

Bedömning av marknadsvärde

BRF MAJSTÅNGEN LGH 64



1 Uppdrag

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten, Försäljning Syd

1.2 Uppdrag

Beskrivning och marknadsvärdering inför eventuell exekutiv auktion. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset för en lägenhet vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad.

1.3 Värdetidpunkt

juni 2026

1.4 Inspektion

Besiktning och inventering utfördes den 16 juni 2026. Föreningen hade gjort utrymmena åtkomliga.

1.5 Förutsättningar och förbehåll för värdeutlåtandet

Bifogade utdrag ur fastighetsdatasystem samt från Lantmäteriet, Skatteverket, kommunala och statliga myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekats i materialet

Uppgifter som inte kan kontrolleras på ett annat sätt redovisas och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Uppgifterna kan avse månadsavgiftens/årsavgiftens storlek eller egenskaper hos objektet som inte kan kontrolleras via kontrakt eller andra dokument. Enligt uppdragsgivaren ska inte förekomst av förmedlingsuppdrag redovisas.

Ingen undersökning görs av fel, skador eller brister i föreningens byggnad, mark eller installationer utöver det som omfattas av lägenhetsinnehavarens underhållsansvar. Eventuella iakttagelser som framkommit vid besiktning eller genom tillhandahållet underlag redovisas i utlåtandet. Brister eller fel i text ska påpekas för undertecknad så tidigt som möjligt och senast innan den exekutiva auktionen.

1.6 Bilagor

Tomtkarta, årsredovisning, stadgar, registreringsbevis, bostadsrättsinformation, energideklaration

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 Grunduppgifter

Bostadsrättsförening BRF MAJSTÅNGEN (org. nr 726000–2410)			Ärendenummer 152618617
Lägenhetsnummer LGH 64			Skatteverkets lägenhetsnummer 1001
Adress Västerliden 5 A, 561 33 Huskvarna, se bilaga.			Våning 1:a
Kommun Jönköping			Område Huskvarna Söder
Lägenhetsstorlek 3ROK	Lägenhetsarea 65 m²	Månadsavgift 4935 kr/mån	Andelstal 0,62
Kommentar I avgiften ingår värme, bredband, tv, balkongtillägg. Hushållsel tecknas genom separat avtal.			

2.2 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G km (flera)	Hållplats G	Livsmedelsbutik G (Lidl/Willys)	Affärscentrum G (Rosengallerian)
------------------------------	-----------------------	---	--

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt			
Föreningens fastigheter Plåtslagaren 1, Lövängen 1 samt Majstången 13 bebyggdes 1948 med åtta bostadshus med sammanlagt 161 bostadsrätter. Föreningen hyr ut 11 lokaler till ett konditori, frisörsalong, fiskeklubben Gliet, kontors och lagerlokaler. Tidigare Hotell Majstången rymmer pizzeria och elevboende. www.majstangen.se			
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, kommentar	
Utöver tvättstugor finns bastu		Genomsnittligt skick, 4 maskiner, centrifug, torktumlare	
Parkering/Garage			
Det finns möjlighet att hyra markparkering eller garage för 125 kr/mån resp. 350 kr/mån.			
Förråd			
På vinden samt matförråd i källare.			
Bostadsyta	Antal lägenheter		Övrig yta
10 413 m ²	161		402 m ²
Följande dokument bifogas		☒ Stadgar ☒ Årsredovisning avseende år: 2025	
		☒ Lägenhetsregister ☒ Energideklaration giltig till: 2030-11-12	

EKONOMI

Avgiftsnivå (kr/m ²)		☒ Avser föreningens genomsnittsnivå		☐ Avser aktuell lägenhet	
872	☐ Inkl ☒ Exl	IMD			
Taxeringsvärde (tkr)		Mark (bostad)		Mark (lokal)	
34 000 tkr		578 tkr			
		Byggnad (bostad)		Byggnad (lokal)	
		95 000 tkr		949 tkr	
Långsiktiga lån (kr)		Långsiktiga lån per lägenhetsyta (kr/m ²)			
67 048 934 kr (varav 21 000 000 kr sätts om under 2026)		6 439 kr/m ² (inkluderat delen som sätts om)			
Eget kapital (kr)		Varav underhållsfond (kr)			
47 157 411 kr		133 677 kr			
Underhållsplan					
En upprättad underhållsplan visar på ett underhållsbehov de närmaste 30 åren på 19 956 tkr med en rekommenderad avsättning till underhållsfond på 665 tkr. Föreningen sätter av 665 tkr för verksamhetsåret i enlighet med rekommendationerna.					
Kommentar					
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften per 2026-02-01 med 6%.					

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Majstången 13 (Plåtslagaren 1, Lövängen 1)			
Byggår 1948	Ombyggnadsår	Antal våningar 3 + vind	☒ Flerbostadshus ☐ Friliggande ☐ Kedjehus ☐ Gavelläge ☐ Parhus ☐ Radhus ☐ Mellanläge
VA-Stammar Hiss	☐ Ursprungliga ☒ Utbytta ☐ Okänt ☐ Ja ☒ Nej		
Kommentar 2022: Nya inglasade balkonger, 2019: Fönsterbyte. Avloppsstammarna renoveras successivt.			

UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☒ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☐ Bergvärme	☐ Värmepump (luft/luft)
☐ Luftburet värmesystem	☐ Öppen spis m. insats	☐ Självvärme	☐ Värmepump (luft/vatten)
☐ Direktverkande el	☐ Kamin	☐ Solvärme	☒ Fjärrvärme
☒ Radiatorer	☐ Kakelugn	☐ Jordvärme	☒ Mek. ventilation
☐ Golvvärme	☐ Oljepanna	☐ Varmvattenberedare	☐ Självdragsventilation
	☐ Elpanna	☐ Fastbränslepanna	
Beskrivning OVK Obligatorisk ventilationskontroll 2023			

2.5 Lägenhetsbeskrivning

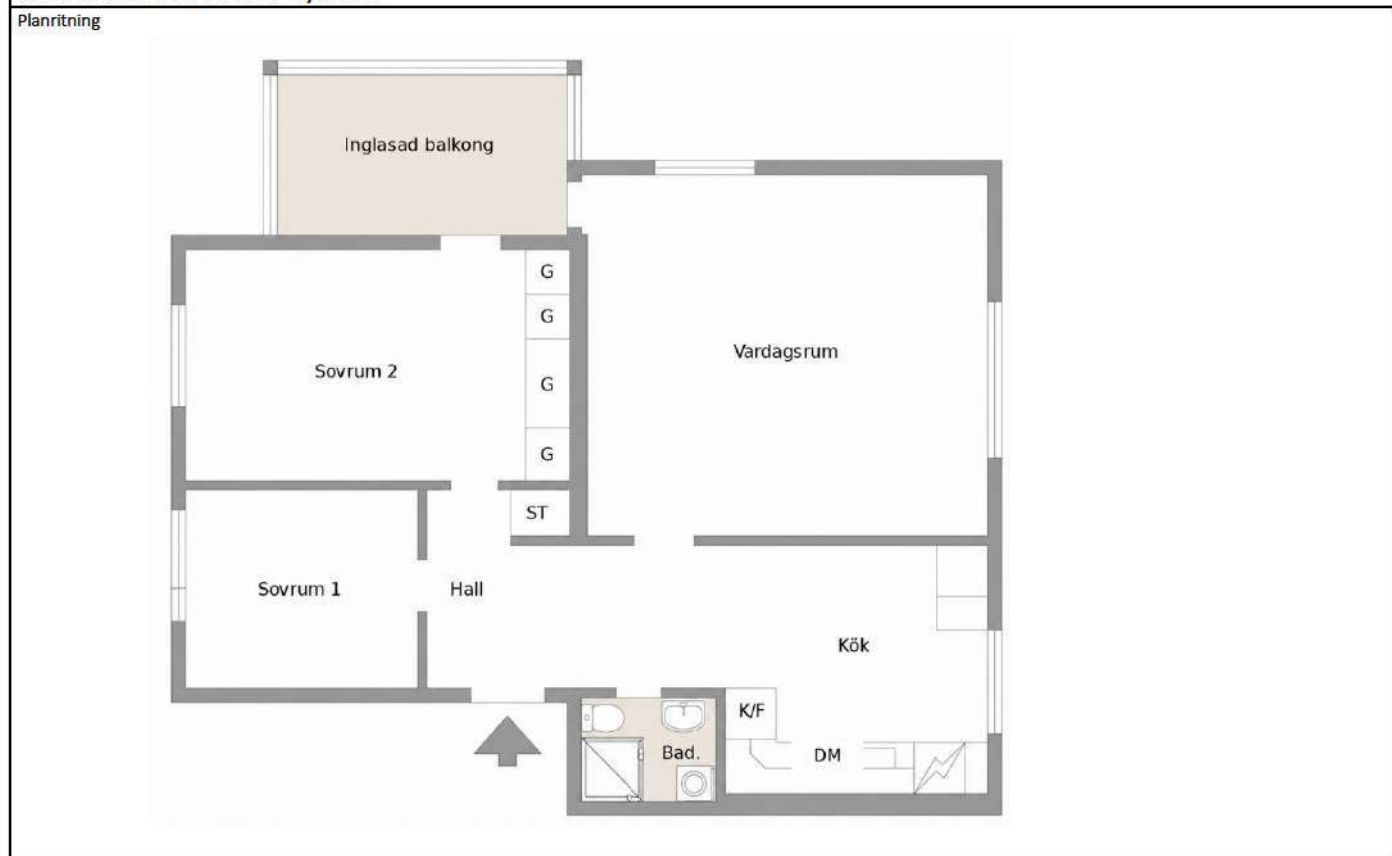
RUMSINDELNING

Yta	Vard.r.	Sovrum	Kök	Matsal	Badrum	WC/Dusch	WC	Hall	Tvättst.	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Garage
Lgh	1	2	1	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0

Beskrivning

Hårt slitet med skador i ytskikt

Planritning



KÖK

☒ Köksfläkt	☐ Elspis (gjutjärnsplattor)	☒ Inbyggd ugn	☐ Kyl	☐ Skafferi/Sval
☐ Vedspis	☐ Spishäll	☐ Inbyggd mikro	☐ Frys	☐ Köksö
☐ Gasspis	☐ Elspis (keramik/glas)	☐ Diskmaskin	☐ Kyl/Frys	
Beskrivning Ca 20 år gammalt IKEA kök med kraftigt slitage. Hällen saknas och ugnen är troligtvis bristfällig. Matplats för ca 2–3 personer.				
Standard Bristfälligt		Underhållsstatus En totalrenovering behövs		

BADRUM

☒ WC	☒ WC-dusch	☒ Duschplats	☐ Badkar	☒ Handdukstork	☒ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ massage-/ångfunktion	☐ Bubbelpaddkar	☐ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☒ Tvättställ	☐ Kommod	☐ Bastu	☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	
Beskrivning Helkaklat med WC och duschplats med krökta glasväggar och toppmatad tvättmaskin och skålhandfat. Utförandet är lekmanmässigt utfört med grova silikonskarvar vid golvlistor. Troligtvis är en renovering gjord för ca 20–30 år sedan.					
Golv Mörkgrå/svart klinker			Standard Slitet		
Väggar Vitt kakel samt en fondvägg/duschzon i blå glasmosaik i skiftande nyanser			Underhållsstatus En partiell renovering kan eventuellt räcka om tätskiktet bedöms vara funktionellt.		

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

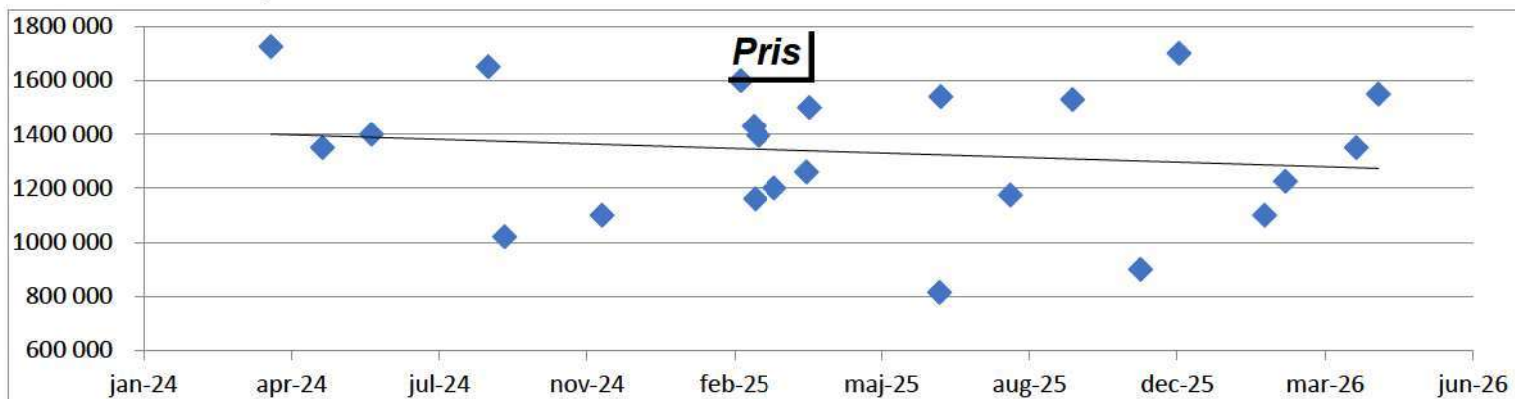
Golv ☒ Träparkett/Lamellgolv ☒ Laminat/Linoleum/vinyl ☐ Trä ☒ Klinker ☐ Skiffer ☐ Textilmattor ☐ Våtrumsmatta	Väggar ☒ Tapet ☒ Målat ☐ Panel ☐ Bröstpanel ☐ Väv ☐ Timmer ☐ Putsat	Tak ☒ Målad gipsskiva ☐ Träpanel ☐ Vävklistrat ☐ Väv-/Pappspänt ☐ Akustikplattor ☐ Putsad/Målad betong ☐ Målad träfiberskiva ☐ Målade masonitskivor
Kommentar Hårt slitet med skador		

2.6 Bedömning

Centralt belägen lägenhet på halvplan ovan mark med äldre och hårt slitna ytskikt. Föreningen har under senare år genomfört flera större underhållsåtgärder, bland annat fönsterbyte och nya inglasade balkonger. Underhållsplanen visar samtidigt på fortsatt underhållsbehov, och avloppsstammar uppges renoveras successivt efter behov. Avgiftsutvecklingen bedöms därför fortsatt vara beroende av föreningens framtida underhålls- och finansieringsbehov

3 Slutlig värdebedömning

I denna förening har 23 st. 3ROK sålts sedan 2024, med avslut mellan 800–1700 tkr. Lägenheterna på de högre nivåerna är topprenoverade medan de med lägre pris är mer jämförbara i skick och denna lägenhet anses mer jämförbar med den värdenivån



Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för bostadsrättslägenheten till

800 000 kronor
Åttahundratusen kronor

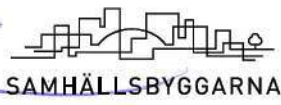
En lägenhets marknadsvärde kan endast bedömas, inte bestämmas eller beräknas. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning vilket innebär att köpeskillingen vid en enskild överlåtelse kan avvika från det sannolika marknadsvärdet.

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

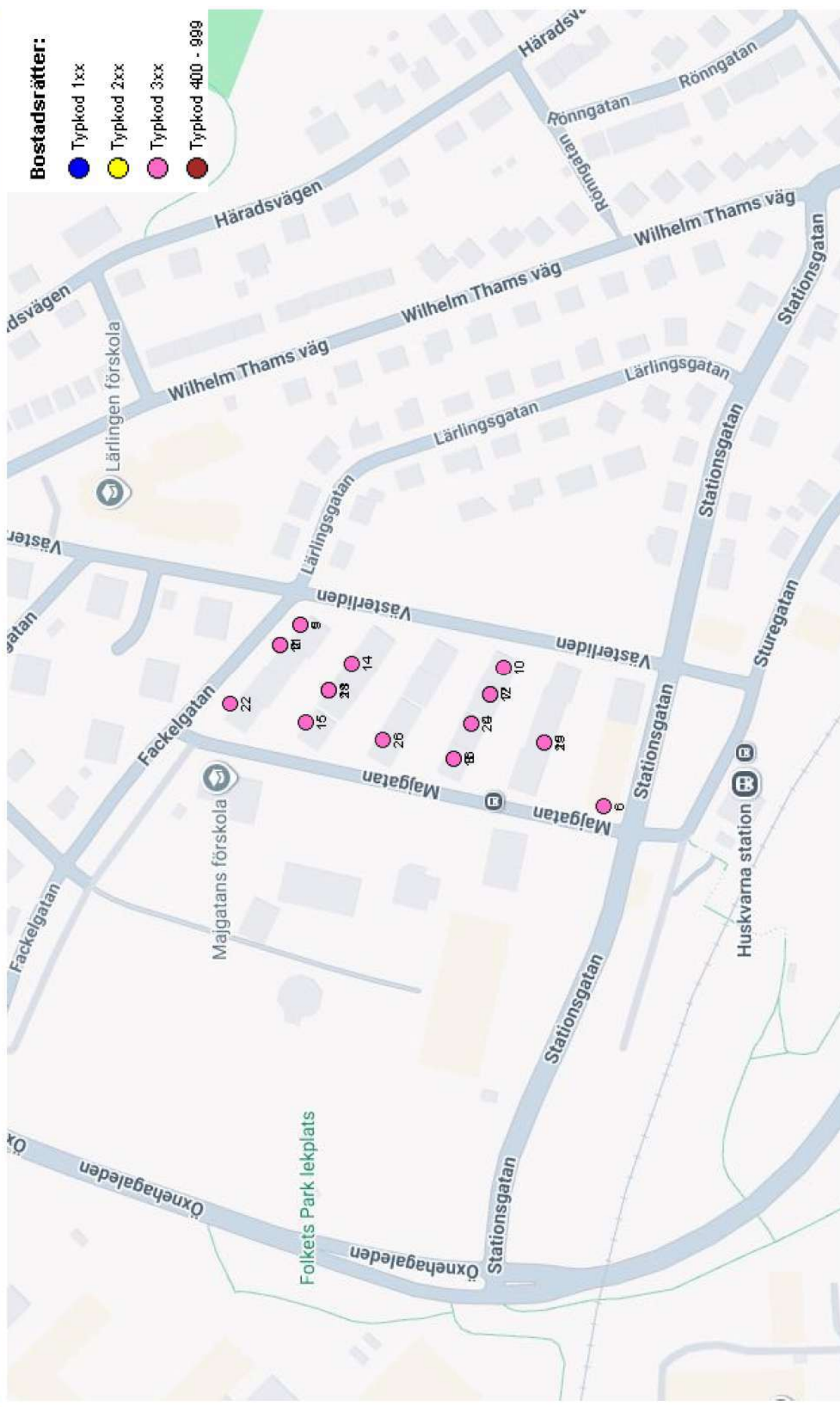
Jönköping 2026-06-18

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Åke Eriksson







Köpinformation														
#	Kommun Församling	Fastighet	Värdeom r.	Typkod	Yt a	Byggå r	Ru m	Vänin g Hiss	Våninga r Balkong	Upplåtelseform Boendeform	Köpedatum	Månadsavg Andelstal	Pris Fidnormavg	Kr/kv m
26	Jönköping Huskvarna	MAJSTÅNGEN 13	680147	321	66	1948	3	3 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2024-04-04	4543 0.645	1725000 2133	26136
25	Jönköping Huskvarna	MAJSTÅNGEN 13	680147	321	66	1948	3	3 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2024-05-09	4543 0.63	1350000 1849	20454
24	Jönköping Huskvarna	MAJSTÅNGEN 13	680147	321	66	1948	3	1 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2024-06-11	4543 0.63	1400000 1887	21212
22	Jönköping Huskvarna	MAJSTÅNGEN 13	680147	321	66	1948	3	1 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2024-08-29	4543 0.652	1650000 2076	25000
21	Jönköping Huskvarna	MAJSTÅNGEN 13	680147	321	66	1948	3	1 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2024-09-09	4543 0.63	1020000 1599	15454
20	Jönköping Huskvarna	MAJSTÅNGEN 13	680147	321	66	1948	3	3 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2024-11-14	4543 0.63	1100000 1659	16666
19	Jönköping Huskvarna	MAJSTÅNGEN 13	680147	321	66	1948	3	2 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2025-02-16	4043 0.656	1600000 1947	24242
18	Jönköping Huskvarna	MAJSTÅNGEN 13	680147	321	66	1948	3	1 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2025-02-25	4745 0.641	1430000 1946	21666
17	Jönköping Huskvarna	MAJSTÅNGEN 13	680147	321	66	1948	3	1 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2025-02-26	4245 0.568	1160000 1651	17575
16	Jönköping Huskvarna	MAJSTÅNGEN 13	680147	321	66	1948	3	3 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2025-02-28	4745 0.653	1395000 1920	21136
15	Jönköping Huskvarna	MAJSTÅNGEN 13	680147	321	66	1948	3	3 Nej	3 Ja	Lägenhet	2025-03-11	4745 0.649	1200000 1772	18181
14	Jönköping Huskvarna	MAJSTÅNGEN 13	680147	321	66	1948	3	3 Nej	3 Ja	Lägenhet	2025-04-02	4745 0.649	1260000 1817	19090
13	Jönköping Huskvarna	MAJSTÅNGEN 13	680147	321	66	1948	3	1 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2025-04-04	4745 0.641	1500000 1999	22727
12	Jönköping Huskvarna	MAJSTÅNGEN 13	680147	321	66	1948	3	2 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2025-07-01	4245 0.722	815000 1389	12348
11	Jönköping Huskvarna	MAJSTÅNGEN 13	680147	321	66	1948	3	1 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2025-07-02	4745 0.63	1540000 2029	23333
10	Jönköping Huskvarna	MAJSTÅNGEN 13	680147	321	66	1948	3	3 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2025-08-18	4745 0.649	1175000 1753	17803
9	Jönköping Huskvarna	MAJSTÅNGEN 13	680147	321	65	1948	3	2 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2025-09-29	4684 0.662	1530000 2042	23538
8	Jönköping Huskvarna	MAJSTÅNGEN 13	680147	321	66	1948	3	1 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2025-11-14	4745	900000 1545	13636
7	Jönköping Huskvarna	MAJSTÅNGEN 13	680147	321	66	1948	3	1 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2025-12-10	4745 0.641	1700000 2151	25757
6	Jönköping Huskvarna	MAJSTÅNGEN 13	680147	321	70	1948	3	3 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2026-02-06	4768 0.677	1100000 1603	15714
5	Jönköping Huskvarna	MAJSTÅNGEN 13	680147	321	66	1948	3	3 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2026-02-20	5000 0.649	1225000 1837	18560
2	Jönköping Huskvarna	MAJSTÅNGEN 13	680147	321	66	1948	3	2 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2026-04-09	4999 0.656	1350000 1932	20454
1	Jönköping Huskvarna	MAJSTÅNGEN 13	680147	321	66	1948	3	1 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2026-04-24	4999 0.63	1550000 2083	23484