



F-2127-24-07
VBnr: 26200

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Lessebo Vitsippan 4



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: ORTSPRISMATERIAL	
BILAGA: PLANRITNING	

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Lessebo Vitsippan 4
Adress: Ågatan 13, 365 33 Lessebo
Kommun: Lessebo
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: November 2024.
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-11-19 av undertecknad. Vid besiktning deltog lagfaren ägare.

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

870 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Grusad
uppfart. Stensatt gång. Stensatt uteplats.

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

Detaljplan 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.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

Innehåll

1-plan med källare.

1955, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme 67 resp 67 kvadratmeter enligt taxering.

Källarvåning: Pannrum, två inredda rum, tvättstuga, matkällare.**Bottenvåning:** Hall, kök, vardagsrum, badrum, två sovrum.

Undergrund

Grundmurar

Grundläggning

Stomme

Bjälklag

Fasad

Yttertak

Fönster

Våningstrappa

Golveläggningar

Tak

Ej känt

Betongsten

Källargrund

Trä/murad

Trä

Tegel

Betongtakpannor. Takbyte år 2013, enligt uppgift.

Tvåglas isolerfönster, enligt uppgift, några i sämre skick.

I trä, belagd med plastmatta

Laminat, plastmatta,

Målat, skivor, träpanel, eternittak (enligt uppgift)

Kök

Mörka släta luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt, diskmaskin och kyl/frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum

golv

väggar

inredning

övrigt

skick

Bottenvåning

Plastmatta

Plastmatta

Wc, tvättställ, fläkt, golvvärme (vattenburen, enligt uppgift)

Ljust porslin

Normalt.

Under renovering, duschutrymme ej klart.

Tvättavdelning

golv

väggar

inredning

I källare

Betong

Målad betong

Tvättbänk, tvättmaskin, torktumlare, duschkabin

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning
-systemKombipanna med pelletsbrännare
Vattenburet, radiatorer

Övrigt

In- och utvändigt upprustningsbehov.

Utfällning på källarvägg noterades.

Entrétrappa ute skadad noterades, vilket kan indikera på att dräneringsbehov av grund.

Uterum med textilmatta.

Noterades att innerdörr skrapades i golvet.

OMDÖME

Läge Hörnläge i småhusområde.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	God
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Något sämre
Standard	Ordinär
Underhåll	Normalt

Objektet som helhet Mindre småhus med upprustningsbehov främst invändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	95.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>262.000 kr</u>
Totalt	357.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 438.000 kr utifrån undertecknads besiktningssuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 3 st. Totalt 425.000 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 525 000 kronor för värderingsobjektet.

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

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Lessebo Vitsippan 4 har vid
värdetidpunkten november 2024 bedömts till:

FEMHUNDRATUSEN KRONOR (500 000 kr)

Kalmar 2024-11-25
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Emma Sjögren
Civilingenjör



Andreas Ylipää
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

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

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

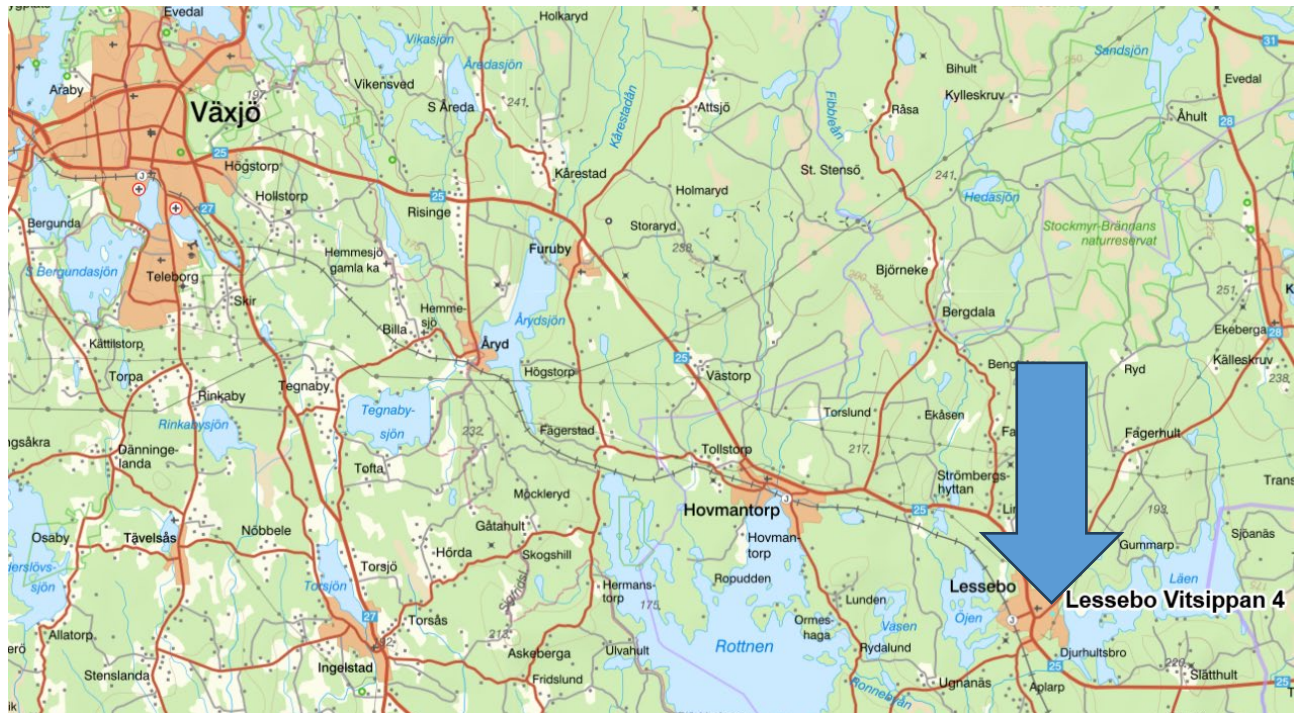
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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





038 Allmän+Taxering 2024-10-30

Fastighet

Beteckning
Lessebo Vitsippan 4

UUID:
909a6a51-da8b-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
070019057

Län- och kommunkod
0761

Distrikt
Lessebo

Distriktskod
105068

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2024-09-16

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2024-10-29

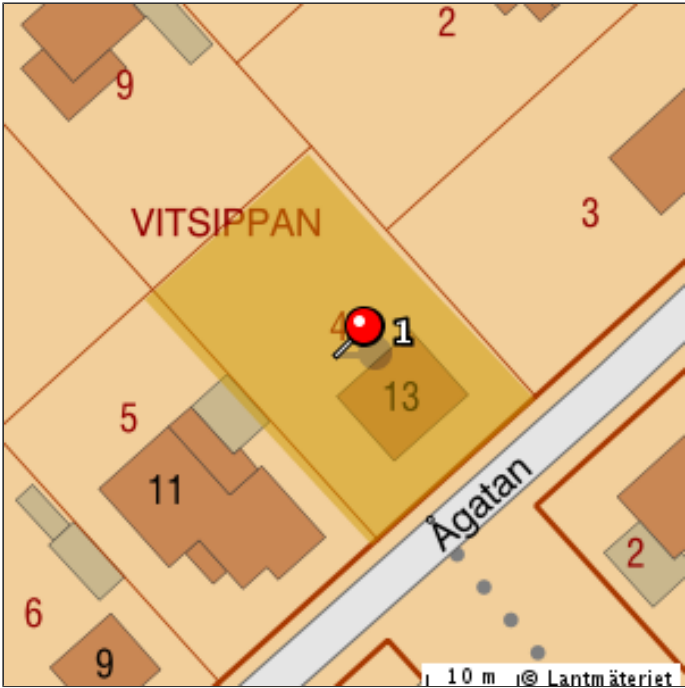
Socken: Lessebo

Adress

Adress
Ågatan 13
365 33 Lessebo

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6289747.4	517112.0



Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	870 kvm	870 kvm	
Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2007-07-25	07/12661
Köp (även transportköp): 2007-06-14 Köpeskilling: 330.000 SEK, avser hela fastigheten.			
Anteckningar			
Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-09-10, 395 411 sek jämte ränta och kostnader (utslagsnummer: 01-501064-24)		2024-09-13	D-2024-00297925:1
Anmärkningar: Avser inteckning 07/12662 Avser inteckning 85/9908 Avser inteckning d-2020-00549744:1			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 3 Totalt belopp: 425.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	40.000 SEK	1985-10-23	85/9908
2	290.000 SEK	2007-07-25	07/12662
3	95.000 SEK	2020-12-29	D-2020-00549744:1
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer		Datum	Akt
Stadsplan: Lessebo köping		1951-05-11	07-LEO-138
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått			
Tomtindelning: Lessebo, Vitsippan 1-9		1953-09-05	07-LEO-194

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

271494-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	357.000 SEK	262.000 SEK	95.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/1	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 113833149.

Taxeringsvärde 95.000 SEK	Riktvärdeområde 0761001	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 852 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 113834149.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 262.000 SEK	Total standardpoäng 25
Bostadsyta 67 kvm	Biutrymmesyta 67 kvm	Värdeyta 80 kvm
Nybyggnadsår 1955	Tillbyggnadsår	Värdeår 1955
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1946-12-12	07-LEO-73
Tomtmätning	1954-04-13	07-LEO-907

Ursprung

Lessebo Lessebo 1:118

Tidigare Beteckning

Beteckning

G-Lessebo Lessebo Bruk,annexet 1:190

G-Lessebo Lessebo Bruks Annex 1:190

G-Lessebo Vitsippan 4

Omregistreringsdatum Akt

1950-08-14

1953-09-26

1994-11-30

07-AD156/1949

07-LEO-194

0780-94/64

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

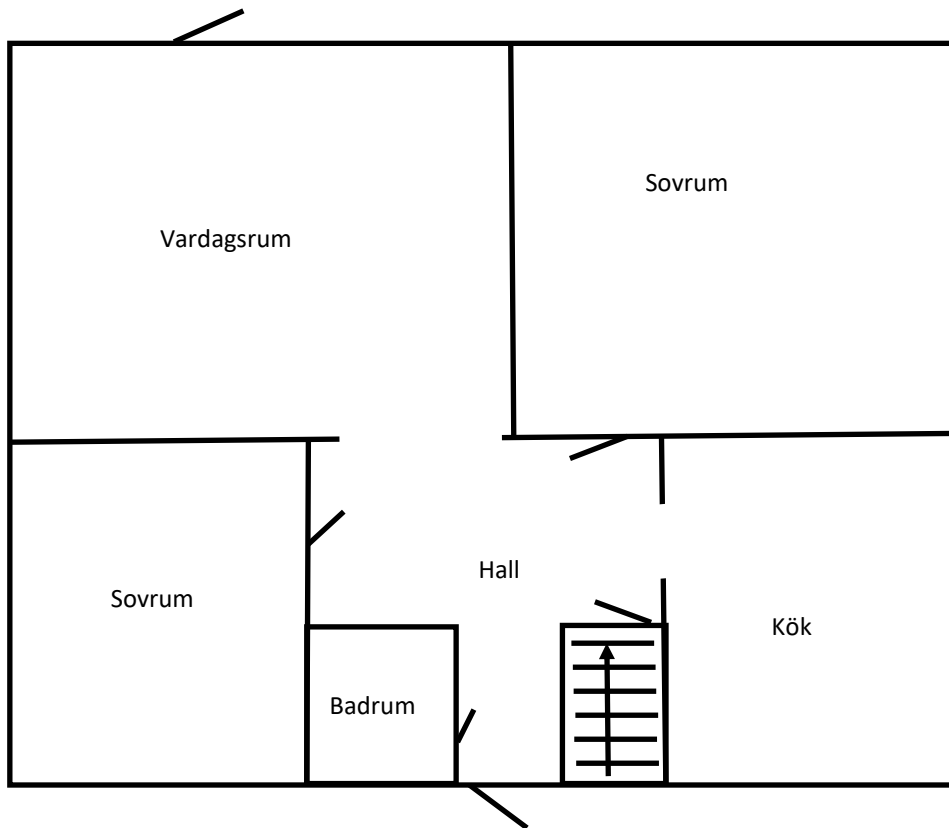
Källa: Lantmäteriet

BILAGA: ORTSPRISMATERIAL

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Lessebo	0761001	PAPPERSMAKAREN 5	220	1100	93	112	1967	1967	35	04	600	2024-09-13	6452	0.91
5	Lessebo	0	GULLVIVAN 23	220	943	87	104	1951	1951	27	04	600	2023-09-26	6897	1.31
22	Lessebo		UGGLAN 7	220	1079	92	108	1958	1958	27	04	650	2021-10-22	7065	1.38
17	Lessebo		GULLVIVAN 20	220	947	70	84	1947	1947	39	04	500	2022-05-27	7143	0.95
12	Lessebo	0	RÄFSAN 5	220	1071	94	113	1968	1968	34	04	700	2022-12-13	7447	1.06
23	Lessebo		TJÄDERN 6	220	811	91	109	1964	1964	28	04	700	2021-10-12	7692	1.33
25	Lessebo		GULLVIVAN 14	220	804	69	83	1948	1948	29	04	550	2021-05-27	7971	
10	Lessebo	0	PAPPERSMAKAREN 2	220	1094	98	118	1968	1968	32	04	800	2023-01-16	8163	1.23
8	Lessebo	0	LÖNNEN 8	220	1002	78	94	1962	1962	27	04	650	2023-02-17	8333	1.12
7	Lessebo	0	BLÅKLINTEN 2	220	825	68	82	1947	1947	30	04	580	2023-06-09	8529	1.41
4	Lessebo	0	BLÅKLINTEN 11	220	910	68	82	1947	1947	27	04	590	2023-10-23	8676	1.54

BILAGA: PLANRITNING

Bottenvåning



Källarvåning

