



F-2232-25-08
VBrnr: 26429

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Torsås Torsås 4:78



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: Torsås Torsås 4:78
Adress: Norra Tångvägen 401, 385 99 Torsås
Kommun: Torsås
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: December 2025.
Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-12-10 av undertecknad. Vid besiktning deltog dödsbodelägare.

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 tomt. 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	1 702 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Vildvuxen trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Stensatt gång, utebelysning, handpump till brunn och stenmur. Delvis nedskräpad tomt.
Läge	Värderingsobjektet är beläget ca 2 km söder om Torsås, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten har enskilt vatten och avlopp, enligt taxering. Enligt handläggare på kommunen har fastigheten en slamavskiljare med 3-kammare och en volym på 3 m ³ . Slamavskiljaren tömdes senast i början av maj 2025. Slamavskiljarens kondition eller status finns det inga uppgifter om. I övrigt saknas uppgifter om det finns ett efterföljande reningssteg, ålder, placering eller dess skick. Inget förbud finns i dagsläget. Tillsyn kommer ske inom en snar framtid. El anslutet, men fränkopplat vid besiktning.
Energideklaration	Energideklaration finns registrerad hos Boverket. Bifogas separat.
Planbestämmelser, servitut mm	För fastigheten gäller varken detaljplan eller områdesbestämmelser. Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 ½ -plan med delvis källare.

Byggnadsår

1909, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 60 resp 0 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Matkällare, tillgänglig via utvändigt trappa.**Bottenvåning:** Hall, kök, badrum, två rum.**Övervåning:** Hall och tre rum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Bedöms vara natursten

Grundläggning

Torpargrund/källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä

Yttertak

Plåt

Fönster

Tvåglasfönster

Våningstrappa

I trä

Golveläggningar

Laminat, trä, plastmatta, textilmatta

Tak

Träpanel, målat,

Kök

Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls spis med ugn, diskmaskin, kyl och frys. Vitvaror bedöms till största del vara äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök i sämre skick.

Våtrum

Bottenvåning

golv

Klinker

väggar

Kakel

inredning

WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin och varmvattenberedare

övrigt

Ljust porslin

skick

Sämre

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning
-system

Pelletskamin

Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Stort in- och utvändigt upprustningsbehov. Har stått kallställd i ca 1,5 år, enligt uppgift. Inglasad veranda med plåttak. TV-antenn. Låg takhöjd och lutande tak på övervåning. Vind med utvändigt ingång. Vedeldad badtunna, okänt om den funkar. Hydrofor och rening mot järn finns enligt uppgift. Bedöms finnas enkel brygga/inspektionsgrop i betong för motorfordon.

Uthus

Träbyggnad med plåttak med flera utrymmen för förråd, garage m.m. bedöms grovt till ca 100 kvm. Byggnad i sämre skick.

Enklare förråd, bedöms stå direkt på mark med trä och plåttak samt plåttak. Byggnad i sämre skick.

Äldre lekstuga på plintar med träfasad och plåttak. Byggnad i sämre skick.

OMDÖME

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

Efterfrågan	Ringa
Allmänservice	Dålig
Materialstandard	Mindre god
Planlösning	Sämre
Standard	Mindre god
Underhåll	Eftersatt

Objektet som helhet Äldre, mindre småhus med stort upprustningsbehov såväl in- som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	128.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>226.000 kr</u>
Totalt	354.000 kr

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

Pantbrev 3 st. Totalt 400.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,4 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 500 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 100 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Torsås Torsås 4:78** har vid
värdetidpunkten december 2025 bedömts till:

ETTHUNDRATUSEN KRONOR (100 000 kr)

Kalmar 2025-12-15
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/arendator 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

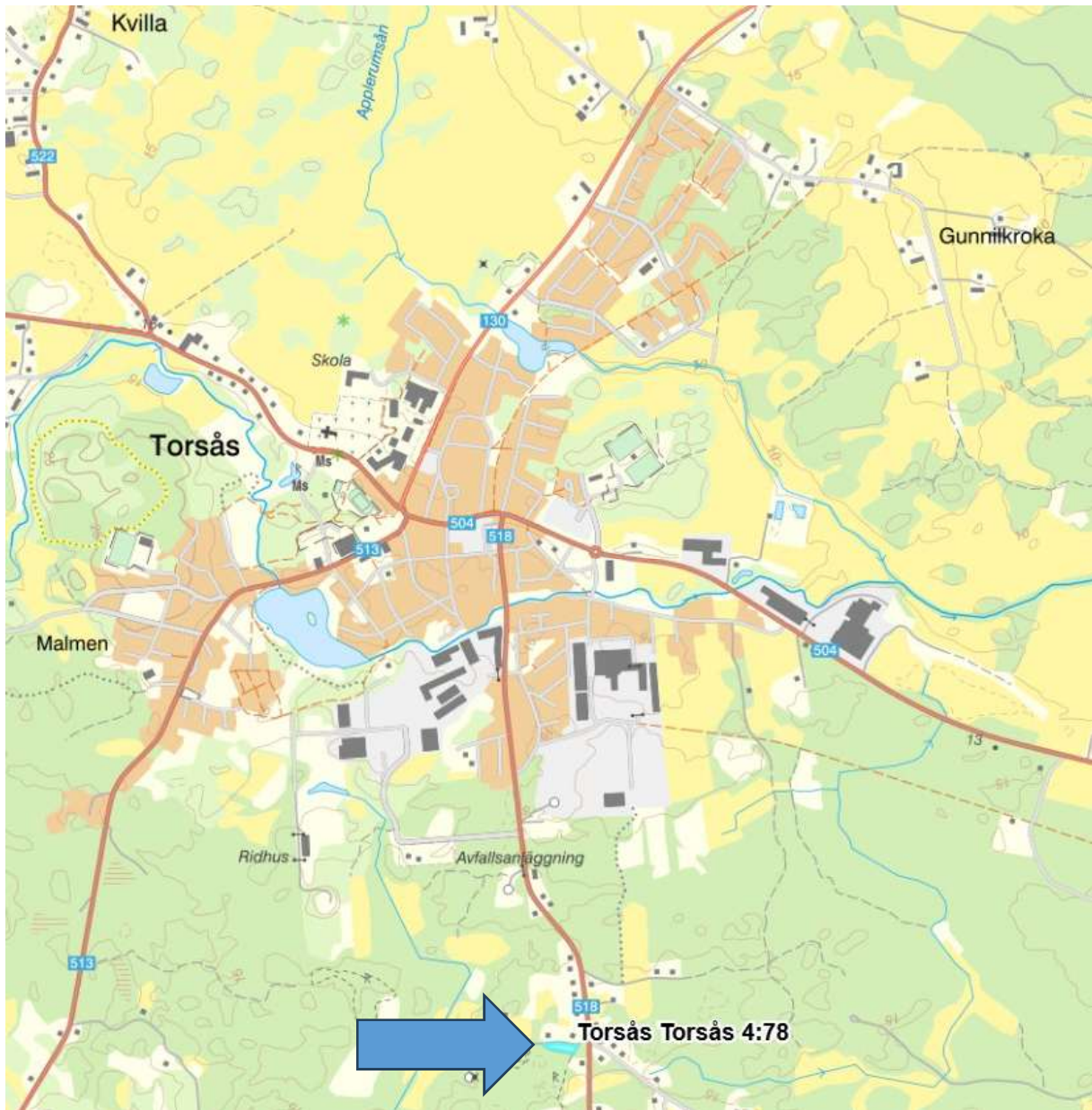
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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



Beteckningar

Beteckning Torsås Torsås 4:78	UUID 909a6a54-a59d-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 080079702	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0834	Distrikt Torsås Socken: torsås	Distriktskod 105004	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-09-25 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-18

Adress

Adress

Norra Tångvägen 401
385 99 Torsås

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2003-03-13	Akt 03/5532
--------------	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Berört fång

03/5532, andel 1/1

Köp (inklusive transportköp):

2003-03-11

Köpeskilling: 365 000 SEK (avser hela fastigheten)

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2024-01-23	Akt D-2024- 00022889:1
--------------	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Berört fång

D-2024-00022889:1, andel 1/4

Gåva: 2024-01-20

Ingen köpeskilling redovisad

Berört fång

D-2024-00022890:1, andel 1/4

Gåva: 2024-01-20

Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll Förordnande att hela fastigheten ska säljas	Inskrivningsdag 2025-04-10	Akt D-2025-00126826:1
Utmätning 2025-09-22, 191 897 sek jämte ränta och kostnader (01-485722-25)	2025-09-24	D-2025-00341783:1

Innehåll**Inskrivningsdag****Akt****Anmärkningar**

Avser inteckning 91/37

Avser inteckning 03/5533

Utmätning 2024-06-12 73 742 sek 12243743700

2024-06-17

D-2024-00191544:1

Anmärkningar

Avser inteckning 03/5533

Avser inteckning 03/5534

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 400 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	120 000 SEK	1991-01-02	91/37
2	153 000 SEK	2003-03-13	03/5533
3	127 000 SEK	2003-03-13	03/5534

Ajourförande inskrivningsmyndighet**Myndighet**

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Eksjö

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Taxeringsenheter**Småhustaxeringsenhet**

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	495182-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	354 000 SEK	226 000 SEK	128 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 2	Oskiftade dödsbon

1 / 2

Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 72874159 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomtareal
128 000 SEK	834900	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1700 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 72875159 (2024)

Taxeringsvärde 226 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 27	Bostadsyta 60 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 60 kvm	Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning Sammanläggning

Datum

1944-08-31

Akt

08-TÅS-923

Ursprung

Torsås Torsås 4:52-53

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6250762.2

562096.0



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

1 702 m²

Därav landareal

1 702 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

H-Torsås Torsås 4:78

Omregistreringsdatum

1987-09-09

Akt

0880-113

Källa: Lantmäteriet



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

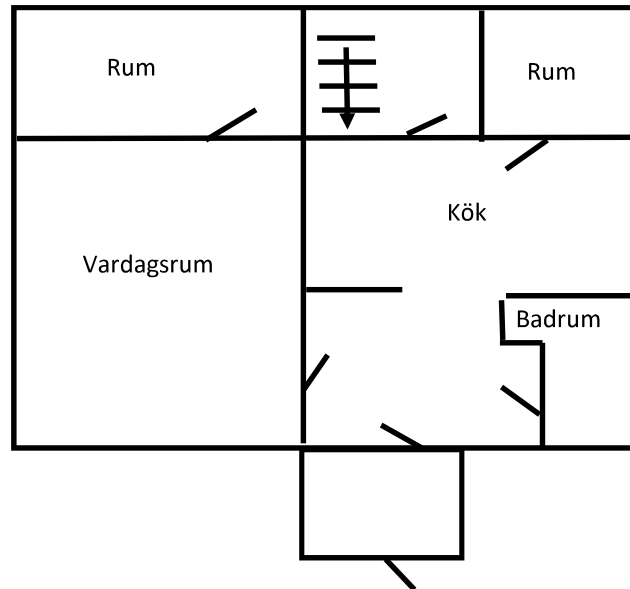
Köpinformation

#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
2	Torsås	0834900	TORSÅS 3:15	220	1600	42	42	1909	1939	22	04	250	2025-10-01	5952	1.06
4	Torsås	0834900	GLOSEBO 2:50	220	665	57	57	1909	1952	25	04	420	2025-08-24	7368	1.32
10	Torsås	0834900	KROKSMÅLA 1:46	220	2359	70	71	1909	1929	22	04	550	2025-04-30	7857	1.62
11	Torsås	0834900	KYRKEBO 1:21	220	2749	65	65	1909	1929	28	04	450	2025-02-28	6923	1.12
16	Torsås	0834900	TRANKVILL 5:1	220	2279	80	80	1934	1934	19	04	350	2024-10-31	4375	1.10
23	Torsås	0	SUNELYCKE 2:22	220	1003	70	70	1941	1941	23	04	550	2024-07-17	7857	1.70
26	Torsås	0834900	TORSÅS-EKET 1:12	220	824	43	46	1926	1929	20	04	300	2024-06-14	6977	1.28
27	Torsås	0834900	TÖRNERYD 1:18	220	1430	47	51	1932	1932	22	04	325	2024-05-08	6915	1.20
37	Torsås	0	TRANKVILL 1:20	220	1800	70	82	1909	1929	23	04	580	2023-06-27	8286	1.60
43	Torsås	0	APPLERYD 1:13	220	1600	51	57	1937	1937	23	04	440	2022-11-20	8627	1.48

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning

