

F-419-25-08
VBnr: 26329

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Mönsterås Krokstorp 1:15



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 Krokstorp 1:15
 Adress: Långhult 407, 38392 Mönsterås
 Kommun: Mönsterås
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Norr.
 Värdetidpunkt: Maj 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-05-22 av undertecknad. Vid besiktning deltog lagfaren ägare.

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Byggnaden var delvis nedskräpad vilket försvårade besiktningen. 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	1580 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Sluttande trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Asfalterad uppfart,stensatt gång och belysning.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i ca 9 km nordöst om Mönsterås, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten har enskilt vatten och avlopp, enligt taxering. Enligt handläggare är tillståndet från 1980 och kommunen håller just nu på med inventering av alla enskilda avlopp i kommunen. Vatten- och avloppsanläggningarna verkar vara gemensamma med grannfastigheten Mönsterås Krokstorp 1:16. El anslutet.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	För fastigheten gäller varken detaljplan eller områdesbestämmelser. Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Mönsterås Krokstorp GA:1, vars ändamål är vattentäkt med tillhörande pump och ledningar, avloppsbrunnar och ledningar. Förvaltningen sköts av delägarna. Fastigheten belastas av ett officialservitut för kraftledning och har till förmån ett officialservitut avseende väg i samfällid vägmark. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 -plan.

Byggnadsår

1980, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 124 resp 70 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Bottenvåning: Hall, vardagsrum, 4 st rum, 2 st badrum, groventré, pannrum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Torpargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä

Yttertak

Betongtakpannor

Fönster

Treglasfönster

Golveläggningar

Parkett, laminat, plastmatta

Tak

Målat, träpanel

Kök

Spårade träluckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt, diskmaskin och kyl. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-6 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

Bottenvåning

golv

Plastmatta

Plastmatta

väggar

Träpanel

Plastmatta

inredning

WC, tvättställ, dusch, bastu

WC, tvättställ, badkar, bidé

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Äldre

Äldre

Tvättavdelning

Bottenvåning

golv

Plastmatta

väggar

Tapet

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin, torktumlare

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning
-system

Vedpanna

Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Öppen spis, godkänd för eldning enligt uppgift. Inglasad utedel med plåttak, belysning och eluttag. Träveranda finns. Varmvattenberedare, hydrofor och ackumulatortank finns. Visst renoveringsbehov bedöms finnas.

Garage

Vidbyggt garage med vikport, betonggolv, betongtakpannor och träfasad. Belysning, eluttag och trefasuttag finns. Förrådsutrymme finns.

Uthus

Vedförråd med plåttak och träfasad. Byggnad bedöms vara i normalt skick för åldern.

OMDÖME

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

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Dålig
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	Ordinär
Underhåll	Normalt

Objektet som helhet Småhus med visst renoveringsbehov.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	149.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>792.000 kr</u>
Totalt	941.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 1.020.000 kr utifrån undertecknads besiktningssuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 6 st. Totalt 1.002.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,7 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 1 700 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som jämförbart med genomsnittet för jämförelseobjekten, men med hänsyn till aktuellt marknadsläge samt värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 1 500 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Mönsterås Krokstorp 1:15** har
vid värdetidpunkten maj 2025 bedömts till:

EN MILJON FEMHUNDRATUSEN KRONOR (1 500 000 kr)

Kalmar 2025-05-30
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



038 Allmän+Taxering 2025-02-19

Fastighet

Beteckning
Mönsterås Krokstorp
1:15

UUID:
909a6a55-00b5-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
080103030

Län- och kommunkod
0861

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-01-16

Distrikt
Mönsterås
Socken: Mönsterås

Distriktskod
105131

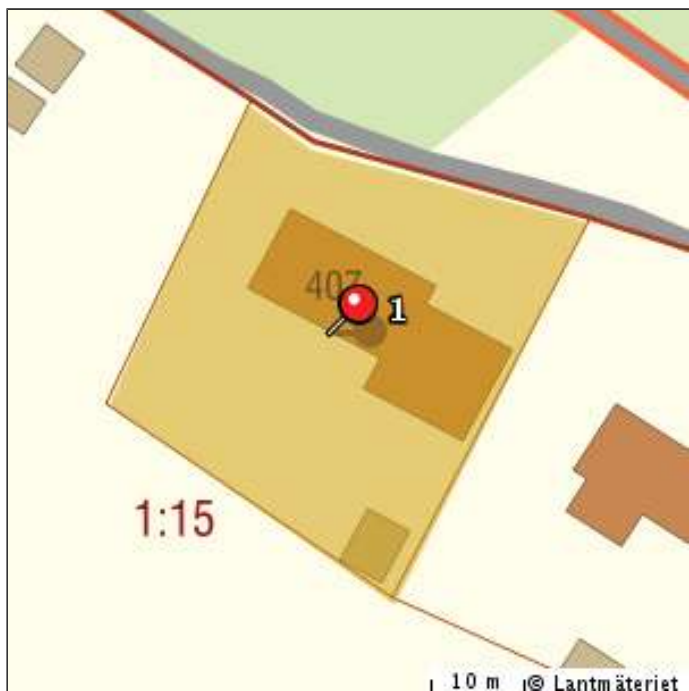
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-02-18

Adress

Adress
Långhult 407
383 92 Mönsterås

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6327439.6	581503.2



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 580 kvm	1 580 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2013-01-15	13/1341

Köp (även transportköp): 2013-01-14
Köpeskilling: 1.020.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-14, 982 637 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-25834-25	2025-01-15	D-2025-00016164:1
Anmärkningar: Avser inteckning 04/26298 Avser inteckning 11/26349 Avser inteckning 13/1342 Avser inteckning 79/9036 Avser inteckning 94/3207 Avser inteckning d-2022-00318361:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 1.002.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	253.400 SEK	1979-06-27	79/9036
2	190.500 SEK	1994-03-22	94/3207
3	72.000 SEK	2004-10-28	04/26298
4	24.100 SEK	2011-12-09	11/26349
5	327.000 SEK	2013-01-15	13/1342
6	135.000 SEK	2022-07-29	D-2022-00318361:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Kraftledning	Last	Officialservitut	08-IM2-53/1636.1
Väg i samfällid vägmark	Förmån	Officialservitut	08-MÖJ-1051.2

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

274861-9

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	941.000 SEK	792.000 SEK	149.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/1	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 008903160.

Taxeringsvärde 149.000 SEK	Riktvärdeområde 0861900	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 580 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 008904160.

Bebyggelse typ Friliggande	Taxeringsvärde 792.000 SEK	Total standardpoäng 29
Bostadsyta 124 kvm	Biutrymmesyta 70 kvm	Värdeyta 138 kvm
Nybyggnadsår 1980	Tillbyggnadsår	Värdeår 1980
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Mönsterås Krokstorp GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1979-05-31	08-MÖJ-1051

Ursprung

Mönsterås Krokstorp 1:10, 1:12

Tidigare Beteckning

Beteckning

H-Mönsterås Krokstorp 1:15

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
36	Mönsterås	0	SANDBÄCKSHULT 2:63	220	1530	137	154	1939	1939	26	04	700	2024-05-15	5109	1.42
84	Mönsterås		HÄGGEMÅLA 2:27	220	2365	143	147	1935	1935	34	04	1620	2022-08-01	11329	1.83
105	Mönsterås		KVARNTORP 2:77	220	1090	139	144	1950	1966	38	04	1220	2022-02-25	8777	1.83
116	Högsby		LÅNGEMÅLA 2:29	220	2130	100	114	1934	1934	38	04	850	2021-10-25	8500	1.70
127	Mönsterås		GRIMHULT 2:32	220	1891	116	120	1974	1974	34	04	1900	2021-07-01	16379	
133	Högsby		LAMNEHULT 3:23	220	1795	112	129	1951	1951	26	04	330	2021-05-19	2946	
139	Högsby		LÅNGEMÅLA 15:4	220	1598	148	158	1983	1984	37	04	1300	2021-02-26	8784	

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning

