

Bedömning av marknadsvärde

HSB BRF FRAMTIDEN I ANEBY
LGH 02-2325-2-28

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 HSB BRF FRAMTIDEN I ANEBY (org. nr 726000-0743)			Ärendenummer F-1698-25-06
Lägenhetsnummer LGH 02-2325-2-28			Skatteverkets lägenhetsnummer 1202
Adress Konserthusgatan 7 A, 578 31 Aneby, se bilaga.			Våning 3:e
Kommun Aneby			Område Aneby
Lägenhetsstorlek 2ROK	Lägenhetsarea 55 m ²	Månadsavgift 5070 kr/mån	Andelstal 2,92944 %
Kommentar Inkl. vatten, värme, renhållning, el och fiber. Hushållsel betalas till föreningen 500 kr/mån.			

2.2 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G (Tallbackaskolan)	Hållplats G	Livsmedelsbutik G (Coop/ICA)	Affärscentrum G (Torget)
------------------------------	----------------	---------------------------------	-----------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1964 på fastigheten Solrosen 3 och 4 i Aneby som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st. bostadshus med 5 uppgångar med adresserna: Lundmarksgatan 12 A-C och Konserthusgatan 7 A-B.			
Gemensamma utrymmen Cykelförråd, föreningslokal		Tvättstuga, kommentar Sämre skick	
Parkering/Garage Det finns möjlighet att markparkering eller garage.			
Förråd På vinden samt matförråd i källare.			
Bostadsyta 2 391 m ²	Antal lägenheter 40	Övrig yta	
Följande dokument bifogas <input checked="" type="checkbox"/> Stadgar <input checked="" type="checkbox"/> Årsredovisning avseende år: 2024 <input checked="" type="checkbox"/> Lägenhetsregister <input checked="" type="checkbox"/> Energideklaration giltig till: 2030-03-31			

EKONOMI

Avgiftsnivå (kr/m ²) 1152		<input checked="" type="checkbox"/> Avser föreningens genomsnittsnivå <input type="checkbox"/> Avser aktuell lägenhet	
Taxeringsvärde (tkr)	Mark (bostad) 3 220 tkr	Mark (lokal) 0 tkr	Byggnad (lokal) 0 tkr
Långsiktiga lån (kr) 15 840 000 kr (varav 3 960 000 kr sätts om under 2025)		Långsiktiga lån per lägenhetsyta (kr/m ²) 6 625 kr/m ² (inkluderat delen som sätts om)	
Eget kapital (kr) 6 002 380 kr	Varav underhållsfond (kr) 2 179 992 kr		
Underhållsplan Föreningen har en 30-årig underhållsplan som uppdateras årligen. Kommande underhållsåtgärder är bland annat avsluta takbyte och solceller, stambyte, bygga tvättstuga på Konserthusgatan			
Kommentar Avgifterna höjdes från och med 2023-01-01 med 50 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har det beslutats att årsavgiften höjs med 2 % 2025-01-01.			

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Solrosen 4 (Solrosen 3)			
Byggår 1964	Ombyggnadsår 2021	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"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Utbytta <input checked="" type="checkbox"/> Nej	<input type="checkbox"/> Okänt
Kommentar Installation och igångsättande av bergvärmepump och varmvattenberedare (2020) Reparation av tak som läckte på Konserthusgatan 7 (2022) Påbörjat stambyte, påbörjat takbyte och solceller (2024)			

UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

<input checked="" type="checkbox"/> Vattenburet värmesystem	<input type="checkbox"/> Öppen spis	<input checked="" 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 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 2018			

2.5 Lägenhetsbeskrivning

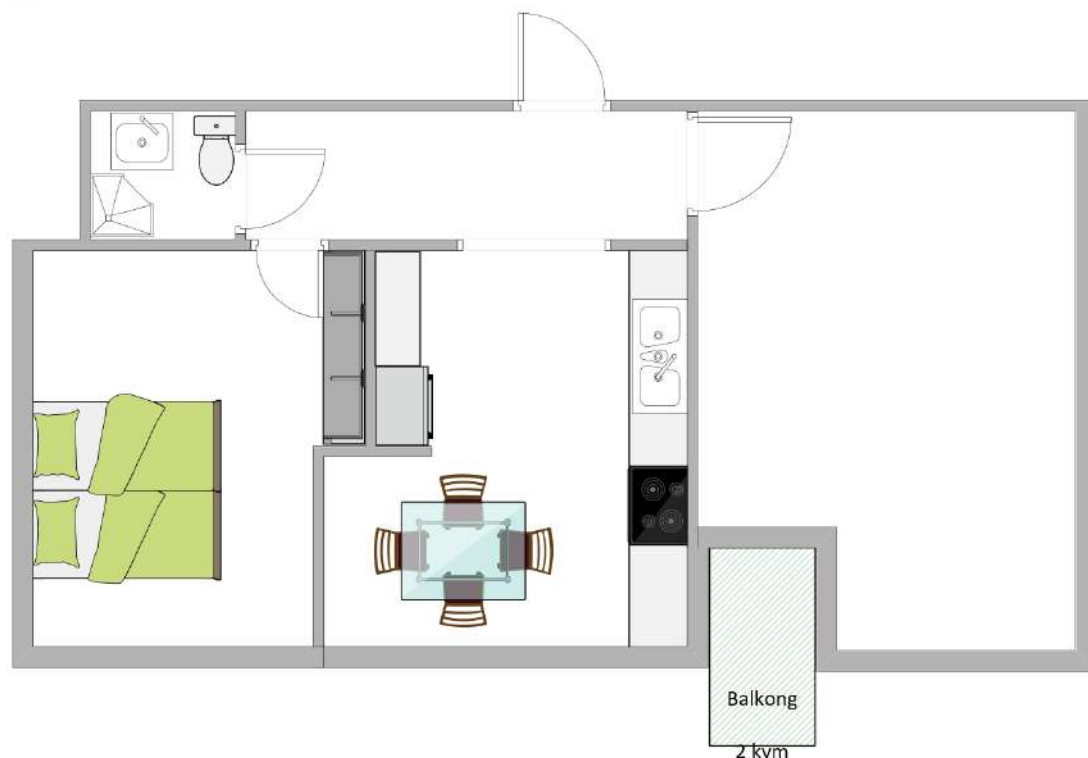
RUMSINDELNING

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

<input checked="" type="checkbox"/> Köksfläkt	<input checked="" 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 type="checkbox"/> Elspis (keramik/glas)	<input type="checkbox"/> Diskmaskin	<input checked="" type="checkbox"/> Kyl/Frys	
Beskrivning				
Rakt kök med äldre låg trästomme. Vita spårade luckor och lådfronter. Köket är i princip original med förnyade vitvaror (90-tal). Matplats till ca 2–3 personer. Låg rostfri diskbank med dubbelho.				
Standard		Underhållsstatus		
Enkelt		Äldre		

BADRUM

<input checked="" type="checkbox"/> WC	<input type="checkbox"/> WC-dusch	<input checked="" type="checkbox"/> Duschplats	<input type="checkbox"/> Badkar	<input 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 type="checkbox"/> Golvvärme	<input type="checkbox"/> Varmvattenberedare	
Beskrivning					
Renoverat vid stambytet 2024. Duschplats med raka glasväggar. Förberett för tvättmaskin.					
Golv			Standard		
Grå klinkerskivor			Normalt		
Väggar			Underhållsstatus		
Vitt kakel			Renoverat vid stambyte, i princip nytt		

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

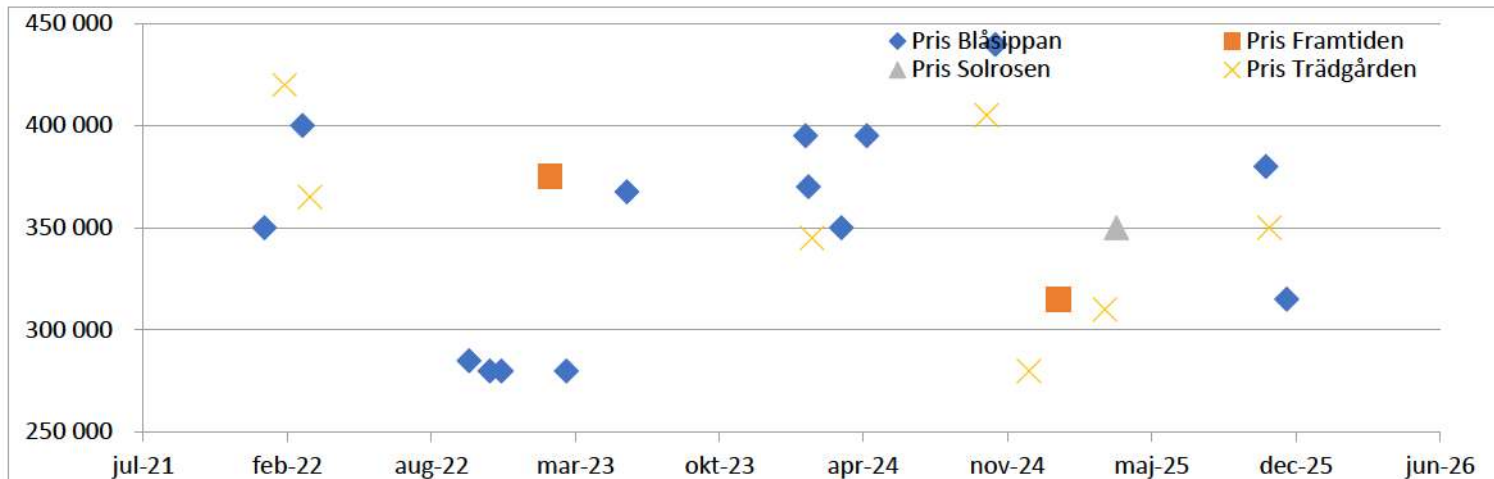
Golv	Väggar	Tak
<input checked="" type="checkbox"/> Träparkett/Lamellgolv	<input checked="" type="checkbox"/> Tapet	<input type="checkbox"/> Målad gipsskiva
<input type="checkbox"/> Laminat/Linoleum/vinyl	<input checked="" type="checkbox"/> Målat	<input type="checkbox"/> Träpanel
<input type="checkbox"/> 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		
Enkelt skick utan större skador. Balkongen har börjat tappa färg, en fönsterbräda trasig, ligger i garderob		

2.6 Bedömning

Lägenhet på översta våningen där stambyte skett och renovering av badrum. Promenadavstånd till järnvägsstation, centrum, skola. Föreningen har installerat solceller på fastigheten.

3 Slutlig värdebedömning

Traditionellt har de fyra föreningarna haft samma prisnivå men höjningen med 50 % av avgiften torde påverka priserna negativt även om föreningen nu genomfört stora investeringar. Genomsnittspriset sedan 2022 är 350 tkr. Aktuell lägenhet har dock legat ute i ett år för 295 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

240 000 kronor
Tvåhundra fyrhundra kronor

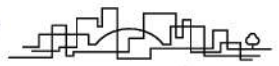
En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas inte bestämmas eller beräknas. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning vilket innebär att köpeskillingen vid en enskild överlåtelse kan avvika från det sannolika marknadsvärdet.

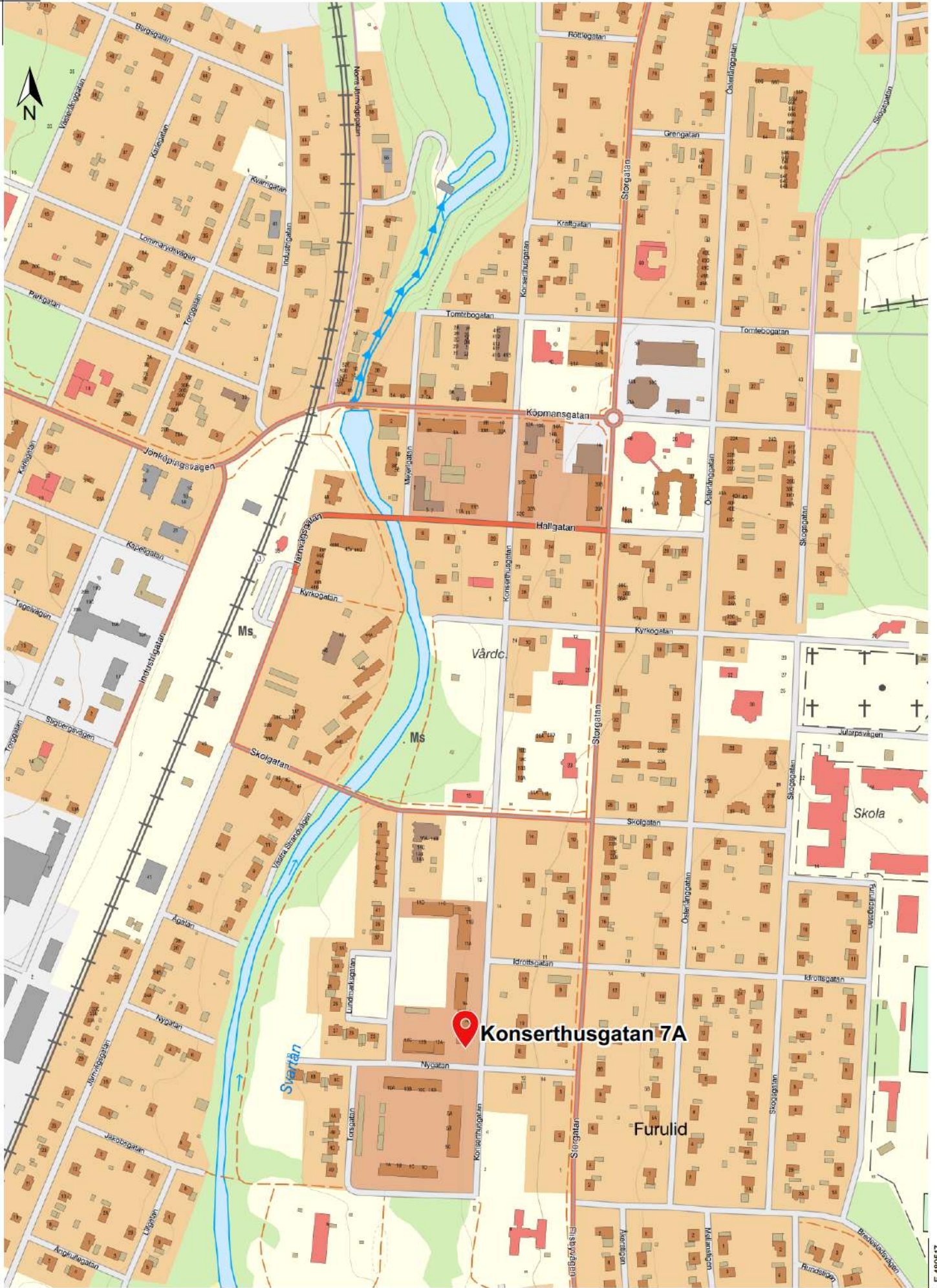
Värdebedömningen har aktualitet så länge fastighetens fysiska egenskaper, marknadsförutsättningar eller s.k. omvärldsfaktorer inte förändras.

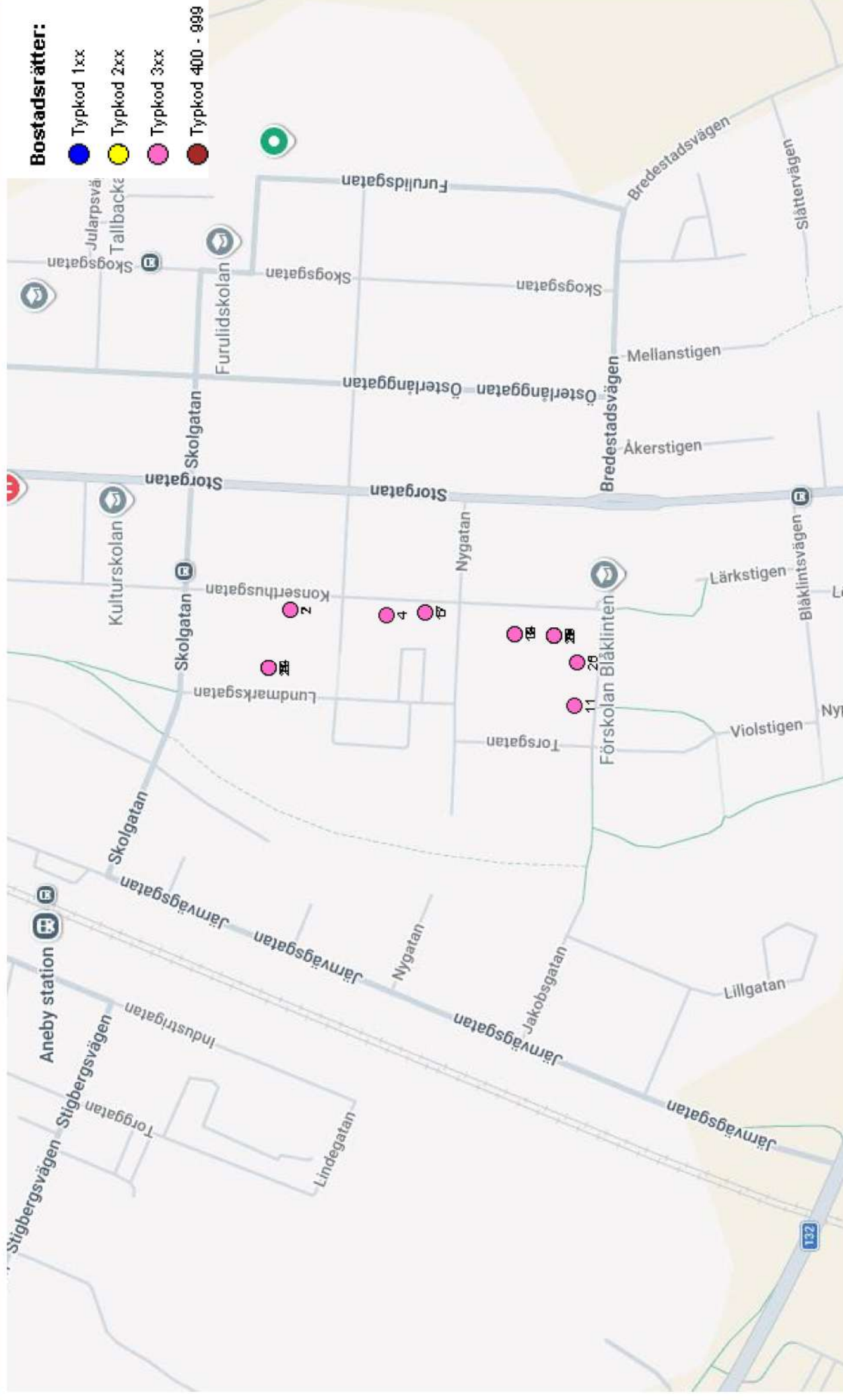
Jönköping 2026-02-08

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**


Åke Eriksson


SAMHÄLLSBYGGARNA





Köpinformation med adress														
#	Kommun Församling	Fastighet Adress	Värdeom- r.	Typkod	Yta	Byggå- r	Ru- m	Vänin- g Hiss	Vänin- g Balkong	Upplåtelseform Boendeform	Köpedatum	Månadsavg Andelstal	Pris Fidnormavg	Kr/kv m
8	Aneby Aneby	BLÄSIPPAN 7 Konserthusgatan	604182	321	61	1967	2	3 Nej	3 Ja	Bostadsrätt	2024-10-18	3986 1.196	440000 1145	7213
24	Aneby Aneby	GURKAN 7 Konserthusgatan	604182	321	58	1955	2	3 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2022-02-04	2595 2.446	420000 899	7241
9	Aneby Aneby	GURKAN 7 Konserthusgatan	604182	321	55	1955	2	1 Nej	3 Ja	Bostadsrätt	2024-10-06	4018 2.446	405000 1245	7363
23	Aneby Aneby	BLÄSIPPAN 7 Konserthusgatan	604182	321	60	1967	2	3 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2022-03-01	3496 1.162	400000 1033	6666
10	Aneby Aneby	BLÄSIPPAN 7 Konserthusgatan	604182	321	60	1967	2	2 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2024-04-23	3835 1.162	395000 1096	6583
14	Aneby Aneby	BLÄSIPPAN 7 Konserthusgatan	604182	321	62	1967	2	1 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2024-01-29	3737 1.129	395000 1042	6370
3	Aneby Aneby	BLÄSIPPAN 7 Konserthusgatan	604182	321	60	1967	2	3 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2025-10-28	4219 1.162	380000 1160	6333
17	Aneby Aneby	SOLROSEN 4 Konserthusgatan	604182	321	58	1964	2	3 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2023-02-08	5901 2.492	375000 1544	6465
13	Aneby Aneby	BLÄSIPPAN 7 Konserthusgatan	604182	321	62	1967	2	2 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2024-02-02	4080 1.23	370000 1088	5967
15	Aneby Aneby	BLÄSIPPAN 7 Konserthusgatan	604182	321	60	1967	2	3 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2023-05-25	3601 1.162	367500 1026	6125
22	Aneby Aneby	GURKAN 7 Konserthusgatan	604182	321	58	1955	2	1 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2022-03-11	2785 2.614	365000 891	6293
2	Aneby Aneby	GURKAN 7 Konserthusgatan	604182	321	59	1955	2	2 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2025-11-02	4286 2.628	350000 1168	5932
4	Aneby Aneby	SOLROSEN 2 Konserthusgatan	604182	320	55	1958	2	3 Nej	3 Ja	Lägenhet	2025-04-04	2743 5.651	350000 917	6363
11	Aneby Aneby	BLÄSIPPAN 7 Torgsgatan	604182	321	57	1967	2	1 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2024-03-19	3814 1.112	350000 1110	6140
25	Aneby Aneby	BLÄSIPPAN 7 Torgsgatan	604182	321	57	1967	2	2 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2022-01-07	3532 1.129	350000 1051	6140
12	Aneby Aneby	GURKAN 7 Konserthusgatan	604182	321	58	1955	2	3 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2024-02-07	3370 2.614	345000 995	5948
1	Aneby Aneby	BLÄSIPPAN 7 Konserthusgatan	604182	321	61	1967	2	Nej		Bostadsrätt Lägenhet	2025-11-26	4384 1.196	315000 1121	5163
6	Aneby Aneby	SOLROSEN 4 Konserthusgatan	604182	321	58	1964	2	2 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2025-01-14	6200 2.577	315000 1554	5431
5	Aneby Aneby	GURKAN 7 Konserthusgatan	604182	321	58	1955	2	1 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2025-03-19	3876 2.79	310000 1089	5344
20	Aneby Aneby	BLÄSIPPAN 7 Torgsgatan	604182	321	57	1967	2	3 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2022-10-18	3532 1.129	285000 994	5000
7	Aneby Aneby	GURKAN 7 Konserthusgatan	604182	321	56	1955	2	1 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2024-12-04	3688 2.521	280000 1040	5000
16	Aneby Aneby	BLÄSIPPAN 7 Konserthusgatan	604182	321	62	1967	2	1 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2023-03-02	3660 1.179	280000 934	4516
18	Aneby Aneby	BLÄSIPPAN 7 Konserthusgatan	604182	321	62	1967	2	2 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2022-12-02	3719 1.23	280000 946	4516

Köpinformation med adress																
#	Kommun Församling	Fastighet Adress	Värdeom r.	Typkod	Yta	Byggå r	Ru m	Vånin g	Hiss	Vånin g	Balkong	Upplåtelseform Boendeform	Köpedatum	Månadsavg Andelstal	Pris Fidnormavg	Kr/kv m
19	Aneby Aneby	BLÅSIPPAN 7 Konsertusgatan	604182	321	61	1967	2	2	Nej	3	Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2022-11-16	3634 1.196	280000 944	4590