

Bedömning av marknadsvärde

HSB BRF STENSÅKRA I VETLANDA
LGH 08-2425-1-11

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

december 2025

1.4 Inspektion

Besiktning och inventering utfördes den 9 december 2025. Ägare deltog vid besiktningen.

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 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 HSB BRF STENSÅKRA I VETLANDA (org. nr 727500-0557)			Ärendenummer F-1693-25-06
Lägenhetsnummer LGH 08-2425-1-11			Skatteverkets lägenhetsnummer 1201
Adress Lasarettsgatan 39 B, lgh 1201, 574 40 Vetlanda, se bilaga.			Våning 3:e
Kommun Vetlanda			Område Stensåkra
Lägenhetsstorlek 3ROK	Lägenhetsarea 80 m ²	Månadsavgift 4613 kr/mån	Andelstal 1,19443 % (insats)
Kommentar Enligt uppgift så ingår i avgiften värme, vatten, TV och parkeringsplats. Hushållsel tecknas genom separat avtal.			

2.2 Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

Skola G (Mogårdesskolan)	Hållplats G	Livsmedelsbutik G (Lidl/Ica)	Affärscentrum G (Stortorget)
-----------------------------	----------------	---------------------------------	---------------------------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt Bostadsrättsföreningens fyra hus bebyggdes år 1969–1971 på fastigheten Blodrisikan 1 i Vetlanda som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Lasarettsgatan 39 A-C, 41 A-C, 43 A-D och 45 A-E		
Gemensamma utrymmen Utöver tvättstugor finns bastu och solarium, "snickarbo". Gästlägenhet går att hyra.		Tvättstuga, kommentar Genomsnittligt skick
Parkering/Garage Det finns möjlighet att carport eller garage för 155 kr/mån resp. 185 kr/mån. Motorvärmare och 8 st elbilsladdare		
Förråd På samma våning finns ett nätförråd.		
Bostadsyta 6 684 m ²	Antal lägenheter 96	Övrig yta
Följande dokument bifogas <input checked="" type="checkbox"/> Stadgar <input checked="" type="checkbox"/> Årsredovisning avseende år: 2024 <input checked="" type="checkbox"/> Lägenhetsregister <input checked="" type="checkbox"/> Energideklaration giltigt till: 2029-06-18		

EKONOMI

Avgiftsnivå (kr/m ²) 676	<input checked="" type="checkbox"/> Avser föreningens genomsnittsnivå <input type="checkbox"/> Avser aktuell lägenhet	
Taxeringsvärde (tkr) Mark (bostad) 12 400 tkr	Mark (lokal)	Byggnad (bostad) 40 000 tkr
Långsiktiga lån (kr) 6 009 940 kr (varav 6 009 940 kr sätts om under 2025)		Byggnad (lokal)
Eget kapital (kr) 6 761 865 kr		Långsiktiga lån per lägenhetsyta (kr/m ²) 899 kr/m ² (inkluderat delen som sätts om)
Varav underhållsfond (kr) 3 421 117 kr		
Underhållsplan Föreningen har en 30-årig underhållsplan som uppdateras regelbundet. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: - Byte 3st takfläktar - Trädgårdsförbättring, belysning ute		
Kommentar Avgifterna höjdes senast 2024-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 4 % fr o m 2025-01-01.		

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet Blodriskan 1			
Byggår 1969–71	Ombyggnadsår 2019	Antal våningar 3 + vind	<input checked="" type="checkbox"/> Flerbostadshus <input type="checkbox"/> Friliggande <input type="checkbox"/> Kedjehus <input type="checkbox"/> Gavelläge <input type="checkbox"/> Parhus <input type="checkbox"/> Radhus <input type="checkbox"/> Mellanläge
VA-Stammar Hiss	<input type="checkbox"/> Ursprungliga <input type="checkbox"/> Utbytta <input checked="" type="checkbox"/> Okänt <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nej		
Kommentar Asfaltering (2023), Laddstolpar, OVK, Radonmätning (2022), Belysning innegård, Entréer (2021), Byte av 5st takfläktar, Nya tvättmaskiner (2st) och torktumlare (1st) (2020), Renovering av taken över cykelställen, byte av vindskivor (2019)			

UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

<input checked="" type="checkbox"/> Vattenburet värmesystem	<input type="checkbox"/> Öppen spis	<input type="checkbox"/> Bergvärme	<input type="checkbox"/> Värmepump (luft/luft)
<input type="checkbox"/> Luftburet värmesystem	<input type="checkbox"/> Öppen spis m. insats	<input type="checkbox"/> Självvärme	<input type="checkbox"/> Värmepump (luft/vatten)
<input type="checkbox"/> Direktverkande el	<input type="checkbox"/> Kamin	<input type="checkbox"/> Solvärme	<input checked="" type="checkbox"/> Fjärrvärme
<input checked="" type="checkbox"/> Radiatorer	<input type="checkbox"/> Kakelugn	<input type="checkbox"/> Jordvärme	<input checked="" type="checkbox"/> Mek. ventilation
<input type="checkbox"/> Golvvärme	<input type="checkbox"/> Oljepanna	<input type="checkbox"/> Varmvattenberedare	<input type="checkbox"/> Självdragsventilation
	<input type="checkbox"/> Elpanna	<input type="checkbox"/> Fastbränslepanna	
Beskrivning			

2.5 Lägenhetsbeskrivning

RUMSINDELNING

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

Beskrivning

Enkelt skick utan större skador

Planritning



En annan lägenhet med samma planlösning

KÖK

<input checked="" type="checkbox"/> Köksfläkt	<input type="checkbox"/> Elspis (gjutjärnsplattor)	<input type="checkbox"/> Inbyggd ugn	<input type="checkbox"/> Kyl	<input type="checkbox"/> Skafferi/Sval
<input type="checkbox"/> Vedspis	<input type="checkbox"/> Spishäll	<input type="checkbox"/> Inbyggd mikro	<input type="checkbox"/> Frys	<input type="checkbox"/> Köksö
<input type="checkbox"/> Gasspis	<input checked="" type="checkbox"/> Elspis (keramik/glas)	<input type="checkbox"/> Diskmaskin	<input checked="" type="checkbox"/> Kyl/Frys	
Beskrivning Parallellkök med IKEA inredning. Grå spårade luckor och lådfronter. Köket var nytt när nuvarande ägare flyttade in vilket innebär ca 10 år. Matplats till ca 2-4 personer. Laminat diskbank med dubbelho i rostfritt, kaklad mellanvägg.				
Standard Normalt		Underhållsstatus Fungerande		

BADRUM

<input checked="" type="checkbox"/> WC	<input type="checkbox"/> WC-dusch	<input type="checkbox"/> Duschplats	<input checked="" type="checkbox"/> Badkar	<input type="checkbox"/> Handdukstork	<input checked="" type="checkbox"/> Tvättmaskin
<input type="checkbox"/> Bidé	<input type="checkbox"/> Duschkabin		<input type="checkbox"/> Bubbeldbadkar	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	<input checked="" type="checkbox"/> Torktumlare
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ	<input type="checkbox"/> Kommod		<input type="checkbox"/> Bastu	<input type="checkbox"/> Golvvärme	<input type="checkbox"/> Varmvattenberedare
Beskrivning Halvkaklat med WC och badkar. Handfat trasigt, WC är troligt utbytt men i övrigt original. Kombinationsmaskin Bosch ca 10 år					
Golv Plastmatta			Standard Normalt		
Väggar Vitt kakel och vitmålat			Underhållsstatus Slitet med trasigt porslin.		

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

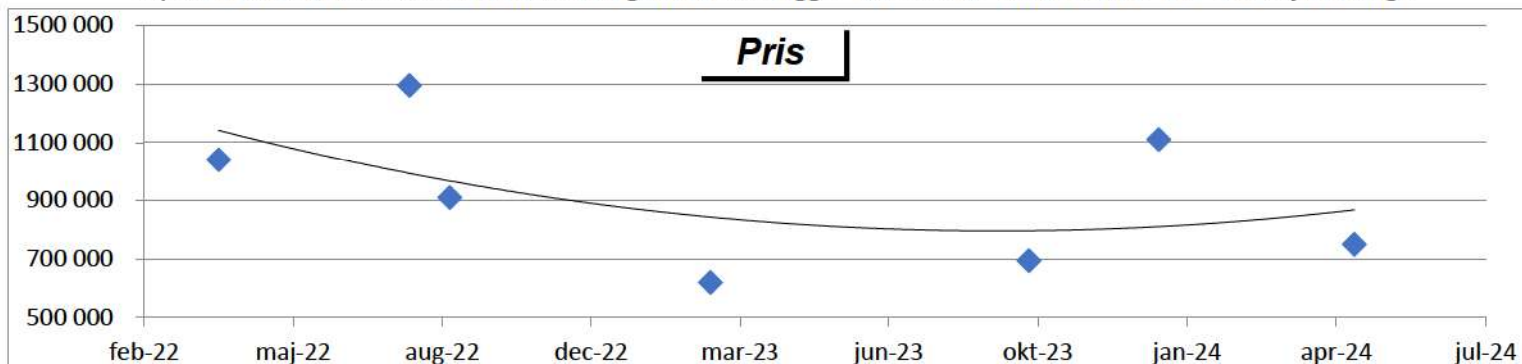
Golv <input checked="" type="checkbox"/> Träparkett/Lamellgolv <input checked="" type="checkbox"/> Laminat/Linoleum/vinyl <input type="checkbox"/> Trä <input type="checkbox"/> Klinker <input type="checkbox"/> Skiffer <input type="checkbox"/> Textilmattor <input checked="" type="checkbox"/> Vårtrumsatta	Väggar <input checked="" type="checkbox"/> Tapet <input checked="" type="checkbox"/> Målat <input type="checkbox"/> Panel <input type="checkbox"/> Bröstpanel <input type="checkbox"/> Väv <input type="checkbox"/> Timmer <input type="checkbox"/> Putsat	Tak <input checked="" type="checkbox"/> Målad gipsskiva <input type="checkbox"/> Träpanel <input type="checkbox"/> Vävklistrat <input type="checkbox"/> Väv-/Pappspänt <input type="checkbox"/> Akustikplattor <input type="checkbox"/> Putsad/Målad betong <input type="checkbox"/> Målad träfiberskiva <input type="checkbox"/> Målade masonitskivor
Kommentar Lägenhet i normalt skick förutom badrum som är äldre.		

2.6 Bedömning

3RÖK med lugnt och naturnära läge i Vetlanda. Från köket når man den inglasade balkongen i söderläge, med plats för soffgrupp. Promenadavstånd till centrum

3 Slutlig värdebedömning

I denna förening har enbart 7 st. 3ROK sålts sedan 2022, med avslut på 620–1300 tkr. Just nu finns 4 stycken 3ROK ute till salu i denna förening. Mitt emot ligger en som har varit till salu i 1 år och är jämförlig i



skick. Där har man sänkt utropspriset till 645 tkr. Denna lägenhet bedöms likvärdig och ligga i det undre intervallet. Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för bostadsrättslägenheten till

650 000 kronor
Sexhundra femtiotusen kronor

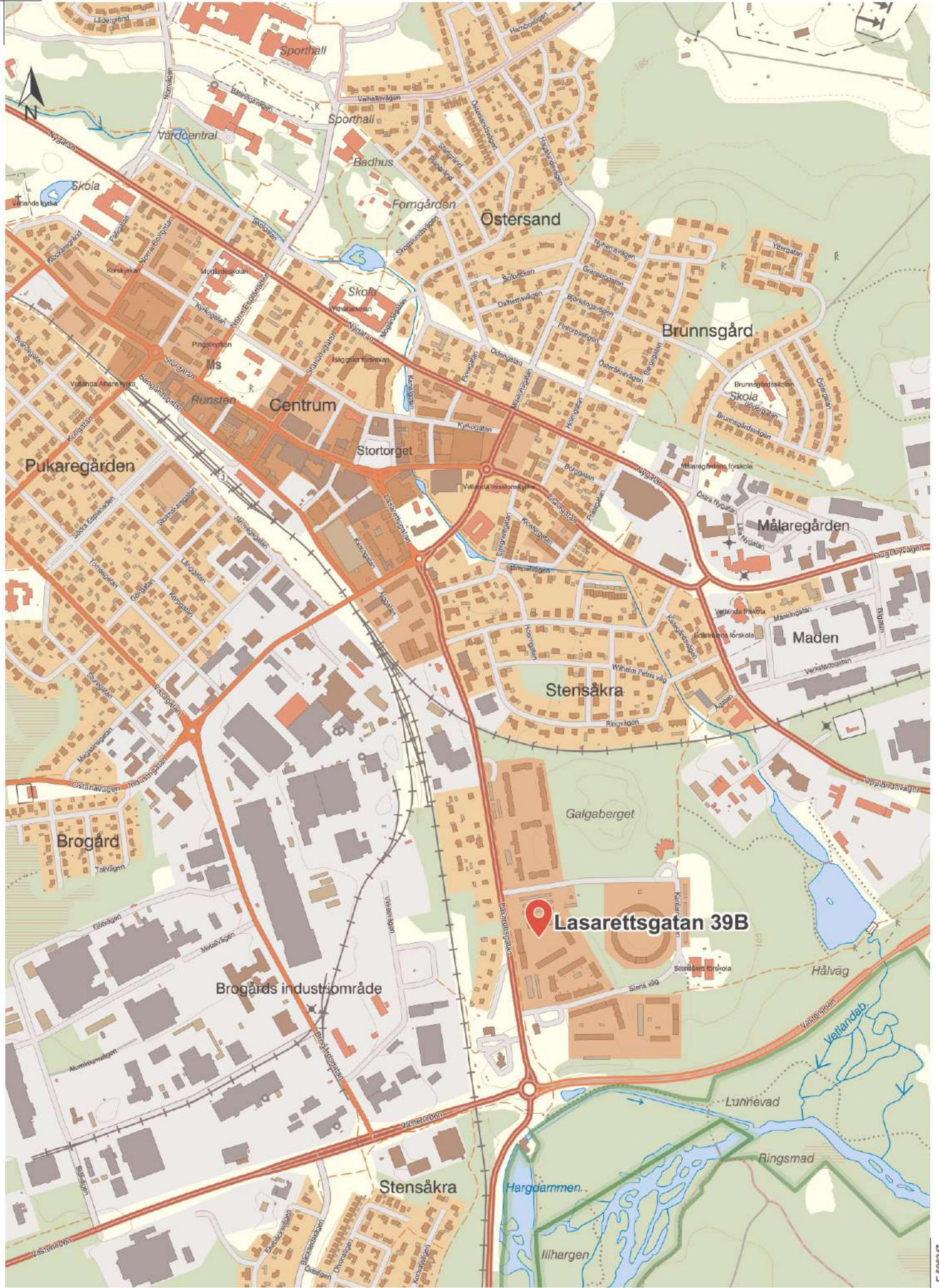
En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas, inte bestämmas eller beräknas. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning vilket innebär att köpeskillingen vid en enskild överlåtelse kan avvika från det sannolika marknadsvärdet.

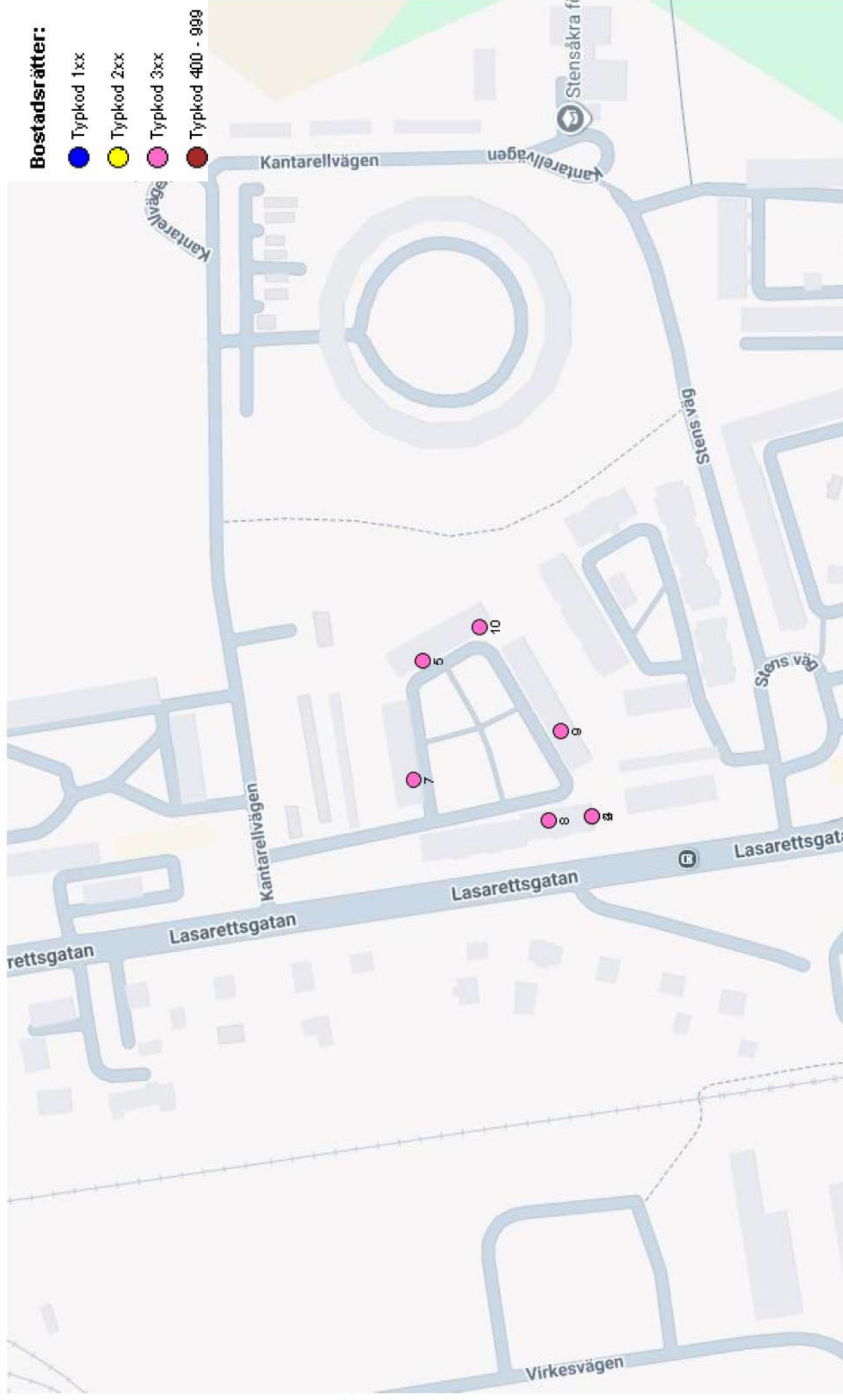
Värdebedömningen har aktualitet så länge fastighetens fysiska egenskaper, marknadsförutsättningar eller s.k. omvärldsfaktorer inte förändras.

Jönköping 2025-12-28

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Åke Eriksson 
SAMHÄLLSBYGGARNA





Köpinformation med adress														
#	Kommun Församling	Fastighet Adress	Värdeom r.	Typkod	Yta	Byggå r	Ru m	Vänin g Hiss	Våninga r Balkong	Upplåtelseform Boendeform	Köpedatum	Månadsavg . Andelstal	Pris Fidnormavg .	Kr/kv m
2	Vetlanda Vetlanda	BLODRISKAN 1 Lasarettsgatan	685018	320	80	1971	3	3 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2024-04-30	4435 1.194	750000 1134	9375
4	Vetlanda Vetlanda	BLODRISKAN 1 Lasarettsgatan	685018	320	80	1971	3	2 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2023-12-21	4224 1.194	1110000 1327	13875
5	Vetlanda Vetlanda	BLODRISKAN 1 Lasarettsgatan	685018	320	80	1971	3	3 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2023-09-25	4224 1.172	695000 1068	8687
7	Vetlanda Vetlanda	BLODRISKAN 1 Lasarettsgatan	685018	320	80	1971	3	3 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2023-02-23	4224 1.194	620000 1021	7750
8	Vetlanda Vetlanda	BLODRISKAN 1 Lasarettsgatan	685018	320	80	1971	3	3 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2022-09-01	3809 0	910000 1140	11375
9	Vetlanda Vetlanda	BLODRISKAN 1 Lasarettsgatan	685018	320	80	1971	3	2 Nej	3 Nej	Bostadsrätt Lägenhet	2022-08-05	3858 1.194	1295000 1388	16187
10	Vetlanda Vetlanda	BLODRISKAN 1 Lasarettsgatan	685018	320	80	1971	3	2 Nej	3 Ja	Bostadsrätt Lägenhet	2022-03-30	3858 1.194	1040000 1229	13000