



F-1150-25-08
VBnr: 26391

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Mönsterås Århult 13:70



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 Århult 13:70
 Adress: Vitsippestigen 2, 384 30 Blomstermåla
 Kommun: Mönsterås
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: Oktober 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-10-23 av undertecknad. Vid besiktning deltog personal från Kronofogdemyndigheten. Lagfaren ägare deltog ej.

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

848 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Hörntomt med vildvuxen trädgårdstomt med gräsmatta,
buskar och träd. Asfalterad uppfart. Stensatt gång.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i norra delen av Blomstermåla,
se bilaga.

Vatten, avlopp, el

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

Energideklaration

Energideklaration finns registrerad hos Boverket. Bifogas
separat.

Planbestämmelser,
servitut mm

Byggnadsplan från 1967. 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-plan med källare.

Byggnadsår

1970, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 95 resp 95 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Gillestuga, apparatrum, tvättstuga, rum, matkällare, förråd.**Bottenvåning:** Hall, kök, vardagsrum, tre rum, toalett och badrum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Tegel och träfasad

Yttertak

Betongtakpannor

Fönster

Tvåglasfönster. Markiser

Våningstrappa

I trä

Golveläggningar

Plastmatta, parkett, klinker

Tak

Skivor, träpanel

Kök

Spårade träluckor och lådfronter, 4-pls spishäll, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och ugn samt kyl och frys. Vitvaror bedöms som nyare. I köket finns utrymme för en matplats till ca 6-8 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

Bottenvåning

golv

Plastmatta

Plastmatta

väggar

Målad väv

Plastmatta

inredning

WC, tvättställ,

WC, tvättställ, dusch

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Äldre

Normalt

Tvättavdelning

I källare, något fuktgenomslag vid yttervägg

golv

Betong

väggar

Målad betong

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin, torktumlare

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning
-systemMarkvärmepump, enligt energideklaration.
Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Elektroniskt dörrlås. Utvändig ingång till källaren. Byggnaden bedöms ha stått kallställd en tid. Tv-antenn. Öppen spis med keddy i gillestuga, okänt om den är godkänd för eldning. Trädäck med spottar som går från framsida runt till baksidan. Markis på framsidan. Del av trädäck på baksidan är delvis under plasttak. Vedeldad badtunna nedsänkt i trädäcket.

Garage

Fristående garage med slagport på gjuten betongplatta. Tegel och träfasad med betongtakpannor samt 2-glas fönster. Belysning, eluttag samt trefasuttag. Äldre luft/luftvärmepump.

Lekstuga Lekstuga på plintar med papptak och träfasad. Byggnad i sämre skick.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i villaområde i norra delen av Blomstermåla.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	Ordinär
Underhåll	Eftersatt/normalt

Objektet som helhet Mindre småhus med visst eftersatt underhåll såväl in- som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	170.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>747.000 kr</u>
Totalt	917.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 790.000 kr utifrån undertecknads besiktningsuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 10 st. Totalt 806.700 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

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

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 800 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Mönsterås Århult 13:70 har vid
värdetidpunkten oktober 2025 bedömts till:

ÅTTAHUNDRATUSEN KRONOR (800 000 kr)

Kalmar 2025-10-30
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

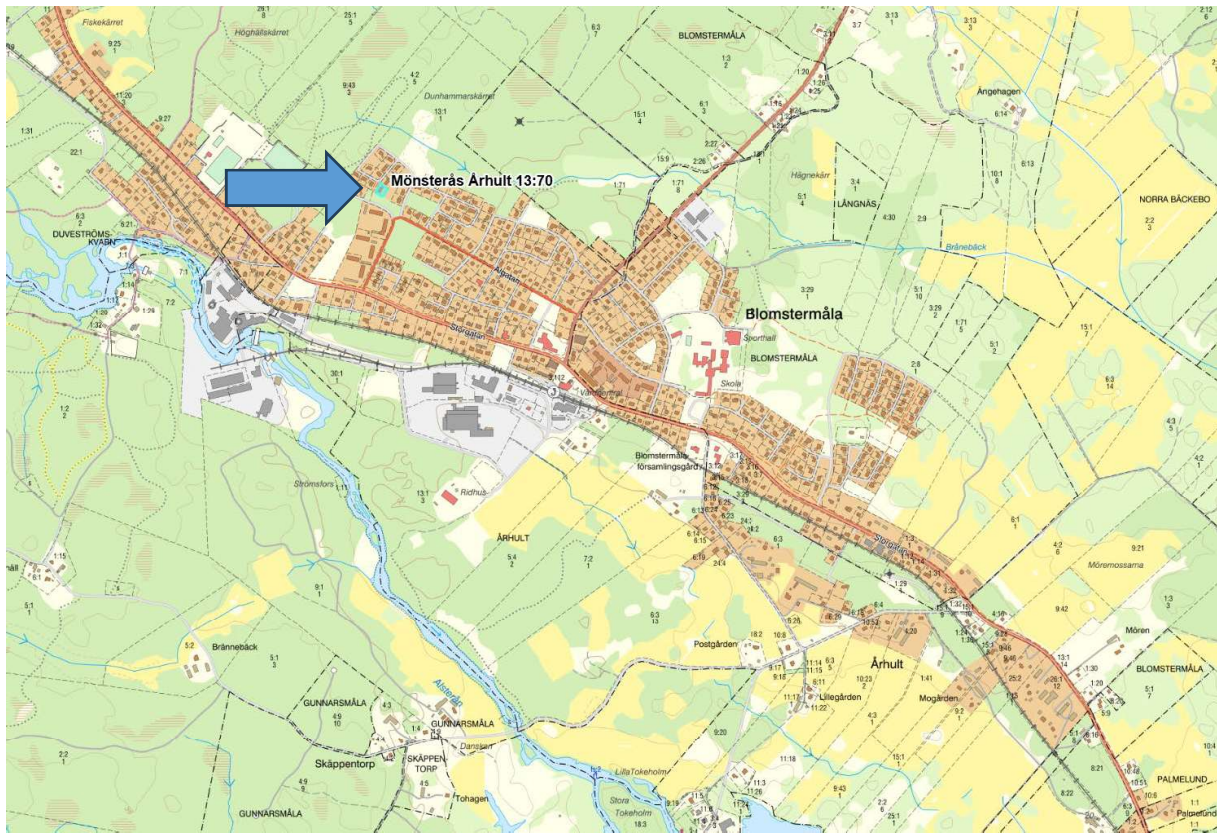
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

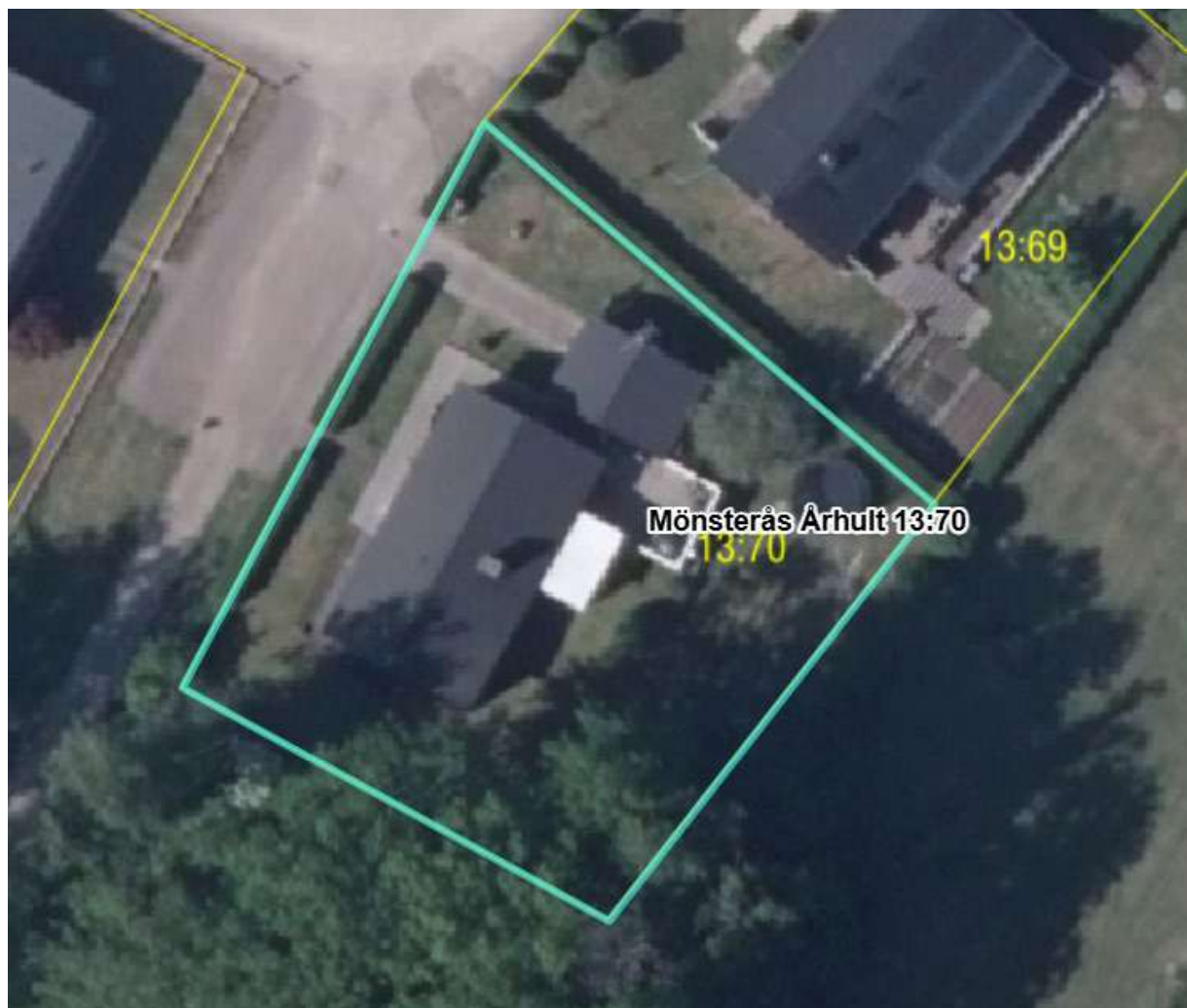
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning Mönsterås Århult 13:70	UUID 909a6a55-14d8-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 080108185	Län- och kommunkod 0861
Distrikt Ålem Socken: ålem	Distriktskod 105112	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-05	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-12

Adress

Adress Vitsippestigen 2 384 30 Blomstermåla
--

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2024-07-26	Akt D-2024-00239290:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2024-07-19 Köpeskilling: 1 095 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-04-29, 798.726 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-236981-25	Inskrivningsdag 2025-05-02	Akt D-2025-00151556:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10 Totalt belopp: 806 700 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	60 600 SEK	1969-04-02	69/1692
2	10 100 SEK	1969-04-02	69/1694
3	180 000 SEK	1986-11-05	86/15128
4	68 000 SEK	1986-11-05	86/15129
5	40 000 SEK	1990-01-16	90/672

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
6	110 000 SEK	2001-10-05	01/19174
7	110 000 SEK	2007-10-02	07/25073
8	94 000 SEK	2009-08-20	09/20672A
Anmärkningar Utbyte undefined			
9	76 000 SEK	2009-08-20	09/20672B
Anmärkningar Utbyte undefined			
10	58 000 SEK	2017-07-13	D-2017-00296790:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Eksjö
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Norra blomstermåla	1967-06-30	08-ÅLE-1589
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått Berör även samfälld mark		

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 280414-9	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 917 000 SEK	därav byggnadsvärde 747 000 SEK	därav markvärde 170 000 SEK
Taxerade ägare	Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person	

Värderingsenhet småhus tomtmark 23094160 (2024)

Taxeringsvärde 170 000 SEK	Riktvärdeområde 861010	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 878 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 23095160 (2024)

Taxeringsvärde 747 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 49	Bostadsyta 95 kvm
Biutrymmesyta 95 kvm	Värdeyta 114 kvm	Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår
Värdeår 1970	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1964-10-23	08-ÅLE-1501

Ursprung

Mönsterås Århult 13:41

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6316653.4	580439.0



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

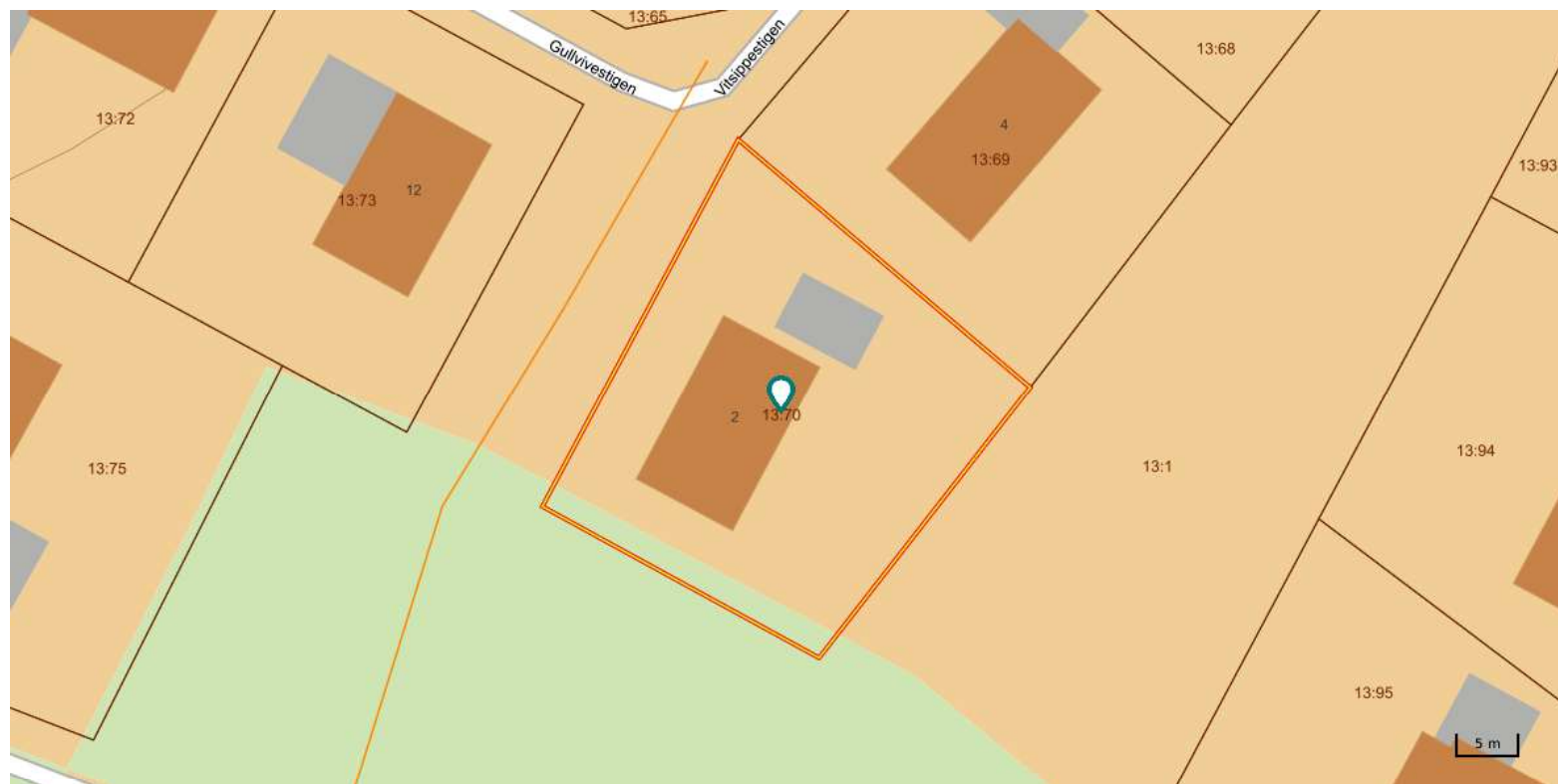
Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	848 m ²	848 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Ålem Århult 13:70	1989-11-22	0882-285

Fastighetskarta liten

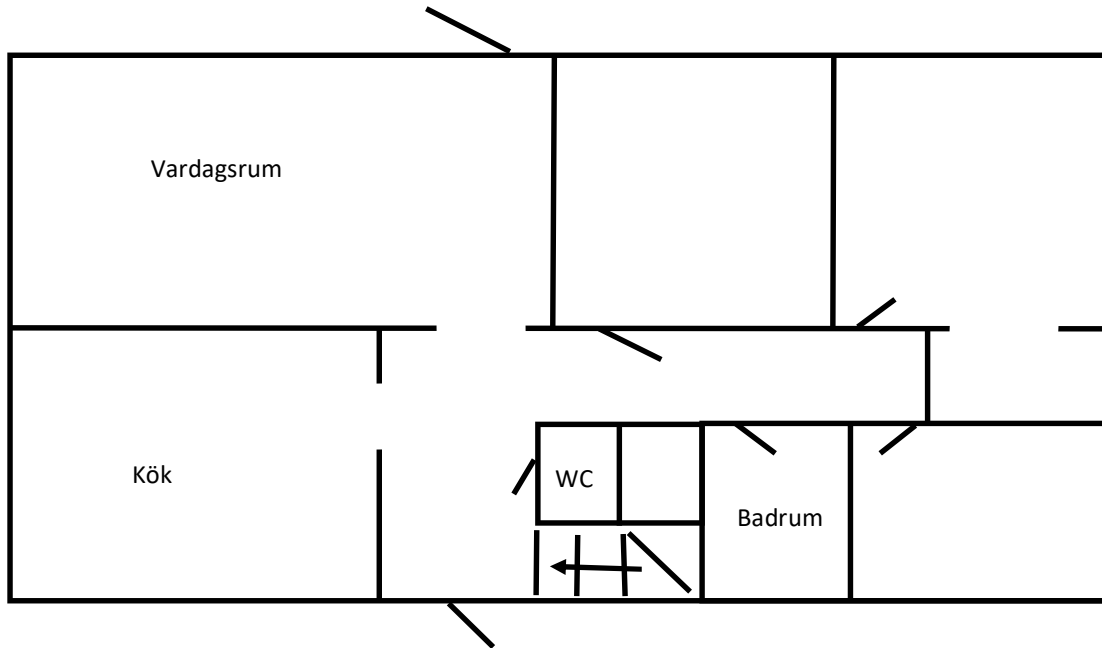


© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeytta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Mönsterås	0861010	BLOMSTERMÅLA 4:137	220	852	84	101	1966	1966	42	04	940	2025-04-14	11190	1.22
2	Mönsterås	0861010	BLOMSTERMÅLA 2:28	220	972	105	109	1979	1979	31	04	695	2025-01-25	6619	0.93
3	Mönsterås	0861010	BLOMSTERMÅLA 4:140	220	925	99	119	1965	1965	31	04	950	2024-10-31	9596	1.34
4	Mönsterås	0	ÄRHULT 13:70	220	848	95	114	1970	1970	49	04	1095	2024-07-19	11526	1.19
6	Mönsterås	0	ÄRHULT 13:13	220	960	92	110	1956	1956	27	04	700	2023-07-31	7609	1.28
7	Mönsterås	0	ÄRHULT 13:53	220	991	82	98		1962	30	04	810	2023-06-01	9878	1.32
8	Mönsterås	0	ÄRHULT 13:98	220	978	104	124	1968	1968	32	04	1130	2022-09-14	10865	1.51
9	Mönsterås	0	BLOMSTERMÅLA 4:140	220	925	99	119	1965	1965	31	04	1100	2022-08-24	11111	1.55
12	Mönsterås		ÄRHULT 13:59	220	825	90	110	1963	1963	25	04	1200	2021-05-18	13333	
13	Mönsterås		ÄRHULT 13:58	220	826	90	110	1963	1963	29	04	775	2021-05-07	8611	
14	Mönsterås		ÄRHULT 13:62	220	883	86	101	1968	1968	35	04	850	2021-03-31	9884	
15	Mönsterås		BLOMSTERMÅLA 4:119	220	824	83	83	1961	1961	31	04	492	2021-02-12	5928	

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma
Bottenvåning



Källarvåning

