

Bedömning av marknadsvärde

BRF Juvelen i Vetlanda
LGH 4



1 Uppdrag

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten, Försäljning Syd

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 2026

1.4 Inspektion

Besiktning och inventering utfördes den 21 april 2026. Föreningen hade gjort utrymmena åtkomliga.

1.5 Förutsättningar och förbehåll för värdeutlåtandet

Bifogade utdrag ur fastighetsdatasystem samt från Lantmäteriet, Skatteverket, 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. Enligt uppdragsgivaren ska inte förekomst av förmedlingsuppdrag redovisas.

Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, 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

Orienteringskarta, 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 Juvelen i Vetlanda (org. nr 769613-0272)			Ärendenummer 15269707
Lägenhetsnummer LGH 4			Skatteverkets lägenhetsnummer 1101
Adress Kanalgatan 7, lgh 1101, 574 32 VETLANDA, se bilaga.			Våning 2:a
Kommun Vetlanda			Område Centrum
Lägenhetsstorlek 3ROK	Lägenhetsarea 108 m ²	Månadsavgift 11 006 kr/mån	Andelstal 14,58 %
Kommentar I avgiften ingår värme, vatten och el. Bredband tecknas genom separat avtal.			

2.2 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G km (Withalaskolan)	Hållplats G	Livsmedelsbutik G (Flera)	Affärscentrum G (Stortorget)
-------------------------------	----------------	------------------------------	---------------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt		
Föreningens fastighet Felsteget 7 var ursprungligen en guldsmidsfabrik som byggdes 1915 och 2005 byggdes om till bostadshus. På fastigheten finns två sammanbyggda huskroppar och en förrådsbyggnad med carport, cykelförråd, sopsortering. Föreningen hyr ut 1 lokal till ABF		
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, kommentar
Det finns källarutrymmen samt bastu/föreningslokal		Tvättmaskin finns i varje lägenhet.
Parkering/Garage		
Det finns möjlighet att hyra carport 260 kr/mån. 3 garage (uthyrda) för 600 kr/mån.		
Förråd		
I källaren både avskiljda och gemensam yta.		
Bostadsyta	Antal lägenheter	Övrig yta
788 m ²	8	216 lokalyta
Följande dokument bifogas	☒ Stadgar ☒ Årsredovisning avseende år: 2025	
	☒ Lägenhetsregister ☒ Energideklaration giltig till: 2019-05-26	

EKONOMI

Avgiftsnivå (kr/m ²) 1062		☒ Avser föreningens genomsnittsnivå		☐ Avser aktuell lägenhet	
☒ Inkl ☐ Exl IMD					
Taxeringsvärde (tkr)		Mark (bostad)		Mark (lokal)	
1 486 tkr		199 tkr			
Byggnad (bostad)		Byggnad (lokal)			
8 800 tkr		924 tkr			
Långsiktiga lån (kr)		Långsiktiga lån per lägenhetsyta (kr/m ²)			
7 789 523 kr		9 932 kr/m² (8 358 kr/m² summerad från lägenhetsförteckningen)			
Eget kapital (kr)		Varav underhållsfond (kr)			
6 188 438 kr		275 448 kr			
Underhållsplan					
Föreningen har en löpande underhållsplan som uppdateras årligen.					
Kommentar					

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Felsteget 7			
Byggår 1915	Ombyggnadsår 2005	Antal våningar 2 + vind	☒ Flerbostadshus ☐ Friliggande ☐ Kedjehus ☐ Gavelläge ☐ Parhus ☐ Radhus ☐ Mellanläge
VA-Stammar Hiss	☒ Ursprungliga ☐ Utbytta ☐ Okänt ☒ Ja ☐ Nej		
Kommentar Ombyggnaden från industri till bostäder 2005 innebar en fullständig ombyggnad utöver fasaden vilket innebär att stammar härrör från 2005.			

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 OVK Obligatorisk ventilationskontroll			

2.5 Lägenhetsbeskrivning

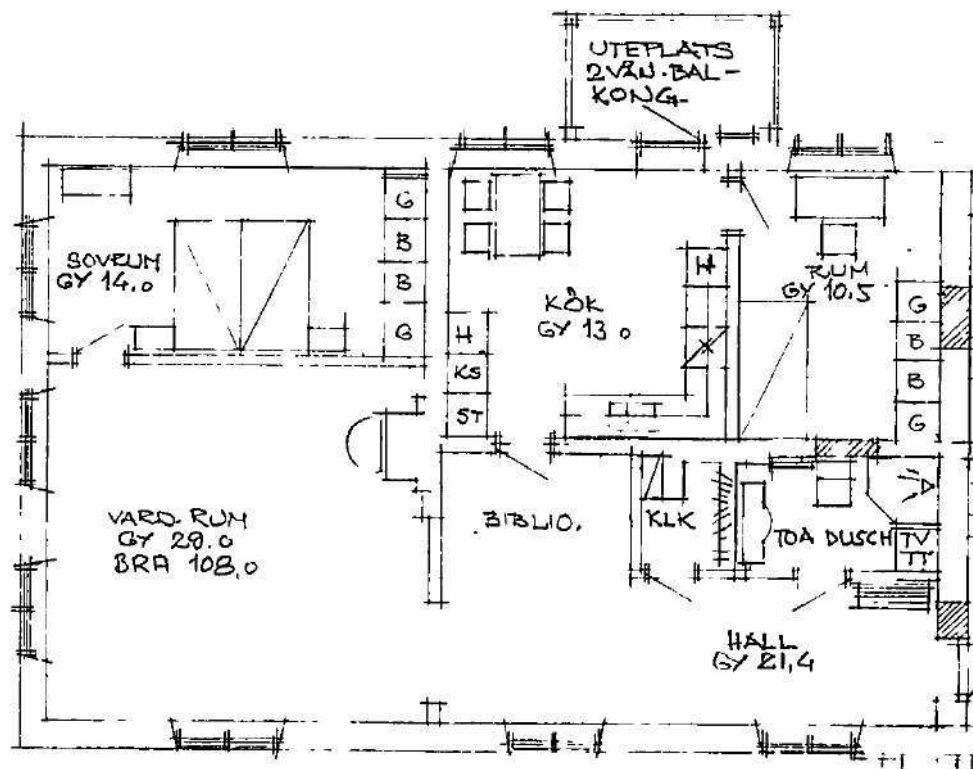
RUMSINDELNING

Yta	Vard.r.	Sov-rum	Kök	Matsal	Badrum	WC/Dusch	WC	Hall	Tvättst.	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Garage
Lgh	1	2	1	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0

Beskrivning

Enkelt skick utan större skador

Planritning



KÖK

☒ Köksfläkt	☐ Elspis (gjutjärnsplattor)	☐ Inbyggd ugn	☐ Kyl	☐ Skafferi/Sval
☐ Vedspis	☐ Spishäll	☐ Inbyggd mikro	☐ Frys	☐ Köksö
☐ Gasspis	☒ Elspis (keramik/glas)	☐ Diskmaskin	☐ Kyl/Frys	
Beskrivning				
Vinkelkök från ombyggnadsåret. Vita spårade luckor och lådfronter. Diskmaskinen har bytts ut och är ca 10 år. Matplats till ca 4 personer.				
Standard			Underhållsstatus	
Normalt			Bra	

BADRUM

☒ WC	☐ WC-dusch	☒ Duschplats	☐ Badkar	☒ Handdukstork	☒ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ massage-/ångfunktion	☐ Bubbelpadkar	☐ Frånluftsfläkt	☒ Torktumlare
☐ Tvättställ	☒ Kommod	☐ Bastu	☒ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	
Beskrivning					
Helkaklat från ombyggnadsåret, krökta duschväggar i glas. Tvättpelare med maskiner som bedöms vara från ombyggnadsåret.					
Golv			Standard		
Antracitgrå klinker			Normalt		
Väggar			Underhållsstatus		
Vit högblank kakelvägg			Bra		

WC

☒ WC	☐ Bidé	☐ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare
Beskrivning			
Ytterligare WC bredvid badrum, i ovan ritning står det klädkammare.			
Golv		Standard	
Våtrumsmatta		Enklare	
Väggar		Underhållsstatus	
Vitmålade		Bra	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Golv	Väggar	Tak
☒ Träparkett/Lamellgolv	☒ Tapet	☒ Målad gipsskiva
☐ Laminat/Linoleum/vinyl	☒ Målat	☐ Träpanel
☐ Trä	☐ Panel	☐ Vävklistrat
☐ Klinker	☐ Bröstpanel	☐ Väv-/Pappspänt
☐ Skiffer	☐ Väv	☐ Akustikplattor
☐ Textilmattor	☐ Timmer	☐ Putsad/Målad betong
☐ Våtrumsmatta	☐ Putsat	☐ Målad träfiberskiva
		☐ Målade masonitskivor
Kommentar		
Ytskikten är i bra ordning		

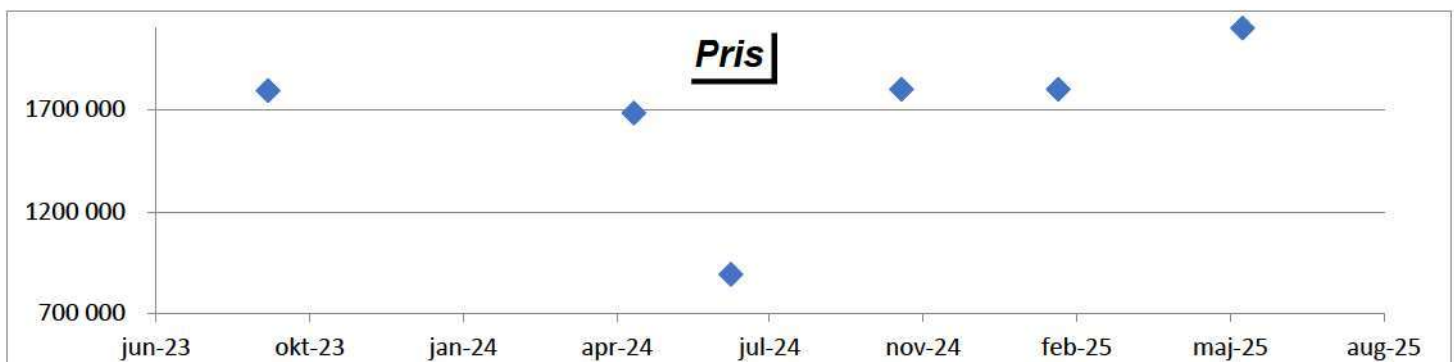
2.6 Bedömning

Centralt belägen stor 3 ROK i bra skick. Läget är så centralt det kan bli med matbutiker, butiker, restauranger och kommunikationer runt hörnet. En stor inglasad balkong på baksidan med egen trappa ner till parkeringen. Lägenheten är i väldigt bra skick med egen eldstad. Då byggnaden ursprungligen uppförts som fabrikslokal är planlösningen i vissa delar ineffektiv, vilket medför en stor andel svårmöblerade ytor.

3 Slutlig värdebedömning

Avgiften i denna förening ligger något högre än andra föreningar i centrala Vetlanda. Lägenheten är ovanligt stor för att vara en 3ROK, vilket i kombination med avgiftsnivån medför en hög månadsavgift. Närliggande 3ROK på Spinnaregränd har en avgift om 3,5 tkr/mån och har sålts för 1,7–1,8 miljoner. Lägenheten har försökt säljas i 2,5 år för 1,15 miljoner. Även lägenheten mitt emot har försökt säljas i 1,5 år det är en lite mindre 3ROK som erbjuds för 995 tkr.

Jämförelsematerialet avgränsas till 3-4ROK i nyare byggnader. Det enda köpet från denna förening är det som ligger under miljonen; övriga är från Borgmästaregatan, Spinnaregränd, Kyrkogatan.



Läget är mycket bra och skicket fint men avgiftsnivån gör att värdet bedöms understiga miljonen. Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för bostadsrättslägenheten till

900 000 kronor
Niohundrausen 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.

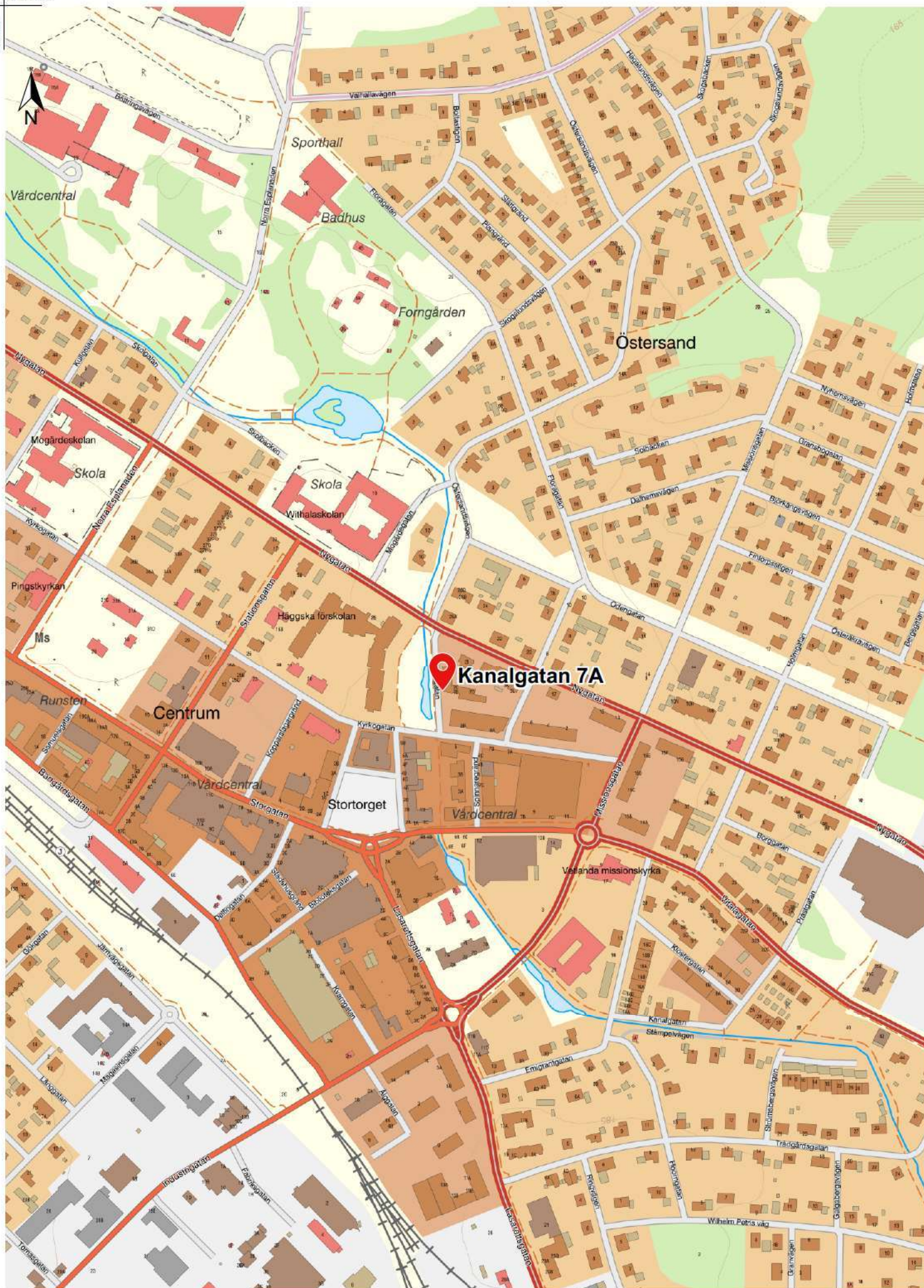
Jönköping 2026-04-23

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**


 Åke Eriksson



N 6365670
E 504846



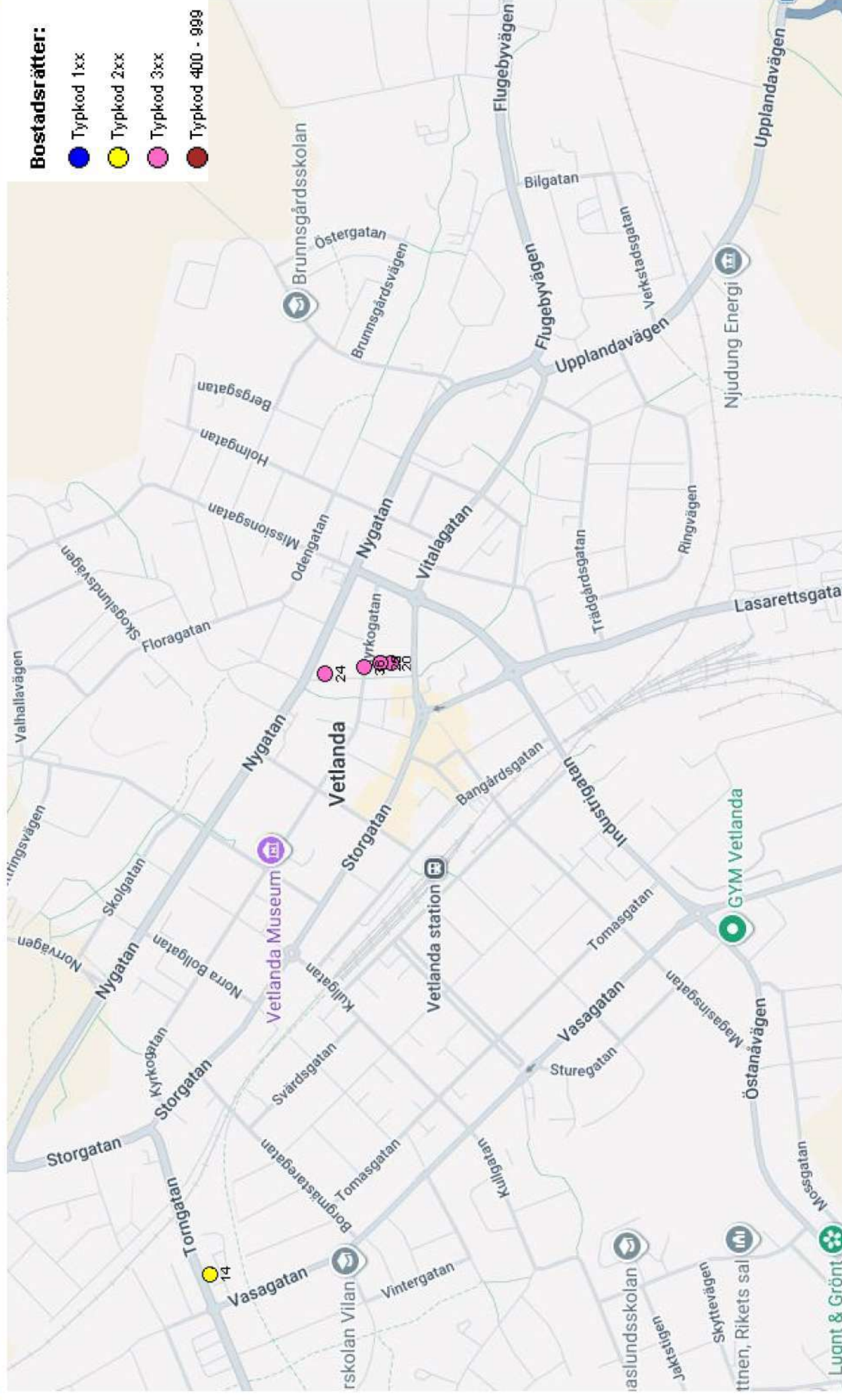
0 90 180 270 m
Skala 1:5 000. SWEREF 99 TM. RH 2000.

LANTMÄTERIET

N 6364355
E 505791

Bostadsrätter:

- Typkod 1xx
● Typkod 2xx
● Typkod 3xx
● Typkod 400 - 999



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 Fidnormavg	Kr/kv m
20	Vetlanda Vetlanda	SPINNAREN 1	685422	321	59	2018	3	3 Ja	4 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2025-01-31	3563 1.809	1800000 2250	30508
22	Vetlanda Vetlanda	SPINNAREN 1	685422	321	59	2018	3	2 Ja	4 Nej	Bostadsrätt	2024-10-21	3563 1.809	1800000 2250	30508
25	Vetlanda Vetlanda	SPINNAREN 1	685422	321	59	2018	3	3 Ja	4 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2024-04-29	3563 1.809	1685000 2153	28559
36	Vetlanda Vetlanda	SPINNAREN 1	685422	321	63	2018	3	2 Ja	4 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2023-09-04	3261 1.904	1795000 2046	28492
14	Vetlanda Vetlanda	MOGÅRDE 21:8	685013	220	81	2016	4	1 Nej	1 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2025-05-31	6021 7.354	2100000 2188	25925
24	Vetlanda Vetlanda	FELSTEGET 7	685020	321	96	2007	3	3 Ja	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2024-07-02	9632 13.27	890000 1668	9270