

F-104-25-07  
VBnr: 26303

**VÄRDEUTLÅTANDE**  
**Fastigheten**  
**Lessebo Fetebo 1:8**



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

**BESKRIVNING OCH VÄRDERING****ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Lessebo Fetebo 1:8  
 Adress: Fetebo 18, 365 91 Lessebo  
 Kommun: Lessebo  
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Norr.  
 Värdetidpunkt: Februari 2025.  
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

**BESIKTNING**

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-02-07 av undertecknad. Vid besiktning deltog en av dödsbodelägarna.

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Byggnaden var nedskräpad och nedsmutsad vilket försvårade besiktningen. 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                | 1158 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.<br>Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd.                                                                                                                 |
| Läge                          | Värderingsobjektet är beläget i ca 4 km norr om Lessebo, se bilaga.                                                                                                                                                      |
| Vatten, avlopp, el            | Fastigheten har enskilt vatten och ansluten till kommunala nätet för avlopp, enligt taxering. Oklart om elmätare finns och ytterligare undersökning rekommenderas. Kostnad för ny elmätare kan falla på ny köpare.       |
| Energideklaration             | Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.                                                                                                                                                               |
| Planbestämmelser, servitut mm | För fastigheten gäller varken detaljplan eller områdesbestämmelser.<br><br>Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning.<br><br>För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag. |

**BYGGNAD**Bostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 ½ -plan med källare.

Byggnadsår

1946, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 106 resp 60 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

**Källarvåning:** Pannrum, tvättstuga, förrådsutrymmen.**Bottenvåning:** Hall, kök, vardagsrum, 1 st rum.**Övervåning:** Hall, badrum, 2 st rum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Puts

Yttertak

Bedöms vara plåttakpannor

Fönster

2-glas, bågar i sämre skick

Våningstrappa

I trä, belagd med textilmatta

Golvbeläggningar

Plastmatta, laminat, trä

Tak

Skivor, målat,

Kök

Målade släta luckor och lådfronter, spis med ugn, spisfläkt.

Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök ej komplett och i sämre skick.

Våtrum

Övervåning

golv

Plastmatta

väggar

Plastmatta

inredning

WC, tvättställ, dusch

övrigt

Ljust porslin

skick

Sämre skick, äldre standard

Tvättavdelning

I källare

golv

Betong

väggar

Målad betong

inredning

Tvättmaskin

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

Pelletspanna, okänd status

-system

Vattenburet, radiatorer. Flera spruckna radiatorer noterades.

Övrigt

Stort in- och utvändigt upprustningsbehov. Öppen spis, okänt om det går att elda. Byggnaden bedöms ha stått kallställd under längre tid.

Förråd

Mindre förrådsbyggnad med plåtfasad och plåttak. Golv invändigt av masonitskivor.

**OMDÖME**

Läge                      Objektet är beläget i landsbygdsmiljö och omgivningen utgörs av jordbruksmark och glesbebyggelse.

|                  |            |
|------------------|------------|
| Efterfrågan      | Ringa      |
| Allmänservice    | Dålig      |
| Materialstandard | Mindre god |
| Planlösning      | Mindre god |
| Standard         | Mindre god |
| Underhåll        | Eftersatt  |

Objektet som helhet    Småhus med stort upprustningsbehov såväl in- som utvändigt.

**EKONOMISKA DATA**

Taxeringsvärde -24    Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Mark           | 170.000 kr        |
| <u>Byggnad</u> | <u>387.000 kr</u> |
| Totalt         | 557.000 kr        |

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 445.000 kr utifrån undertecknads besiktningssuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev                5 st. Totalt 229.000 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 550 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 350 000 kronor.

Marknadsvärde      Marknadsvärdet för fastigheten Lessebo Fetebo 1:8 har vid  
värdetidpunkten februari 2025 bedömts till:

**TREHUNDRAFEMTIO TUSEN KRONOR (350 000 kr)**

Kalmar 2025-02-12  
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.

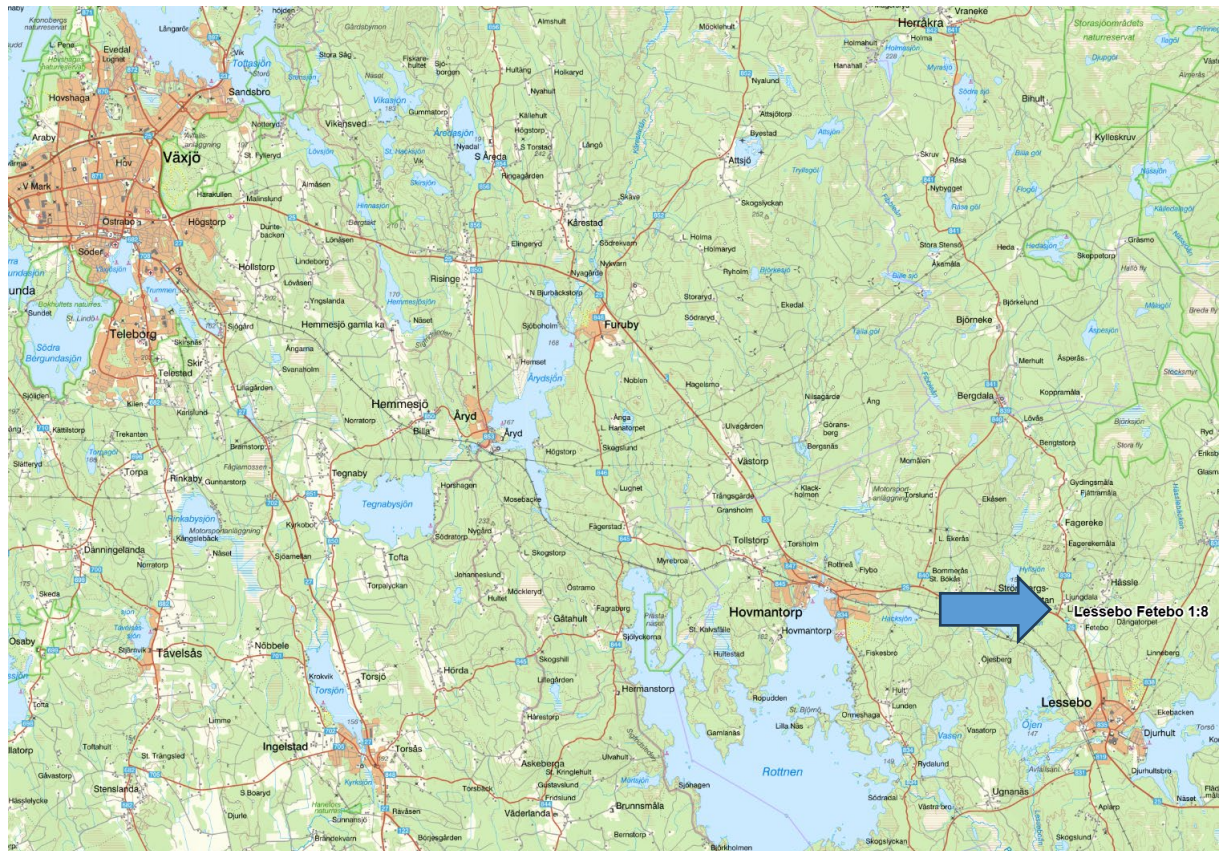
### **Övrigt**

- 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.

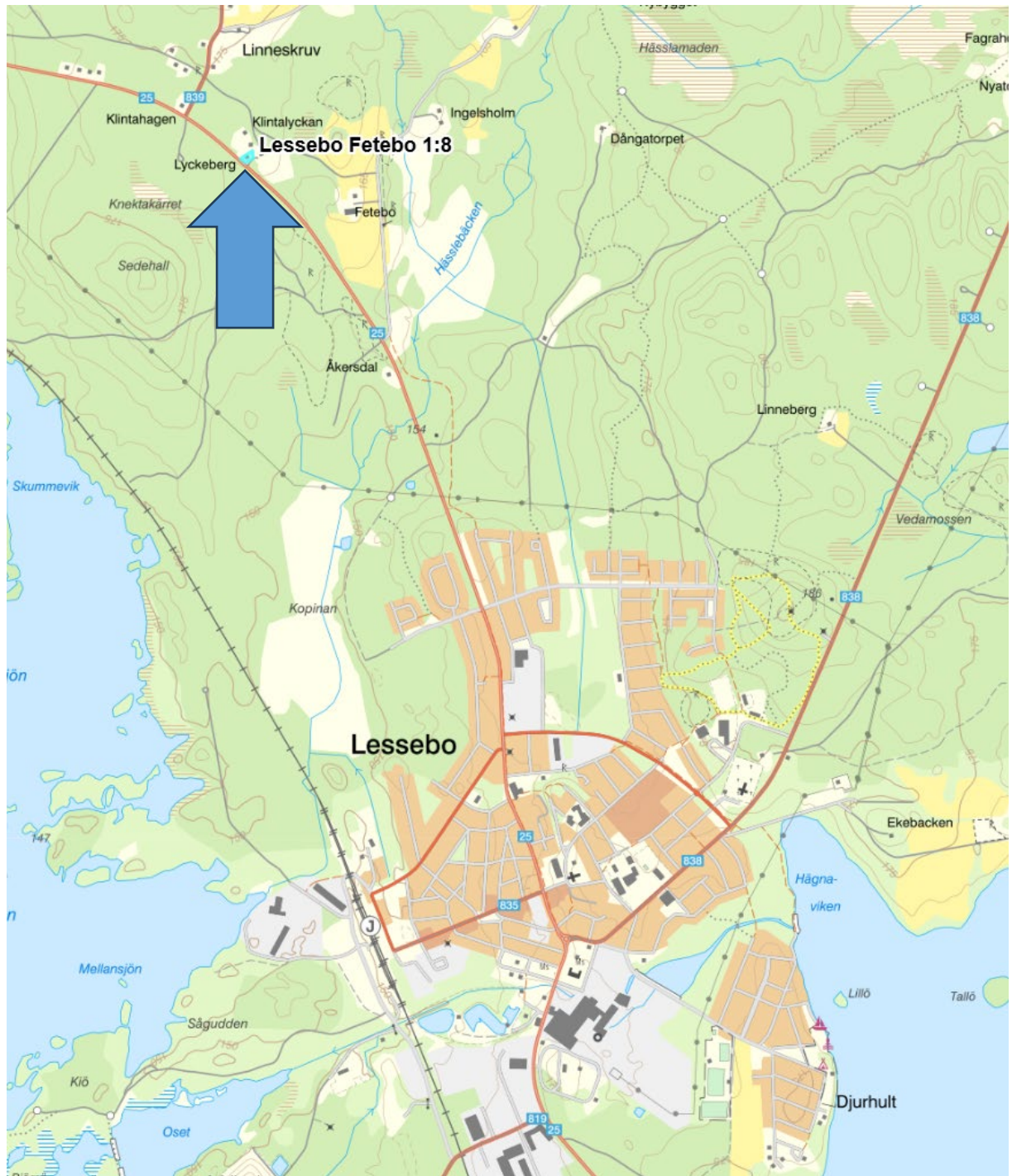


## BILAGA: KARTOR

Karta 1:



Karta 2:





Karta 3:





BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA

**metria** | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-01-20

**Fastighet**

**Beteckning**

Lessebo Fetebo 1:8

**UUID:**

909a6a51-c998-90ec-e040-ed8f66444c3f

**Nyckel:**

070014718

**Län- och kommunkod**

0761

**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**

2021-11-16

**Distrikt**

Lessebo

**Distriktskod**

105068

**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**

2025-01-15

Socken: Lessebo

**Observera**

Pågående ärenden

**Status**

Pågående ärende

anteckning

2025-01-15

**Adress**

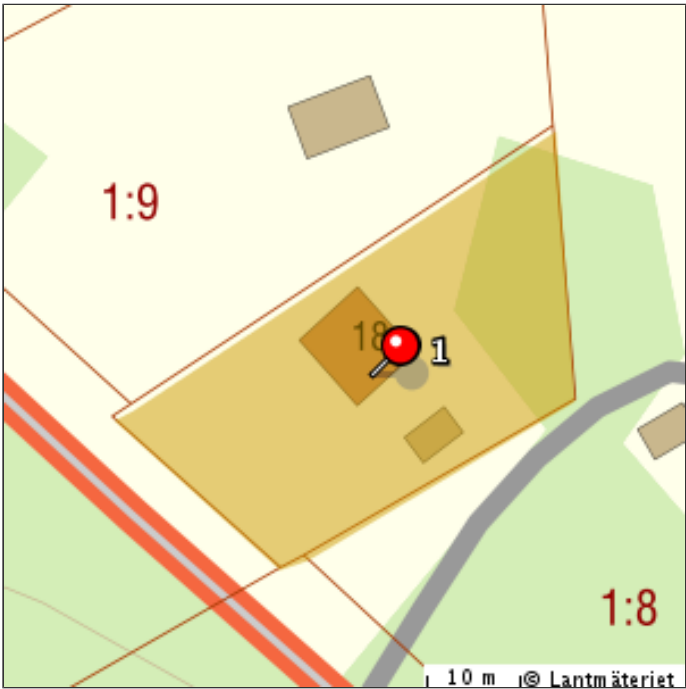
**Adress**

Fetebo 18

365 91 Lessebo

Läge, karta

|        |                  |                  |
|--------|------------------|------------------|
| Område | N (SWEREF 99 TM) | E (SWEREF 99 TM) |
| 1      | 6292684.5        | 515323.0         |



Areal

|        |            |                 |                   |
|--------|------------|-----------------|-------------------|
| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
| Totalt | 1 158 kvm  | 1 158 kvm       |                   |

Lagfart

|       |       |                 |         |
|-------|-------|-----------------|---------|
| Ägare | Andel | Inskrivningsdag | Akt     |
|       | 1/1   | 1990-11-21      | 90/2734 |

Anteckningar och Inskrivningar

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5  
Totalt belopp: 229.000 SEK

| Nr | Belopp      | Inskrivningsdag | Akt               |
|----|-------------|-----------------|-------------------|
| 1  | 30.000 SEK  | 1976-02-25      | 76/1754           |
| 2  | 10.000 SEK  | 1976-02-25      | 76/1756           |
| 3  | 130.000 SEK | 1990-11-21      | 90/8748           |
| 4  | 30.000 SEK  | 1990-11-21      | 90/8749           |
| 5  | 29.000 SEK  | 2017-01-09      | D-2017-00008534:1 |

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)  
230929-5  
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

| Taxeringsvärde<br>Taxeringsår | Taxeringsvärde | därav<br>byggnadsvärde           | därav markvärde                     |
|-------------------------------|----------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| 2024                          | 557.000 SEK    | 387.000 SEK                      | 170.000 SEK                         |
| Taxerad Ägare                 | Andel<br>1/1   | Juridisk form<br>Oskiftat dödsbo | Ägandetyp<br>Lagfart eller Tomträtt |

Värderingsenhet småhusmark 004962149.

|                               |                                                       |                                                            |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Taxeringsvärde<br>170.000 SEK | Riktvärdeområde<br>0761005                            | Fastighetsrättsliga förhållanden<br>Självständig           |
| Tomtareal<br>1 158 kvm        | Strand<br>(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m | Vatten o avlopp<br>Enskilt vatten året om Kommunalt avlopp |
|                               | Antal lika<br>1                                       |                                                            |

Värderingsenhet småhusbyggnad 004963149.

|                              |                               |                           |
|------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Bebyggelsetyp<br>Friliggande | Taxeringsvärde<br>387.000 SEK | Total standardpoäng<br>23 |
| Bostadsyta<br>106 kvm        | Biutrymmesyta<br>60 kvm       | Värdeyta<br>118 kvm       |
| Nybyggnadsår<br>1946         | Tillbyggnadsår                | Värdeår<br>1946           |
| Under Byggnad<br>Nej         | Antal lika<br>1               |                           |

**Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

**Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning

**Datum**

1946-06-27

**Akt**

07-LEO-66

**Ursprung**

Lesebo Fetebo 1:5

**Tidigare Beteckning****Beteckning**

G-Lesebo Feteboda Norregård 1:8

G-Lesebo Fetebo Norregård 1:8

**Omregistreringsdatum Akt**

1950-08-14

07-AD156/1949

1994-11-30

0780-94/64

**Ajourforande inskrivningsmyndighet**

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

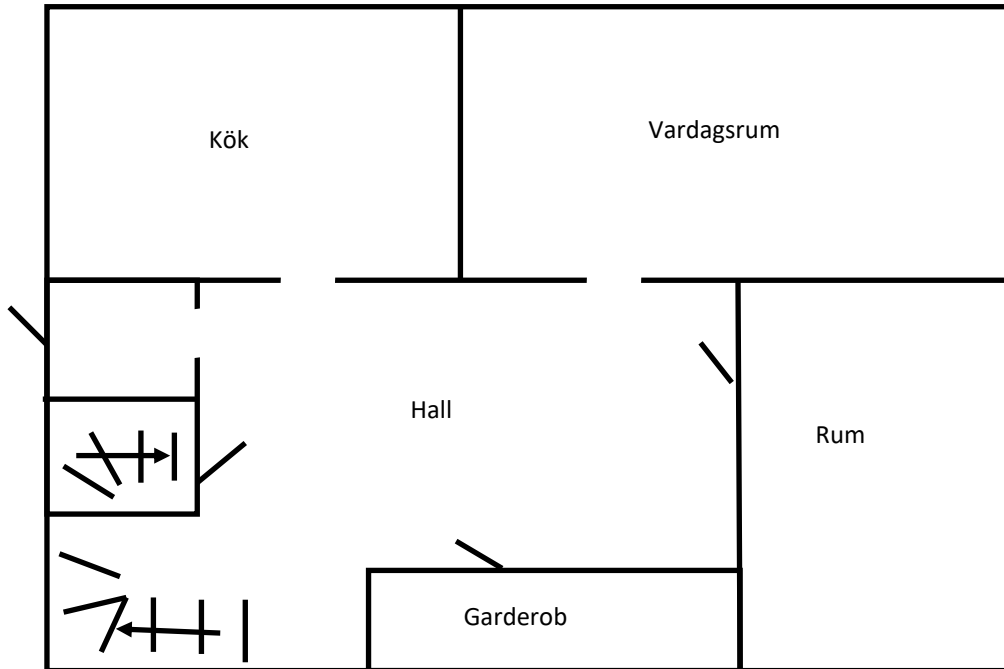
| Köpinformation |            |          |                 |        |       |        |          |      |         |      |        |      |            |        |      |
|----------------|------------|----------|-----------------|--------|-------|--------|----------|------|---------|------|--------|------|------------|--------|------|
| #              | Kommun     | Värdeomr | Fastighet       | Typkod | Areal | Boarea | Värdeyta | Nyår | Värdeår | Stdp | Strand | Pris | Köpedatum  | Kr/Kvm | K/T  |
| 2              | Emmaboda   | 0862900  | ALGUTSBODA 1:9  | 220    | 1157  | 82     | 85       | 1800 | 1929    | 24   | 04     | 300  | 2024-12-16 | 3659   | 0.76 |
| 5              | Emmaboda   | 0862006  | LÅNGELYCKE 1:48 | 220    | 1476  | 91     | 109      | 1964 | 1964    | 25   | 04     | 250  | 2024-11-28 | 2747   | 0.82 |
| 21             | Nybro      | 0        | MÅRTENSRYD 1:57 | 220    | 1302  | 108    | 119      | 1947 | 1947    | 25   | 04     | 600  | 2024-06-07 | 5556   | 1.74 |
| 52             | Uppvidinge | 0        | ALSTERFORS 10:3 | 220    | 1220  | 101    | 121      | 1946 | 1946    | 25   | 04     | 420  | 2023-07-17 | 4158   | 1.11 |
| 58             | Tingsryd   | 0        | SÖRGÅRDEN 1:9   | 220    | 1012  | 100    | 105      | 1939 | 1971    | 25   | 04     | 630  | 2023-04-28 | 6300   | 1.55 |
| 72             | Emmaboda   | 0        | MÅNSAMÅLA 2:23  | 220    | 1095  | 105    | 106      | 1909 | 1929    | 23   | 04     | 720  | 2022-11-17 | 6857   | 1.72 |
| 79             | Tingsryd   | 0        | SÖRGÅRDEN 1:9   | 220    | 1012  | 100    | 105      | 1939 | 1971    | 25   | 04     | 650  | 2022-09-29 | 6500   | 1.60 |
| 106            | Uppvidinge |          | MARHULT 1:29    | 220    | 803   | 90     | 101      | 1954 | 1954    | 24   | 04     | 600  | 2022-04-20 | 6667   | 1.01 |
| 122            | Lessebo    |          | SKRUV 2:65      | 220    | 1263  | 105    | 125      | 1951 | 1960    | 25   | 04     | 525  | 2021-10-19 | 5000   | 1.21 |



## BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning

