F-601-26-07
VBnr: 26489

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Lessebo Cylindern 9



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 Cylindern 9
Adress:	Uppvidingegatan 1, 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 anhörig till lagfaren ägare. Lagfaren ägare deltog ej.
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 köpares 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	930 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Stensatt uppfart, häck, vattenutkastare.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Lessebo, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Stadsplan från 1951. 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 ½ -plan med källare.
Byggnadsår	1931, enligt taxering.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biutrymme ca 126 resp 42 kvadratmeter enligt taxering.
Innehåll	**Källarvåning:** Pannrum, våtenhet, tvättstuga, förrådsutrymmen. **Bottenvåning:** Hall, vardagsrum, våtenhet, kök, ett rum, allrum. **Övervåning:** Hall, våtenhet, tre rum.
Undergrund	Ej känt
Grundmurar	Betongsten
Grundläggning	Källargrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Takpannor
Fönster	Tre- och tvåglasfönster
Våningstrappa	I trä
Golvbeläggningar	Laminat, textilmatta,
Tak	Målat,

Kök	Släta luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt, diskmaskin, kyl, kyl/frys. Vitvaror bedöms som nyare. Kök i normalt skick. Köksskåp och bänkskiva bytt för några månader sedan enligt uppgift.

Våtrum	Bottenvåning	Övervåning
golv	Klinker	Klinker
väggar	Kakel	Kakel
inredning	Wc, tvättställ, dusch, fläkt	WC, tvättställ, dusch
övrigt	Ljust porslin	Ljust porslin
skick	Normalt	Normalt, visst mögel noterades

	Källarvåning
	Klinker
	Kakel
	WC, tvättställ,
	Ljust porslin
	Normalt

Tvättavdelning	I källare
golv	Klinker
väggar	Målad betong
inredning	Tvättmaskin, torktumlare

Ventilation	Självdragsventilation
Uppvärmning	Kombipanna (pellets, el), enligt uppgift funkar inte delen med pellets utan endast uppvärmning med elpatron. Expansionskärl finns. Luft/luftvärmepump finns.
-system	Vattenburet, radiatorer

Övrigt	Visst in- och utvändigt upprustningsbehov bedöms finnas. Vedkamin, godkänd för eldning enligt uppgift. Uteplats med trallgolv.
Garage	Fristående garage delvis gjuten betongplatta delvis stående direkt på marken. Träfasad samt tak med takpannor och plåt. Plats för två bilar. Uppåtgående garageportar, där ena är eldriven men ur funktion. Belysning och el finns samt förrådsutrymme.

OMDÖME

Läge	Mittenläge i småhusområde.
Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	God
Materialstandard	God
Planlösning	Mindre god
Standard	God
Underhåll	Normalt
Objektet som helhet	Småhus med visst upprustningsbehov såväl in- som utvändigt bedöms finnas.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	97.000 kr
Byggnad	276.000 kr
Totalt	373.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 655.000 kr utifrån undertecknads besiktningsuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 2 st. Totalt 800.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,3 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 900 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som jämförbart med genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 900 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Lessebo Cylindern 9** har vid värdetidpunkten maj 2026 bedömts till:

NIOHUNDRATUSEN KRONOR (900 000 kr)

Kalmar 2026-05-18
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

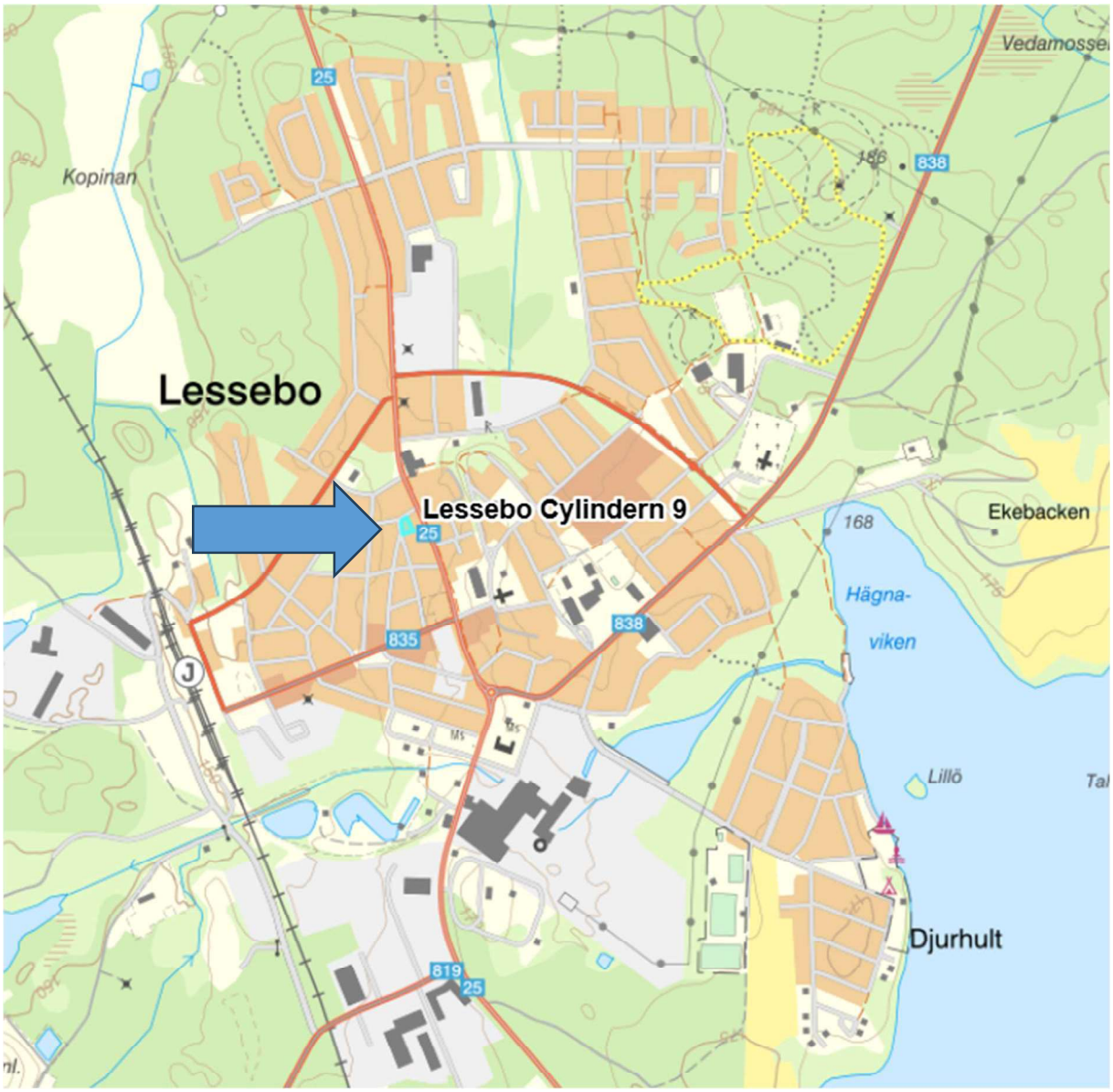
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då 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

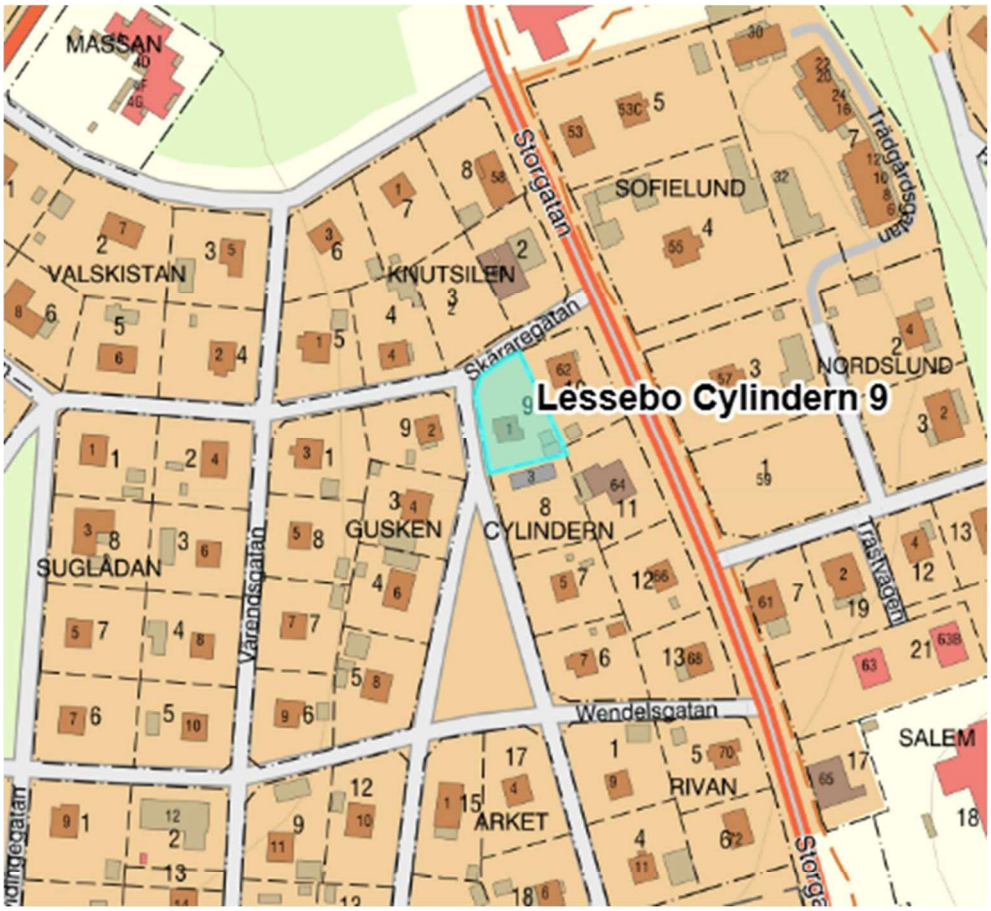
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den 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

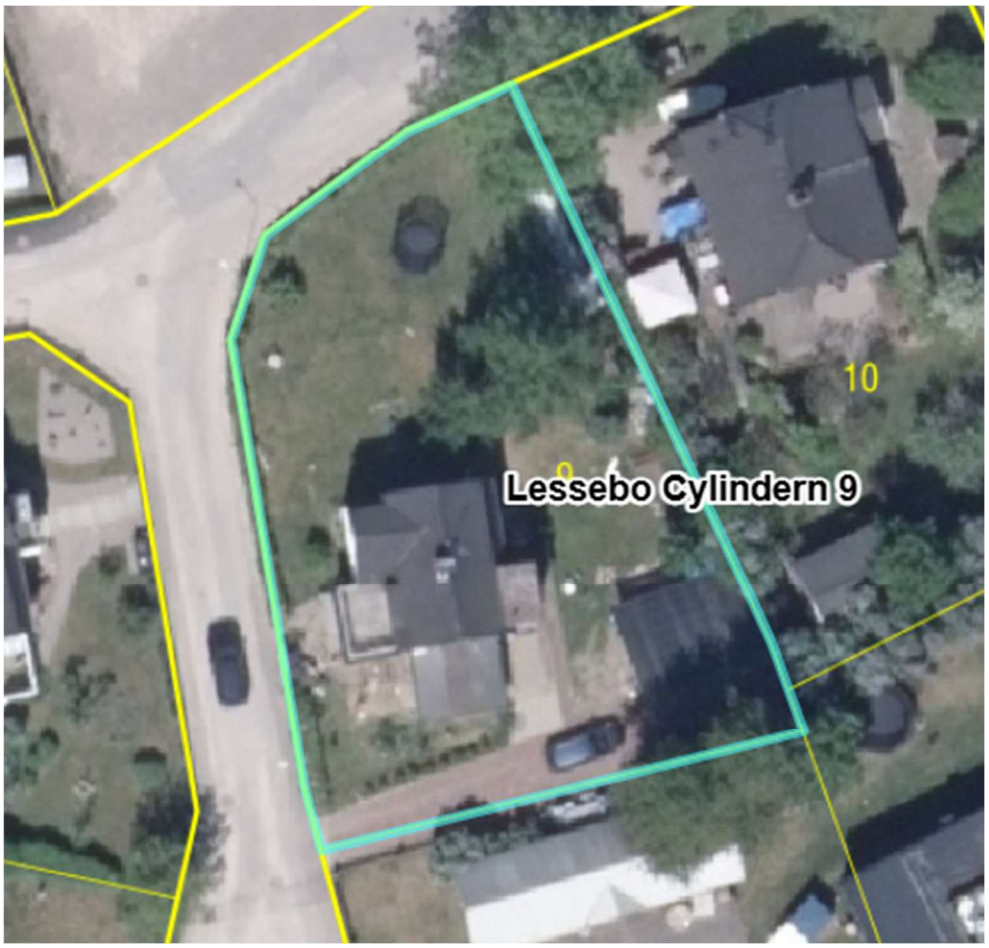
Karta 1:



Karta 2:


MASSAN
VALSKISTAN
KNUTSILEN
Storgatan
SOFIELUND
Trädgårdsgatan
Skararegatan
Lessebo Cylindern 9
NORDSLUND
SUGLÅDAN
Varendsgatan
GUSKEN
CYLINDERN
Trastvägen
Wendelsgatan
SALEM
RIVAN
ARKET

Karta 3:



BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA

metria | FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Lessebo Cylindern 9	909a6a51-c820-90ec-e040-ed8f66444c3f	070014342	2006-10-27

Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
0761	Lessebo Socken: lessebo	105068	2026-03-06	2026-05-05

Adress

Adress

Uppvidingegatan 1
365 31 Lessebo

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2025-02-20	D-2025-00060408:1

Berört fång

D-2025-00060408:1, andel 1/1
Gåva: 2025-02-01
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Beviljad d-2025-00078927:1

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2026-03-03, 746 640 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-116046-26	2026-03-05	D-2026-00077208:1

Anmärkningar

Avser inteckning 88/7108

Avser inteckning D-2022-00054387:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 800 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	130 000 SEK	1988-10-05	88/7108
2	670 000 SEK	2022-02-10	D-2022-00054387:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Lessebo köping	1951-05-11	07-LEO-138

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	251382-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	**Taxeringsvärde**	**därav byggnadsvärde**	**därav markvärde**
2024	373 000 SEK	276 000 SEK	97 000 SEK
Taxerade ägare		**Andel**	**Juridisk form**
		1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 60033149 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
97 000 SEK	761001	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	930 kvm
Strand	**Vatten och avlopp**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 60034149 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
276 000 SEK	Friliggande	20	126 kvm
Biutrymmesyta	**Värdeyta**	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
42 kvm	134 kvm	1931	
Värdeår	**Under byggnad**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
1931	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1931-01-17	07-HOJ-174
Fastighetsreglering	2006-10-27	0761-03/6

Ursprung

Lessebo Lessebo 1:6

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6290027.2	516364.5

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

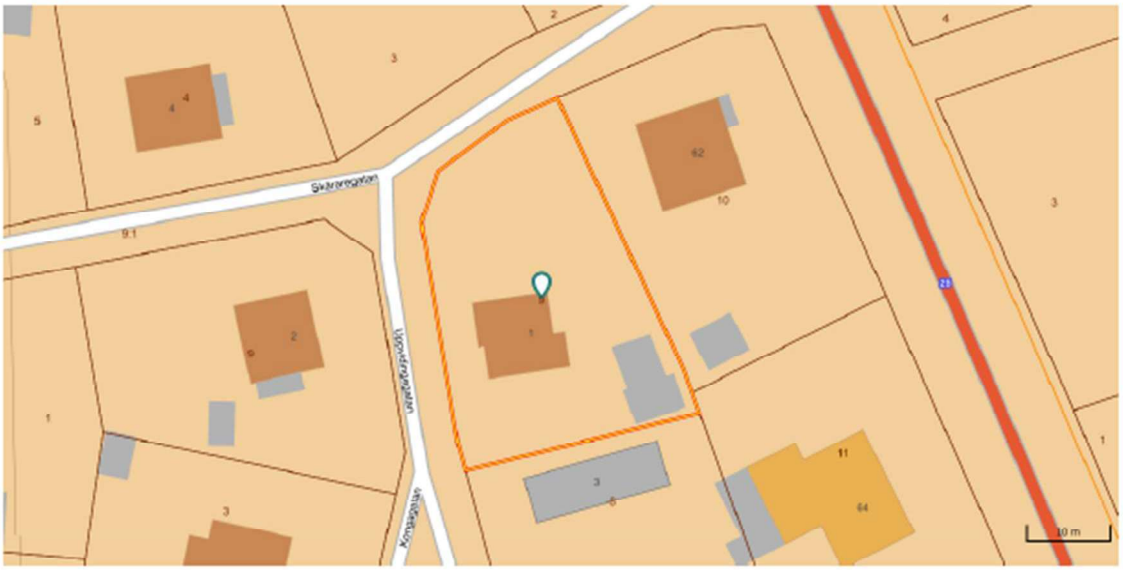
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	930 m²	930 m²	0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
G-Hovmantorp Lessebo Bruk Annexet 1:45	1941-11-05	
G-Lessebo Lessebo Bruk,Annexet 1:45	1950-08-14	07-AD156/1949
G-Lessebo Lessebo Bruks Annex 1:45	1994-11-30	0780-94/64

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten

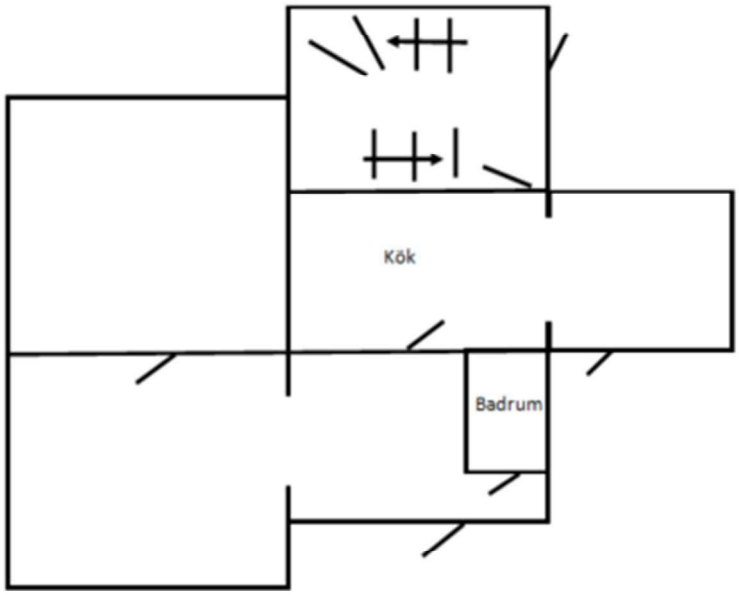


© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

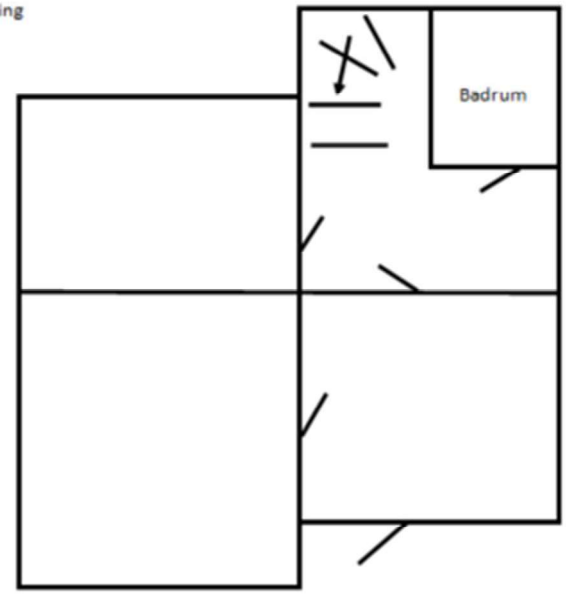
BILAGA: PLANRITNING

Ej mått– och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning



BILAGA: ORTSPRISMATERIAL

VärderingsData

Småhusfastigheter

Datum: 2026-05-15

Köpinformation

#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Lessebo	0761001	OBOEN 5	220	1126	137	155	1978	1978	38	04	950	2025-07-10	6934	1.00
2	Lessebo	0761001	BERGSRÅDET 2	220	1155	125	145	1962	1962	30	04	1025	2025-05-28	8200	1.49
3	Lessebo	0761001	TRÖSKAN 5	220	1184	127	147	1969	1969	35	04	1000	2025-04-02	7874	1.27
4	Lessebo	0761001	BASTUBAN 1	220	1073	138	150	1974	1974	34	04	1050	2025-02-07	7609	1.22
5	Lessebo	0761001	FLÖJTEN 1	220	1132	136	142		1974	30	04	975	2025-01-02	7169	1.32
6	Lessebo	0761001	PRAKTIKANTEN 9	220	944	112	125	1975	1975	31	04	950	2024-12-12	8482	1.32
7	Lessebo	0	KLARINETTEN 3	220	900	112	132	1977	1977	34	04	960	2023-11-01	8571	1.19
8	Lessebo		GREPEN 3	220	1081	116	129	1953	1953	31	04	930	2022-08-01	8017	1.54
9	Lessebo		FOTOGRAFEN 6	220	1024	124	144	1977	1977	37	04	1050	2022-06-01	8468	1.19
10	Lessebo		HARVEN 3	220	901	133	153	1965	1965	33	04	1010	2022-03-31	7594	1.29