

Bedömning av marknadsvärde

HSB BRF GESÄLLEN I GISLAVED
LGH 08-2292-1-45-4

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

mars 2025

1.4 Inspektion

Besiktning och inventering utfördes den 4 juni 2025. Föreningen hade gjort utrymmena åtkomliga.

1.5 Förutsättningar 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 påpekats 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 HSB BRF GESÄLLEN I GISLAVED (org. nr 728500-0092)			Ärendenummer F-1068-25-06
Lägenhetsnummer LGH 08-2292-1-45-4			Skatteverkets lägenhetsnummer 1202
Adress Genvägen 17 C, 332 30 Gislaved, se bilaga.			Våning 3: a
Kommun Gislaved			Område Lundåkra/Centralt
Lägenhetsstorlek 1ROK	Lägenhetsarea 40 m ²	Månadsavgift 2277 kr/mån	Andelstal, insats 0,65714 %
Kommentar I avgiften ingår värme, fiber, tv-basutbud. El faktureras av föreningen (204 kr/mån fast avgift + preliminär förbrukning 68 kr/mån)			

2.2 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum G (Köpmangatan)
------------	----------------	----------------------	----------------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes år 1956 på fastigheten Gesällen 2. Fastighetens adress är Södergatan 24 A-C, Södergatan 26 A-B, Radhusvägen 21 A-C och Genvägen 17 A-C.		
Gemensamma utrymmen Cykelförråd, tvättstuga, torkrum och bastu.		Tvättstuga, kommentar Finns i 24:an. Tid bokas utanför lokalen, 2 maskiner för hela föreningen
Parkering/Garage 52 garage (varm/kall m motorvärmare), 40 st. p-platser på egen mark, allmänna p-platser utanför fastigheten.		
Förråd På vinden samt matförråd i källare. Matförrådet är fullt med lösöre och skräp.		
Bostadsyta 6092,4 m ²	Antal lägenheter 93	Övrig yta
Följande dokument bifogas ☒ Stadgar ☒ Årsredovisning avseende år: 2023 ☒ Lägenhetsregister ☒ Energideklaration giltig till: 2019-04-08		

EKONOMI

Avgiftsnivå (kr/m2) 680		☒ Avser föreningens genomsnittsnivå		☐ Avser aktuell lägenhet	
Taxeringsvärde (tkr)	Mark (bostad) 8 600 tkr	Mark (lokal) 530 tkr	Byggnad (bostad) 30 000 tkr		Byggnad (lokal) 0 tkr
Långsiktiga lån (kr) 9 945 000 kr		Kortfristiga lån (kr) (amorteras /konverteras under nästa år) 3 234 973 kr		Långsiktiga lån per lägenhetsyta (kr/m²) 2 163,3 kr/m² (inkluderat delen som sätts om)	
Eget kapital (kr) 8 752 858 kr		Varav underhållsfond (kr) 5 609 610 kr			
Underhållsplan Kommande underhållsåtgärder är bl.a. renovera trapphus, målning, se över balkonger och skärmplank.					
Kommentar Årsavgifterna höjdes senast 2023-01-01 med 2,5% och för 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 4 %					

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Gesällen 2			
Byggår 1956	Ombyggnadsår 2020	Antal våningar 3 + vind	☒ Flerbostadshus ☐ Friliggande ☐ Kedjehus ☐ Gavelläge ☐ Parhus ☐ Radhus ☐ Mellanläge
VA-Stammar Hiss	☒ Ursprungliga ☐ Utbytta ☐ Okänt ☐ Ja ☒ Nej		
Kommentar 2018 Konvertering från oljepanna till fjärrvärme, 2017 Bytt samtliga lägenhetsdörrar, 2013 Relining			

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

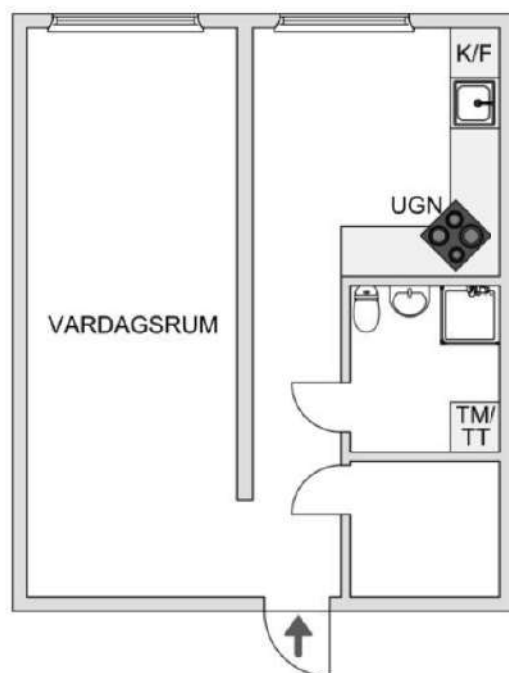
RUMSINDELNING

Yta	Vard.	Sov- rum	Kök	Matsal	Badrum	WC/Dusch	WC	Hall	Tvättst.	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Garage
Lgh	1	0	1	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0

Beskrivning

Långsmal lägenhet utan balkong på översta våningen.

Planritning



KÖK

☐ Köksfläkt	☐ Elspis (gjutjärnsplattor)	☐ Inbyggd ugn	☐ Kyl	☐ Skaffer/Sval
☐ Vedspis	☐ Induktionsspis	☐ Inbyggd mikro	☐ Frys	☐ Kaffemaskin
☐ Gasspis	☒ Elspis (keramik/glas)	☐ Diskmaskin	☒ Kyl/Frys	
Beskrivning Vinkelkök med äldre trästomme. Vita släta luckor och lådfronter. Köksbänk i trä med dubbelho. Mellanväggen är kaklad. Ägaren har tagit bort köksfläkt och bänkdiskmaskinen utan att plugga vattentillförseln, vattnet är avstängt med huvudkranen och måste åtgärdas innan vattnet släpps fram. Matplats till ca 2 personer. Diskbänken är sliten annars i normalt skick.				
Standard Enkelt		Underhållsstatus Äldre		

BADRUM

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☒ Handdukstork	☒ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☒ Frånluftsfläkt	☒ Torktumlare
☐ Tvättställ	☒ Kommod	☐ Bastu	☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare
Beskrivning Badrummet renoverat i samband med reliningen. Helkaklat med en glasblocksvägg mellan med dusch och tvättpelare. Elementet är utbytt mot handdukstork. Jämnåldrig tvättmaskin och torktumlare, ventilationskanalen från köket är öppnad i badrum, separat paxfläkt				
Golv Svarta klinkerskivor		Standard Normalt		
Väggar Vitt kvadratisk kakel		Underhållsstatus Normalt		

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Golv ☐ Parkett ☒ Laminat ☐ Trä ☐ Klinker/Skiffer ☐ Textilmattor ☐ Linoleum ☐ Plastmatta/vinyl	Väggar ☒ Tapet ☒ Målat ☐ Panel ☐ Bröstpanel ☐ Väv ☐ Timmer ☐ Putsat	Tak ☐ Målad gipsskiva ☐ Panel ☐ Vävklistrat ☐ Väv-/Pappspänt ☐ Akustikplattor ☒ Putsat/målad betong ☐ Målad träfiberskiva
Kommentar Golvet är bristfälligt täckt med klickgolv med glapp och avsaknad av lister och trösklar. Får troligtvis läggas om. Fönsterbräda i kök sprucken (marmor). I övrigt normalt.		

2.6 Bedömning

Trevlig lägenhet med god standard och utmärkt läge nära centrum och med korta gångavstånd till skolor och idrottsanläggningar.
--

3 Slutlig värdebedömning

I denna förening har enbart 4 st. 1ROK sålts sedan 2024, med avslut på 338–385 tkr. Denna lägenhet bedöms vara i sämre skick än normalt.

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

250 000 kronor
Tvåhundra femtiotusen kronor

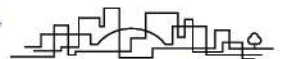
En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas inte bestämmas eller beräknas. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning vilket innebär att köpeskillingen vid en enskild överlåtelse kan avvika från det sannolika marknadsvärdet.

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

Jönköping 2025-06-04

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Åke Eriksson



SAMHÄLLSBYGGARNA

