



F-1915-25-08

VBnr: 26405

**VÄRDEUTLÅTANDE**  
**Fastigheten**  
**Emmaboda Långasjö-Pellamåla 1:14**



Forum Fastighetsekonomi Sydost AB, Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar. [www.fforum.se](http://www.fforum.se)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                              |   |
|----------------------------------------------|---|
| <b>BESKRIVNING OCH VÄRDERING</b> .....       | 3 |
| ALLMÄNT .....                                | 3 |
| BESIKTNING.....                              | 3 |
| TOMT .....                                   | 4 |
| BYGGNAD.....                                 | 5 |
| OMDÖME .....                                 | 6 |
| EKONOMISKA DATA.....                         | 6 |
| VÄRDEBEDÖMNING.....                          | 6 |
| <b>BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET</b> |   |
| <b>BILAGA: KARTOR</b>                        |   |
| <b>BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA</b>     |   |
| <b>BILAGA: ORTSPRISMATERIAL</b>              |   |
| <b>BILAGA: PLANRITNING</b>                   |   |

## BESKRIVNING OCH VÄRDERING

### ALLMÄNT

Värderingsobjekt: Emmaboda Långasjö-Pellamåla 1:14  
 Adress: Pellamåla 208 och 210  
 Kommun: Emmaboda  
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.  
 Värdetidpunkt: December 2025.  
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv auktion.

### BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-12-04 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

2 641 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.  
Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Trästaket  
och grusväg.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Pellamåla, ca 5 km söder om  
Lånasjö, se bilaga.

Vatten, avlopp, el

Fastigheten har enskilt avlopp och saknar vatten, enligt  
taxering. Kommunen har inga uppgifter om vatten- och  
avloppsanläggning på fastigheten. El anslutet men  
frånkopplat vid besiktning.

Energideklaration

Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.

Planbestämmelser,  
servitut mm

För fastigheten gäller varken detaljplan eller  
områdesbestämmelser.

Inga noterade servitut eller andel i  
gemensamhetsanläggning.

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

**BYGGNAD**Bostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 ½ -plan.

Byggnadsår

1929, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 50 resp 0 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

**Bottenvåning:** Hall/kök, rum, wc.**Övervåning:** två rum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Natursten

Grundläggning

Torpargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä

Yttertak

Plåt

Fönster

Tvåglasfönster

Våningstrappa

I trä

Golveläggningar

Linoleum/plastmatta, laminat,

Tak

Träpanel, skivor,

Kök

Ljusa släta luckor och lådfronter, gasspis med ugn, kyl. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-6 personer. Kök i sämre skick.

Våtrum

Bottenvåning

golv

Bedöms vara träskiva

väggar

Tapet och gipsvägg

inredning

WC

övrigt

Ljust porslin

skick

Sämre

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

Luft/luftvärmepump

Övrigt

Upprustningsbehov, bedöms finnas främst invändigt. Öppen spis med insats och kamin, okänt om de är godkända för eldning. Lång takhöjd, max ca 2 m, och lutande tak på övervåning. Trädäck med västerläge. Kallställd byggnad.

Ladubyggnad

Äldre ladubyggnad med träfasad och gjuten betongplatta. Tegeltakpannor, pannor saknas på ställen eller spruckna. 1-glasfönster, fasadbelysning. Förrådsutrymmen, äldre djurstall som till större del är utriven, utedass, kylrum och höloft. Vedbod direkt på mark. Byggnad med upprustningsbehov.

Småhus

Äldre småhusbyggnad med träfasad, krypgrund och plåttak. Byggnad i 2-plan med låg takhöjd, max 2 m, i båda planen med 1-glasfönster. Golv med plastmatta och trä. Papptak som släppt på flera ställen. El bedöms finnas indraget. Vedspis med bakugn, öppen spis och kamin finns med olika skick, okänt om de är godkända för eldning. Boarea bedöms grovt räknat till ca 100 kvm. Bedöms ha stått kallställd under en längre tid. Byggnad bedöms vara i dåligt skick.

**OMDÖME**

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

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

Objektet som helhet Äldre, mindre småhus med stort upprustningsbehov främst invändigt.  
Äldre småhus med mycket stort upprustningsbehov både in- och utvändigt.

**EKONOMISKA DATA**

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Mark           | 109.000 kr        |
| <u>Byggnad</u> | <u>202.000 kr</u> |
| Totalt         | 311.000 kr        |

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till;

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Mark           | 109.000 kr       |
| Byggnad        | 132.000 kr       |
| <u>Byggnad</u> | <u>53.000 kr</u> |
| Totalt         | 294.000 kr       |

utifrån undertecknads besiktningsuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 0 st. Totalt 0 kr.

**VÄRDEBEDÖMNING**

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,4 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 400 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 300 000 kronor.

Marknadsvärde      Marknadsvärdet för fastigheten Emmaboda Långasjö-Pellamåla 1:14 har vid värdetidpunkten december 2025 bedömts till:

**TREHUNDRATUSEN KRONOR (300 000 kr)**

Kalmar 2025-12-11  
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**

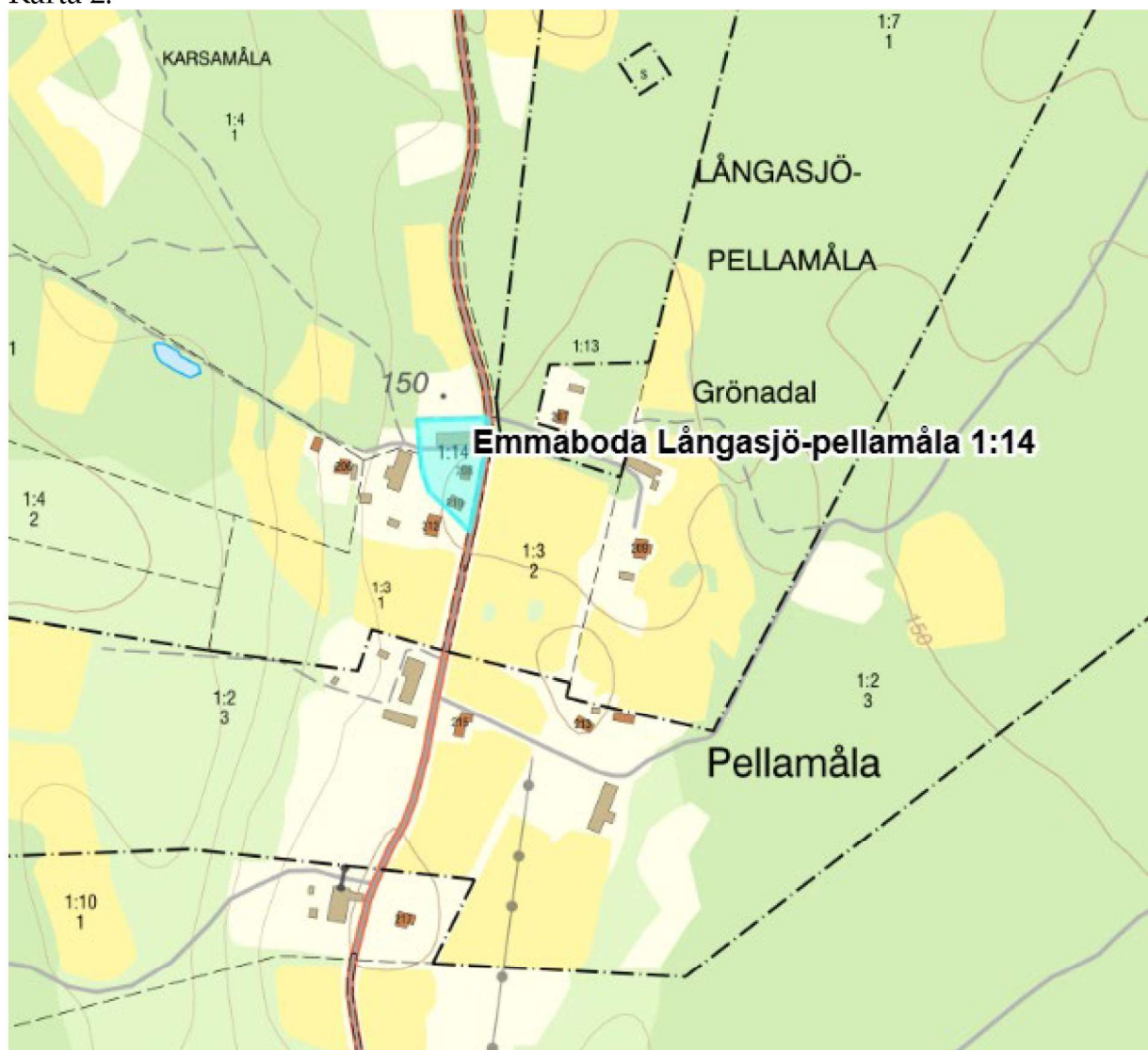
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den 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:





Beteckningar

|                                                       |                                                     |                                      |                                                            |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Beteckning</b><br>Emmaboda Långasjö-Pellamåla 1:14 | <b>UUID</b><br>d3088da6-430f-46e9-a02f-d2b4399abc91 | <b>Fastighetsnyckel</b><br>080177088 | <b>Senaste ändringen i allmänna delen</b><br>2022-09-29    |
| <b>Län- och kommunkod</b><br>0862                     | <b>Distrikt</b><br>Långasjö<br>Socken: långasjö     | <b>Distriktskod</b><br>105016        | <b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b><br>2025-08-19 |
|                                                       |                                                     |                                      | <b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b><br>2025-10-28  |

Adress

Adress

Pellamåla 208, 210  
361 95 Långasjö

Inskrivningsinformation

Lagfart

|              |                     |                                      |                                 |
|--------------|---------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Ägare</b> | <b>Andel</b><br>1/1 | <b>Inskrivningsdag</b><br>2021-05-05 | <b>Akt</b><br>D-2021-00186086:1 |
|--------------|---------------------|--------------------------------------|---------------------------------|

Berört fång

Köp (inklusive transportköp):  
2020-09-25  
Köpeskilling: 325 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Övriga fång: d-2021-00186086:1, andel 1/1

Anteckningar

|                                                                                 |                                      |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Innehåll</b><br>Utmätning 2025-08-13, 85 125 sek (beslutsnummer 12254383503) | <b>Inskrivningsdag</b><br>2025-08-19 | <b>Akt</b><br>D-2025-00290986:1 |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|

Ajourförande inskrivningsmyndighet

|                                       |                                              |
|---------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Myndighet</b><br>Lantmäteriet      | <b>Kontorbeteckning</b><br>Eksjö             |
| <b>Telefonnummer</b><br>0771-63 63 63 | <b>E-mail</b><br>fastighetsinskrivning@lm.se |

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

|                                             |                                          |                          |                                      |
|---------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| <b>Typkod</b><br>Småhusenhet, bebyggd (220) | <b>Taxeringsenhetsnummer</b><br>755239-6 | <b>Samtaxerad</b><br>Nej | <b>Typ av fastighet</b><br>Fastighet |
|---------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|

|                                                               |                                                             |                                                                                           |                                       |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Taxeringsår</b><br>2024                                    | <b>Taxeringsvärde</b><br>311 000 SEK                        | <b>därav byggnadsvärde</b><br>202 000 SEK                                                 | <b>därav markvärde</b><br>109 000 SEK |
| <b>Taxerade ägare</b>                                         |                                                             | <b>Andel</b><br>1 / 1                                                                     | <b>Juridisk form</b><br>Fysisk person |
| <b>Värderingsenhet småhus tomtmark 301737113 (2024)</b>       |                                                             |                                                                                           |                                       |
| <b>Taxeringsvärde</b><br>109 000 SEK                          | <b>Riktvärdeområde</b><br>862900                            | <b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b><br>Utgör en eller flera självständiga fastigheter | <b>Tomtareal</b><br>2641 kvm          |
| <b>Strand</b><br>Inte strand eller strandnära mer än 150 m    | <b>Vatten och avlopp</b><br>Vatten saknas<br>Enskilt avlopp | <b>Antal lika</b><br>1                                                                    | <b>Justeringsorsak</b>                |
| <b>Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301779068 (2024)</b> |                                                             |                                                                                           |                                       |
| <b>Taxeringsvärde</b><br>202 000 SEK                          | <b>Bebyggelseyp</b><br>Friliggande                          | <b>Total standardpoäng</b><br>27                                                          | <b>Bostadsyta</b><br>50 kvm           |
| <b>Biutrymmesyta</b>                                          | <b>Värdeyta</b><br>50 kvm                                   | <b>Nybyggnadsår</b><br>1929                                                               | <b>Tillbyggnadsår</b>                 |
| <b>Värdeår</b><br>1929                                        | <b>Under byggnad</b><br>Nej                                 | <b>Antal lika</b><br>1                                                                    | <b>Justeringsorsak</b>                |

|                                                                                                                                                                       |                      |                                        |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------|--------------------------|
| <b>Allmänna delen</b>                                                                                                                                                 |                      |                                        |                          |
| <b>Åtgärd</b>                                                                                                                                                         |                      |                                        |                          |
| <b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>                                                                                                                                   |                      | <b>Datum</b>                           | <b>Akt</b>               |
| Avstyckning                                                                                                                                                           |                      | 2021-03-05                             | 0862-2020/25             |
| <b>Ursprung</b>                                                                                                                                                       |                      |                                        |                          |
| Emmaboda Långasjö-Pellamåla 1:4                                                                                                                                       |                      |                                        |                          |
| <b>Läge, Karta</b>                                                                                                                                                    |                      |                                        |                          |
| <b>Område</b>                                                                                                                                                         | <b>Typ</b>           | <b>N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)</b> |                          |
| 1                                                                                                                                                                     | Markområde           | 6266941.2                              | 527553.6                 |
| <div> Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.</div> |                      |                                        |                          |
| <b>Areal</b>                                                                                                                                                          |                      |                                        |                          |
| <b>Område</b>                                                                                                                                                         | <b>Totalareal</b>    | <b>Därav landareal</b>                 | <b>Därav vattenareal</b> |
| Total                                                                                                                                                                 | 2 641 m <sup>2</sup> | 2 641 m <sup>2</sup>                   | 0 m <sup>2</sup>         |

Källa: Lantmäteriet



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

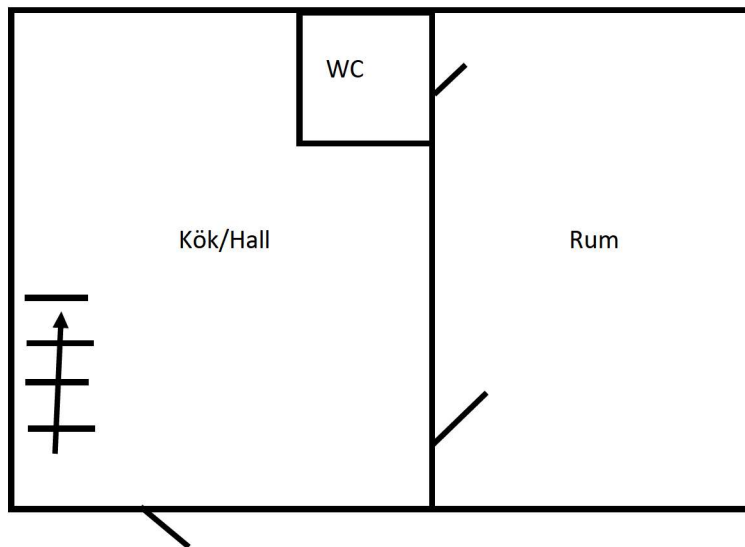
| Köpinformation |          |          |                  |        |       |        |          |      |         |      |        |      |            |        |      |
|----------------|----------|----------|------------------|--------|-------|--------|----------|------|---------|------|--------|------|------------|--------|------|
| #              | Kommun   | Värdeomr | Fastighet        | Typkod | Areal | Boarea | Värdeyta | Nyår | Värdeår | Stdp | Strand | Pris | Köpedatum  | Kr/Kvm | K/T  |
| 5              | Emmaboda | 0862900  | FISKESJÖ 1:25    | 220    | 1277  | 59     | 60       | 1925 | 1929    | 24   | 04     | 390  | 2024-10-24 | 6610   | 1.25 |
| 8              | Emmaboda | 0862900  | ERIKSMÅLA 1:12   | 220    | 6880  | 64     | 72       |      | 1929    | 23   | 04     | 625  | 2024-09-20 | 9766   | 1.55 |
| 13             | Emmaboda | 0        | MUGGETORP 2:19   | 220    | 1365  | 65     | 65       | 1938 | 1944    | 25   | 04     | 500  | 2023-10-25 | 7692   | 1.45 |
| 15             | Emmaboda | 0        | HERMANSTORP 1:40 | 220    | 1737  | 45     | 48       | 1975 | 1975    | 27   | 04     | 425  | 2023-05-31 | 9444   | 1.11 |
| 19             | Emmaboda | 0        | HUVUDHULT 2:10   | 220    | 2091  | 59     | 60       | 1942 | 1942    | 23   | 04     | 350  | 2022-10-28 | 5932   | 1.10 |
| 20             | Emmaboda | 0        | ERIKSMÅLA 1:17   | 220    | 1039  | 57     | 65       | 1909 | 1929    | 18   | 04     | 385  | 2022-09-30 | 6754   | 1.60 |
| 28             | Emmaboda |          | FIDDEKULLA 1:55  | 220    | 780   | 58     | 58       | 1909 | 1929    | 20   | 04     | 500  | 2022-05-10 | 8621   | 1.69 |
| 32             | Emmaboda |          | KOPPEKULL 1:13   | 220    | 5002  | 45     | 45       | 1929 | 1929    | 18   | 04     | 400  | 2021-12-09 | 8889   | 1.52 |
| 37             | Emmaboda |          | BRUNNSÄNGEN 2:2  | 220    | 3933  | 60     | 60       | 1965 | 1980    | 25   | 04     | 300  | 2021-02-22 | 5000   |      |

## BILAGA: PLANRITNING

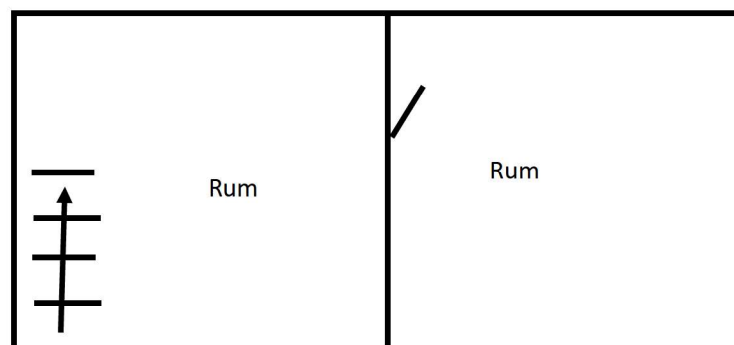
Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Småhus 1

Bottenvåning

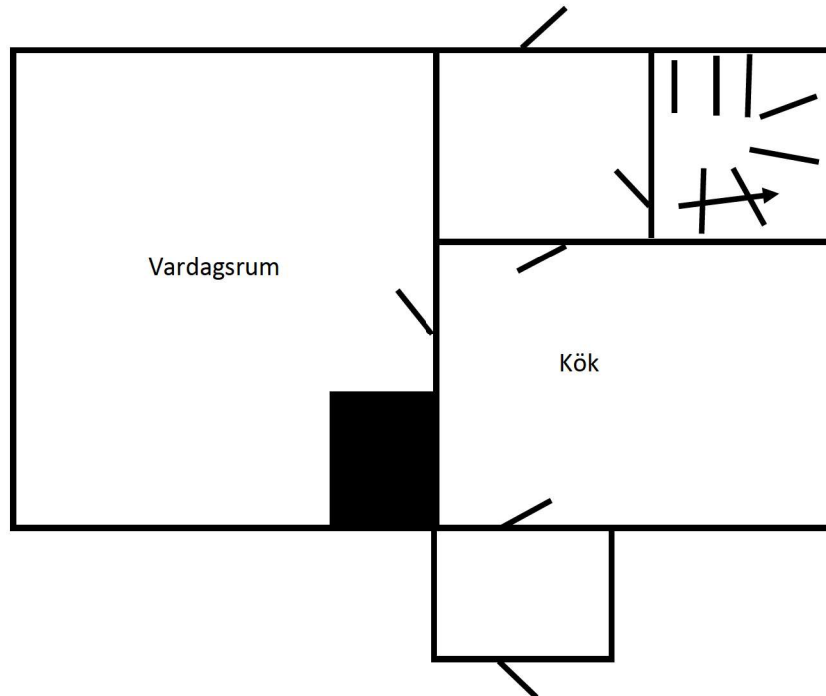


Övervåning



Småhus 2

Bottenvåning



Övervåning

