



F-251-25-08
VBrnr: 26330

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Mönsterås Tjuren 3



Forum Fastighetsekonomi Sydost AB, Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar. www.fforum.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
ÖVRIGT	5
OMDÖME	5
EKONOMISKA DATA.....	5
VÄRDEBEDÖMNING.....	5
BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	
BILAGA: KARTOR	
BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA	
BILAGA: ORTSPRISMATERIAL	

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Mönsterås Tjuren 3
Adress: Kistlandsgränd 10, 383 34 Mönsterås
Kommun: Mönsterås
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Norr.
Värdetidpunkt: Juli 2025.
Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-07-11 av undertecknad.
Lagfaren ägare deltog ej.

Omfattning 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	849 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Vildvuxen trädgårdstomt.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Mönsterås, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering, men ingen anslutningsavgift är erlagd, enligt handläggare på kommunen. Ingen anslutningsavgift bedöms vara erlagd.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Detaljplan från 1978. Planen medger att marken får bebyggas med friliggande hus för bostadsändamål. Högsta antal våningar är angivet som en. Inom tomt får endast en huvudbyggnad och en gårdsbyggnad uppföras. Största byggnadsarea är 200 m ² per tomt. Komplementbyggnads byggnadsarea får uppgå till max 50 m ² . Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,4 meter över markplanet. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter över markplanet. Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

ÖVRIGT

Fastigheten är idag obebyggd med undantag för påbörjad grundläggning. Enligt handläggare på kommunen beviljades bygglov oktober 2021, där gavs bygglov för ett 153 kvm enplanshus och ett garage på 36 kvm. Enligt handläggare på kommun har det inte anmälts som påbörjat inom de två år man har på sig från det att lovet ges. Lovet har alltså utgått och man skulle behöva söka nytt bygglov för att eventuellt få bygga något där idag.

OMDÖME

Läge Mittenläge i småhusområde.

Efterfrågan Ordinär
Allmänservice Acceptabel

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 210. Småhusenhet, tomtmark

<u>Mark</u>	<u>214.000 kr</u>
Totalt	214.000 kr

Pantbrev 1 st. Totalt 1.500.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden Priserna för liknande tomtmark ligger mellan 138 och 433 kr/kvm markareal med ett genomsnitt om ca 255 kr/kvm markareal. Större delen av jämförelseobjekten bedöms vara överlåtna utan betalda anslutningsavgifter för vatten och avlopp.

Värderingsobjektet bedöms som jämförbart med genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 200 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Mönsterås Tjuren 3 har vid
värdetidpunkten juli 2025 bedömts till:

TVÅHUNDRATUSEN KRONOR (200 000 kr)

Kalmar 2025-07-15
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/arendator 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

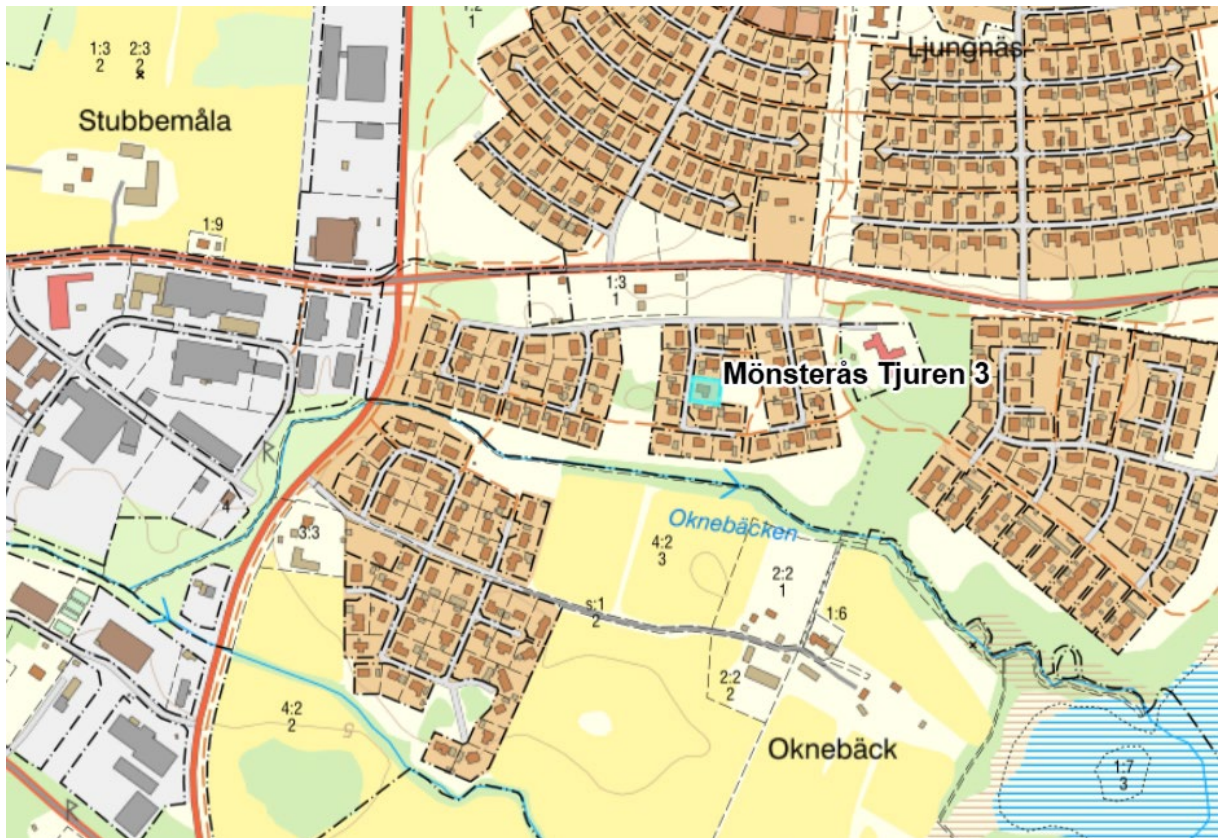
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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



**Fastighet**

Beteckning
Mönsterås Tjuren 3

UUID:
909a6a55-0ee0-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
080106657

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**

Kistlandsgränd 10
383 34 Mönsterås

Läge, karta**Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6321284.7

E (SWEREF 99 TM)

587766.2



Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	849 kvm	849 kvm	
Lagfart			
Ägare		Andel	Inskrivningsdag Akt
		1/1	2017-12-29 D-2017-00715294:1
<p>Köp (även transportköp): 2017-12-28 Köpeskilling: 34.000 SEK, avser hela fastigheten.</p>			
Anteckningar			
Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-13, 937.620 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-24759-25		2025-01-15	D-2025-00016153:1
Anmärkningar:			
Avser inteckning d-2018-00116298:1			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 1			
Totalt belopp: 1.500.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.500.000 SEK	2018-03-13	D-2018-00116298:1
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer		Datum	Akt
Stadsplan: Mönsterås samhälle		1978-02-17	08-MÖJ-1033
<p>Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått Plananmärkning: Berör även samfällad mark</p>			

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, tomtmark (210)

275947-9

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav markvärde
2024	214.000 SEK	214.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 011648160.

Taxeringsvärde 214.000 SEK	Riktvärdeområde 0861003	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 849 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	Justeringsorsak Trädgårdsanläggning saknas helt

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1980-10-23	08-MÖJ-1074

Ursprung

Mönsterås Ljungnäs 1:25

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Mönsterås Tjuren 3	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
2	Mönsterås	0	KAGGETORP 4:55	210	832	0	0			0	04	115	2024-01-11	138	2.80
4	Mönsterås	0	SPJUTET 1	210	762	0	0			0	04	330	2022-11-23	433	1.26
6	Mönsterås		GRINDHAGEN 1	210	890	0	0			0	04	280	2022-04-19	315	0.12
7	Mönsterås		GRINDHAGEN 2	210	890	0	0			0	04	280	2022-03-25	315	0.21
8	Mönsterås		NYEMÅLA 1:40	210	906	0	0			0	04	181	2022-03-07	200	1.59
9	Mönsterås		NYEMÅLA 1:41	210	889	0	0			0	04	178	2022-03-07	200	1.58
10	Mönsterås		NYEMÅLA 1:44	210	857	0	0			0	04	171	2022-03-07	200	1.55
11	Mönsterås		NYEMÅLA 1:42	210	863	0	0			0	04	173	2022-03-07	200	1.56
12	Mönsterås		NYEMÅLA 1:43	210	907	0	0			0	04	181	2021-10-19	200	0.27
13	Mönsterås		NYEMÅLA 1:45	210	896	0	0			0	04	179	2021-08-16	200	1.58
17	Mönsterås		ARMRINGEN 2	210	750	0	0			0	04	305	2020-10-06	407	