



F-405-25-08
VBnr: 26338

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Mörbylånga Södra Kvinneby 26:3



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: Mörbylånga Södra Kvinneby 26:3
 Adress: Södra Kvinneby 120, 386 62 Mörbylånga
 Kommun: Mörbylånga
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Norr.
 Värdetidpunkt: Mars 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-02-27 av undertecknad.
 Lagfaren ägare deltog.

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

15 129 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
 Avstyckad lantbruksfastighet med kvarvarande
 ekonomibyggnader och markanläggningar. Viss öppen mark
 bakom huvudbyggnaden.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i S Kvinneby, sydöstra delen
 på Öland, mitt emot Mörbylånga, se bilaga. Avståndet till
 Färjestaden är drygt 25 km

Vatten, avlopp, el

Fastigheten har enskilt vatten och avlopp, enligt taxering.
 Relativt ny avloppsanläggning med trekammarbrunn och
 infiltration. Eget vatten via hydropress med
 avkalkningssystem. El anslutet.

Energideklaration

Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.

Planbestämmelser,
 servitut mm

För fastigheten gäller varken detaljplan eller
 områdesbestämmelser.

Fastigheten belastas av ett avtalsservitut avseende
 kraftledning.

För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat
 FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

Innehåll

Undergrund

Grundmurar

Grundläggning

Stomme

Bjälklag

Fasad

Yttertak

Fönster

Våningstrappa

Golvbeläggningar

Tak

Kök

Våtrum

golv

väggar

inredning

övrigt

skick

Ventilation

Uppvärmning
-system

Övrigt

Uthus

1 ½ -plan med mindre källare.

1909, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme 140 resp. 100 kvadratmeter enligt taxering.

Källarvåning: Förråd, inrymmande bergvärme, vattenpump. Tillgänglig via utvändig trappa**Bottenvåning:** Hall, groventré, kök, vardagsrum, våtenhet, ett sovrum, ett rum under pågående renovering.**Övervåning:** Ett större utrymme under pågåenderenovering, enkla rum.

Förmodligen bergmorän

Natursten

Torpargrund, källargrund

Trä

Trä

Puts

Plåt

Tvåglasfönster

I trä, enkel och brant

Parkett, trä

Målat

Kök under renovering med ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls elspis, kyl, frys diskmaskin. Torktumlare, järnspis. Murstock förberett för vedspis.

Bottenvåning

Plastmatta

Plastmatta

WC, tvättställ, dusch

Ljust porslin

Sämre. Evakuering saknas

Självdraagsventilation

Två Bergvärmepumpar, direktverkande el
Vattenburet, radiatorer

Stort in- och utvändigt upprustningsbehov.

Samlad bebyggelse bestående av ett flertal ekonomibyggnader som övervägande är i sämre skick.

Bod, rödmålad panel, eternittak, drygt 40 kvm. Inrymmande eldstad med bakugn. Byggnad i normalt skick.

Ladugård, lecasten, plåttak, drygt 200 kvm. Inrymmande fähusdel, rivet skulltak.

Skjul drygt 180 kvm. Skärmtak, eternittak drygt 130 kvm

Sidobyggnad drygt 189 kvm, btg.sten, eternittak, vatten indraget. Magasin, drygt 90 kvm med överdel samt

traktorgarage. Vagnsskjul drygt 120 kvm, träbyggnad, plåttak. Angivna areor är högst approximativa.

OMDÖME

Läge	Objektet är beläget i landsbygdsmiljö och omgivningen utgörs av jordbruksmark och glesbebyggelse.
Efterfrågan	Ringa
Allmänservice	Dålig
Materialstandard	Mindre god
Planlösning	Sämre
Standard	Godtagbar
Underhåll	Eftersatt

Objektet som helhet Äldre småhus med stort upprustningsbehov såväl in- som utvändigt. Överstor samlad bebyggelse bestående av ekonomibyggnader som överlag är i sämre skick.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	650.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>2.044.000 kr</u>
Totalt	2.694.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 2 400 000 kr med stöd av undertecknads besiktningsuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 6 st. Totalt 1 813 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,5 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 3 600 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets antal byggnader, dess specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 3 000 000 kronor.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för fastigheten Mörbylånga Södra Kvinneby 26:3 har vid värdetidpunkten februari 2025 bedömts till:

TREMILJONERKRONOR (3 000 000 kr)

Kalmar 2025-03-13

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: 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

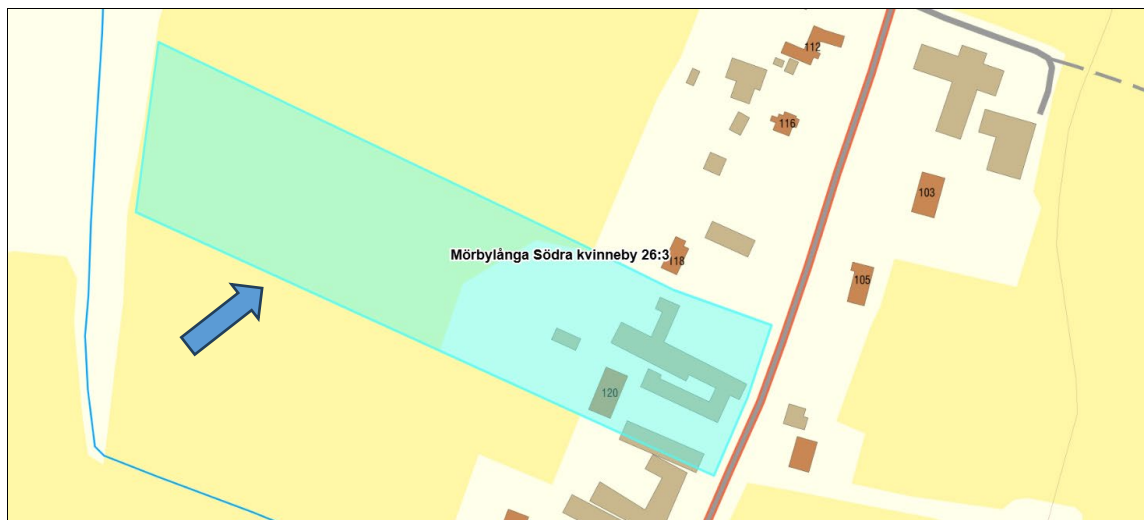
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:





BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA

metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-02-19

Fastighet

Beteckning

Mörbylånga Södra
Kvinneby 26:3

UUID:

ac6af058-9c1d-80e6-e040-ed8f66443293

Senaste ändringen i allmänna delen

2011-09-09

Nyckel:

080170625

Län- och kommunkod

0840

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2025-01-16

Distrikt

Stenåsa

Distriktskod

103011

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-02-18

Socken: Stenåsa

Adress

Adress

Södra Kvinneby 120
386 62 Mörbylånga

Läge, karta

Område

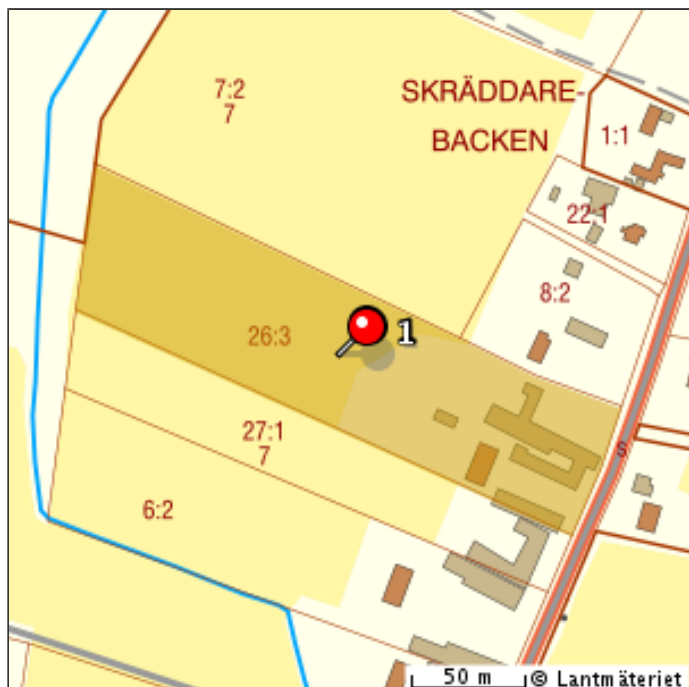
1

N (SWEREF 99 TM)

6262615.6

E (SWEREF 99 TM)

597304.4



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 5129 kvm	1 5129 kvm	
1	1 5129 kvm	1 5129 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2011-09-21	11/19055

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-13, 1 027 552, sek jämte ränta och kostnader 01-25097-25	2025-01-15	D-2025-00016145:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 1.813.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	600.000 SEK	2011-11-10	11/23636
3	150.000 SEK	2011-11-10	11/23637
4	138.000 SEK	2013-01-16	13/1585
Anmärkning: Beviljad 13/5728			
5	75.000 SEK	2013-06-10	13/13099
6	50.000 SEK	2013-11-13	13/25537
7	800.000 SEK	2020-01-03	D-2020-00001410:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut kraftledning	1980-05-07	80/3150

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	08-IM1-80/3150.1
Beskrivning: Kraftledning			

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

723770-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2.694.000 SEK	2.044.000 SEK	650.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/1	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyper Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 300875723.

Taxeringsvärde 650.000 SEK	Riktvärdeområde 0840900	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 15 129 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 300915953.

Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 2.044.000 SEK	Total standardpoäng 49
Bostadsyta 140 kvm	Biutrymmesyta 100 kvm	Värdeyta 160 kvm
Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2011-09-09	0840-1937

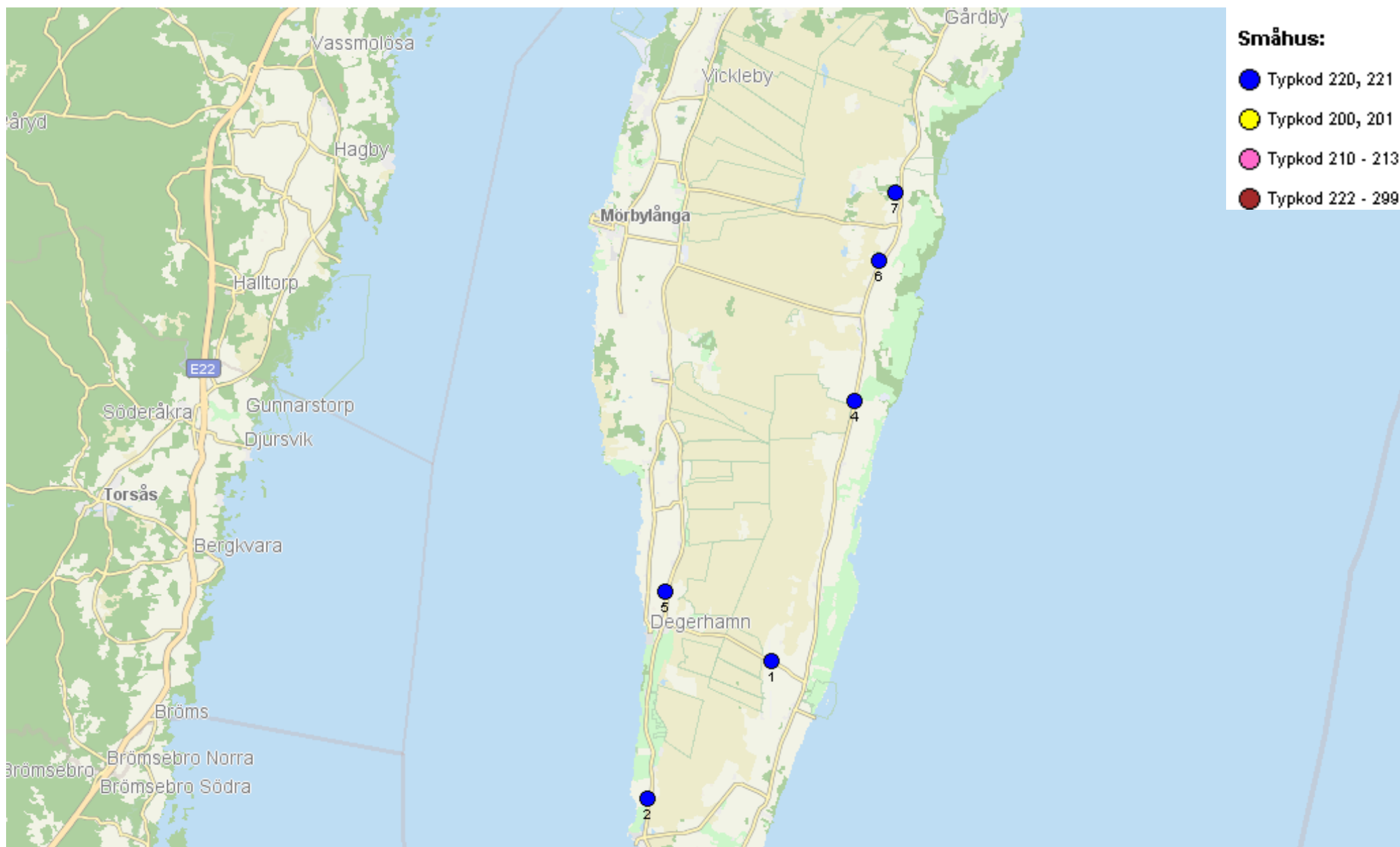
Ursprung

Mörbylånga Södra Kvinneby 26:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Eksjö
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

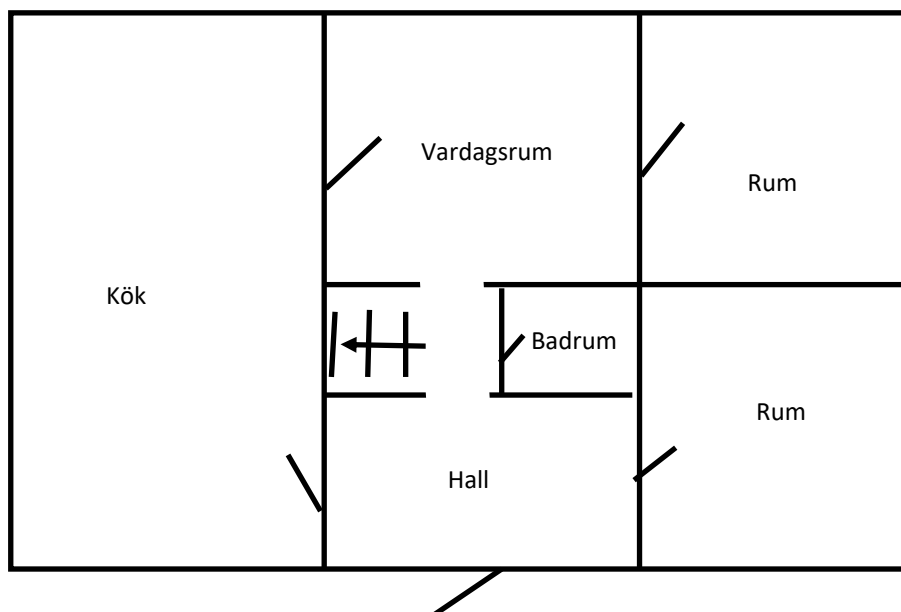


Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Mörbylånga	0840900	SOLBERGA 3:10	220	1480	191	199	1909	1954	26	04	2395	2025-02-17	12539	1.20
2	Mörbylånga	0840900	VENTLINGE 5:21	220	1875	120	120	1909	1929	26	04	1695	2024-10-16	14125	1.06
4	Mörbylånga	0	HULTERSTAD 1:2	220	11246	180	196	1914	1929	25	04	3500	2023-03-30	19444	1.66
5	Mörbylånga	0	GÅRDSTORP 2:9	220	980	100	100	1909	1929	28	04	2350	2022-10-20	23500	1.60
6	Mörbylånga		SLAGERSTAD 2:12	220	6343	112	112	1878	1929	23	04	2300	2022-08-12	20536	1.56
7	Mörbylånga		NORRA KVINNEBY 3:2	220	3288	105	105	1909	1929	20	04	2225	2022-07-29	21190	1.57

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning

(Ej färdigställt)

