F-1324-25-08
VBnr: 263888

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Mörbylånga Skogsby 2:78

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 Skogsby 2:78
Adress:	Lundtorpsgatan 14 B, 386 93 Färjestaden
Kommun:	Mörbylånga
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Norr.
Värdetidpunkt:	September 2025.
Syfte:	Beskrivning och värdering inför exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning	Okulär besiktning utförd 2025-09-24 av undertecknad. Vid besiktning deltog lagfaren ägare.
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	4 163 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Grusad uppfart, stensatt gång, vattenutkastare och flaggstång.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i utkanten av Skogsby, 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	För fastigheten gäller varken detaljplan eller områdesbestämmelser. Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Mörbylånga Skogsby GA:3, vars ändamål är väg. Förvaltningen sköts av delägarna. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp	1 ½ -plan .
Byggnadsår	2006, enligt taxering.
Area BOA, BIA	Bostadsarea ca 169 kvadratmeter enligt taxering.
Innehåll	**Bottenvåning:** Hall, kök, vardagsrum, två sovrum, tvättstuga/groventré, badrum. **Övervåning:** Allrum, två sovrum, badrum, förrådsutrymme.
Undergrund	Ej känt
Grundläggning	Krypgrund. Avfuktare finns, men ska enligt uppgift ej vara gjord för avfuktning i krypgrund.
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Betongtakpannor
Fönster	Treglasfönster
Våningstrappa	I trä
Golvbeläggningar	Parkett, laminat, klinker
Tak	Skivor, träpanel,
Kök	Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls spishäll, ugn, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och kyl samt frys. Vitvaror bedöms vara i blandat skick. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-6 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum	Bottenvåning	Övervåning
golv	Klinker	Klinker
väggar	Kakel	Kakel
inredning	Wc, tvättställ, dusch, fläkt, golvvärme (vattenburen)	Wc, tvättställ, dusch, badkar, fläkt, golvvärme (el)
övrigt	Ljust porslin	Ljust porslin
skick	Enligt uppgift saknas brunnsmanchett i golvbrunnen, vilket kan leda till fuktrelaterade skador.	Normalt

Tvättavdelning	Bottenvåning
golv	Plastmatta
väggar	Plastmatta
inredning	Tvättbänk, tvättmaskin, torktumlare, frånluftsvärmepump

Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning
Uppvärmning -system	Frånluftsvärmepump, vattenburen värme Vattenburet, radiatorer och golvvärme.
Övrigt	Visst upprustningsbehov bedöms finnas. Kamin, godkänd enligt uppgift. Utomhus spabad och pool med trallgolv finns. Inlasad utedel med textilmatta och plasttak samt eluttag. Centraldammsugare finns enligt uppgift. Ytterdörr med kodlås.
Garage	Fristående isolerat garage med plats för två bilar med två elektroniska garageportar. Gjuten platta, träfasad och betongtakpannor. El och belysning finns. Invändigt tak av masonitskivor. Byggnad bedöms vara i normalt skick.

Förråd	Förrådsbyggnad på plintar med träfasad och papptak. Isolering påbörjad. Byggnad i normalt skick.
Lekstuga	Mindre lekstuga på plintar med träfasad och papptak. Byggnad i sämre skick.

OMDÖME

Läge	Objektet är beläget i utkant av småhusområde och omgivningen utgörs av jordbruksmark.
Efterfrågan	God
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	God
Planlösning	God
Standard	God
Underhåll	Normalt
Objektet som helhet	Småhus med visst upprustningsbehov såväl in- som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	570.000 kr
Byggnad	3.002.000 kr
Totalt	3.572.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet bedöms som rimligt.

Pantbrev 4 st. Totalt 2.720.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,3 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 4 600 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som strax under genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 4 400 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Mörbylånga Skogsby 2:78** har vid värdetidpunkten september 2025 bedömts till:

FYRAMILJONER FYRAHUNDRATUSEN KRONOR (4 400 000 kr)

Kalmar 2025-10-01
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.

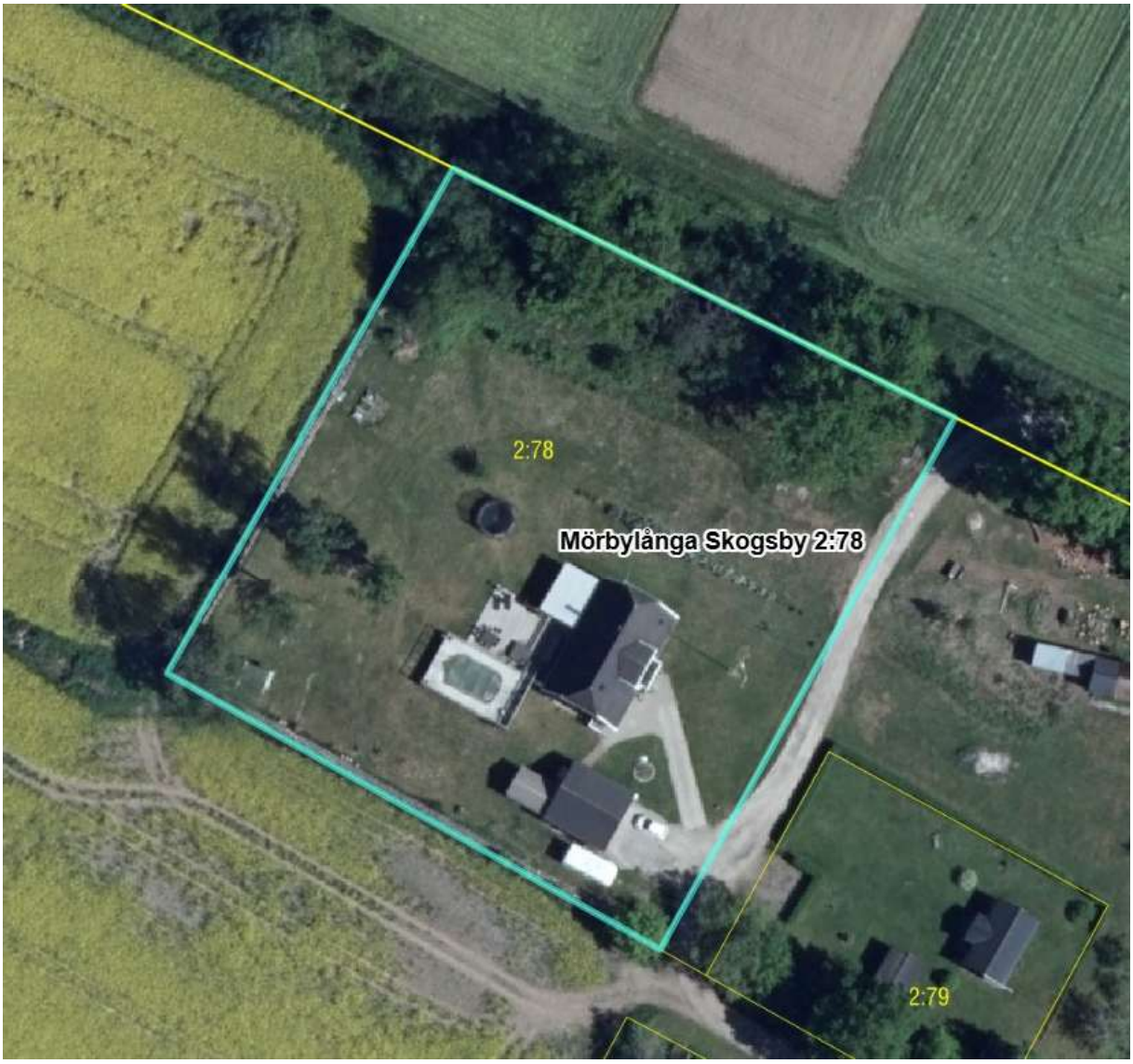
BILAGA: KARTOR

Karta 1:

Karta 2:

Mörbylånga Skogsby 2:78
Torsborg
Torslunda
LUNDTORP
SKOGSBY
TORSLUNDA
Skola
Skogsby Ms

Karta 3:



metria | FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning
Mörbylånga Skogsby 2:78

UUID
909a6a55-f71a-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
080166113

Län- och kommunkod
0840

Distrikt
Torslunda
Socken: torslunda

Distriktskod
103014

Senaste ändringen i allmänna delen
2006-06-27

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-05-15

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-09-05

Adress

Adress

Lundtorpsgatan 14 B
386 93 Färjestaden

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2006-10-11	06/25750

Berört fång
Köp (inklusive transportköp):
2006-08-17
Köpeskilling: 300 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Namn 11/30

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2006-10-11	06/25749

Berört fång
Köp (inklusive transportköp):
2006-08-17
Köpeskilling: 300 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-05-12, 1 501 015 sek, beslutsnummer: 12252635201	2025-05-15	D-2025-00170901:1
Utmätning 2025-05-12, 1 501 015 sek, beslutsnummer: 12252636779	2025-05-15	D-2025-00170913:1
Utmätning 2025-05-12, 1 761 457 sek, beslutsnummer: 12252634741	2025-05-15	D-2025-00170911:1
Utmätning 2025-05-12, 1 761 457 sek, beslutsnummer: 12252636415	2025-05-15	D-2025-00170902:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 2 720 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 200 000 SEK	2006-10-11	06/25751
2	176 000 SEK	2009-05-25	09/12118
3	100 000 SEK	2009-07-15	09/17731
4	244 000 SEK	2014-03-17	14/4974

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Eksjö

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Mörbylånga Skogsby GA:3

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	708916-3	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	3 572 000 SEK	3 002 000 SEK	570 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 2	Fysisk person
	1 / 2	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 300430773 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
570 000 SEK	840016	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	4163 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 300430774 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
3 002 000 SEK	Friliggande	37	169 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	169 kvm	2006	2009

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
2007	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Anläggningsåtgärd	2006-06-27	0840-1463

Ursprung

Mörbylånga Skogsby 2:14

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6277474.3	592332.6

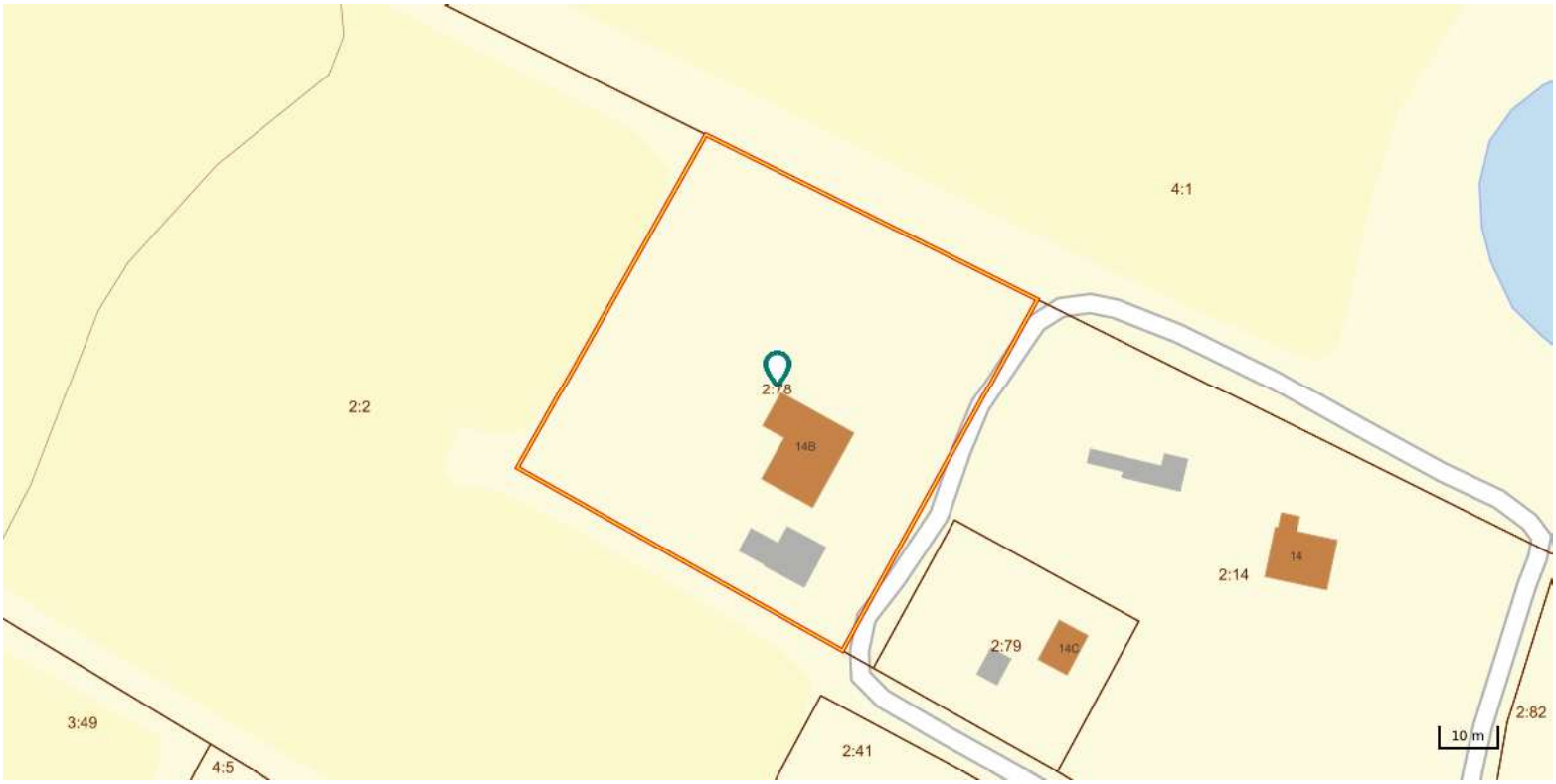
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	4 163 m^2	4 163 m^2	0 m^2

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten



© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

VärderingsData

Småhusfastigheter

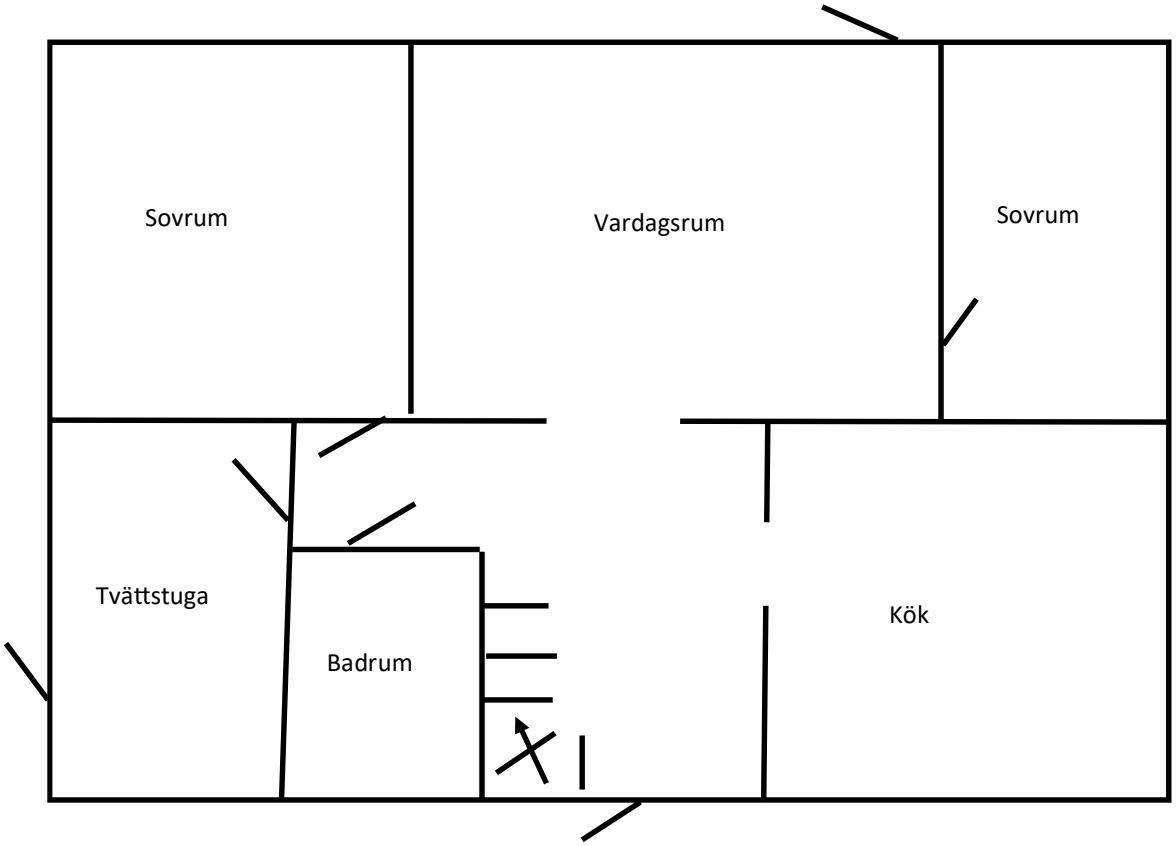
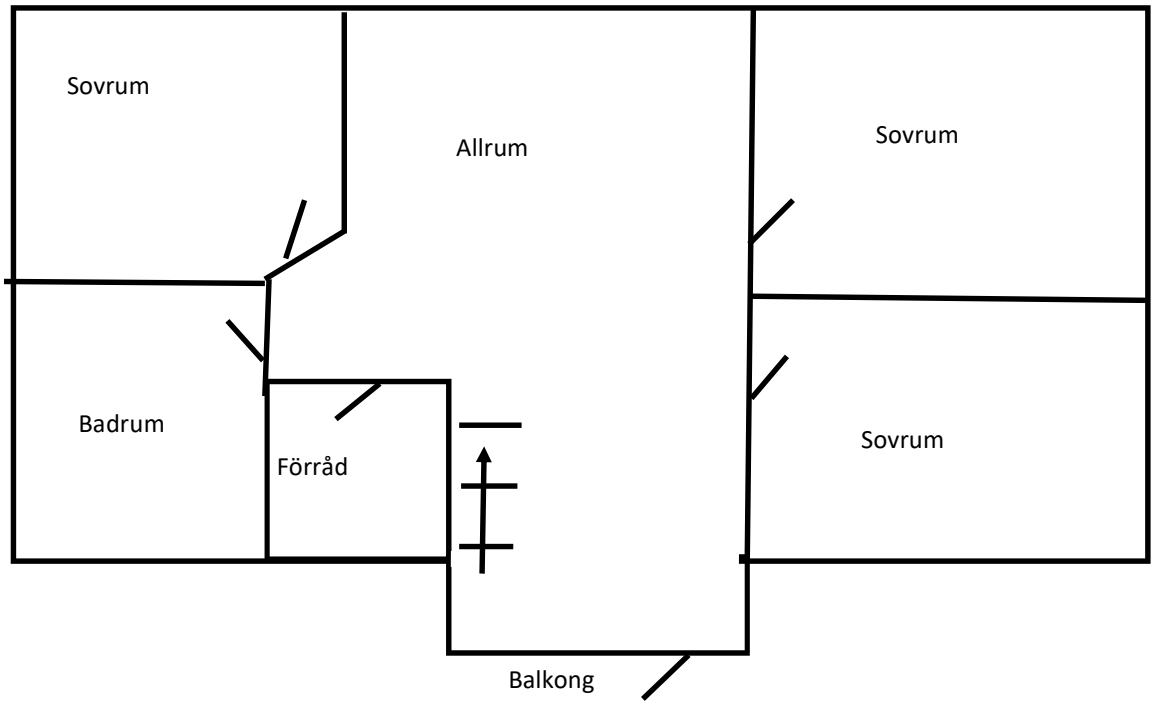
Datum: 2025-10-01

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Mörbylånga	0840002	MÖLLSTORP 2:6	220	2115	180	190	2015	2015	31	04	5200	2025-06-10	28889	1.41
3	Mörbylånga	0840014	RUNSBÄCK 4:89	220	1790	196	196	2000	2002	31	04	5450	2025-05-02	27806	1.36
5	Mörbylånga	0840021	STORA VICKLEBY 3:45	220	5869	175	175	2020	2020	31	04	5650	2025-04-04	32286	1.31
6	Mörbylånga	0840002	HOLMETORP 25:11	220	2065	186	192	2016	2016	31	04	5925	2024-12-02	31855	1.60
9	Mörbylånga	0	ARONTORP 1:123	220	2026	146	146	2005	2007	35	04	3350	2023-10-16	22945	1.07
10	Mörbylånga	0	ALGUTSRUM 3:111	220	1508	148	148	2014	2014	33	04	3450	2023-09-15	23311	1.03
14	Mörbylånga	0	KALKSTAD 4:6	220	4000	210	210	2011	2011	31	04	3675	2023-02-24	17500	0.89
15	Mörbylånga	0	NORRGÄRDET 1:18	220	2542	182	194	2020	2020	34	04	4900	2022-12-30	26923	1.16
18	Mörbylånga		MÖLLSTORP 2:6	220	1627	180	190	2015	2015	31	04	5650	2022-06-10	31389	1.54
19	Mörbylånga		BJÖRNHOVDA 3:89	220	3435	325	327	2018	2018	35	04	6500	2021-01-29	20000	

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått– och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning