

Bedömning av marknadsvärde

BRF LUTAN 22
LGH 073-073-015

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

september 2025

1.4 Inspektion

Besiktning och inventering utfördes den 23 september 2025. Lägenhetsinnehavaren öppnade.

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 LUTAN 22 (org. nr 726000–3756)			Ärendenummer F-1366-25-06
Lägenhetsnummer LGH 073-073-015			Skatteverkets lägenhetsnummer 1303
Adress Barnarpsgatan 88C, 553 33 Jönköping, se bilaga.			Våning 3:e
Kommun Jönköping			Område Söder
Lägenhetsstorlek 2ROK	Lägenhetsarea 50 m ²	Månadsavgift 2427 kr/mån	Andelstal 3,3557
Kommentar Obligatoriskt tillägg om 250 kr för el, 190 kr för bredband och 89 kr för renovering av balkonger. Värme och vatten ingår.			

2.2 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G km (flera)	Hållplats G	Livsmedelsbutik G (Hemköp/Willys)	Affärscentrum G (Väst)
-----------------------	----------------	--------------------------------------	---------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt		
Föreningen ger fastigheten Lutan 22 i Jönköping.		
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, kommentar
Tvättstugor		Digitalt bokningssystem ej åtkomlig vid besiktning
Parkering/Garage		
Saknas utöver 3 gästparkeringar.		
Förråd		
På vinden samt matförråd i källare.		
Bostadsyta	Antal lägenheter	Övrig yta
1514 m ²	30	61 m ²
Följande dokument bifogas	☒ Stadgar ☒ Årsredovisning avseende år: 2024	
	☒ Lägenhetsregister ☒ Energideklaration giltig till: 2031-05-14	

EKONOMI

Avgiftsnivå (kr/m2) 692		☒ Avser föreningens genomsnittsnivå		☐ Avser aktuell lägenhet	
Taxeringsvärde (tkr) Mark (bostad) 8 600 tkr		Mark (lokal) 163 tkr		Byggnad (bostad) 18 400 tkr	
				Byggnad (lokal) 226 tkr	
Långsiktiga lån (kr) 0 kr till det kommer 2 990 706 kr sätts om under 2025				Långsiktiga lån per lägenhetsyta (kr/m²) 1975 kr/m² (inkluderat delen som sätts om)	
Eget kapital (kr) 787 937 kr		Varav underhållsfond (kr) 1 345 363 kr			
2024 års negativa resultat innebär att det fria kapitalet är negativt					
Underhållsplan Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnader fram till 2030. Vid besiktningen pågick takbyte					
Kommentar De lånen som sattes om 2025 hade 3,55 % ränta					

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Lutan 22			
Byggår 1943	Ombyggnadsår 2006	Antal våningar 3 + vind	☒ Flerbostadshus ☐ Friliggande ☐ Kedjehus ☐ Gavelläge ☐ Parhus ☐ Radhus ☐ Mellanläge
VA-Stammar Hiss	☒ Ursprungliga ☐ Utbytta ☐ Okänt ☐ Ja ☒ Nej		
Kommentarer Fjärrvärmeanslutning 1992, Fiberinstallation 2000, Balkonger, nya/renoverade 2004, Fönsterbyte 2007, Fasadenovering 2007, Re-lining 2014			

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

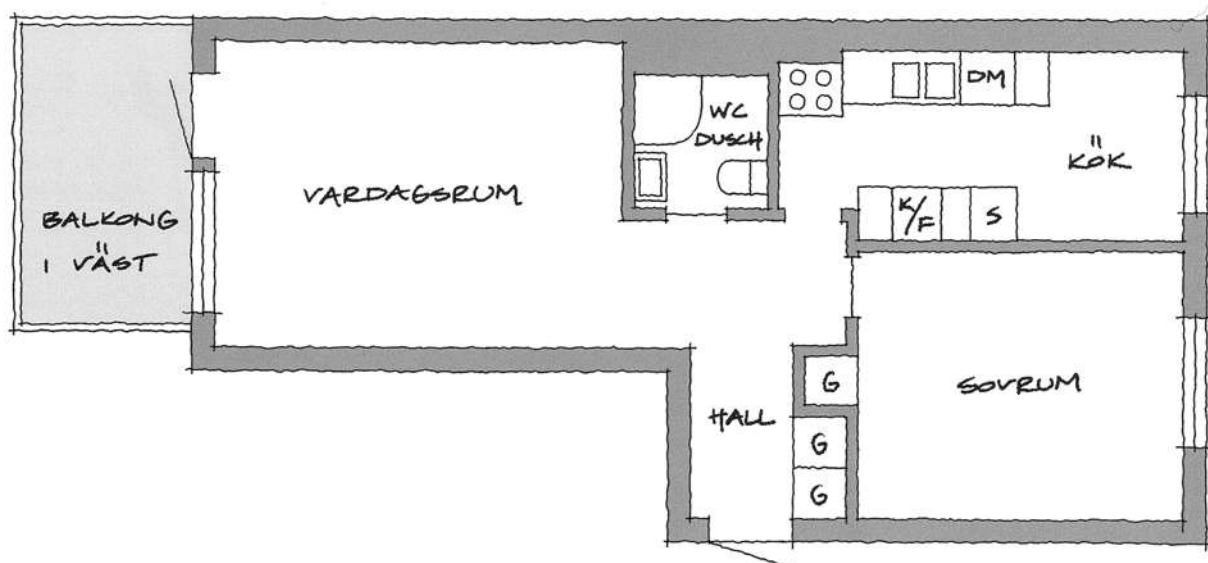
RUMSINDELNING

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	0	0	0

Beskrivning

Renoverat för ca 15 år sedan, hårt slitet under senare år och vid besiktningen kraftigt belamrat med lösöre och sopor. Men troligtvis utan större skador, enligt innehavaren så skedde en torrkokning för ett tag sedan och lägenheten blev rökfylld, vid besiktningen kunde dock inte någon röklukt särskiljas från lägenhetens övriga lukter.

Planritning



KÖK

☒ Köksfläkt	☐ Elspis (gjutjärnsplattor)	☐ Inbyggd ugn	☐ Kyl	☐ Skafferi/Sval
☐ Vedspis	☐ Induktionsspis	☐ Inbyggd mikro	☐ Frys	☐ Kaffemaskin
☐ Gasspis	☒ Elspis (keramik/glas)	☒ Diskmaskin	☒ Kyl/Frys	
Beskrivning				
Parallellkök med ekfärgade släta luckor och lådfronter. Köket är ca 15 år vitvaror från samma tillfälle. Matplats till ca 2 personer. Rostfri diskbank med dubbelho. Köksfläkten var delvis bortmonterad och verkade sakna funktion				
Standard		Underhållsstatus		
Enkelt		Äldre		

BADRUM

☒ WC	☐ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☒ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☒ Tvättställ	☐ Kommod	☐ Bastu	☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare
Beskrivning				
Helkaklat med WC och glasad duschkabin. Renoverat för ca 15 år sedan.				
Golv		Standard		
Mörkblå småklinker		Normalt		
Väggar		Underhållsstatus		
Mörkblå + vita kakelplattor		Normalt		

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Golv	Väggar	Tak
☒ Träparkett	☐ Tapet	☐ Målad gipsskiva
☐ Laminat/Linoleum/vinyl	☒ Målat	☐ Panel
☐ Trä	☐ Panel	☐ Vävklistrat
☐ Klinker	☐ Bröstpanel	☐ Väv-/Pappspänt
☐ Skiffer	☐ Väv	☐ Plastspänt
☐ Textilmattor	☐ Timmer	☐ Akustikplattor
☐ Våtrumsmatta	☐ Putsat	☒ Putsat/målat
		☐ Målad träfiberskiva
Kommentar		
Enligt innehavaren så är det oregon pine-parkett.		

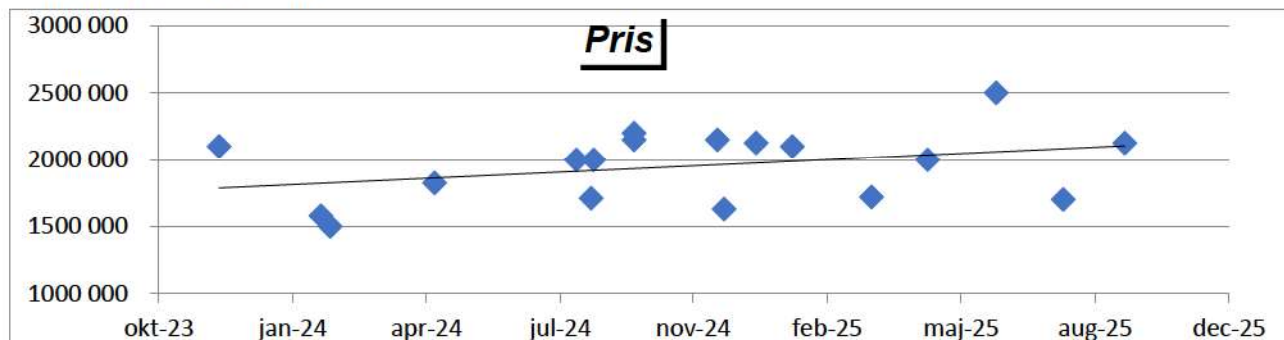
2.6 Bedömning

Centralt belägen lägenhet på översta våning med balkong mot väster och viss utsikt över Munksjön från kök och sovrum. halvplan ovan mark med äldre ytskikt.

Torpa har en närhet till Munksjön och kommunikationerna är utmärkta, med gångavstånd till Jönköpings citykärna och goda bussförbindelser till övriga delar av staden. Dessutom finns skolor, förskolor och service på bekvämt avstånd, vilket gör Torpa till ett perfekt område för alla som vill ha en smidig och trivsamt vardag.

3 Slutlig värdebedömning

I denna förening såldes en 2ROK 2025-09-22 för 2125 tkr vilket var utropspriset. I nedan ingår även omringliggande föreningar



Det finns egentligen ingen positiv trend utan de lägenheter som har ett högt pris har en låg månadsavgift och vice versa. 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

1 600 000 kronor
En miljon sexhundratusen 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.

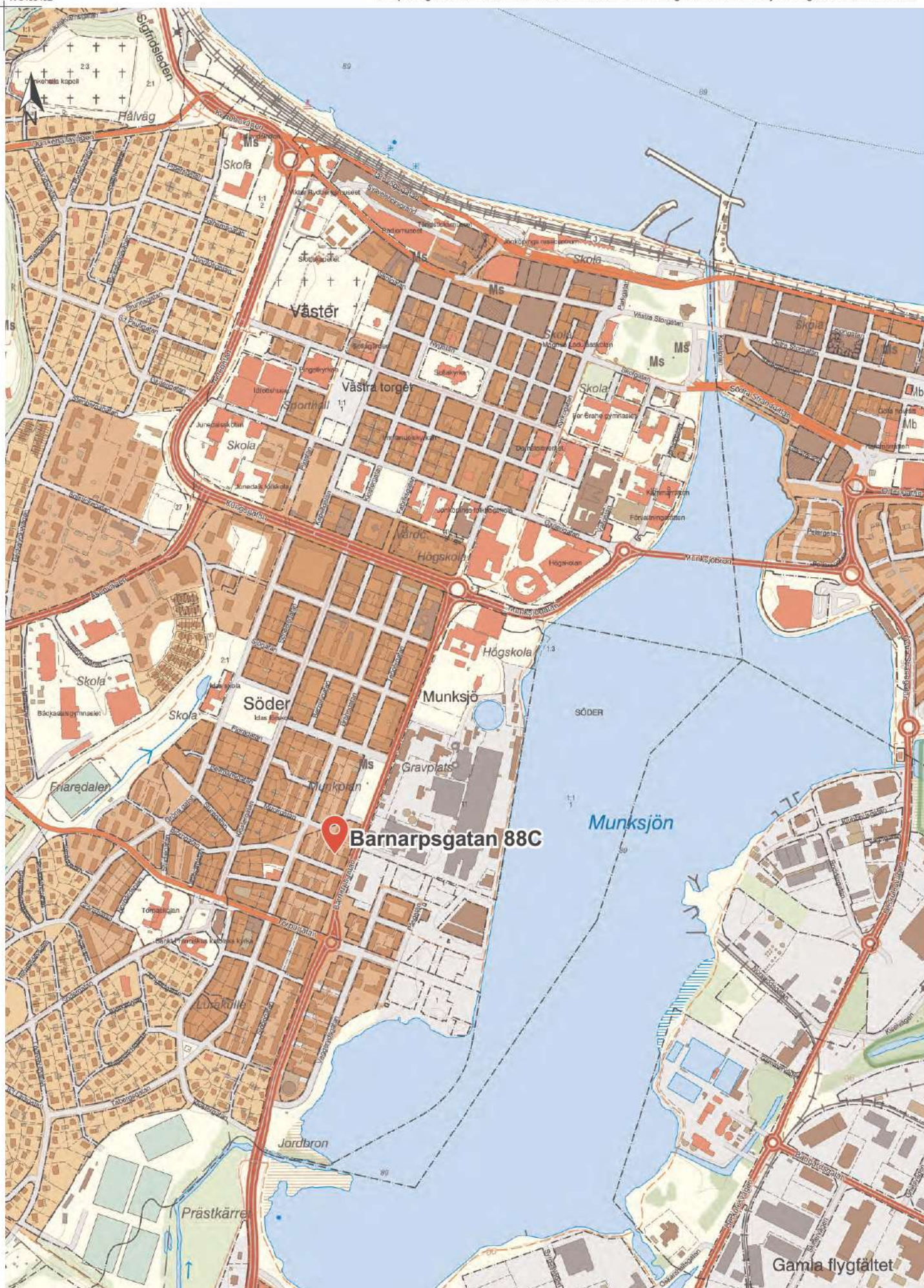
Värdebedömningen har aktualitet så länge fastighetens fysiska egenskaper, marknadsförutsättningar eller s.k. omvärldsfaktorer inte förändras.

Jönköping 2025-09-26

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**


 Åke Eriksson





Barnarpsgatan 88C

Munksjön

Gamla flygfältet

0 200 400 600 m

Skala 1:10 000. SWEREF 99 TM. RH 2000.

LANTMÄTERIET