



F-133-25-07
VBnr: 26311

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Uppvidinge Lenhovda 36:5



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 VÄRDEUTLÅTANDE	
BILAGA: KARTOR	
BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA	
BILAGA: ORTSPRISMATERIAL	
BILAGA: PLANRITNING	

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt:	Uppvidinge Lenhovda 36:5
Adress:	Backvägen 6, 364 41 Lenhovda
Kommun:	Uppvidinge
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten.
Värdetidpunkt:	Februari 2025.
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning	Okulär besiktning utförd 2025-02-27 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 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	481 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Asfalterad uppfart.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Lenhovda, 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 1974. Detaljplanen medger att en femtedel av en tomt får bebyggas. Bostadsytan är större än vad planen anger, varför bebyggelsen inte står i överensstämmelse med gällande plan. Bygglov har inte fåtts tag i, varför det är oklart om byggnationen är lovlig eller inte. Däremot har preskriptionstiden gått ut, varför kommunen inte kan ingripa juridiskt eller påföra sanktioner om byggandet hade ansetts olovligt byggt. Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Uppvidinge Lenhovda GA:2, vars ändamål är kommunikationsytor, grönytor, lekplats och elektrisk stolpbelysning. Förvaltningen sköts av Skogsstjärnans samfällighetsförening. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

Innehåll

Undergrund

Grundläggning

Stomme

Bjälklag

Fasad

Yttertak

Fönster

Våningstrappa

Golvbeläggningar

Tak

Kök

Våtrum

golv

väggar

inredning

övrigt

skick

Tvättavdelning

golv

inredning

Ventilation

Uppvärmning

Övrigt

Garage

1 ½ -plan .

1977, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme ca 139 resp 25 kvadratmeter enligt taxering.

Bottenvåning: Hall, badrum, kök, vardagsrum, groventré och två rum.**Övervåning:** Hall, tre rum, badrum.

Ej känt

Betongplatta på mark

Trä

Trä

Trä

Betongtakpannor

Treglasfönster, äldre

I trä

Laminat, parkett, klinker

Träpanel, skivor

Slåta träluckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, diskmaskin, kyl och frys. Vitvaror bedöms som äldre. Kök i normalt skick.

Bottenvåning

Klinker

Kakel

WC, tvättställ, badkar, fläkt

Ljust porslin

Gott. Renoverad för ca 8 år

sedan, enligt uppgift.

Förberett för golvvärme,

enligt uppgift.

Övervåning

Plastmatta

Tapet/plastmatta

WC, tvättställ, dusch

Ljust porslin

Äldre

Bottenvåning

Klinker

Tvättmaskin

Självdraagsventilation

Luft/luft-värmepump och kamin enligt uppgift

Bostadshus i normalgott skick, visst in- och utvändigt renoveringsbehov finns. Kamin finns, godkänd för eldning enligt uppgift. Enligt uppgift är kamin kopplad till varmvattenssystemet, men ej fungerade. Enligt handläggare på kommunen finns inget slutbesked för eldstaden. Uteplats med trallgolv. Inglasad utedel med textilmatta på golvet och träpanel i taket och spottar. Eluttag finns. Enligt uppgift är taket isolerat. Enligt handläggare på kommunen finns inget slutbesked för den inglasade altanen. Friskluftsventiler noterades. Utvändigt vattenuttag finns.

Sammanbyggt garage med grannens garage. Betongplatta på mark, träfasad och papptak. Betonggolv och skivor i tak. Belysning och eluttag finns. Ena väggen i sämre skick noterades. Slagport.

OMDÖME

Läge Utkant i småhusområde.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	Ordinär
Underhåll	Normalt

Objektet som helhet Småhus med visst renoveringsbehov såväl in- som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	155.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>869.000 kr</u>
Totalt	1.024.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 967.000 kr utifrån undertecknads besiktningsuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 10 st. Totalt 1.020.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,1 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 1 100 000 kronor för värderingsobjektet.

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

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Uppvidinge Lenhovda 36:5** har
vid värdetidpunkten februari 2025 bedömts till:

NIOHUNDRATUSEN KRONOR (900 000 kr)

Kalmar 2025-03-05
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

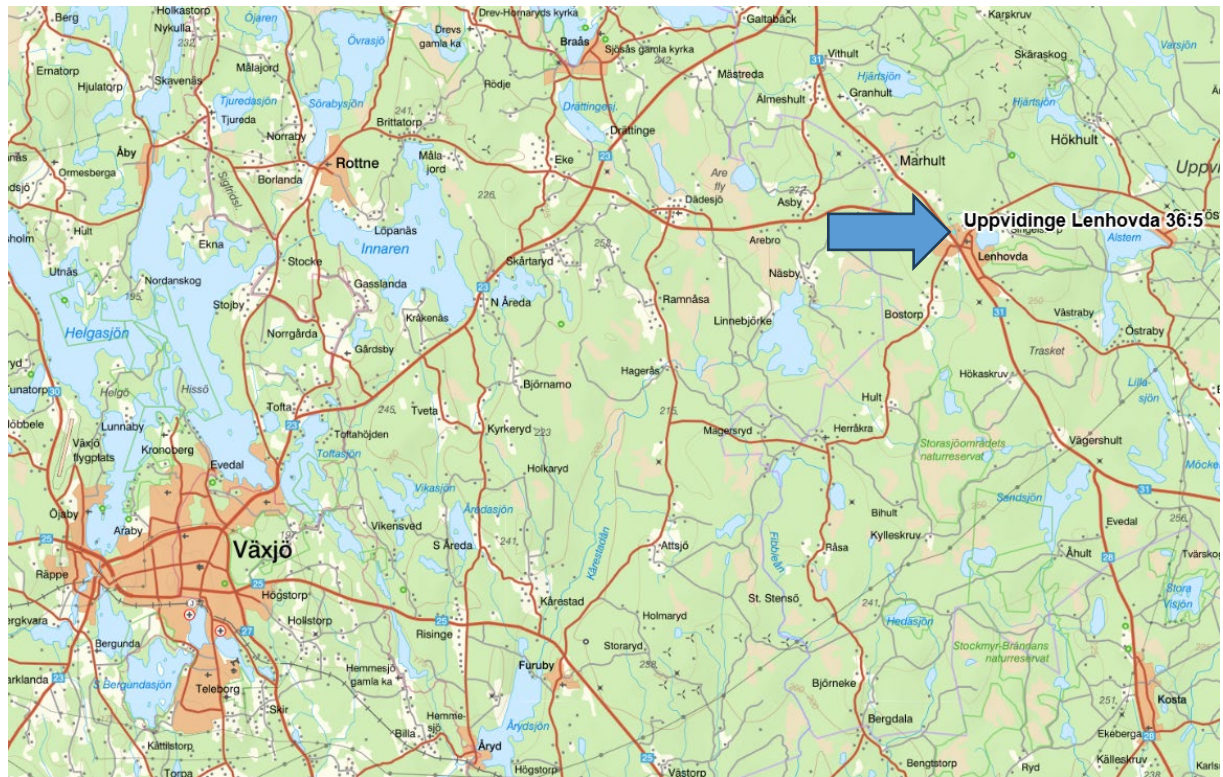
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

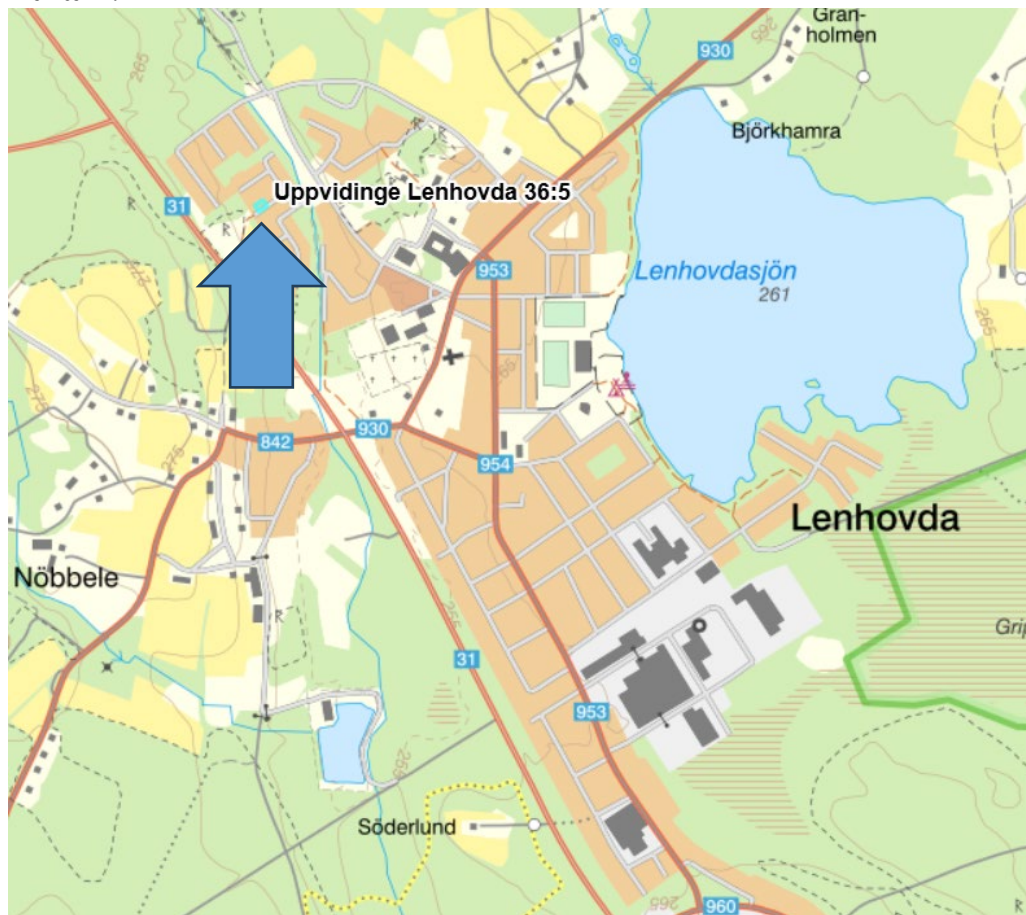
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den 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 2025-01-22

Fastighet

Beteckning
Uppvidinge Lenhovda 36:5

UUID:
909a6a52-1d13-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
070036091

Län- och kommunkod
0760

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2024-12-03

Distrikt
Lenhovda
Socken: Lenhovda

Distriktskod
105109

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-01-21

Adress

Adress
Backvägen 6
364 41 Lenhovda

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6317666.7	516827.8



Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	481 kvm	481 kvm	
Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2015-02-20	D-2015-00067335:1
Bodelning under bestående äktenskap: 2015-02-09			
Anteckningar			
Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-28, 871 018 sek jämte ränta och kostnader 01-662987-24		2024-12-02	D-2024-00406520:1
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 10			
Totalt belopp: 1.020.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	145.600 SEK	1978-03-15	78/2147
2	52.000 SEK	1978-03-15	78/2148
3	45.000 SEK	1978-03-15	78/2149
4	25.000 SEK	1980-10-29	80/8512
5	33.000 SEK	2000-12-08	00/10077
6	110.000 SEK	2000-12-08	00/10078
7	133.150 SEK	2012-06-04	12/7022
8	72.500 SEK	2012-06-04	12/7023
9	333.750 SEK	2017-12-01	D-2017-00669931:1
10	70.000 SEK	2021-05-20	D-2021-00213751:1
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer		Datum	Akt
Stadsplan: Lenhovda, Område vid väg 31		1974-09-23	07-LEK-224
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått			

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

264862-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.024.000 SEK	869.000 SEK	155.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/1	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 096276149.

Taxeringsvärde 155.000 SEK	Riktvärdeområde 0760002	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 481 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 096277149.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 869.000 SEK	Total standardpoäng 34
Bostadsyta 139 kvm	Biutrymmesyta 25 kvm	Värdeyta 144 kvm
Nybyggnadsår 1977	Tillbyggnadsår	Värdeår 1977
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Uppvidinge Lenhovda GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1975-01-24	07-LEK-226
Fastighetsreglering	1976-07-09	07-LEJ-652

Ursprung

Uppvidinge Lenhovda 5:43

Tidigare Beteckning

Beteckning

G-Lenhovda Skogsstjärnan 5

Omregistreringsdatum Akt

1994-11-30

0780-94/64

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

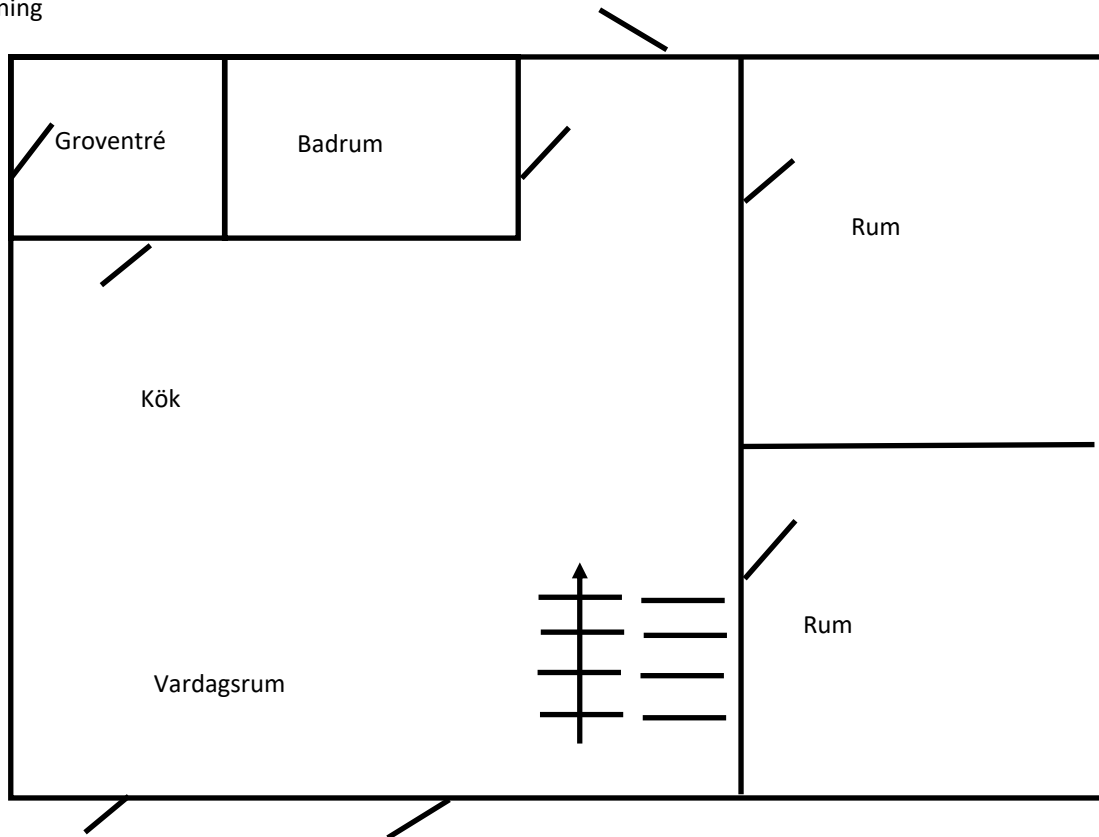
Källa: Lantmäteriet

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Std	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
8	Vetlanda	0685004	RÖSABERG 7:2	220	772	135	137	1978	1978	29	04	800	2024-09-26	5926	0.88
95	Emmaboda		EMMABO 1:547	220	794	142	144	1975	1975	28	04	740	2021-09-15	5211	0.96
22	Emmaboda	0	EMMABO 1:498	220	792	129	149	1971	1971	34	04	865	2023-12-15	6705	0.98
87	Vetlanda		BROBY 22:51	220	787	156	158	1975	1975	31	04	830	2021-11-12	5321	1.01
74	Vetlanda		RÖSABERG 3:3	220	705	141	151	1980	1980	26	04	1050	2022-05-20	7447	1.14
1	Vetlanda	0685008	BROBY 22:51	220	787	156	158	1975	1975	31	04	1000	2025-02-04	6410	1.22
83	Emmaboda		GÖKEN 2	220	715	160	168	1970	1970	34	04	1300	2021-12-09	8125	1.25
32	Hultsfred	0	HASSELN 1	220	792	121	131	1973	1973	33	04	700	2023-09-19	5785	1.26
16	Emmaboda	0	ALKAN 4	220	745	112	113	1970	1970	26	04	765	2024-05-03	6830	1.29
54	Hultsfred	0	HASSELN 5	220	797	134	142	1974	1974	29	04	725	2022-11-22	5410	1.44

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning

