



F-336-25-08
VBnr: 26331

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Mönsterås Kaggetorp 4:29



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: Mönsterås Kaggetorp 4:29
 Adress: Alsteråvägen 65, 384 40 Ålem
 Kommun: Mönsterås
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten.
 Värdetidpunkt: Mars 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-03-12 av undertecknad. Vid besiktning deltog lagfaren ägare.

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Byggnaden var delvis 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

1510 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Grusad
uppfart och stensatt gång.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Ålem, se bilaga.

Vatten, avlopp, el

Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och
avlopp, enligt taxering. El anslutet.

Energideklaration

Energideklaration finns registrerad hos Boverket. Bifogas
separat.

Planbestämmelser,
servitut mm

Detaljplan från 1970. 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.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 ½ -plan med källare.

Byggnadsår

1937, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 85 resp 65 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Pannrum, tvättstuga, förrådsutrymmen.**Bottenvåning:** Hall, kök, badrum, vardagsrum, ett rum.**Övervåning:** Hall, ett rum, kall förråd.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Puts, släppt på vissa delar.

Yttertak

Bedöms vara tegeltakpannor.

Fönster

Blandat äldre tvåglasfönster och nyare 3-glasfönster

Våningstrappa

I trä och trä med plastmatta.

Golvbeläggningar

Plastmatta, parkett, laminat

Tak

Målat, träpanel, skivor, bedöms vara eternittak

Kök

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

Våtrum

Bottenvåning

Källarvåning

golv

Plastmatta

Plastmatta

väggar

Plastmatta

Målad betong

inredning

Wc, tvättställ, dusch, fläkt

WC, tvättställ

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Äldre. Enligt hyresgäst är duschblandaren dålig.

Äldre

Tvättavdelning

I källare

golv

Betong

väggar

Målad betong

inredning

Tvättmaskin, duschkabin

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning
-systemVärmepump (luft/vatten)
Vattenburet, radiatorer

Övrigt

In- och utvändigt upprustningsbehov. Utfällning på källarvägg noterades. Garage vidbyggt i källarnivå med betonggolv och plåttak. Belysning, eluttag och trefasuttag finns. Fläckar i taket noterades, enligt hyresgäst har läckage funnits men åtgärdats.

Uthus

Mindre bostadsbyggnad på ca 30 kvm, grovt mätt, med kryppgrund, träfasad och takpannor. El finns. Takväv släppt på ett par ställen. Mindre kamin, okänt om den är godkänd för eldning.

OMDÖME

Läge Mittenläge i småhusområde.

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

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

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	215.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>352.000 kr</u>
Totalt	567.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 640.000 kr utifrån undertecknads besiktningssuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 7 st. Totalt 870.000 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 700 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 600 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Mönsterås Kaggetorp 4:29** har
vid värdetidpunkten mars 2025 bedömts till:

SEXHUNDRATUSEN KRONOR (600 000 kr)

Kalmar 2025-03-18
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

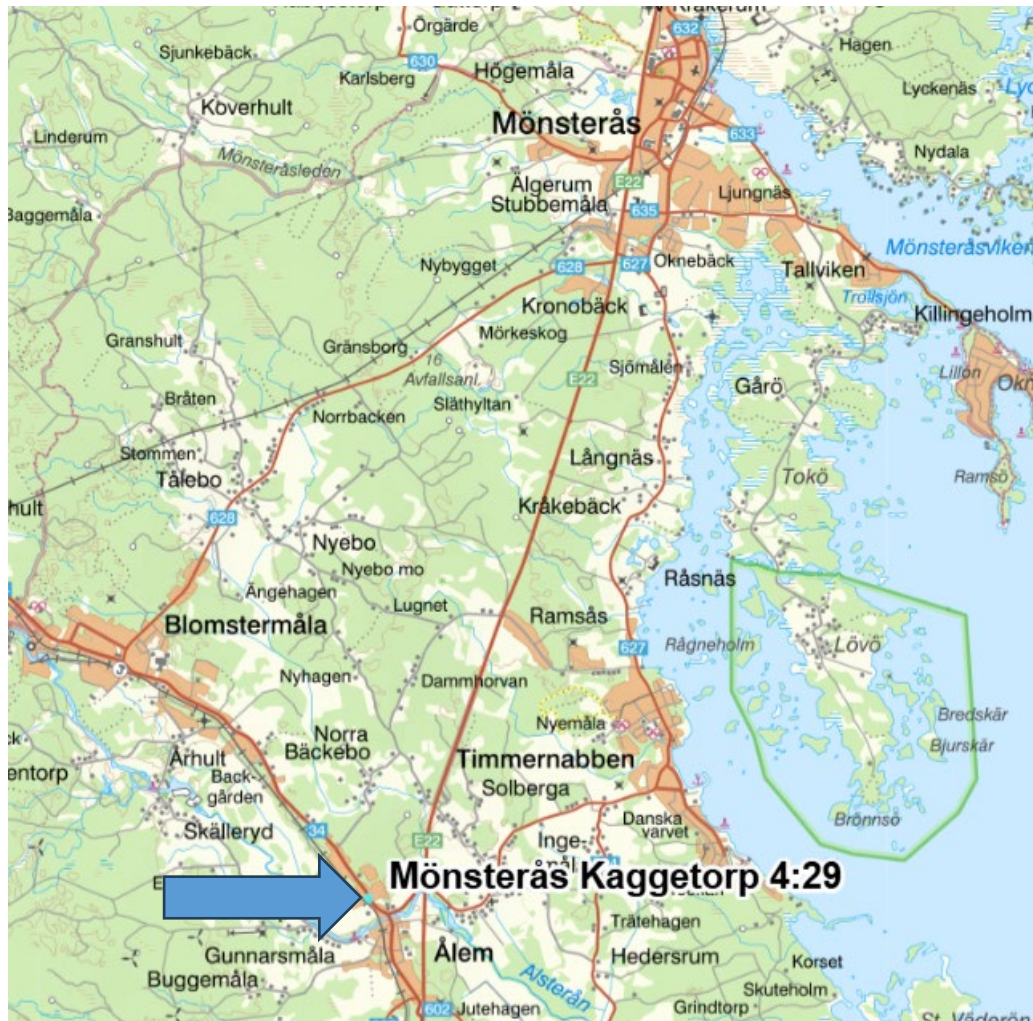
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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



**Fastighet****Beteckning**Mönsterås Kaggetorp
4:29**UUID:**

909a6a54-ff37-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2019-02-07

Nyckel:

080102648

Län- och kommunkod

0861

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2025-01-15

Distrikt

Ålem

Distriktskod

105112

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-02-18

Socken: Ålem

Adress**Adress**Alsteråvägen 65
384 40 Ålem**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6313329.6

E (SWEREF 99 TM)

583882.5



Areal**Område****Totalareal****Därav landareal****Därav vattenareal****Totalt**

1 510 kvm

1 510 kvm

Lagfart**Ägare****Andel****Inskrivningsdag****Akt**

1/1

2018-12-05

D-2018-00690226:1

Köp (även transportköp): 2018-11-29

Köpeskilling: 450.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar**Innehåll****Inskrivningsdag****Akt**

Utmätning 2025-01-13, 786 614 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-24801-25

2025-01-14

D-2025-00014629:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 06/17373

Avser inteckning 11/20184

Avser inteckning 12/16930

Avser inteckning 94/2634

Avser inteckning 99/2489

Avser inteckning d-2021-00128205:1

Avser inteckning d-2022-00142402:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 870.000 SEK

Nr**Belopp****Inskrivningsdag****Akt**

1 187.500 SEK 1994-03-07 94/2634

2 62.500 SEK 1999-05-12 99/2489

3 50.000 SEK 2006-07-17 06/17373

4 27.250 SEK 2011-10-04 11/20184

5 100.000 SEK 2012-08-22 12/16930

6 182.750 SEK 2021-03-30 D-2021-00128205:1

7 260.000 SEK 2022-04-05 D-2022-00142402:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer****Datum****Akt**

Byggnadsplan: Ålems samhälle samt kaggetorp

1970-02-03

08-ÅLE-1648

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Plananmärkning: Berör även samfällad mark

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

289174-9

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	567.000 SEK	352.000 SEK	215.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/1	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 045449160.

Taxeringsvärde 215.000 SEK	Riktvärdeområde 0861008	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 510 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 045450160.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 352.000 SEK	Total standardpoäng 24
Bostadsyta 85 kvm	Biutrymmesyta 65 kvm	Värdeyta 98 kvm
Nybyggnadsår 1937	Tillbyggnadsår	Värdeår 1937
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1936-06-25	08-ÅLE-634

Ursprung

Mönsterås Kaggetorp 4:16

Tidigare Beteckning

Beteckning

H-Ålem Kaggetorp 4:29

Omregistreringsdatum Akt

1989-11-22

0882-285

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

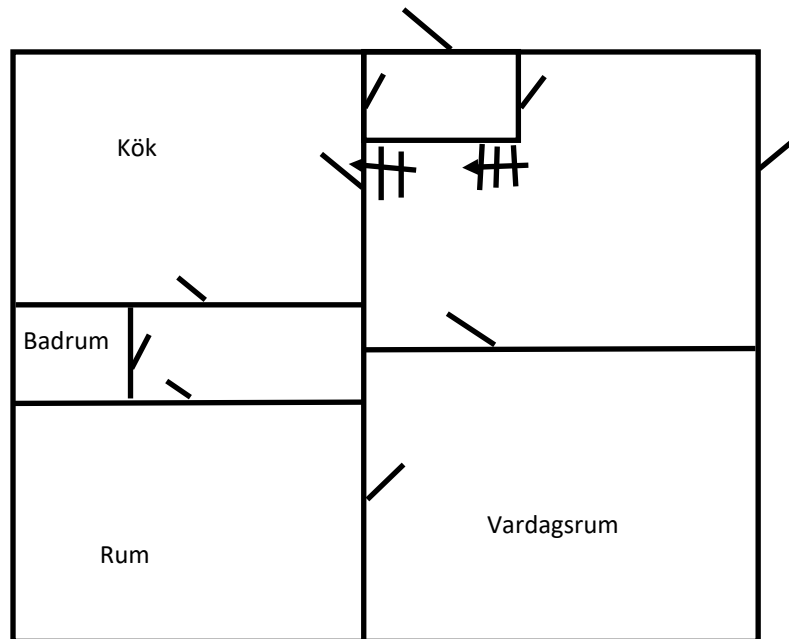
Källa: Lantmäteriet

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Mönsterås	0861008	KAGGETORP 1:31	220	1540	98	99	1928	1941	29	04	960	2024-12-02	9796	1.46
2	Mönsterås	0	ÅLEM 10:20	220	1114	96	116	1973	1973	34	04	1100	2023-11-16	11458	1.13
4	Mönsterås	0	TORSRUM 1:36	220	1556	98	113	1944	1944	30	04	1000	2023-05-29	10204	1.37
5	Mönsterås	0	KAGGETORP 4:36	220	1790	74	88	1951	1951	26	04	625	2023-04-28	8446	1.06
6	Mönsterås	0	KAGGETORP 2:10	220	1295	105	119	1956	1956	32	04	825	2023-03-17	7857	1.03
7	Mönsterås	0	GUNNARSMÅLA 17:1	220	1380	81	83	1930	1930	29	04	443	2022-10-05	5469	0.74
8	Mönsterås		KAGGETORP 1:55	220	1001	93	112	1962	1962	31	04	1330	2022-05-31	14301	1.61
9	Mönsterås		KAGGETORP 4:35	220	1540	78	82	1948	1948	25	04	500	2021-10-28	6410	0.93
10	Mönsterås		KAGGETORP 4:37	220	1490	88	104	1956	1956	28	04	650	2021-10-14	7386	0.82

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning

