



F-1152-25-08
VBnr: 26367

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Mörbylånga Gladan 10



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: KARTA	
BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA	
BILAGA: ORTSRISMTERIAL	
BILAGA: PLANRITNING	

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Mörbylånga Gladan 10
 Adress: Prästgatan 5, 386 50 Mörbylånga
 Kommun: Mörbylånga
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Norr.
 Värdetidpunkt: Juni 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-06-10 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 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

864 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Vildvuxen trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd.
Asfalterad uppfart, stensatt gång, fasad belysning, trästaket
och solur.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Mörbylånga, 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 1967. Bebyggelsen bedöms stå i
överensstämmelse med gällande plan.

Fastigheten belastas av och har till förmån ett servitut
avseende vattenbrunn.

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

BYGGNAD**Bostadsbyggnad**

Byggnadstyp

1-plan med källare.

Byggnadsår

1973, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 108 resp 143 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Gillestuga, två rum, tvättstuga, badrum, bastu, förrådsutrymme.**Bottenvåning:** Hall, badrum, kök, tre sovrum och vardagsrum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä och tegek

Yttertak

Betongtakpannor

Fönster

Treglasfönster

Våningstrappa

I trä, ett trappsteg trasigt noterades.

Golveläggningar

Trä, laminat, plastmatta och klinker

Tak

Träpanel, målat

Kök

Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt, diskmaskin, kyl och frys. Vitvaror bedöms som något nyare. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-6 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

Källarvåning

golv

Klinker

Klinker

väggar

Kakel

Målat

inredning

Wc, tvättställ, dusch, fläkt, handdukstork, golvvärme, tvättmaskin och torktumlare

WC, bastu, badkar

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Gott

Äldre

Tvättavdelning

I källare

golv

Klinker

väggar

Målad betong

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin, torktumlare, varmvattenberedare

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

Luft/luftvärmepump och direktverkande el

Övrigt

Visst in- och utvändigt upprustningsbehov. Vedkamin och pelletskamin finns, okänt om de är godkända för eldning. Två verandor varav ena delvis har plasttak.

Garage

Vidbyggt garage med gjuten betongplatta, träfasad och papptak. Garageport. Belysning finns. Väggar bedöms vara av masonitskivor och trätak.

OMDÖME

Läge Mittenläge i småhusområde.

Efterfrågan	God
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Mindre god
Standard	Ordinär
Underhåll	Något eftersatt

Objektet som helhet Småhus med visst upprustningsbehov såväl in- som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	289.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1.251.000 kr</u>
<u>Totalt</u>	<u>1.540.000 kr</u>

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 1.334.000 kr utifrån undertecknads besiktningssuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 11 st. Totalt 1.190.000 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 1 600 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som jämförbart än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 1 600 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Mörbylånga Gladan 10 har vid
värdetidpunkten juni 2025 bedömts till:

EN MILJON SEXHUNDRATUSEN KRONOR (1 600 000 kr)

Kalmar 2025-06-18
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:



BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA



038 Allmän+Taxering 2025-06-09

Fastighet**Beteckning**
Mörbylånga Gladan 10**UUID:**
909a6a54-3cd8-90ec-e040-ed8f66444c3f**Senaste ändringen i allmänna delen**
2019-02-08**Nyckel:**
080052881**Län- och kommunkod**
0840**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
2025-03-28**Distrikt**
Mörbylånga**Distriktskod**
103009**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
2025-06-09**Adress****Adress**Prästgatan 5
386 50 Mörbylånga**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6264944.1

E (SWEREF 99 TM)

585276.4



Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	864 kvm	864 kvm	
Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2018-11-27	D-2018-00619279:1
Köp (även transportköp): 2018-11-21 Köpeskilling: 1.400.000 SEK, avser hela fastigheten.			
Anteckningar			
Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-25, 1 119 300 sek, jämte ränta och kostnader, 01-165283-25.		2025-03-27	D-2025-00107215:1
Anmärkningar: Avser inteckning 13/9378 Avser inteckning 13/9379 Avser inteckning 73/676 Avser inteckning 73/677 Avser inteckning 73/9259 Avser inteckning 73/9260 Avser inteckning 76/6994 Avser inteckning 76/6995 Avser inteckning 82/6988 Avser inteckning d-2017-00545304:1 Avser inteckning d-2018-00619279:2			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 11			
Totalt belopp: 1.190.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100.900 SEK	1973-01-24	73/676
2	24.200 SEK	1973-01-24	73/677
3	12.100 SEK	1973-10-03	73/9259
4	20.000 SEK	1973-10-03	73/9260
6	77.500 SEK	1976-10-27	76/6994
7	15.000 SEK	1976-10-27	76/6995
8	20.000 SEK	1982-06-23	82/6988
9	450.300 SEK	2013-04-19	13/9378
10	300.000 SEK	2013-04-19	13/9379
11	22.000 SEK	2017-10-25	D-2017-00545304:1
12	148.000 SEK	2018-11-27	D-2018-00619279:2

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
5	Avtalsservitut brunn	1974-10-16	74/11635

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Brunn	Avtalsservitut	08-IM1-74/11635.1
Se beskrivning	Last Beskrivning: Brunn	Avtalsservitut	08-IM1-74/11635.1

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Södra prästmarken	1967-06-15	08-MLS-104
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

473527-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.540.000 SEK	1.251.000 SEK	289.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Uppgift saknas

Värderingsenhet småhusmark 047552158.

Taxeringsvärde 289.000 SEK	Riktvärdeområde 0840038	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 863 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 047553158.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.251.000 SEK	Total standardpoäng 37
Bostadsyta 108 kvm	Biutrymmesyta 143 kvm	Värdeyta 128 kvm
Nybyggnadsår 1973	Tillbyggnadsår	Värdeår 1973
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1968-11-19	0840K-437
Införd i tomtboken	1969-04-29	08-MLS-103

Ursprung

Mörbylånga Tången 3

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Mörbylånga Gladan 10	1987-09-09	0880-113

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Mörbylånga	0840038	SPÄTTAN 3	220	883	110	120	1978	1978	37	04	1800	2025-01-17	16364	1.21
2	Mörbylånga	0840038	GASTEN 8	220	885	99	119	1976	1976	34	04	1625	2025-01-03	16414	1.13
3	Mörbylånga	0	GLADAN 8	220	884	106	126	1971	1971	35	04	2420	2024-04-12	22830	1.64
4	Mörbylånga	0	GLADAN 4	220	791	106	126	1967	1967	32	04	1595	2023-07-28	15047	1.33
5	Mörbylånga	0	GLADAN 17	220	903	117	137	1971	1971	29	04	1540	2023-02-03	13162	1.14
6	Mörbylånga		HÄGERN 2	220	992	98	118	1965	1965	38	04	1550	2021-12-15	15816	1.07
7	Mörbylånga	7	EKEN 4	220	925	100	112	1950	1950	32	04	2050	2021-09-29	20500	1.08

BILAGA: PLANRITNING

Bottenvåning

