

Bedömning av marknadsvärde

BRF FORNKULLEN LGH 08-2019-2-226

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

Maj 2025

1.4 Inspektion

Besiktning och inventering utfördes den 22:e maj 2025. Bostadsrättsinnehavaren 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 föreningar: 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 BRF Fornkullen (org. Nr 726000–3749)			Ärendenummer F-1070-25-06
Lägenhetsnummer 08-2019-2-226			Skatteverkets lägenhetsnummer 1301
Adress Veragatan 14, 554 73 Jönköping, se bilaga.			Våning 4
Kommun Jönköping			Område Gräshagen
Lägenhetsstorlek 2 ROK	Lägenhetsarea 60,5 m ²	Månadsavgift 3 606 kr/mån	Andelstal 0,40419
Kommentar I avgiften ingår värme, bredband, och TV. Hushållsel tecknas genom separat avtal.			

2.2 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G (Gräshagsskolan)	Hållplats G (Veragatan)	Livsmedelsbutik G (Ica nära)	Affärscentrum 3,6 km (Solåsen Handel)
-----------------------------	----------------------------	---------------------------------	--

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1959 på fastigheterna Navet 1,4,5 och 6 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. I föreningen finns sammanlagt 243 bostadsrätter.	
Gemensamma utrymmen I källaren finns tvättstugor, torkrum, soprum med källsortering samt cykelförråd.	
Parkering/Garage Föreningen har totalt 158 parkeringsplatser som går att hyra för 150 kr/mån (separat kösystem). Föreningen har under de senaste åren installerat 30 elbilsaddare.	
Förråd Till lägenheten tillhör ett vindsförråd samt ett mindre matförråd i källaren.	
Bostadsyta 14 836,5 m ²	Antal lägenheter 243
Följande dokument bifogas ☒ Stadgar ☒ Årsredovisning avseende år: 2024 ☒ Lägenhetsregister ☒ Energideklaration giltig till: 2031-11-03	

EKONOMI

Avgiftsnivå (kr/m2) 702		☒ Avser föreningens genomsnittsnivå ☐ Avser aktuell lägenhet	
Taxeringsvärde (tkr) Mark (bostad) 74 000 tkr	Mark (tkr) (lokal) 1 192 tkr	Byggnad (tkr) (bostad) 125 000 tkr	Byggnad (tkr) (lokal) 2 515 tkr
Långsiktiga skulder (kr) 0 kr		Långsiktiga lån per lägenhetsyta (kr/m²) 0 kr/m²	
Eget kapital (kr) 22 383 178 kr	Varav underhållsfond (kr) 12 145 116 kr		
Underhållsplan Föreningen har en 30-årig underhållsplan som uppdateras årligen. Kommande underhållsåtgärder är bland annat stamreovering och hissbyten.			
Kommentar År 2024 höjde föreningen årsavgiften med 7 %. För 2025 beslutade man om en hyreshöjning med 3%.			

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Navet 4			
Byggår 1959	Ombyggnadsår	Antal våningar 9+källarplan	☒ Flerbostadshus ☐ Friliggande ☐ Kedjehus ☐ Gavelläge ☐ Parhus ☐ Radhus ☐ Mellanläge
VA-Stammar Hiss	☒ Ursprungliga ☐ Utbytta ☐ Okänt ☒ Ja ☐ Nej		
Kommentar OVK utförd. Radonmätning utförd år 2019. Enligt föreningen planeras en stamreovering i närtid.			

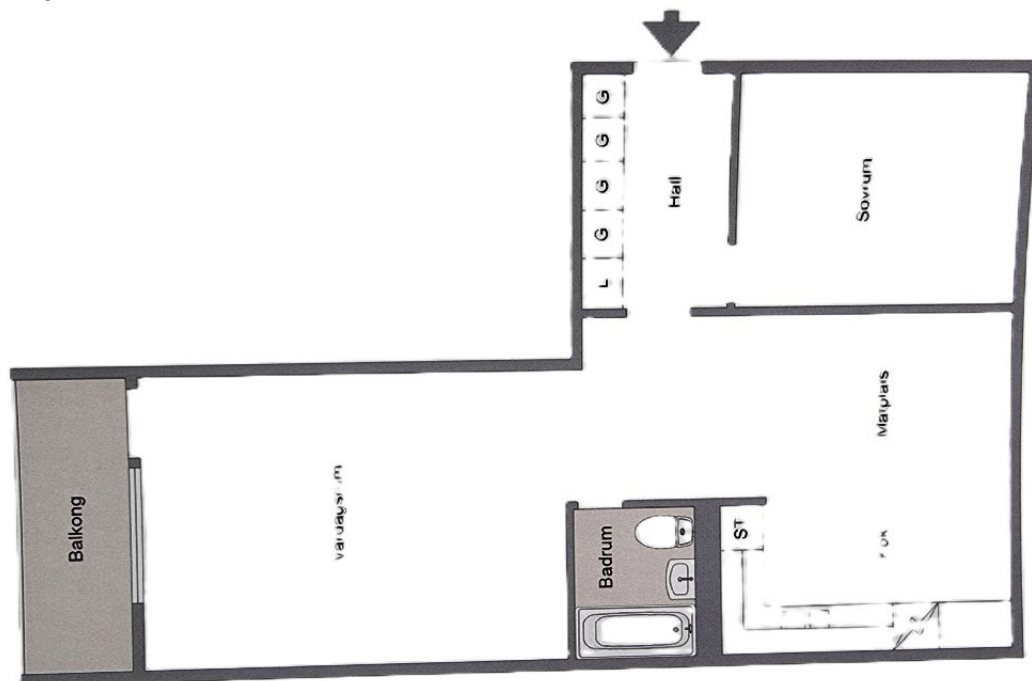
UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☒ 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 Lägenheten värms upp genom golvvärmslingor.			

2.5 Lägenhetsbeskrivning

RUMSINDELNING

Yta	Vard.r.	Sov-rum	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	2	0	0
Beskrivning Genomgående bra planlösning där majoriteten av lägenheten upplevs ljus och fräsch. Stora fönster som ger ljusinsläpp från två håll. Goda förvaringsutrymmen i hall. Stor balkong med utsikt över skogsområdet.														
Planritning														



KÖK

☐ Köksfläkt	☐ Elspis (gjutjärnsplattor)	☐ Inbyggd ugn	☐ Kyl	☒ Skafferi/Sval
☐ Vedspis	☐ Induktionsspis	☐ Inbyggd mikro	☐ Frys	☐ Kaffemaskin
☐ Gasspis	☒ Elspis (keramik/glas)	☐ Diskmaskin	☒ Kyl/Frys	
Beskrivning Köket saknar egen köksfläkt vilket påverkar matlagningsmöjligheten. Stomme samt luckor bedöms vara äldre, förmodligen i original från byggnation. Luckor och lådfronter är målade i en ljusgrå kulör. Diskbänken är något lägre än dagens standardmått (ca 80 cm vid mätning) vilket inte gjort det möjligt för den nuvarande bostadsrättsinnehavaren att installera diskmaskin. Vitvarorna bedöms vara något äldre men i ett funktionellt skick.				
Standard Funktionellt		Underhållsstatus Äldre, något slitet, saknas köksfläkt		

BADRUM

☒ WC	☐ Duschplats	☒ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☒ Tvättställ	☐ Kommod	☐ Bastu	☒ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare
Beskrivning Äldre badrum med våtrumstapet och våtrumsmatta. Badrummet bedöms vara i ett utdaterat skick men utan större fel. Lågt handfatsskåp samt saknar egen blandare. I dagsläget finns en längre vattenkran ovanför badkaret som vinklas till handfatet i stället för separat blandare/kran i handfatet. Golvbrunnen är av det äldre slaget och bör eventuellt ses över i samband med badrumsrenovation. Enligt bostadsrättsinnehavaren var rekommendationen från föreningen att göra detta i samband med den kommande stamreningen.				
Golv Våtrumsmatta i beige nyans		Standard Funktionellt		
Väggar Våtrumstapet i grå nyans		Underhållsstatus Äldre, slitet, saknas blandare		

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

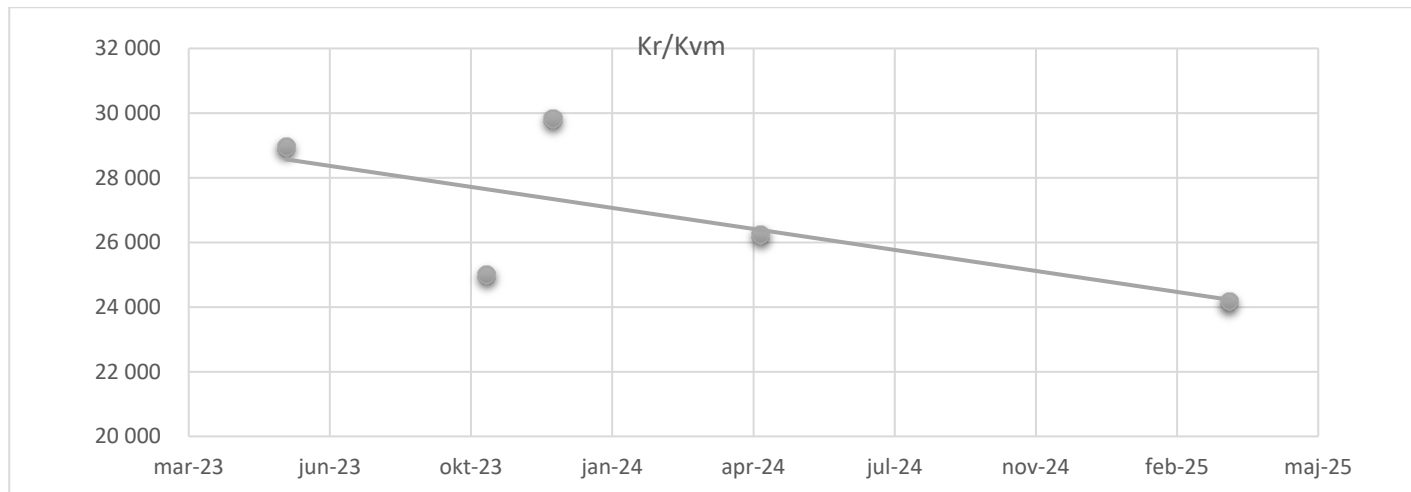
Golv ☐ Träparkett ☒ Laminat/Linoleum/vinyl ☐ Trä ☒ Klinker ☐ Skiffer ☐ Textilmattor ☒ Våtrumsmatta	Väggar ☐ Tapet ☒ Målat ☐ Panel ☐ Bröstpanel ☐ Väv ☐ Timmer ☐ Putsat	Tak ☐ Målad gipsskiva ☐ Panel ☐ Vävklistrat ☐ Väv-/Pappspänt ☐ Plastspänt ☐ Akustikplattor ☒ Putsat/målat ☐ Målad träfiberskiva ☐ Målade masonitskivor
Kommentar Lägenhetens väggar har målats i neutrala toner och har ett genomgående/sammanhängande grått klickgolv, samt klinker i hallen.		

2.6 Bedömning

Lägenheten är trevligt belägen intill natur, skola, omsorg och kollektivtrafik, med närhet in till centrala Jönköping. Lägenheten bedöms generellt sett vara i ett normalt och funktionellt skick. Kök och badrum bedöms vara i behov av renovering på sikt, men funktionellt tills vidare. Framför allt badrummet bedöms medföra en osäkerhetsfaktor då ett bristande tätskikt kan orsaka korrosion på golvvärmeslingorna. Vid eventuell badrumsrenovering bör slingornas skick undersökas. Köket upplevs i sin tur som något ofullständigt på grund av avsaknaden av köksfläkt, men att det inte har någon större marknadsvärdepåverkan sett till helhetsbedömningen.

SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

I detta bostadsrättsområde ligger den genomsnittliga köpeskillingen för en bostadsrätt av liknande byggnadsår och storlek kring 1 500 000 kr, med ett kvadratmeterpris mellan 24 000 – 30 000 kr. Köpeskillingen varierar beroende på lägenhetens specifika skick och mikroläge, men priserna har varit relativt stabila i området de senaste åren. Utbudet på bostadsrätter är för närvarande gott i Jönköpings, och flera liknande objekt finns till salu i bostadsrättsområdet, varav två i samma trappuppgång.



Denna bostadsrätt bedöms ha ett normalt renoveringsbehov, men där andra jämförelseobjekten i dagsläget generellt sett har en högre standard. Kvadratmeterpriset bestäms enligt ovan till 24 tkr/m². Applicerat på värderingsobjektet innebär detta ett värde motsvarande 1,4 mkr. Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för bostadsrättslägenheten till

1 400 000 kronor
En miljon 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.

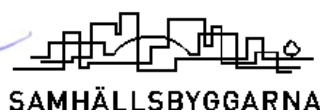
Värdebedömningen har aktualitet så länge fastighetens fysiska egenskaper, marknadsförutsättningar eller s.k. omvärldsfaktorer inte förändras.

Jönköping 2025-05-26

Blomstermåla 2025-05-26

Åke Eriksson

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Melina Läggeberger
Värderingsassistent



0 600 1200 1800 m

Skala 1:20 000, SWEREF 99 TM, RH 2000.

LANTMÄTERIET