

Bedömning av marknadsvärde

RB BRF JÖNKÖPINGSBUS NR 5
LGH 215005001-0011

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

Februari 2026

1.4 Inspektion

Besiktning och inventering utfördes den 27 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 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 RB BRF JÖNKÖPINGSHUS NR 5 (org. nr 726000-4887)			Ärendenummer F-2735-25-06
Lägenhetsnummer LGH 215005001-0011			Skatteverkets lägenhetsnummer 1002
Adress Tegelbruksgatan 8A lgh 1002, 554 50 Jönköping, se bilaga.			Våning 1:a
Kommun Jönköping			Område Liljeholmen
Lägenhetsstorlek 2ROK	Lägenhetsarea 52,5 m ²	Månadsavgift 3768 kr/mån	Andelstal 0,96020%
Kommentar I avgiften ingår värme, bredband, tv. Hushållsel betalas separat (IMD + 58 kr/mån.			

2.2 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G km (flera)	Hållplats G	Livsmedelsbutik G (Tempo)	Affärscentrum G (Öster)
-----------------------	----------------	------------------------------	----------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Föreningen äger fastigheten Falkenberg 11 i Jönköpings Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 92 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1946-1948. Fastighetens adress är Mellangatan 44 A-D, Tegelbruksgatan 8 A-B, 10 A-C och Klockgjutargatan 7 A-B i Jönköping. Föreningen äger marken.			
Gemensamma utrymmen Utöver tvättstugor finns övernattningslägenhet		Tvättstuga, kommentar Genomsnittligt skick	
Parkering/Garage Parkeringsmöjligheter för garage 18 st platser för 520 kr/mån och 25 st p-platser för ca 260 kr/mån.			
Förråd På vinden samt matförråd i källare.			
Bostadsyta 5 331 m ²	Antal lägenheter 92	Övrig yta 7 st om totalt 192 m ²	
Följande dokument bifogas <input checked="" type="checkbox"/> Stadgar <input checked="" type="checkbox"/> Årsredovisning avseende år: 2024-07-01 - 2025-06-30 <input checked="" type="checkbox"/> Lägenhetsregister <input checked="" type="checkbox"/> Energideklaration giltig till: 2028-11-16			

EKONOMI

Avgiftsnivå (kr/m ²) 813 exkl elavgifter 845 (inkl elavgifter IMD)		<input checked="" type="checkbox"/> Avser föreningens genomsnittsnivå <input type="checkbox"/> Avser aktuell lägenhet	
Taxeringsvärde (tkr)	Mark (bostad) 30 000 tkr	Mark (lokal) 837 tkr	Byggnad (lokal) 761 tkr
Långsiktiga lån (kr) 28 916 660 kr (varav 12 504 160 kr sätts om inom ett år från balansdagen)	Långsiktiga lån per lägenhetsyta (kr/m ²) 5 424 kr/m ² (inkluderat delen som sätts om)		
Eget kapital (kr) 3 519 384 kr	Varav underhållsfond (kr) 3 929 123 kr		
Underhållsplan Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2025 och visar på ett underhållsbehov på 13 307 tkr för de närmaste 30 åren. Kommande underhållsåtgärder är bland annat målning källare.			
Kommentar Årsavgifterna justerades from den 1 aug 2024 då avgifterna höjdes med 8 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % from 1 augusti 2025.			

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Falkenberg 11			
Byggår 1948	Ombyggnadsår 2018	Antal våningar 3 + vind	<input checked="" type="checkbox"/> Flerbostadshus <input type="checkbox"/> Friliggande <input type="checkbox"/> Kedjehus <input type="checkbox"/> Gavelläge <input type="checkbox"/> Parhus <input type="checkbox"/> Radhus <input type="checkbox"/> Mellanläge
VA-Stammar Hiss	<input type="checkbox"/> Ursprungliga <input type="checkbox"/> Utbytta <input checked="" type="checkbox"/> Okänt <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nej	Not: Rörinfodring 2010	
Kommentar 2004 Balkongrenovering, 2010 Rörinfodring 2017 Tak- och skorstensomläggning 2018 Avloppsfilmning- och spolning, 2019 Byte fjärrvärmecentralen inkl termostater, värme- och varmvattenkulvert 2020 Byte fjärrvärmepump 2023 IMD el installation, Projekt byte: fönster, dörrar med nya lås, entrédörrar, trapphusmålning.			

UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

<input checked="" type="checkbox"/> Vattenburet värmesystem	<input type="checkbox"/> Öppen spis	<input type="checkbox"/> Bergvärme	<input type="checkbox"/> Värmepump (luft/luft)
<input type="checkbox"/> Luftburet värmesystem	<input type="checkbox"/> Öppen spis m. insats	<input type="checkbox"/> Självvärme	<input type="checkbox"/> Värmepump (luft/vatten)
<input type="checkbox"/> Direktverkande el	<input type="checkbox"/> Kamin	<input type="checkbox"/> Solvärme	<input checked="" type="checkbox"/> Fjärrvärme
<input checked="" type="checkbox"/> Radiatorer	<input type="checkbox"/> Kakelugn	<input type="checkbox"/> Jordvärme	<input checked="" type="checkbox"/> Mek. ventilation
<input type="checkbox"/> Golvvärme	<input type="checkbox"/> Oljepanna	<input type="checkbox"/> Varmvattenberedare	<input type="checkbox"/> Självdragsventilation
	<input type="checkbox"/> Elpanna	<input type="checkbox"/> Fastbränslepanna	

Beskrivning

OVK Obligatorisk ventilationskontroll 2020

2.5 Lägenhetsbeskrivning

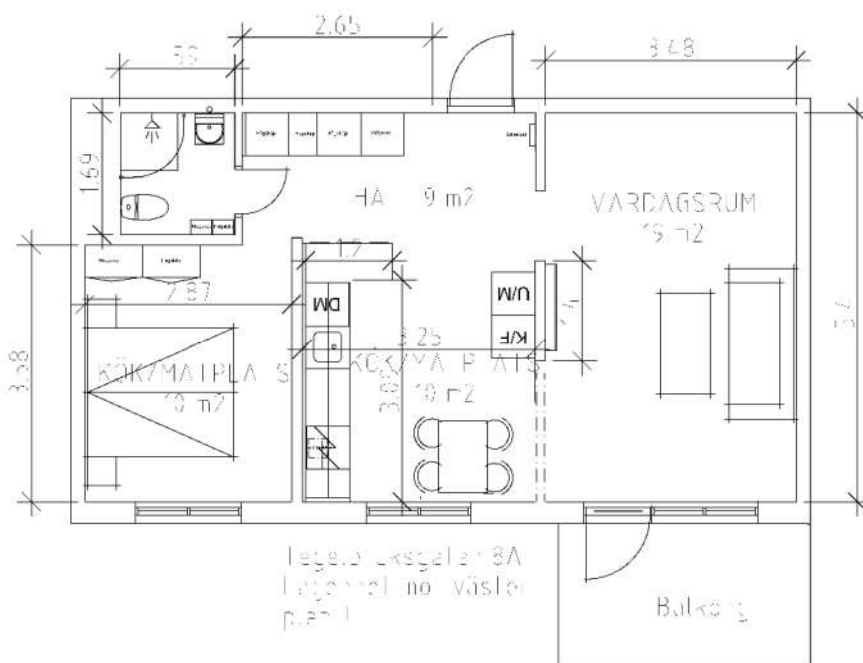
RUMSINDELNING

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

Renoverat 2018, Ny el och central. Golvvärme i toalett. Tvättstället flyttades och placerades till vänster istället och en tvättmaskin fick plats till höger. Se nedan.

Planritning



KÖK

<input checked="" type="checkbox"/> Köksfläkt	<input type="checkbox"/> Elspis (gjutjärnsplattor)	<input type="checkbox"/> Inbyggd ugn	<input type="checkbox"/> Kyl	<input type="checkbox"/> Skafferi/Sval
<input type="checkbox"/> Vedspis	<input type="checkbox"/> Spishäll	<input type="checkbox"/> Inbyggd mikro	<input type="checkbox"/> Frys	<input type="checkbox"/> Köksö
<input type="checkbox"/> Gasspis	<input checked="" type="checkbox"/> Elspis (keramik/glas)	<input type="checkbox"/> Diskmaskin	<input type="checkbox"/> Kyl/Frys	
Beskrivning				
Rakt IKEAkök från 2018. Vita släta luckor och lådfronter. Vita blanka luckor och träfärgad laminatbänk med infälld komposit ho. Mellanvägg av klinkerskivor med terazzotryck. Matplats till ca 4 personer. IKEA:s vitvaror				
Standard			Underhållsstatus	
Normalt			Nytt	

BADRUM

<input checked="" type="checkbox"/> WC	<input type="checkbox"/> WC-dusch	<input checked="" type="checkbox"/> Duschplats	<input type="checkbox"/> Badkar	<input checked="" type="checkbox"/> Handdukstork	<input type="checkbox"/> Tvättmaskin
<input type="checkbox"/> Bidé	<input type="checkbox"/> Duschkabin	<input type="checkbox"/> massage-/ångfunktion	<input type="checkbox"/> Bubbelpadkar	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	<input type="checkbox"/> Torktumlare
<input type="checkbox"/> Tvättställ	<input checked="" type="checkbox"/> Kommod	<input type="checkbox"/> Bastu	<input checked="" type="checkbox"/> Golvvärme	<input type="checkbox"/> Varmvattenberedare	
Beskrivning					
Renoverat samtidigt som köket, böjda duschväggar i glas, förberett för tvättmaskin. Frånluftsdon saknas					
Golv			Standard		
Svarta klinkerskivor			Normalt		
Väggar			Underhållsstatus		
Vitt kakel			Nytt		

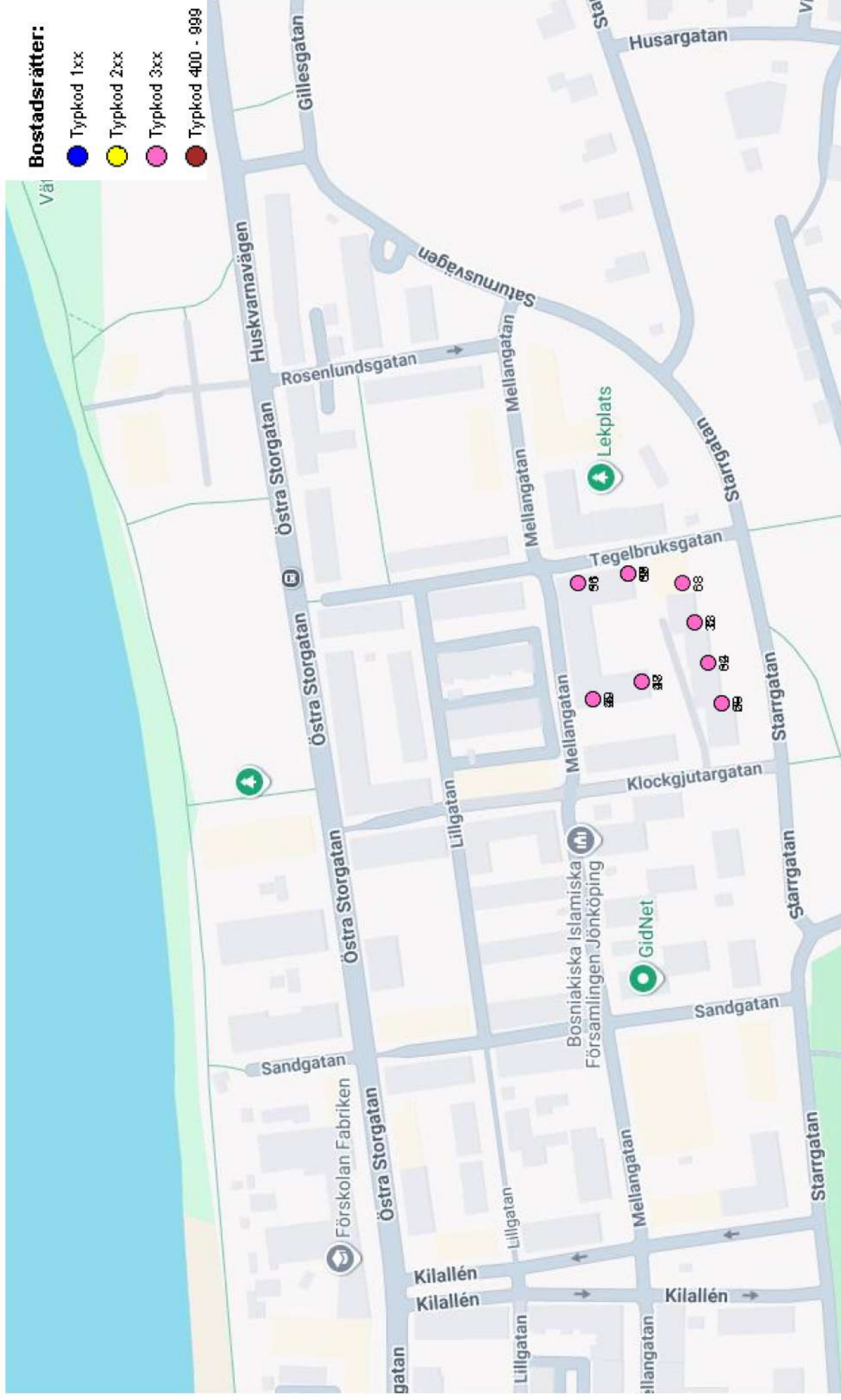
FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Golv	Väggar	Tak
<input type="checkbox"/> Träparkett/Lamellgolv	<input checked="" type="checkbox"/> Tapet	<input type="checkbox"/> Målad gipsskiva
<input checked="" type="checkbox"/> Laminat/Linoleum/vinyl	<input checked="" type="checkbox"/> Målat	<input type="checkbox"/> Träpanel
<input type="checkbox"/> Trä	<input type="checkbox"/> Panel	<input type="checkbox"/> Vävklistrat
<input type="checkbox"/> Klinker	<input type="checkbox"/> Bröstpanel	<input type="checkbox"/> Väv-/Pappspänt
<input type="checkbox"/> Skiffer	<input type="checkbox"/> Väv	<input type="checkbox"/> Akustikplattor
<input type="checkbox"/> Textilmattor	<input type="checkbox"/> Timmer	<input checked="" type="checkbox"/> Putsad/Målad betong
<input type="checkbox"/> Våtrumsmatta	<input type="checkbox"/> Putsat	<input type="checkbox"/> Målad träfiberskiva
		<input type="checkbox"/> Målade masonitskivor
Kommentar		
Helrenoverat 2018 och i bra ordning		

2.6 Bedömning

Nyrenoverad lägenhet på halvplan ovan mark. Läget mellan Liljeholmsparken och Vätterstranden är bra och någorlunda lätt att ta sig ut till E4. Riksbyggen sköter den tekniska förvaltningen. Trevlig, lugn och välskött förening där både trädgårdsskötsel och städning sköts av Riksbyggen.





Köpinformation														
#	Kommun Församling	Fastighet	Värdeom- r.	Typkod	Yt- a	Byggå- r	Ru- m	Vänin- g Hiss	Vänin- g Balkong	Uppläteelseform Boendeform	Köpedatum	Månadsavg- Andelstal	Pris Fidnormavg	Kr/kv m
69	Jönköping Jönköpings Kristina-Ljungarum	FALKENBERG 11	680408	321	52	1948	2	3 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2018-03-29	2860 0.982	1875000 2463	36057
68	Jönköping Jönköpings Kristina-Ljungarum	FALKENBERG 11	680408	321	52	1948	2	3 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2018-04-13	2860 0.982	1975000 2559	37980
67	Jönköping Jönköpings Kristina-Ljungarum	FALKENBERG 11	680408	321	52	1948	2	1 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2018-06-13	2831 0.96	1445000 2043	27788
64	Jönköping Jönköpings Kristina-Ljungarum	FALKENBERG 11	680408	321	52	1948	2	2 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2018-08-08	2719 0.982	1850000 2406	35576
56	Jönköping Jönköpings Kristina-Ljungarum	FALKENBERG 11	680408	321	54	1948	2	2 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2019-08-15	3110 1.012	1910000 2460	35370
55	Jönköping Jönköpings Kristina-Ljungarum	FALKENBERG 11	680408	321	52	1948	2	3 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2019-08-16	3031 0.982	1725000 2358	33173
49	Jönköping Jönköpings Kristina-Ljungarum	FALKENBERG 11	680408	321	54	1948	2	3 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2020-01-23	3172 1.012	2000000 2557	37037
48	Jönköping Jönköpings Kristina-Ljungarum	FALKENBERG 11	680408	321	52	1948	2	3 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2020-03-30	3092 0.982	1825000 2468	35096
38	Jönköping Jönköpings Kristina-Ljungarum	FALKENBERG 11	680408	321	52	1948	2	3 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2021-07-16	3194 0.982	1750000 2420	33653
33	Jönköping Jönköpings Kristina-Ljungarum	FALKENBERG 11	680408	321	52	1948	2	2 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2021-09-16	3226 0.982	1800000 2475	34615
32	Jönköping Jönköpings Kristina-Ljungarum	FALKENBERG 11	680408	321	52	1948	2	3 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2021-11-18	3226 0.982	2200000 2860	42307
31	Jönköping Jönköpings Kristina-Ljungarum	FALKENBERG 11	680408	321	54	1948	2	3 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2021-12-12	3308 1.012	2150000 2726	39814
29	Jönköping Jönköpings Kristina-Ljungarum	FALKENBERG 11	680408	321	54	1948	2	2 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2022-04-08	3308 1.012	2380000 2939	44074
28	Jönköping Jönköpings Kristina-Ljungarum	FALKENBERG 11	680408	321	52	1948	2	3 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2022-04-14	3226 0.982	2330000 2985	44807
27	Jönköping Jönköpings Kristina-Ljungarum	FALKENBERG 11	680408	321	52	1948	2	2 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2022-04-29	3226 0.982	2260000 2918	43461
18	Jönköping Jönköpings Kristina-Ljungarum	FALKENBERG 11	680408	321	52	1948	2	3 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2023-10-26	3455 0.982	2000000 2720	38461
7	Jönköping Jönköpings Kristina-Ljungarum	FALKENBERG 11	680408	321	52	1948	2	3 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2025-07-04	3731 0.982	2075000 2856	39903
6	Jönköping Jönköpings Kristina-Ljungarum	FALKENBERG 11	680408	321	52	1948	2	2 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2025-07-21	3731 0.982	1900000 2688	36538
5	Jönköping Jönköpings Kristina-Ljungarum	FALKENBERG 11	680408	321	54	1948	2	2 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2025-08-25	3903 1.012	2060000 2775	38148
2	Jönköping Jönköpings Kristina-Ljungarum	FALKENBERG 11	680408	321	52	1948	2	3 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2025-12-18	3806 0.982	1895000 2700	36442