

Bedömning av marknadsvärde

RB BRF NÄSSJÖHUS NR 3
LGH 215033001-0038

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

januari 2026

1.4 Inspektion

Besiktning och inventering utfördes den 13 januari 2026. 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 RB BRF NÄSSJÖHUS NR 3 (org. nr 727000-1667)			Ärendenummer F-2609-25-06
Lägenhetsnummer LGH 215033001-0038			Skatteverkets lägenhetsnummer 1203
Adress Mellangatan 30, 571 42 Nässjö, se bilaga.			Våning 3:e
Kommun Nässjö			Område Åker
Lägenhetsstorlek 2ROK	Lägenhetsarea 56,5 m ²	Månadsavgift 3650 kr/mån	Andelstal 0,81453%
Kommentar I avgiften ingår värme, obligatoriska tillägg till månadsavgiften avser kabel-tv och bredband, 155 kr/mån.			

2.2 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G km (flera)	Hållplats G	Livsmedelsbutik G (Lidl/Willlys)	Affärscentrum G (Stortorget)
-----------------------	----------------	-------------------------------------	---------------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt		
Föreningen äger fastigheten Johnsberg 5. På fastigheten finns 4 byggnader uppförda 1957. I källaren finns ett träningsrum samt ett gemensamt cykelförråd och en gemensam tvättstuga.		
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, kommentar
Utöver tvättstugor finns träningsrum		Genomsnittligt skick
Parkering/Garage		
22 garageplatser (Upp till 300 kr/mån), 52 parkeringsplatser (126 kr/mån inklusive el).		
Förråd		
På vinden samt matförråd i källare.		
Bostadsyta	Antal lägenheter	Övrig yta
5 815 m ²	92	10 st källarlokalerna uthyres separat
Följande dokument bifogas	☒ Stadgar	
	☒ Årsredovisning avseende år: 2023	
	☒ Lägenhetsregister	
	☒ Energideklaration giltig till: 2029-03-04	

EKONOMI

Avgiftsnivå (kr/m ²) 786		☒ Avser föreningens genomsnittsnivå		☐ Avser aktuell lägenhet	
Taxeringsvärde (tkr) Mark (bostad) 11 600 tkr		Mark (lokal)		Byggnad (bostad) 35 000 tkr	
				Byggnad (lokal) 263 tkr	
Långsiktiga lån (kr) 27 091 952 kr (varav 4 446 516 kr sätts om under 2026)		Långsiktiga lån per lägenhetsyta (kr/m ²) 4 659 kr/m ² (inkluderat delen som sätts om)			
Eget kapital (kr) 6 606 527 kr		Varav underhållsfond (kr) 3 962 229 kr			
Underhållsplan För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 19 517 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittligkostnad på 651 tkr.					
Kommentar Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 3% från och med 2026-01-01.					

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Johnsberg 5.			
Byggår 1957	Ombyggnadsår 1993	Antal våningar 3 + vind	☒ Flerbostadshus ☐ Friliggande ☐ Kedjehus ☐ Gavelläge ☐ Parhus ☐ Radhus ☐ Mellanläge
VA-Stammar Hiss	☐ Ursprungliga ☒ Utbytta ☐ Okänt ☐ Ja ☒ Nej		
Kommentar 80-talet Fasadenovering, tegeltak, fjärrvärme, 90-talet Stambyte och helrenovering av badrum, all el utbytt i lägenheterna, nya kall- och varmvattenledningar. 2007 Renovering av balkonger, 2013 Relining av avloppsstammar, 2018 Nytt passersystem med porttelefon. Fönster bytta för ca 10 år sedan. Garage och p-platser stod för huvudparten av 2024 års investering			

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	1	1	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0

Beskrivning
Enkelt skick utan större skador

Planritning



KÖK

☒ Köksfläkt	☐ Elspis (gjutjärnsplattor)	☒ Inbyggd ugn	☐ Kyl	☐ Skafferi/Sval
☐ Vedspis	☒ Spishäll	☒ Inbyggd mikro	☐ Frys	☐ Köksö
☐ Gasspis	☐ Elspis (keramik/glas)	☒ Diskmaskin	☒ Kyl/Frys	
Beskrivning				
Parallellkök med IKEA-inredning bör vara ca 10 år gammalt. Släta grå luckor och lådfronter. Mörk laminatskiva och kaklad vägg. Vitvaror från IKEA. Matplats till ca 2-3 personer.				
Standard		Underhållsstatus		
Enkelt		Normalt		

BADRUM

☒ WC	☐ WC-dusch	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ massage-/ångfunktion	☐ Bubbelbadkar	☒ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☐ Tvättställ	☒ Kommod	☐ Bastu	☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	
Beskrivning					
Vägg kakel troligtvis från föreningens åtgärd på 90-talet. WC, blandare och handfat utbytta.					
Golv			Standard		
Ljusblå plastmatta			Normalt		
Väggar			Underhållsstatus		
Vitt kakel med blå rand			Normalt för ålder		

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

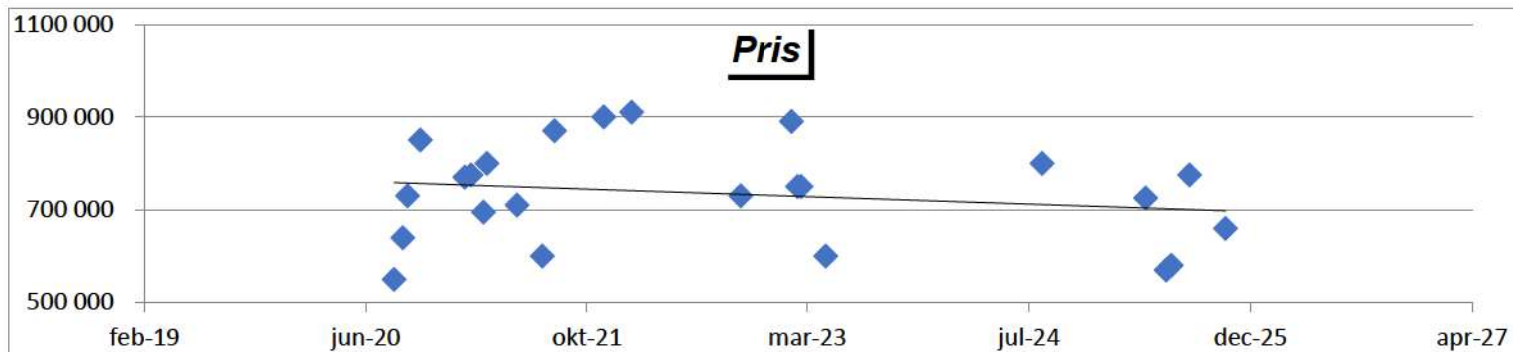
Golv	Väggar	Tak
☐ Träparkett/Lamellgolv	☒ Tapet	☐ Målad gipsskiva
☒ Laminat/Linoleum/vinyl	☒ Målat	☐ Träpanel
☐ Trä	☐ Panel	☐ Vävklistrat
☐ Klinker	☐ Bröstpanel	☐ Väv-/Pappspänt
☐ Skiffer	☐ Väv	☐ Akustikplattor
☐ Textilmattor	☐ Timmer	☒ Putsad/Målad betong
☐ Våtrumsmatta	☐ Putsat	☐ Målad träfiberskiva
		☐ Målade masonitskivor
Kommentar		
Normalt skick men städad och drivor av pizzakartonger		

2.6 Bedömning

Centralt belägen lägenhet på översta våningen utan direkt insyn på västra sidan, balkong i sydöst.
--

3 Slutlig värdebedömning

I denna förening har 24 st. 24ROK sålts sedan 2020, med avslut på 550–900 tkr. Skicket är avgörande och i höstas såldes en 2ROK med äldre kök för 425 tkr vilket indikerar att utvecklingen inte är positiv. Många annonser hos mäklarna har funnits i över ett år. Just nu pågår en budgivning 2ROK med nyrenoverat kök och badrum med bud om 740 tkr. Trenden bedöms fortsätta vara negativ.



Denna lägenhet bedöms vara i normalt skick. Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för bostadsrättslägenheten till

550 000 kronor
Femhundrafemtiotusen kronor

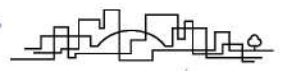
En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas inte bestämmas eller beräknas. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning vilket innebär att köpeskillingen vid en enskild överlåtelse kan avvika från det sannolika marknadsvärdet.

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

Jönköping 2026-01-14

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**


Åke Eriksson


SAMHÄLLSBYGGARNA



0 200 400 600 m
Skala 1:10 000. SWEREF 99 TM. RH 2000.

LANTMÄTERIET