



F-421-26-08
VBnr: 26483

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Mönsterås Århult 4:11



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	8
BILAGA: KARTOR	9

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Mönsterås Århult 4:11
 Adress: Storgatan 55, 384 30 Blomstermåla
 Kommun: Mönsterås
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: Maj 2026.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-05-21 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 köparens 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	1 644 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Grusad uppfart. Berg i dagen. Delvis nedskräpad tomt.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Blomstermåla, 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 1998. 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

1920, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 96 resp 51 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Hall, pannrum, förrådsrum.**Bottenvåning:** Hall, kök, badrum, vardagsrum.**Övervåning:** Allrum, 2 st rum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betong- och natursten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä

Yttertak

Takpannor

Fönster

2-glas, bågar i sämre skick

Våningstrappa

I trä

Golvbeläggningar

Laminat

Tak

Träpanel, skivor,

Kök

Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt, kyl/frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-5 personer. Kök i sämre skick.

Våtrum

Bottenvåning

golv

Plastmatta

väggar

Plastmatta/målad väv

inredning

WC, tvättställ, dusch, 2 st

övrigt

tvättmaskiner

skick

Ljust porslin

Äldre/Något sämre

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

Äldre kombipanna med vattenburet system. Elradiatorer och äldre luft/luftvärmepump finns.

Övrigt

Stort in- och utvändigt upprustningsbehov. Öppen spis, godkänd för eldning enligt uppgift. Stark doft av djur. Ävföring från gnagare noterades. Inglasat uterum med plåttak samt altan.

Garage

Vidbyggt garage på gjuten betongplatta. En bilplats. Bedöms vara eternittak i dåligt skick. Fuktskador noterades invändigt. Byggnadsdel i sämre skick.

Uthus

Lekstuga i rivningsmoget skick.

OMDÖME

Läge Mittenläge i småhusområde.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Mindre god
Standard	Godtagbar
Underhåll	Eftersatt

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

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	193.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>349.000 kr</u>
Totalt	542.000 kr

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

Pantbrev 10 st. Totalt 536.000 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 650 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 200 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Mönsterås Århult 4:11 har vid
värdetidpunkten maj 2026 bedömts till:

TVÅHUNDRATUSEN KRONOR (200 000 kr)

Kalmar 2026-05-26
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 : 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

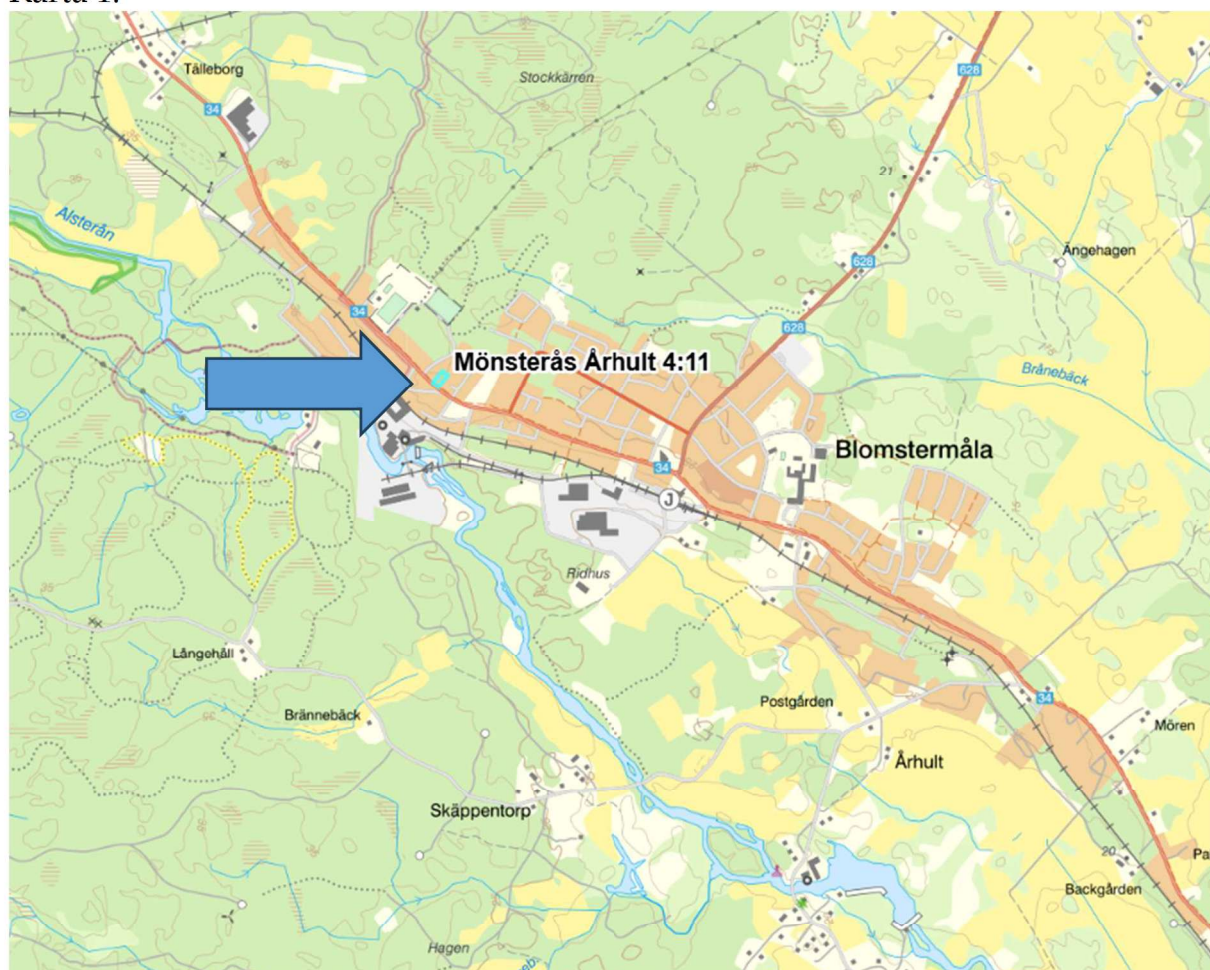
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

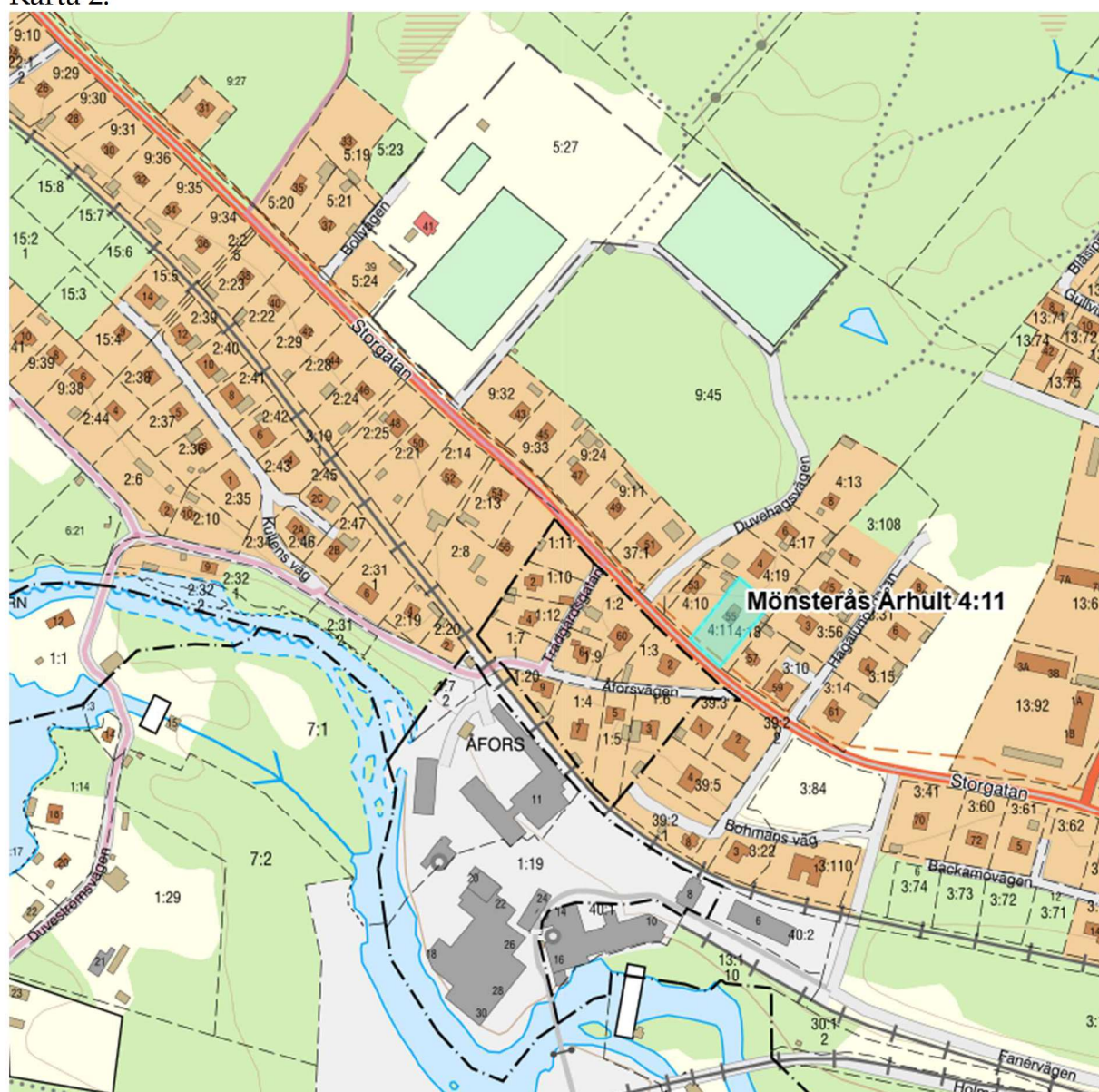
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

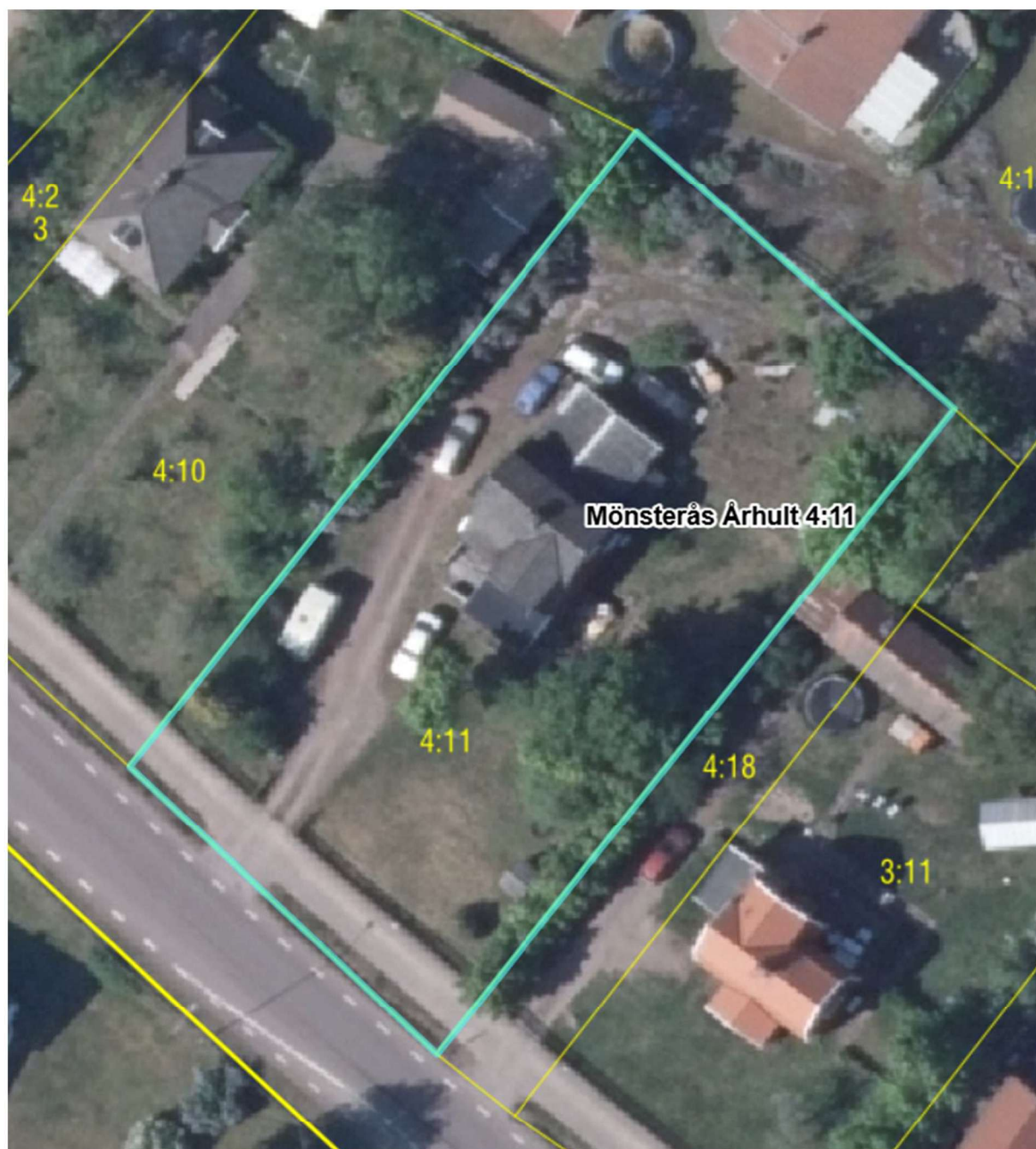
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Mönsterås Århult 4:11	909a6a55-13c6-90ec-e040-ed8f66444c3f	080107911	-
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0861	Ålem Socken: ålem	105112	2026-04-13
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-04-23

Adress

Adress

Storgatan 55
384 30 Blomstermåla

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2011-07-11	11/13502

Berört fång
11/13502, andel 1/1 Bodelning
p.g.a. äktenskapsskillnad:
2011-07-06 Ingen köpeskillning redovisad

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2026-03-11, 147 726 sek, beslutsnummer 1226714432	2026-03-13	D-2026-00088487:1

Anmärkningar

Avser inteckning 93/3120
Avser inteckning 93/3122
Avser inteckning 93/3885
Avser inteckning 93/12517
Avser inteckning 94/10868
Avser inteckning 96/12497
Avser inteckning 98/3366
Avser inteckning 07/3085
Avser inteckning 08/1180
Avser inteckning 10/3169

Utmätning 2026-03-27, 132 153 sek, beslutsnummer 1226902771	2026-03-31	D-2026-00118767:1
---	------------	-------------------

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt	
Utmätning 2026-03-27, 132 153 sek, beslutsnummer 1226902003	2026-03-31	D-2026-00118769:1	
Anmärkningar			
Avser inteckning 93/3120			
Avser inteckning 93/3122			
Avser inteckning 93/3885			
Avser inteckning 93/12517			
Avser inteckning 94/10868			
Avser inteckning 96/12497			
Avser inteckning 98/3366			
Avser inteckning 07/3085			
Avser inteckning 08/1180			
Avser inteckning 10/3169			
Utmätning 2026-04-08, 117 456 sek, beslutsnummer 12262078095	2026-04-10	D-2026-00131708:1	
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 10			
Totalt belopp: 536 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	116 000 SEK	1993-03-23	93/3120
2	45 000 SEK	1993-03-23	93/3122
Anmärkningar			
Innehavare: 93/3123 Ålems Sparbank, Box 15, 384 02 Ålem			
3	25 000 SEK	1993-04-08	93/3885
Anmärkningar			
Innehavare: 93/3886 Ålems Sparbank, Box 15, 384 02 Ålem			
4	20 000 SEK	1993-12-02	93/12517
Anmärkningar			
Innehavare: 93/12518 Ålems Sparbank, Box 15, 384 02 Ålem			
5	25 000 SEK	1994-10-28	94/10868
Anmärkningar			
Innehavare: 94/10869 Ålems Sparbank, Box 15, 384 02 Ålem			
6	74 000 SEK	1996-11-19	96/12497
Anmärkningar			
Innehavare: 96/12498 Ålems Sparbank, Box 15, 384 02 Ålem			
7	70 000 SEK	1998-06-23	98/3366
8	38 000 SEK	2007-02-07	07/3085
9	52 000 SEK	2008-01-16	08/1180
10	71 000 SEK	2010-02-08	10/3169
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Eksjö	

Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	
--------------------------------	--	---------------------------------------	--

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan	1998-09-21	0861-P109
Århult 9:45 mfl	Genomf. start: 1998-10-20	
	Genomf. slut: 2013-10-19	
	Laga kraft: 1998-10-19	

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	272048-9	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	542 000 SEK	349 000 SEK	193 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 1736160 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
193 000 SEK	861010	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1644 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 1737160 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
349 000 SEK	Friliggande	27	96 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
51 kvm	106 kvm	1920	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1929	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1916-06-14	08-ÅLE-AVS547

Ursprung

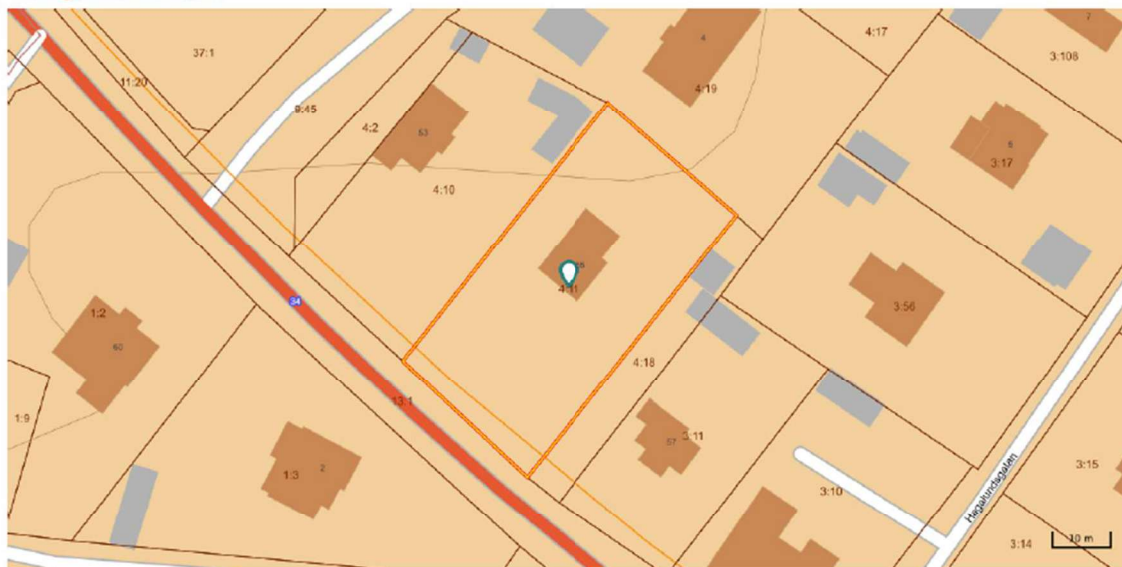
Mönsterås Århult 4:2

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6316476.3	580123.3
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 644 m ²	1 644 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
H-Ålem Århult 4:11	1989-11-22	0882-285	

Källa: Lantmäteriet

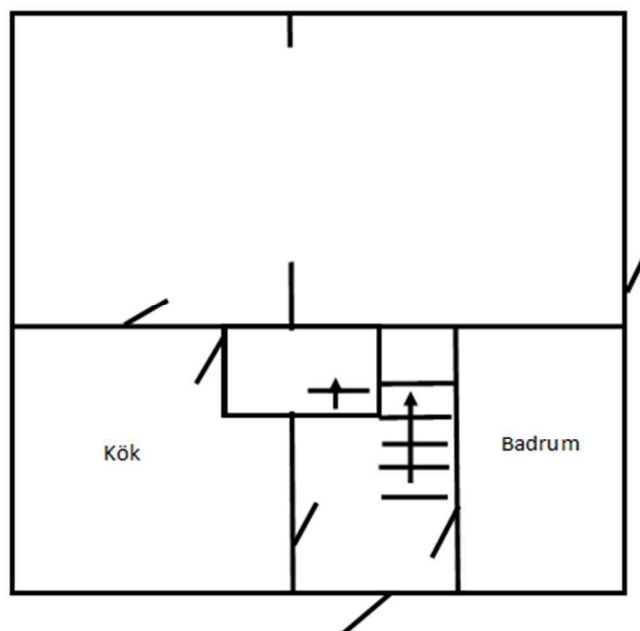
Fastighetskarta liten

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

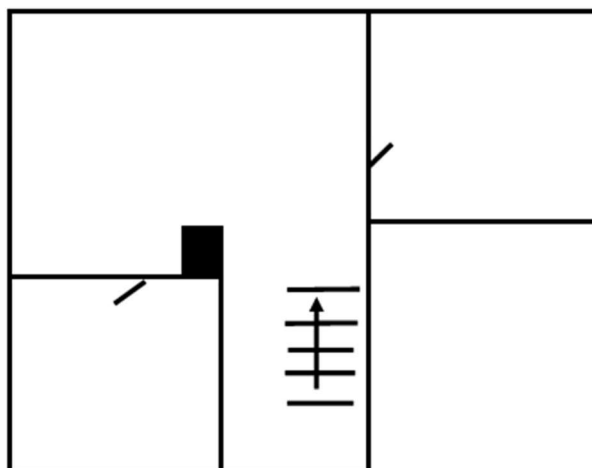
BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- eller skalenlig—avvikelse i planritning kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning



BILAGA: ORTSPRISMATERIAL

VärderingsData

Småhusfastigheter

Datum: 2025-05-26

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Mönsterås	0861010	BLOMSTERMÅLA 3:26	220	1013	105	125		1967	32	04	1000	2025-01-16	9524	1.34
6	Mönsterås	0861010	BLOMSTERMÅLA 4:135	220	1168	105	125	1964	1964	31	04	850	2025-03-13	8095	1.15
7	Mönsterås	0861010	BLOMSTERMÅLA 2:28	220	972	105	109	1979	1979	31	04	695	2025-01-20	6619	0.93
8	Mönsterås	0861010	BLOMSTERMÅLA 4:140	220	925	99	119	1965	1965	31	04	950	2024-10-31	9596	1.34
10	Mönsterås	0861010	ARHULT 13:75	220	1144	94	113	1970	1970	33	04	725	2024-10-18	7713	0.93
12	Mönsterås	0	BLOMSTERMÅLA 3:18	220	1500	92	110	1960	1960	34	04	1090	2024-07-12	11848	1.47
13	Mönsterås	0	ARHULT 13:99	220	1153	91	107		1968	29	04	575	2024-07-02	6319	0.91
14	Mönsterås	0	BLOMSTERMÅLA 4:102	220	1095	91	111	1965	1965	31	04	760	2024-03-27	8352	1.10
15	Mönsterås	0	BLOMSTERMÅLA 4:18	220	1375	110	112	1918	1929	26	04	750	2024-02-22	6818	1.04
18	Mönsterås	0	ARHULT 13:13	220	960	92	110	1956	1956	27	04	700	2023-07-31	7609	1.28
20	Mönsterås	0	ARHULT 13:98	220	978	104	124	1968	1968	32	04	1130	2022-09-14	10865	1.51
23	Mönsterås		BLOMSTERMÅLA 4:143	220	1022	87	105	1966	1966	25	04	790	2022-04-29	9080	1.45