggnadsvärde:	983 tkr
Areal:	700 kvm	Summa taxvärde:	1 198 tkr

Typ: Fastighet (Hel/del av)

Taxerad ägare

165590656046
 Ängsholm Fastighets AB
 ÄNGSHOLMEN 2
 56391 GRÄNNA
 Juridisk form: Övrigt aktiebolag (49)
 Andel: 1/1

Värderingsenheter**Småhusbyggnad**

Taxvärde:	778 tkr		
Boarea:	140 kvm	Biarea:	- kvm
Total värdegr. yta:	140 kvm	Summa standardpoäng:	28
Om/tillbyggnadsyta:	42 kvm	Om/tillbyggnadsår:	1984
Nybyggnadsår:	1930	Under byggnad:	Nej
Värdeår:	1946	Placerad på:	19195118
Byggnadskategori:	Friliggande småhus		
Fastighetsrättslig klass:	Kan inte bilda självständig fastighet		

Taxvärde:	205 tkr		
Boarea:	60 kvm	Biarea:	8 kvm
Total värdegr. yta:	62 kvm	Summa standardpoäng:	23
Om/tillbyggnadsyta:	- kvm	Om/tillbyggnadsår:	-
Nybyggnadsår:	1930	Under byggnad:	Nej
Värdeår:	1930	Placerad på:	19195118
Byggnadskategori:	Friliggande småhus		
Fastighetsrättslig klass:	Kan inte bilda självständig fastighet		

Småhusmark

Taxvärde:	215 tkr	Id nr:	19195118
Areal:	700 kvm	Riktvärdeområde:	686 003
Antal lika:	1		
Fastighetsrättsliga förh.:	Kan inte bilda självständig fastighet		
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus		
Vatten:	Kommunalt vatten året om		
Avlopp:	Kommunalt avlopp		
Strand:	Ej strand (Eller strandnära mer än 150 m)		



TRANSAKTIONSPROCESS

Särnborgs kommersiella
fastighetstransaktioner AB med ansvarig
fastighetsmäklare Ellinor Särnborg har
anlitats av de lagfarna ägarna för att agera
rådgivare/förmedlare i samband med
försäljningen av fastigheten, Eksjö
Kaplanen 6

Vid avlämnande av bud skall följande
beaktas:

-Fastigheterna kommer ej att säljas om de
inkomna buden anses vara för låga.

- Säljarna förbehåller sig rätten att när som
och utan förklaringar avbryta diskussioner
avseende försäljningen.

-Handpenning om 10% skall erläggas inom 3
dagar från undertecknandet av
köpehandlingar. Resterande del av
köpeskillingen skall erläggas kontant per
tillträdesdagen.

-Endast skriftliga bud beaktas.

-Anbud/bud skall skickas med epost till
ellinor@sarnborgskommersiella.se

-Anbud/bud tas emot fortlöpande.

-Försäljningsprocessens målsättning är
att fastigheterna skall säljas till
högstbjudande.

Därav kan inkomna bud komma att
jämföras mot varandra.

-Säljarna förbehåller sig fri
prövningsrätt avseende inkomna bud
och har ingen förpliktelse att acceptera
ett erbjudande, oavsett om detta
motsvarar ett högsta bud/anbud.

ANTECKNINGAR

ANTECKNINGAR

ANTECKNINGAR



KONTAKTUPPGIFTER



Ellinor Särnborg

Registerad Kommersiell Fastighetsmäklare

070 767 35 34

ellinor@sarnborgskommersiella.se

sarnborgskommersiella.se

SÄRNBORGS

KOMMERSIELLA FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Kvalitet från början till avslut