

Bedömning av marknadsvärde

BRF Tallbacken LGH 08-2435-1-62

1 Uppdrag

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten, Försäljning Norr

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

April 2025

1.4 Inspektion

Besiktning och inventering utfördes den 7 april 2025. En styrelseledamot från bostadsrättsföreningen gjorde utrymmena tillgängliga.

1.5 Föresättningar och förbehåll för värdeutlåtandet

Bifogade utdrag ur fastighetsdatasystem samt från Lantmäteri, Skatteverk, 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 hyrans storlek eller egenskaper hos objektet som inte kan kontrolleras via kontrakt eller andra dokument.

Ansvar tas ej för eventuella föroreningar: fel eller skador i mark eller byggnad. Har skadan eller felet kommit värderingsmannen tillkänna påpekas detta i texten. Omfattning eller kostnadsuppskattning av skada eller fel ingår inte i uppdraget. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken samt köplagen. 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 TALLBACKEN (org. nr 727500–0524)			Ärendenummer F-394-25-06
Lägenhetsnummer LGH 08-2435-1-62			Skatteverkets lägenhetsnummer 1201
Adress Parallellgatan 3B, 576 33 Sävsjö, se bilaga.			Våning 3:e
Kommun Sävsjö			Område Hägnen
Lägenhetsstorlek 3ROK	Lägenhetsarea 71 m ²	Månadsavgift 4687 kr/mån	Andelstal 1,55731
Kommentar I avgiften ingår värme, internet, tv. Hushållsel tecknas genom separat avtal.			

2.2 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G (flera)	Hållplats G	Livsmedelsbutik 850 m (X:-tra)	Affärscentrum 1,5 km (Stora Torget)
--------------------	----------------	-----------------------------------	--

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1957 på fastigheten Tallbacken 5 i Sävsjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st. bostadshus med 8 uppgångar med adresserna: Parallellgatan 1 A-E och Parallellgatan 3 A-C.			
Gemensamma utrymmen Tvättstuga och torkrum i källaren.			
Parkering/Garage Det finns möjlighet till markparkering och garage. Enligt styrelsen är det inte tillåtet med elbilsladdning i föreningen då det saknas kapacitet för det. Parkeringsplatser, 60 kr, med el, 80 kr, garage, 160 kr.			
Förråd Till lägenheten finns även ett källarförråd i samma byggnad			
Bostadsyta 4 516 m ²		Antal lägenheter 72	
Följande dokument bifogas		☒ Stadgar ☒ Årsredovisning avseende år: 2023 ☒ Lägenhetsregister ☒ Energideklaration giltig till: 2034-08-20	

EKONOMI

Avgiftsnivå (kr/m2) 748		☒ Avser föreningens genomsnittsnivå ☐ Avser aktuell lägenhet	
Taxeringsvärde (tkr) Mark (bostad) 4 233 tkr		Byggnad (bostad) 13 400 tkr	
Långsiktiga lån (kr) 7 093 750 kr		Långsiktiga lån per lägenhetsyta (kr/m²) 1570,8 kr/m²	
Eget kapital (kr) 8 791 529 kr			
Underhållsfond (kr) 5 236 730 kr.		Underhållsplan Föreningen har en 40-årig underhållsplan som uppdateras regelbundet. Kommande underhållsåtgärder är bl.a. fasadrenovering och tilläggsisolering.	
Kommentar Bostadsrättsföreningens styrelse beslutade om att höja månadsavgiften med 4,8 % från och med 1 januari 2025.			

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Tallbacken 5			
Byggår 1957	Ombyggnadsår	Antal våningar 3 + källare	☒ Flerbostadshus ☐ Friliggande ☐ Kedjehus ☐ Gavelläge ☐ Parhus ☐ Radhus ☐ Mellanläge
VA-Stammar Hiss	☐ Ursprungliga ☒ Utbytta ☐ Okänt ☐ Ja ☒ Nej		
Kommentar Nya maskiner i tvättstugan (2020–2023), inglasning av balkonger (2017).			

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			

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
Lägenheten har en trivsamt planlösning men där det genomgående skicket är av enklare standard och av äldre karaktär.

Planritning

Egen ombearbetning av planlösning hämtad från Länsförsäkringar Fastighetsförmedling.
Vissa avvikelser kan förekomma.

KÖK

☒ Elspis	☐ Keramikhäll	☐ Inbyggd ugn	☐ Kyl	☒ Skafferi/Sval
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☐ Inbyggd mikro	☐ Frys	☐ Kaffemaskin
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt	☐ Diskmaskin	☐ Kyl/Frys	
Beskrivning Äldre kök, förmodligen original och målat i olika omgångar. Rostfri diskbänk, äldre elspis. De åtgärder som gjorts är att man lagt in ett nyare klickgolv i en grå kulör. Väggarna har en furufärgad bröstpanel och grå tapet. Observera att det vid besiktningstillfället saknades kyl och frys. Köket bedöms således som ej komplett och av lägre standard.				
Standard Ofullständigt		Underhållsstatus Renoveringsbehov		

BADRUM

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelsbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☒ Tvättställ	☐ Kommod	☐ Bastu	☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare
Beskrivning Badrummets ytskikt är av normal standard. WC och dusch är något modernare. Observera att det vid besiktningstillfället saknades blandare till handfatet. Badrummet bedöms således som ej komplett.				
Golv Våtrumsmatta i spräcklig mörkgrå/svart kulör.		Standard Ofullständigt		
Väggar Våtrumsmatta i spräcklig grå/vit kulör.		Underhållsstatus Renoveringsbehov		

VARDAGSRUM

Beskrivning Ljust vardagsrum med utgång till inglasad balkong.	
Golv Trägolv, fiskbensparkett.	Standard Normal
Väggar Vitmålad strukturtapet	Underhållsstatus Småskador och delvis slitet
Tak Vitmålad betong	

SOVRUM

Beskrivning 2 sovrum.	
Golv Laminat	Standard Enklare
Väggar Målat och tapeter i vita och gråa nyanser.	Underhållsstatus Småskador och delvis slitet
Tak Vitmålad betong	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Golv ☒ Parkett ☒ Plastmattor ☐ Trä ☒ Laminat ☐ Linoleum ☐ Klinker ☐ Textilmattor	Väggar ☒ Tapet ☒ Målat ☐ Panel ☒ Bröstpanel ☐ Väv ☐ Timmer ☐ Putsat	Tak ☐ Målad gipsskiva ☐ Panel ☐ Vävklistrat ☐ Väv-/Pappspänt ☐ Plastspänt ☐ Akustikplattor ☒ Putsat
Kommentär Lägenhet med stora delar orört från byggåret. Bedöms ha renoveringsbehov.		

2.6 Bedömning

Lägenheten är centralt belägen i ett trivsamt område. Det genomgående skicket är av enklare standard och i behov av renovering, särskilt då det saknas kyl, frys och blandare i badrummet. Föreningen planerar en eventuell hyreshöjning inför 2026 i samma storleksordning som för 2025.

3 Slutlig värdebedömning

I denna förening har det under de senaste åren skett flertalet försäljningar. Den genomsnittliga köpeskillingen för 3 ROK i denna förening har 2022–2025 varierat mellan 375–720 tkr. Det genomsnittliga värdet är starkt korrelerat med lägenhetens genomgående skick och standard. Detta är något som beaktas när man ska applicera genomsnittlig försäljningsstatistik på ett värderingsobjekt av detta slag.

Det finns i dagsläget ett stort utbud av saluförda bostadsrätter i området. Många av lägenheterna har varit saluförda under relativt lång tid och detta talar för att utbudet är högre än marknadsefterfrågan i dagsläget. Denna lägenhet bedöms vara i ett sämre skick än normalt och i jämförelse med andra tillgängliga jämförelseobjekt i området.

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

335 000 kronor
Trehundratrettiofemtusen 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 2025-04-13



Åke Eriksson
Jägmästare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



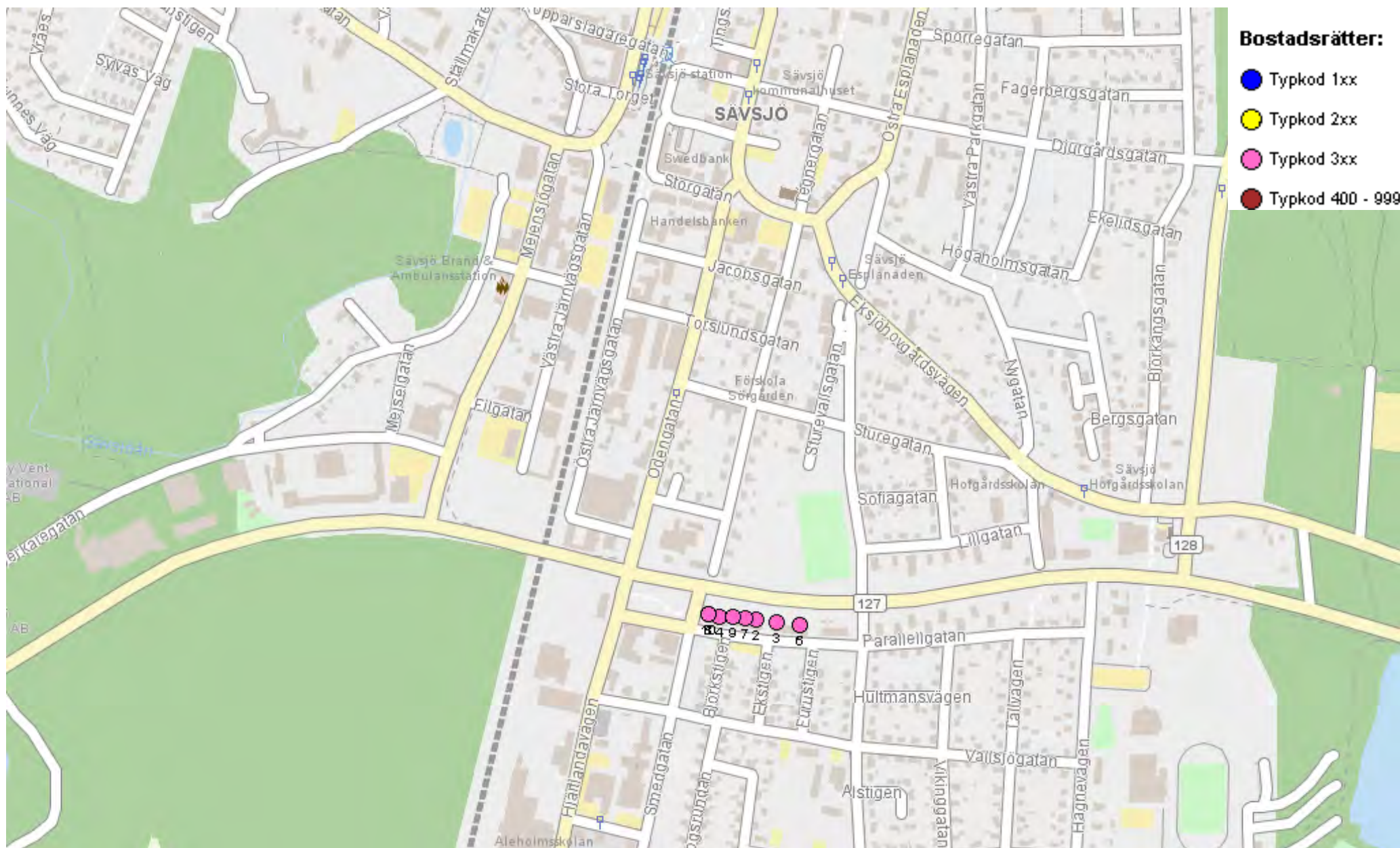
SAMHÄLLSBYGGARNA

Blomstermåla 2025-04-11



Melina Läggeberger
Värderingsassistent





Köpinformation														
#	Kommun Församling	Fastighet	Värdeom r.	Typkod	Yt a	Byggå r	Ru m	Vånin g Hiss	Våninga r Balkong	Upplåtelseform Boendeform	Köpedatum	Månadsavg . Andelstal	Pris Fldnormavg .	Kr/kv m
1	Sävsjö Sävsjö	TALLBACKEN 5	684046	320	68	1958	3	3 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2024-06-14	4365 1.524	625000 1230	9191
2	Sävsjö Sävsjö	TALLBACKEN 5	684046	320	68	1958	3	2 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2024-05-28	4286 1.495	495000 1120	7279
3	Sävsjö Sävsjö	TALLBACKEN 5	684046	320	71	1958	3	3 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2023-12-07	4440 1.582	535000 1127	7535
4	Sävsjö Sävsjö	TALLBACKEN 5	684046	320	68	1958	3	2 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2023-10-13	4280 1.524	450000 1086	6617
5	Sävsjö Sävsjö	TALLBACKEN 5	684046	320	68	1958	3	1 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2023-08-18	4087 1.449	450000 1052	6617
6	Sävsjö Sävsjö	TALLBACKEN 5	684046	320	71	1958	3	2 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2022-09-28	4458 1.62	375000 1018	5281
7	Sävsjö Sävsjö	TALLBACKEN 5	684046	320	71	1958	3	3 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2022-06-23	4298 0	420000 1022	5915
8	Sävsjö Sävsjö	TALLBACKEN 5	684046	320	68	1958	3	3 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2022-03-28	4196 1.524	720000 1270	10588
9	Sävsjö Sävsjö	TALLBACKEN 5	684046	320	70	1958	3	2 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2022-01-13	4152 1.532	660000 1183	9428
10	Sävsjö Sävsjö	TALLBACKEN 5	684046	320	76	1958	3	2 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2022-01-13	4459 0	560000 1072	7368