

Bedömning av marknadsvärde

BRF MEJERIET I GISLAVED LGH H5

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

februari 2025

1.4 Inspektion

Besiktning och inventering utfördes den 18 februari 2025. Innehavaren 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 BRF MEJERIET I GISLAVED (org nr 716428-0088)			Ärendenummer F-217-25-06
Lägenhetsnummer LGH H5			Skatteverkets lägenhetsnummer 32 B
Adress ÅBJÖRNSGATAN 32 B, 332 36 GISLAVED, se bilaga.			
Kommun Gislaved			Område Gyllenfors
Lägenhetsstorlek 3ROK	Lägenhetsarea 76,5 m ²	Månadsavgift 6136 kr/mån	Andelstal 1,63
Kommentar I avgiften ingår värme, vatten, kallvatten, varmvatten, internet/TV, IP-telefoni och parkeringsplats.			

2.2 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola 2 km (Sörgårdsskolan)	Hållplats G	Livsmedelsbutik G	Affärscentrum 2 (Gislaved torget)
--------------------------------	----------------	----------------------	--------------------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt	
Föreningen äger och förvaltar fastigheten Mejeriet 2 i Gislaved kommun med sammanlagt 64 lägenheter.	
Gemensamma utrymmen	
Saknas	
Parkering/Garage	
Varje lägenhet har egen markparkering	
Förråd	
I lägenheten	
Bostadsyta	Antal lägenheter
4692 m ²	64
Följande dokument bifogas	☒ Stadgar ☒ Årsredovisning avseende år: 2023 ☒ Lägenhetsregister ☒ Energideklaration giltig till: 2020-02-02

EKONOMI

Avgiftsnivå (kr/m2) 898,67		☒ Avser föreningens genomsnittsnivå		☐ Avser aktuell lägenhet	
Taxeringsvärde (tkr) Mark 7 000 tkr			Byggnad 32 000 tkr		
Långsiktiga lån (kr) 24 925 378 kr			Långsiktiga lån per lägenhetsyta (kr/m²) 5312 kr/m²		
Eget kapital (kr) 7 101 069 kr					
Underhållsfond (kr) 2 391 900 kr			Underhållsplan Ej preciserad		
Kommentar					

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Mejeriet 2			
Byggår 1992	Ombyggnadsår	Antal våningar	☐ Flerbostadshus ☒ Friliggande ☐ Kedjehus ☐ Gavelläge ☐ Parhus ☐ Radhus ☐ Mellanläge
VA-Stammar Hiss	☐ Ursprungliga ☐ Utbytta ☒ Okänt ☐ Ja ☒ Nej		
Kommentar			

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

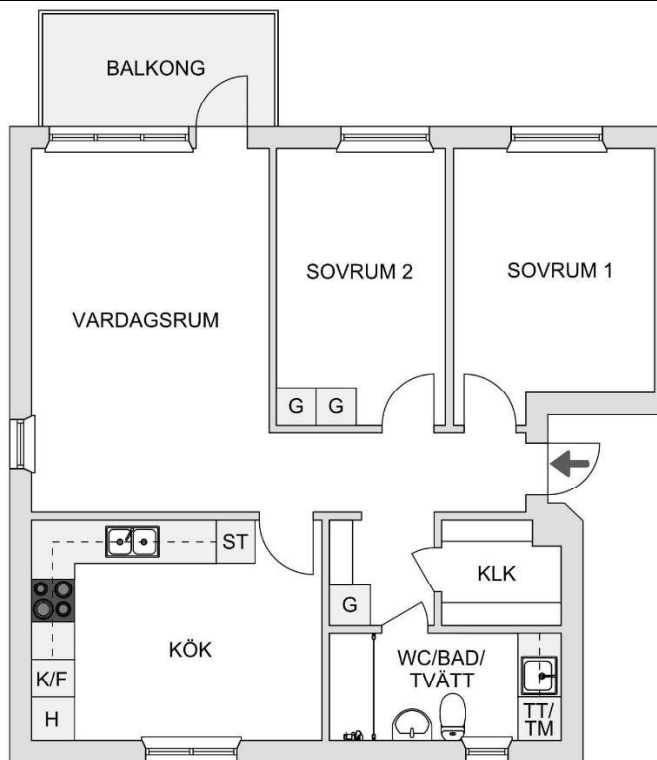
RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sov-rum	Kök	Matsal	Badrum	WC/Dusch	WC	Hall	Tvättst.	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Garage
BV														
1 tr	1	2	1			1		1						
S: a	1	2	1			1		1						

Beskrivning

Renoverad lägenhet utan större brister.

Planritning



KÖK

☐ Elspis	☐ Keramikhäll	☐ Inbyggd ugn	☐ Kyl	☐ Skafferi/Sval
☐ Vedspis	☒ Induktionshäll	☐ Inbyggd mikro	☐ Frys	☐ Kaffemaskin
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt	☒ Diskmaskin	☒ Kyl/Frys	
Beskrivning				
Vinkelkök med skivstomme. Vita släta luckor och lådfronter. Vitvaror från blandade märken. Matplats till ca 4 personer. Laminatbänkskiva med infälld ho samt vitt kakel på väggen				
Standard			Underhållsstatus	
Normalt			Välhålllet	

DUSCHRUM

☒ WC	☐ Duschplats	☒ Badkar	☐ Handdukstork	☒ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☒ Torktumlare
☒ Tvättställ	☐ Kommod	☐ Bastu	☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare
Beskrivning				
Helkaklat med WC och duschhörna. Cylinda (5-10 år)				
Golv			Standard	
Grå klinker golv			Normalt	
Väggar			Underhållsstatus	
Vitt kakel väggar			Välhålllet	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

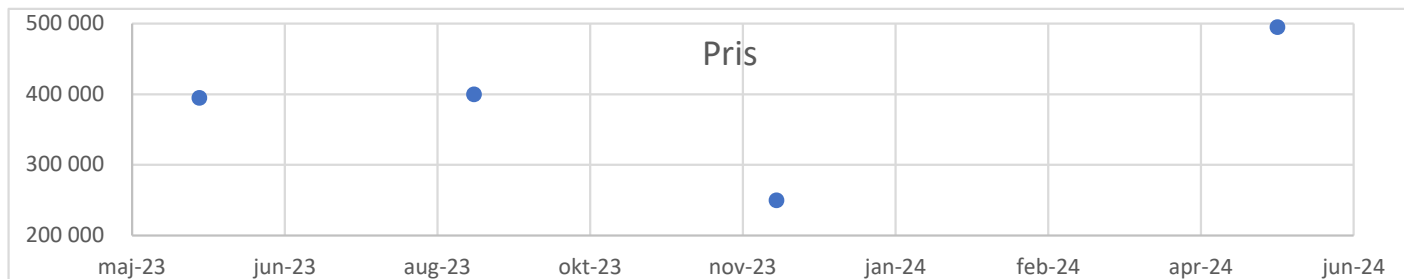
Golv	Väggar	Tak
☐ Parkett	☒ Tapet	☒ Målad gipsskiva
☒ Plastmattor	☒ Målat	☐ Panel
☐ Trä	☐ Panel	☐ Vävklistrat
☒ Laminat	☐ Bröstpanel	☐ Väv-/Pappspänt
☐ Linoleum	☐ Väv	☐ Plastspänt
☒ Klinker	☐ Timmer	☐ Akustikplattor
☐ Skiffer	☐ Putsat	☐ Putsat
☐ Textilmattor		☐ Målad träfiberskiva
		☐ Målade masonitskivor
Kommentar		
Välhållna ytskikt		

2.6 Bedömning

Lägenheten domineras av välskötta ljusa ytskikt och ligger både nära naturen och relativt nära centrum.

3 Slutlig värdebedömning

I denna förening har sålts 4 likadana 3ROK sedan 2023, med ett medelvärde om 400 tkr



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

400 000 kronor
Fyrahundratusen kronor

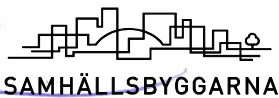
En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas inte bestämmas eller beräknas. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning vilket innebär att köpeskillingen vid en enskild överlåtelse kan avvika från det sannolika marknadsvärdet.

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

Jönköping 2025-02-25

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE


Åke Eriksson


SAMHÄLLSBYGGARNA

