



F-118-26-07
VBnr: 26470

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Lessebo Målaren 3



Forum Fastighetsekonomi Sydost AB, Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar. www.fforum.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING.....	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
BYGGNAD.....	5
OMDÖME	6
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	
BILAGA: KARTOR	
BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA	
BILAGA: PLANRITNING	
BILAGA: ORTSPRISMATERIAL	

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Lessebo Målaren 3
 Adress: Storgatan 46, 365 31 Lessebo
 Kommun: Lessebo
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: Maj 2026.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-05-13 av undertecknad. Vid besiktning deltog lagfaren ägare samt personal från Kronofogdemyndigheten.

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köparens undersökningsplikt enl. JB 4:19, se även bilaga Förbehåll för värdeutlåtande.

Handräckning 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.

TOMT

Upplåtelseform	Äganderätt
Areal, tomttyp	1 497 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Delvis vildvuxen trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Asfalterad och grusad uppfart, vattenutkastare.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Lessebo, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. Enligt uppgift vissa avloppsledningar dåliga. El anslutet.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Stadsplan från 1960. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD**Bostadsbyggnad**

Byggnadstyp

1 -plan med delvis med källare.

Byggnadsår

1947, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea ca 130 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Förrådsutrymme, två rum.**Bottenvåning:** Hall, vardagsrum, kök, två rum, toalett, badrum.**Övervåning:** Hall, två rum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund/krypgrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Tegel

Yttertak

Betongtakpannor

Fönster

Tre- och tvåglasfönster, vissa med markiser

Våningstrappa

I trä, belagd med textilmatta

Golvbeläggningar

Laminat, plastmatta, parkett, textilmatta

Tak

Målat, skivor, träpanel

Kök

Ljusa spårade luckor och lådfronter med köksö, 4-pls spishäll, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och ugn samt kyl/frys. Vitvaror bedöms som nyare. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

Bottenvåning

golv

Klinker

Plastmatta

väggar

Kakel/målad väv

Plastmatta

inredning

WC, tvättställ

WC, tvättställ, duschkabin

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Sämre. Klinkern släppt, läckage noterades.

Äldre, bågande tak noterades

Tvättavdelning

I källare

golv

Betong

väggar

Målad betong

inredning

Tvättmaskin

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning
-system

Fjärrvärme

Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Stort upprustningsbehov bedöms finnas, främst invändigt. Öppen spis, ej besiktigad enligt uppgift. Noterades lågt sluttande tak på övervåning. Mindre altan finns. TV-antenn och parabol finns.

Garage

Garage i källarplan.

Uthus

Komplementbyggnad med putsad fasad och takpannor. Enligt uppgift från början ett tryckeri. Golv saknas delvis eller bågande trägolv, tak rasat in i vissa delar. 2-glas fönster och el finns. Byggnad i sämre skick.

OMDÖME

Läge Mittenläge i småhusområde.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Mindre god
Standard	Godtagbar
Underhåll	Eftersatt

Objektet som helhet Småhus med stort upprustningsbehov bedöms finnas främst invändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	114.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>460.000 kr</u>
Totalt	574.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet bedöms som rimligt.

Pantbrev 7 st. Totalt 505.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,2 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 700 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 500 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Lessebo Målaren 3 har vid
värdetidpunkten maj 2026 bedömts till:

FEMHUNDRATUSEN KRONOR (500 000 kr)

Kalmar 2026-05-13
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Andreas Ylipää
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande
Bilaga 2: Karta
Bilaga 3: FDS-utdrag inkl. tomtkarta
Bilaga 4: Planritning
Bilaga 5: Ortsprismaterial

BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Forum Fastighetsekonomi AB och dess samarbetspartners åt Kronofogdemyndigheten.

Offentliga uppgifter

- Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga/kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekats i värdering/beskrivning.

Uppgifter från ägare/representant

- Uppgifter från ägare/ägarrepresentant eller hyresgäst/arrendator som inte kan kontrolleras på ett annat sätt, kan ändå redovisas i beskrivning/värdering och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan då gälla uppgifter om hyra, arrende eller egenskaper hos objektet som inte kan kontrolleras på ett oberoende sätt via kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet, bostadsrätt

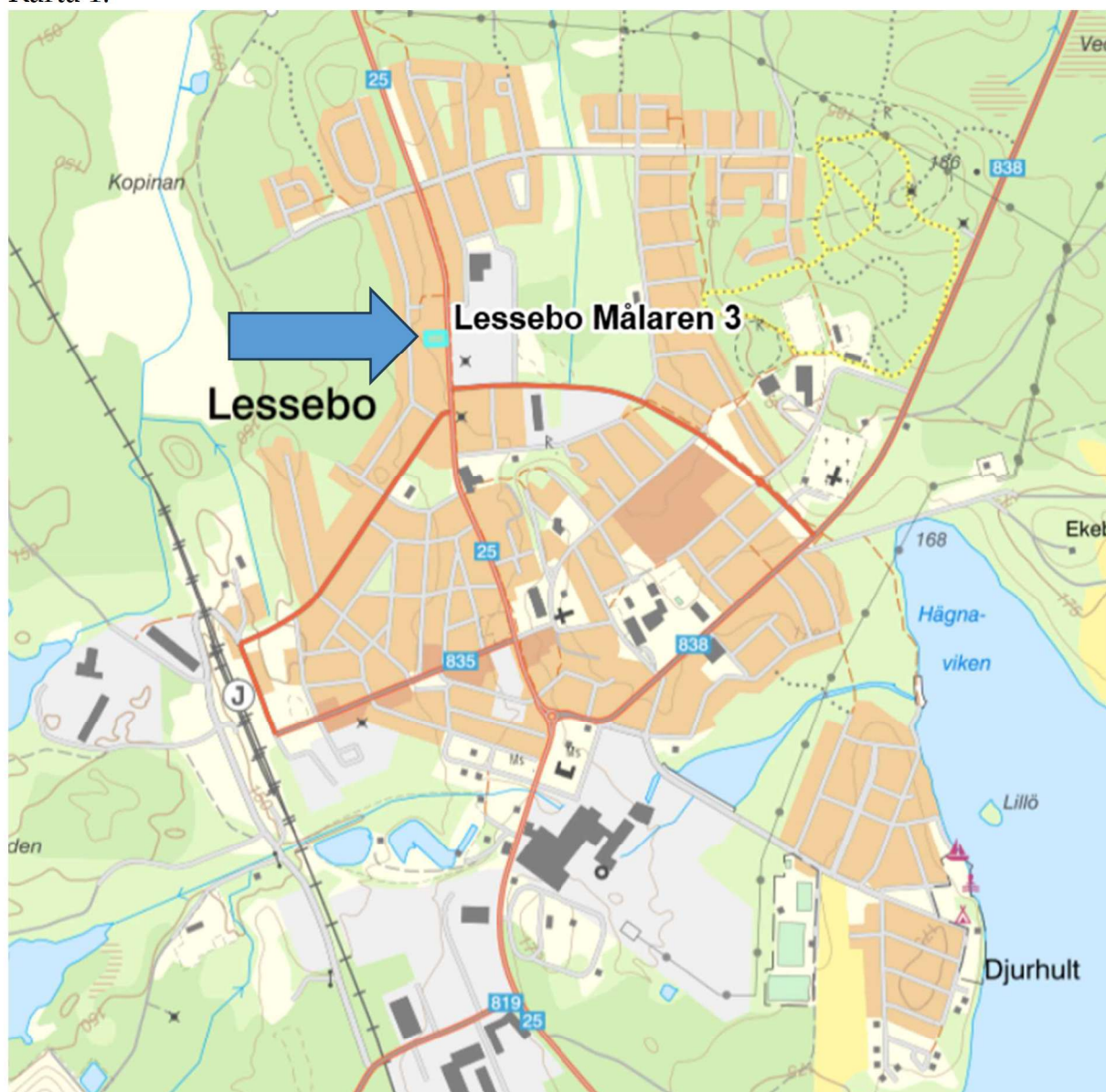
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då detta kräver särskild utredning och ej ingår i uppdraget. Ansvar tas således ej för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken och även köplagen avseende bostadsrätter. I övrigt kan sägas att objekt vid en eventuell exekutiv auktion säljs i befintligt skick, där det åligger köparen att göra de bedömningar som krävs av objektet utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva auktionen. Underlaget för värdebedömningen sker utifrån ortsprismaterial, kalkyler mm. Om relevant underlag inte kan tillhandahållas, sker värdebedömningen utifrån de erfarenheter värderingsmannen har från liknande objekt - beaktat de övriga förutsättningar som finns. Bedömningen i sig är upp till värderingsmannen att utföra utifrån tillgänglig information, läge, fysiska egenskaper för objektet och eventuella eller möjliga intäkter i nuläget och på sikt.

BILAGA: KARTOR

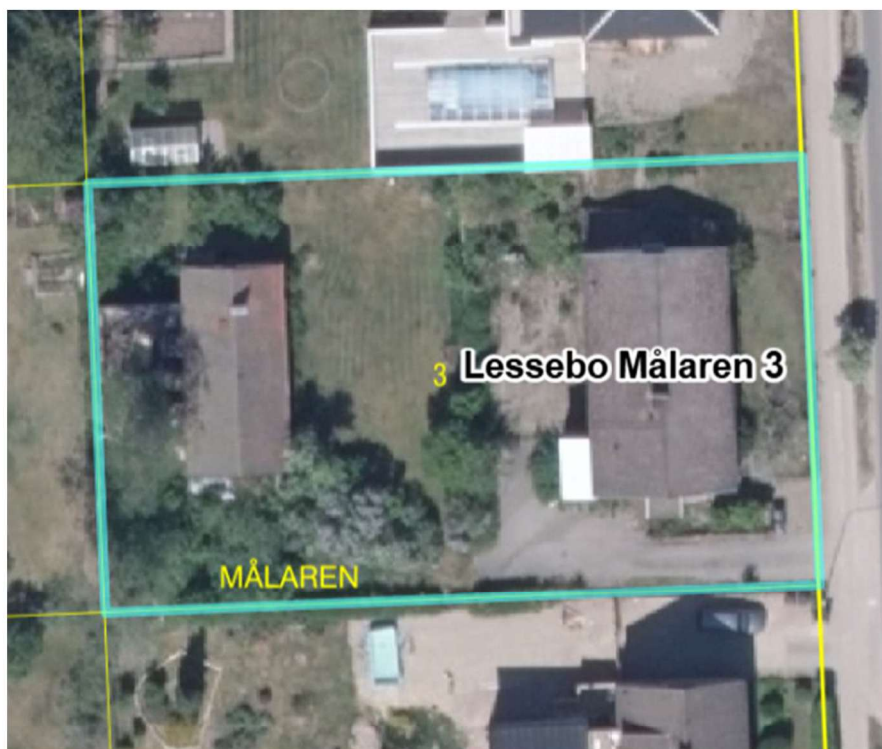
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Lessebo Målaren 3	909a6a51-d258-90ec-e040-ed8f66444c3f	070016958	-
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0761	Lessebo Socken: lessebo	105068	2025-12-19
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-03-26

Adress

Adress

Storgatan 46
365 31 Lessebo

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2015-10-19	D-2015-00471586:1

Berört fång

D-2015-00471586:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2015-10-02
Köpeskilling: 595 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-12-16, 434 380 sek jämte ränta och kostnader, 01-666050-25	2025-12-18	D-2025-00470037:1

Anmärkningar

Avser inteckning 84/8095
Avser inteckning 84/8096
Avser inteckning 84/8097
Avser inteckning 84/8098
Avser inteckning 97/3259
Avser inteckning 13/450
Avser inteckning D-2015-00471645:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 505 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	43 800 SEK	1984-07-25	84/8095
2	168 500 SEK	1984-07-25	84/8096
3	18 800 SEK	1984-07-25	84/8097
4	36 900 SEK	1984-07-25	84/8098
5	70 000 SEK	1997-02-20	97/3259
6	112 000 SEK	2013-01-08	13/450
Anmärkningar			
Beviljad: 13/4648			
7	55 000 SEK	2015-10-19	D-2015-00471645:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet	Kontorbeteckning
Lantmäteriet	Eksjö
Telefonnummer	E-mail
0771-63 63 63	fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Lessebo,målaren 1-10	1957-06-06	07-LEO-244
Stadsplan Lessebo,norr om kv aspen	1960-04-11	07-LEO-278
Anmärkningar		
Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	244329-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	574 000 SEK	460 000 SEK	114 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 40673149 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
114 000 SEK	761001	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1497 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 40674149 (2024)

Taxeringsvärde 460 000 SEK	Bebyggelsestyp Friliggande	Total standardpoäng 30	Bostadsyta 130 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 130 kvm	Nybyggnadsår 1947	Tillbyggnadsår
Värdeår 1947	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder
Avstyckning

Datum
1938-11-19

Akt
07-HOJ-236

Ursprung

Lessebo Lessebo 2:14

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6290535.9	516292.4



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

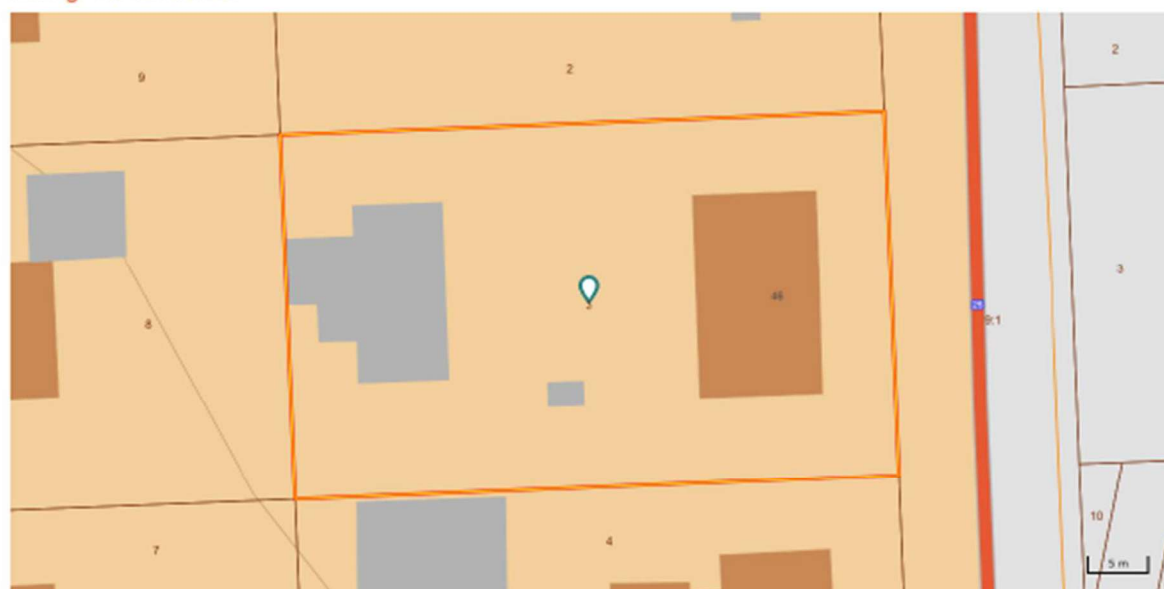
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 497 m ²	1 497 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
G-Hovmantorp Lessebo Bruksgård 2:54	1941-11-05	
G-Lessebo Målaren:3	1994-11-30	0780-94/64
G-Lessebo Lessebo Bruksgård 2:54	1957-06-20	07-LEO-244

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten

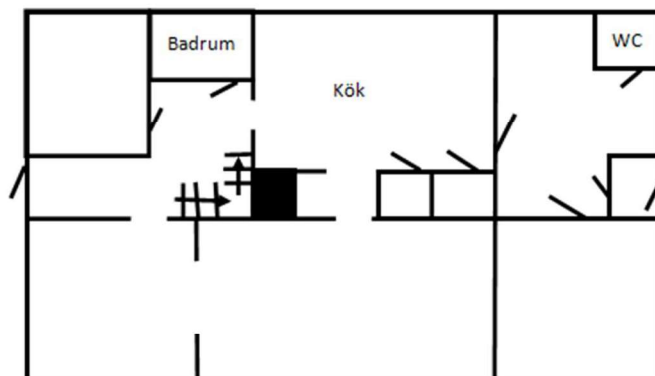


© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

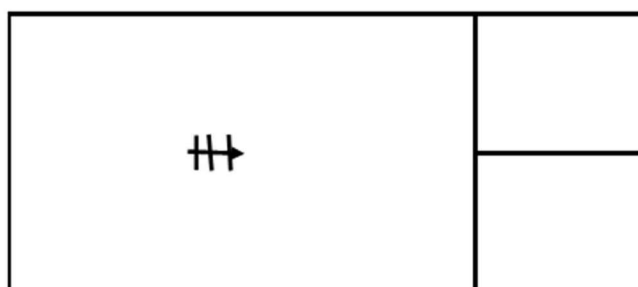
BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning



BILAGA: ORTSPRISMATERIAL

VärderingsData



Småhusfastigheter

Datum: 2026-05-13

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Vardeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Lessebo	0761001	FOTOGRAFEN 8	220	1123	104	104	1974	1974	29	04	540	2026-03-06	5192	0.93
2	Lessebo	0761001	SOTAREN 5	220	1012	145	145	1969	1969	29	04	720	2026-02-27	4966	1.09
5	Lessebo	0761001	SÄLGEN 4	220	1309	105	117	1958	1958	28	04	750	2025-10-02	7143	1.45
6	Lessebo	0761001	VALSKISTAN 4	220	1222	125	133	1936	1936	30	04	900	2025-06-19	7200	1.57
10	Lessebo	0761001	BASTUBAN 1	220	1073	138	150	1974	1974	34	04	1050	2025-02-07	7609	1.22
11	Lessebo	0761001	FLÖJTEN 1	220	1132	136	142		1974	30	04	975	2025-01-02	7169	1.32
13	Lessebo	0	KÖPMANNEN 3	220	1007	142	143	1975	1975	31	04	700	2024-05-08	4930	0.90
18	Lessebo	0	OBOEN 2	220	1019	141	154	1976	1976	35	04	1100	2023-05-02	7801	1.23
26	Lessebo		GREPEN 4	220	1903	105	110	1920	1929	28	04	530	2022-07-18	5048	1.03
30	Lessebo	0	FOTOGRAFEN 7	220	1221	122	122	1976	1976	27	04	780	2022-04-27	6393	1.23
32	Lessebo		EKEN 11	220	1993	120	120	1915	1929	30	04	800	2022-04-01	6667	1.43