

Bedömning av marknadsvärde

BRF BALDERGAARD LGH 1202

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 1 april 2025. Ägaren 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 BALDERGAARD (org. nr 769612–1875)			Ärendenummer F-698-25-06
Lägenhetsnummer LGH 1202			Skatteverkets lägenhetsnummer 1202
Adress Sturegatan 36 D Lgh 1202, 571 34 Nässjö, se bilaga.			Våning 2: a
Kommun Nässjö			Område Runneryd
Lägenhetsstorlek 2ROK	Lägenhetsarea 57 m ²	Månadsavgift 3651 kr/mån	Andelstal 1,9805
Kommentar I avgiften ingår värme, bredband (Tele2), tv. Hushållsel tecknas genom separat avtal.			

2.2 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G (flera)	Hållplats G	Livsmedelsbutik 2 km (Coop)	Affärscentrum 2 km (Stortorget)
--------------------	----------------	--------------------------------	------------------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1954 på fastigheten Semaforen 3 i Nässjö. På fastigheten finns ett bostadshus med adressen Sturegatan 36 A-D.	
Gemensamma utrymmen Utöver tvättstugor finns gym och samlingslokal	
Parkering/Garage Det finns fri markparkering samt vissa platser med elstolpe.	
Förråd På vinden samt matförråd i källare.	
Bostadsyta 2 873 m ²	Antal lägenheter 44
Följande dokument bifogas	☒ Stadgar ☒ Årsredovisning avseende år: 2023 ☒ Lägenhetsregister ☒ Energideklaration giltig till: 2033-03-16

EKONOMI

Avgiftsnivå (kr/m2) 682		☒ Avser föreningens genomsnittsnivå ☐ Avser aktuell lägenhet	
Taxeringsvärde (tkr) Mark (bostad) 4 338 tkr		Mark (lokal) 0 tkr	
Byggnad (bostad) 12 600 tkr		Byggnad (lokal) 0 tkr	
Långsiktiga lån (kr) 3 895 649 kr (som sätts om under 2024)		Långsiktiga lån per lägenhetsyta (kr/m²) 1356 kr/m² (inkluderat delen som sätts om)	
Eget kapital (kr) 6 156 546 kr			
Underhållsfond (kr) 1 470 322 kr		Underhållsplan Föreningen har en 20-årig underhållsplan. Kommande underhållsåtgärder balkongrenovering, målning av fasad	
Kommentar			

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Semaforen 3			
Byggår 1954	Ombyggnadsår	Antal våningar 4	☒ Flerbostadshus ☐ Friliggande ☐ Kedjehus ☐ Gavelläge ☐ Parhus ☐ Radhus ☐ Mellanläge
VA-Stammar Hiss	☐ Ursprungliga ☐ Utbytta ☒ Okänt ☐ Ja ☒ Nej		
Kommentar Takrenovering 2013. Fönsterbyte och balkongdörr 2016			

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			

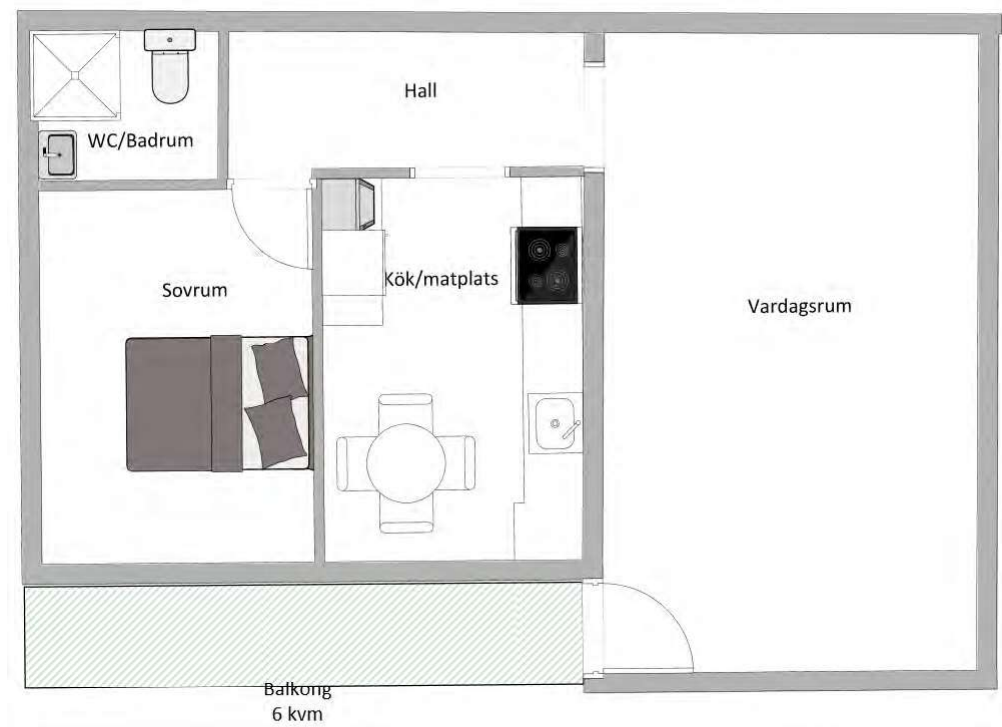
2.5 Lägenhetsbeskrivning

RUMSINDELNING

Yta	Vard.r.	Sov-rum	Kök	Matsal	Badrum	WC/Dusch	WC	Hall	Tvättst.	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Garage
Lgh	1	1	1	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0

Beskrivning
Hallen är under renovering med avsaknad av dörrfoder. Lägenheten i övrigt är i bra skick

Planritning



KÖK

☒ Elspis	☐ Keramikhäll	☐ Inbyggd ugn	☐ Kyl	☐ Skafferi/Sval
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☐ Inbyggd mikro	☐ Frys	☐ Kaffemaskin
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt	☐ Diskmaskin	☒ Kyl/Frys	
Beskrivning				
Rakt kök med vita spårade luckor och lådfronter. Köket är i renoverat för ca 10 år sedan och vitvarorna är förnyade. Matplats till ca 2–4 personer. Mörkbetsad träbänk med infälld ho.				
Standard			Underhållsstatus	
Normalt			Funktionellt	

DUSCHRUM

☒ WC	☐ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☒ Duschkabin	☐ Bubbelpadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☒ Tvättställ	☐ Kommod	☐ Bastu	☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare
Beskrivning				
Helkaklat med WC och handfat. Duschkabin med skjutpartier. Okänd renoveringstidpunkt men bedöms vara ca 20 år. WC-stolen är utbytt senare.				
Golv			Standard	
Svarta klinkerskivor			Normalt	
Väggar			Underhållsstatus	
Vitt kakel med svart dekor-rad.			Normalt	

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		
Innerskikten är hela med professionellt utförande. Arbetet i hallen är dock inte avslutat		

2.6 Bedömning

Lägenhet i Runneryd med nära till skolor. Med balkong i sydväst så är det mycket sol och ägaren har satt upp persienner. Bra planlösning och en någorlunda stor matplats för en 2ROK.

3 Slutlig värdebedömning

I denna och grannföreningen har 7 st. 2ROK sålts sedan 2022, med avslut mellan 375–650 tkr. Idag finns en jämförbar 2ROK till salu för 490 tkr. Görs jämförelse med dessa försäljningar har priserna inte rört sig sedan 2022. Denna lägenhet bedöms vara i normalt skick.

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.

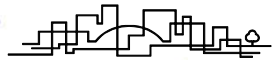
Värdebedömningen har aktualitet så länge fastighetens fysiska egenskaper, marknadsförutsättningar eller s.k. omvärldsfaktorer inte förändras.

Jönköping 2025-04-02

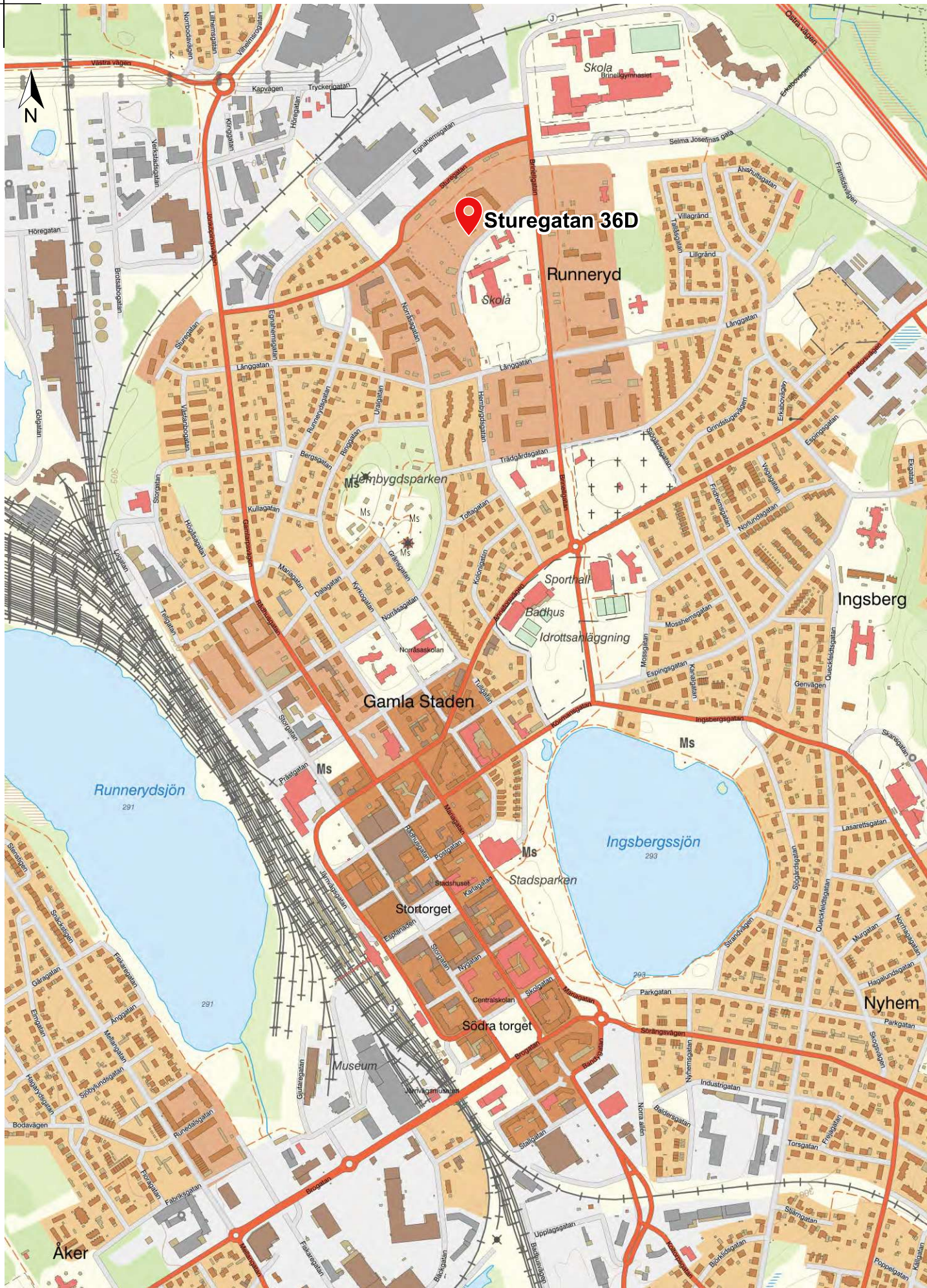
**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

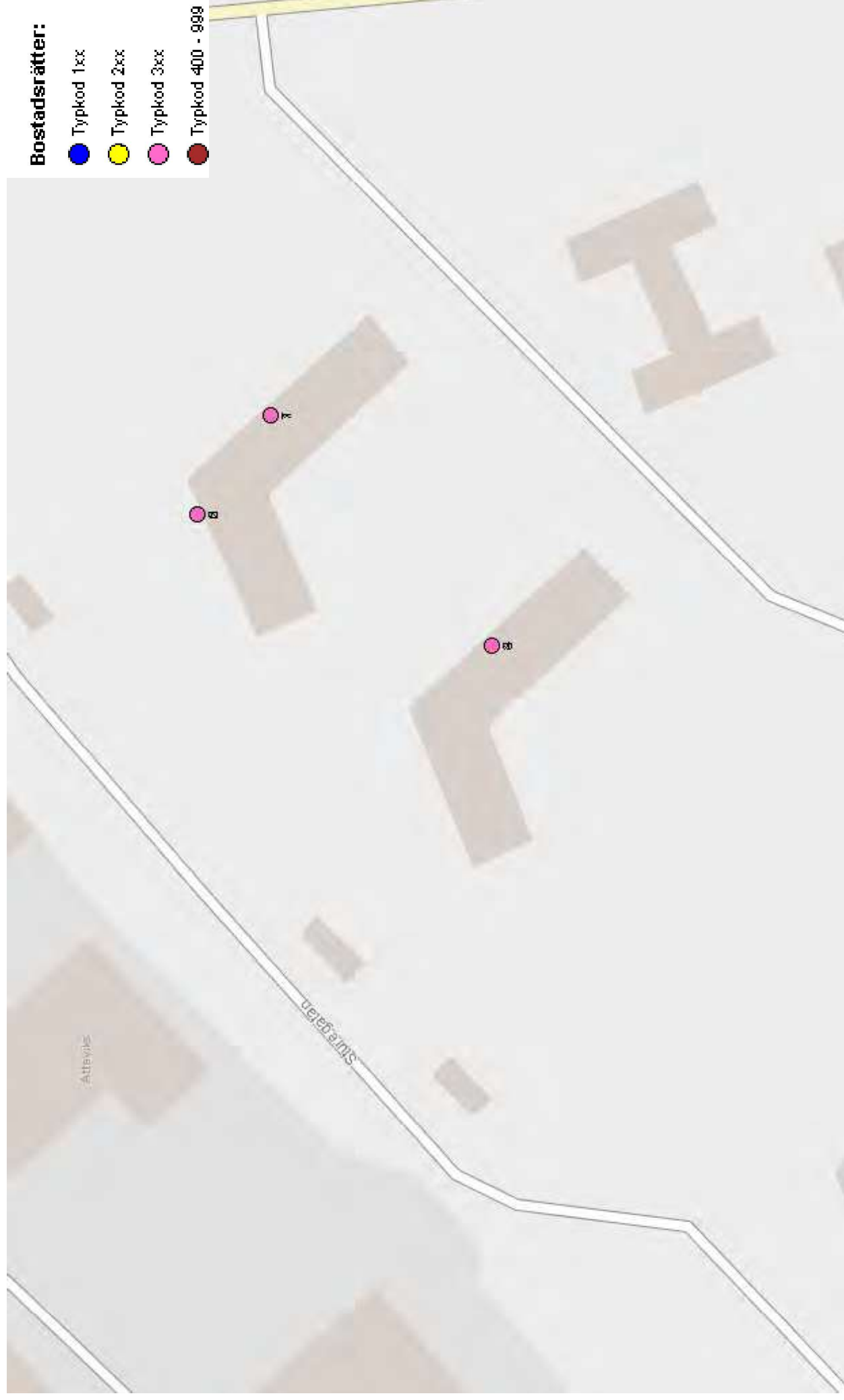


Åke Eriksson



SAMHÄLLSBYGGARNA





Köpinformation														
#	Kommun Församling	Fastighet	Värdeom r.	Typkod	Yt a	Bygga r	Ru m	Vänin g Hiss	Våninga r Balkong	Upplåtelseform Boendeform	Köpedatum	Månadsavg Andelstal	Pris Fldnormavg	Kr/kv m
7	Nässjö Nässjö	SEMAFOREN 2	9999999	321	54	1954	2	2 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2022-05-13	3513 0.018	580000 1318	10740
6	Nässjö Nässjö	SEMAFOREN 2	9999999	321	58	1954	2	3 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2022-06-30	3796 1.99	650000 1346	11206
5	Nässjö Nässjö	SEMAFOREN 2	9999999	321	55	1954	2	1 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2022-09-11	3534 1.89	500000 1226	9090
4	Nässjö Nässjö	SEMAFOREN 3	682202	320	58	1954	2	1 Nej	0 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2023-09-18	3418 2.021	525000 1160	9051
3	Nässjö Nässjö	SEMAFOREN 3	682202	320	58	1954	2	2 Nej	4 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2023-11-24	3418 2.021	500000 1138	8620
2	Nässjö Nässjö	SEMAFOREN 2	9999999	321	55	1954	2	1 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2024-08-06	3922 1.89	485000 1297	8818
1	Nässjö Nässjö	SEMAFOREN 2	9999999	321	59	1954	2	3 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2024-12-26	3534 2.02	375000 1037	6355