

Bedömning av marknadsvärde

BRF Rubinen LGH 8-2113-2-76-3

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

April 2025

1.4 Inspektion

Besiktning och inventering utfördes den 7 april 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 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 RUBINEN (org. nr 726500-0294)			Ärendenummer F-799-25-06
Lägenhetsnummer LGH 8-2113-2-76			Skatteverkets lägenhetsnummer 1201
Adress Östra Bergsgatan 6B, 573 36 Tranås, se bilaga.			Våning 3:e
Kommun Tranås			Område Östra Berg
Lägenhetsstorlek 2ROK	Lägenhetsarea 55 m ²	Månadsavgift 4345 kr/mån	Andelstal 0,6786
Kommentar I avgiften ingår värme och fiber. Hushållsel tecknas genom separat avtal.			

2.2 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G (flera)	Hållplats G	Livsmedelsbutik G (ICA/Hemköp/Willys)	Affärscentrum 3 km (Tranås Köpcentrum)
--------------------	----------------	--	---

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1958 på fastigheterna Rubinen 14 och Rubinen 15 med sammanlagt 138 bostadsrätter.	
Gemensamma utrymmen Utöver tvättstugor finns gym samt samlingslokal och övernattningsrum (mot avgift).	
Parkering/Garage Det finns möjlighet för markparkering samt garage.	
Förråd Källarförråd samt mindre matförråd.	
Bostadsyta 8 416 m ²	Antal lägenheter 138
Följande dokument bifogas	☒ Stadgar ☒ Årsredovisning avseende år: 2023 ☒ Lägenhetsregister ☒ EnergideklARATION giltig till: 2030-03-03

EKONOMI

ERÖREN

Avgiftsnivå (kr/m2)		☒ Avser föreningens genomsnittsnivå		☐ Avser aktuell lägenhet	
785					
Taxeringsvärde (tkr) Mark (bostad)		Mark (lokal)		Byggnad (bostad)	
15 600 tkr				44 000 tkr	
Långsiktiga lån (kr)				Långsiktiga lån per lägenhetsyta (kr/m²)	
6 543 750 kr (sätts om under 2024)				777,5 kr/m² (inkluderat delen som sätts om)	
Eget kapital (kr)					
11 109 337 kr					
Underhållsfond (kr)		Underhållsplan			
6 028 335 kr.		Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Kommande underhållsåtgärder är bland annat fönsterbyte och fasadrenovering.			
Kommentar					

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Rubinen 15			
Byggår 1958	Ombyggnadsår	Antal våningar 3 + källare	☒ Flerbostadshus ☐ Friliggande ☐ Kedjehus ☐ Gavelläge ☐ Parhus ☐ Radhus ☐ Mellanläge
VA-Stammar Hiss	☐ Ursprungliga ☒ Utbytta ☐ Okänt ☐ Ja ☒ Nej		
Kommentar Fiber till samtliga lägenheter (2022).			

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 Radonmätning utförd.			

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

Planritning



Källa: Fastighetsbyrån

KÖK

☐ Elspis	☐ Keramikhäll	☐ Inbyggd ugn	☐ Kyl	☒ Skafferi/Sval
☐ Vedspis	☒ Induktionshäll	☐ Inbyggd mikro	☐ Frys	☐ Kaffemaskin
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt	☐ Diskmaskin	☒ Kyl/Frys	
Beskrivning Vitt och ljust kök renoverat ca 2017/2018. Taket är sänkt med infällda spotlights.				
Standard Normalt			Underhållsstatus Brukligt	

BADRUM

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☒ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☐ Tvättställ	☒ Kommod	☐ Bastu	☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare
Beskrivning Bedöms som äldre men funktionellt.				
Golv Våtrumsmatta i grön nyans			Standard Normal	
Väggar Vitt kakel med en grå rand			Underhållsstatus Brukligt, slitet	

VARDAGSRUM

Beskrivning Ljust vardagsrum med utgång till balkong.	
Golv Trägolv	Standard Normal
Väggar Vitmålat, trä (fondvägg)	Underhållsstatus Brukligt, småskador
Tak Vitmålad betong	

SOVRUM

Beskrivning Sovrum med garderobsförvaring.	
Golv Trä	Standard Normal
Väggar Målat och rutig tapet.	Underhållsstatus Brukligt, småskador
Tak Vitmålad betong	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Golv ☐ Parkett ☐ Plastmattor ☐ Trä ☒ Laminat ☐ Linoleum ☒ Klinker ☐ Skiffer ☐ Textilmattor	Väggar ☒ Tapet ☒ Målat ☐ Panel ☐ Bröstpanel ☐ Väv ☐ Timmer ☐ Putsat	Tak ☒ Målad gipsskiva ☐ Panel ☐ Vävklistrat ☐ Väv-/Pappspänt ☐ Plastspänt ☐ Akustikplattor ☒ Målad betong ☐ Målad träfiberskiva ☐ Målade masonitskivor
Kommentar Lägenheten bedöms vara i ett normalt och funktionellt skick.		

2.6 Bedömning

Lägenheten är centralt belägen i ett trivsamt område. Närhet till simhall och skolor, samt friluftsområden. Det genomgående skicket är av normal standard och i ett funktionellt skick. Bedömningen är att lägenheten inte har några direkta renoveringsbehov. Lägenheten ligger på 3:e plan, hiss saknas.

3 Slutlig värdebedömning

I denna förening har det under de senaste åren skett flertalet försäljningar. Den genomsnittliga köpeskillingen för 2ROK i denna förening har 2022–2025 varierat mellan 610–895 tkr. Det genomsnittliga värdet är starkt korrelerat med lägenhetens genomgående skick och standard. Detta är något som beaktas när man ska applicera genomsnittlig försäljningsstatistik på ett värderingsobjekt av detta slag.

Det finns i dagsläget ett stort utbud av saluförda bostadsrätter i området. Många av lägenheterna har varit saluförda under relativt lång tid och detta talar för att utbudet är högre än marknadsefterfrågan i dagsläget. Denna lägenhet bedöms vara i ett normalt skick i jämförelse med andra tillgängliga jämförelseobjekt i området.

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

650 000 kronor
Sexhundrafemtiotusen kronor

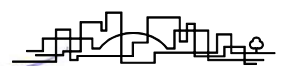
En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas inte bestämmas eller beräknas. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning vilket innebär att köpeskillingen vid en enskild överlåtelse kan avvika från det sannolika marknadsvärdet.

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

Jönköping 2025-04-13

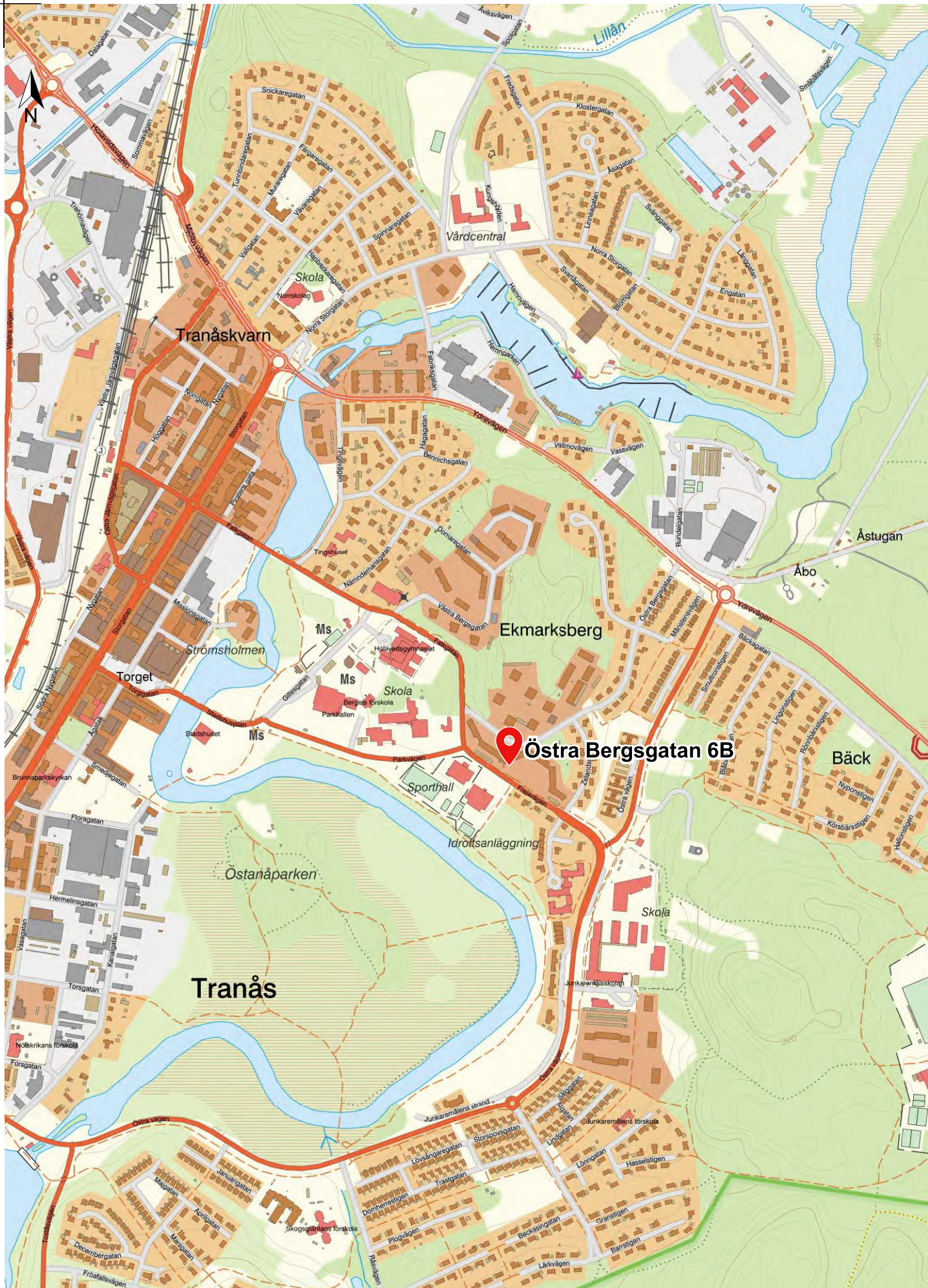

Åke Eriksson
Jägmästare

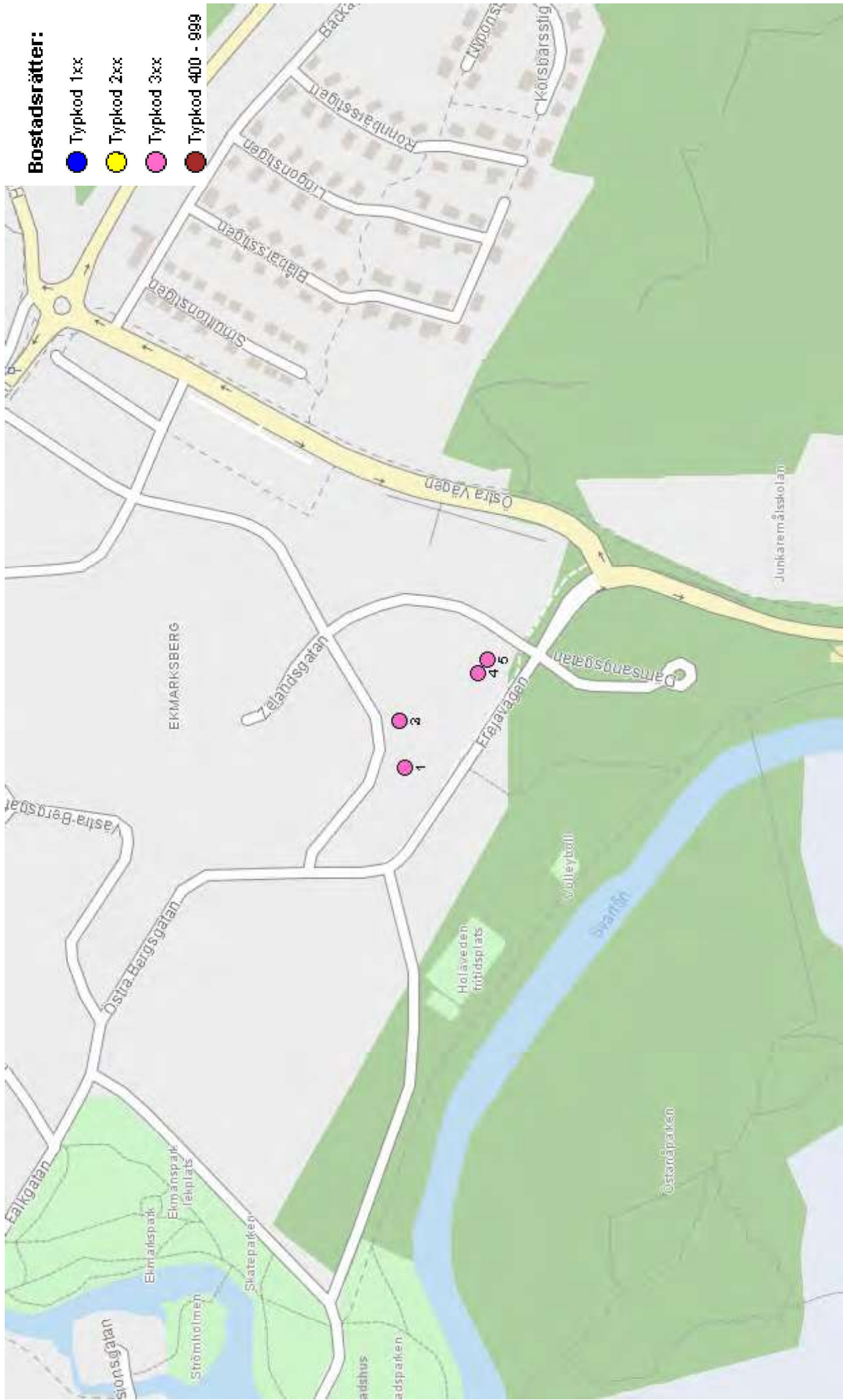
**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**


SAMHÄLLSBYGGARNA

Blomstermåla 2025-04-11


Melina Läggeberger
Värderingsassistent





Köpinformation														
#	Kommun Församling	Fastighet	Värdeom r.	Typkod	Yt a	Byggå r	Ru m	Vänin g Hiss	Våninga r Balkong	Upplåtelseform Boendeform	Köpedatum	Månadsavg Andelstal	Pris Fldnormavg	Kr/kv m
1	Tranås Säby	RUBINEN 15	687188	321	54	1958	2	3 Nej	3 Ja	Lägenhet	2025-01-27	4345 0.679	795000 1702	14722
2	Tranås Säby	RUBINEN 14	687188	321	54	1958	2	1 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2023-05-16	3607 0.66	610000 1366	11296
3	Tranås Säby	RUBINEN 14	687188	321	52	1958	2	2 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2023-04-23	3519 0.643	695000 1480	13365
4	Tranås Säby	RUBINEN 14	687188	321	63	1958	2	2 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2022-11-22	4012 0.755	895000 1475	14206
5	Tranås Säby	RUBINEN 14	687188	321	52	1958	2	1 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2022-11-08	3076 0.584	685000 1369	13173