



F-548-25-08
VBnr: 26341

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Mörbylånga Arontorp 1:65



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 Arontorp 1:65
 Adress: Sagovägen 23, 386 96 Färjestaden
 Kommun: Mörbylånga
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten.
 Värdetidpunkt: April 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-04-08 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 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	2 140 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, stenmur, buskar och träd. Stensatt gång.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Arontorp, ca 4 km öster om Färjestaden, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Detaljplan från 1991. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. Fastigheten ligger även inom grundvattenskydd, Arontorp. Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Arontorp GA:4, vars ändamål är Lekplats, sop-och förrådsutrymmen mm. Förvaltningen sköts av Arontorps fritidsområdes samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen har en egen hemsida, arontorp.n.nu/ Fastigheten belastas av ett avtalsservitut avseende vatten- och avloppsledning. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp	1 -plan.
Byggnadsår	1977, enligt taxering.
Area BOA, BIA	Bostadsarea ca 67 kvadratmeter enligt taxering.
Innehåll	Bottenvåning: Hall, kök, badrum, vardagsrum och 3 st rum.
Undergrund	Ej känt
Grundmurar	Betongsten
Grundläggning	Torpargrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Betongtakpannor
Fönster	Blandat tre- och tvåglasfönster
Golvbeläggningar	Laminat, klinker
Tak	Målat, träpanel, skivor
Kök	Spårade träluckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt och kyl/frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök i normalt skick.
Våtrum	Bottenvåning
golv	Klinker
väggar	Kakel/plastmatta
inredning	WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin, torktumlare och varmvattenberedare.
övrigt	Ljust porslin
skick	Normalt
Ventilation	Självdraagsventilation
Uppvärmning	Direktverkande el.
Övrigt	Kamin, okänt om den är godkänd för eldning. Två uteplatser, en med trallgolv och tak och en md trallgolv och markis. Fönstermarkiser. Hundrastgård. Vattenutkastare noterades.
Garage	Fristående garage på gjuten betongplatta med träfasad och betongtakpannor. Fasadbelysning. Belysning och eluttag. Separat ingång till förrådsutrymme med belysning och eluttag.
Uthus	Vedbod på plintar med träfasad och plåttak.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i villaområde med landsbygdsmiljö.

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

Objektet som helhet Mindre småhus i gott skick.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	517.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>790.000 kr</u>
Totalt	1.307.000 kr

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

Pantbrev 7 st. Totalt 1.402.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,5 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 2 000 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som jämförbart med genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 2 000 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Mörbylånga Arontorp 1:65 har
vid värdetidpunkten april 2025 bedömts till:

TVÅMILJONER KRONOR (2 000 000 kr)

Kalmar 2025-04-13
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

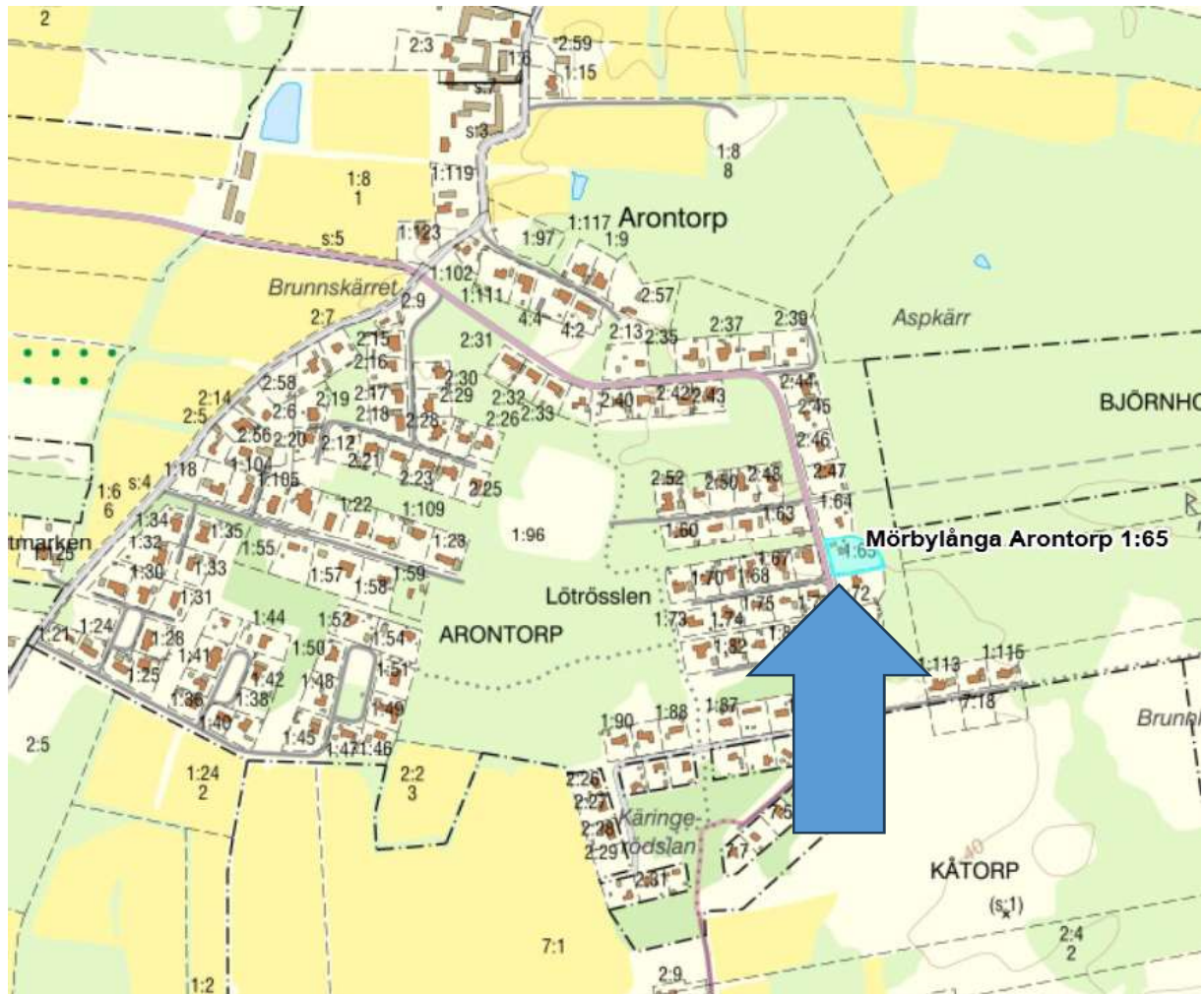
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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



038 Allmän+Taxering 2025-03-18

Fastighet**Beteckning**Mörbylånga Arontorp
1:65**UUID:**

909a6a54-2e54-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2022-05-04

Nyckel:

080049165

Län- och kommunkod

0840

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2025-02-28

Distrikt

Torslunda

Distriktskod

103014

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-03-17

Socken: Torslunda

Adress**Adress**Sagovägen 23
386 96 Färjestaden**Läge, karta****Område**

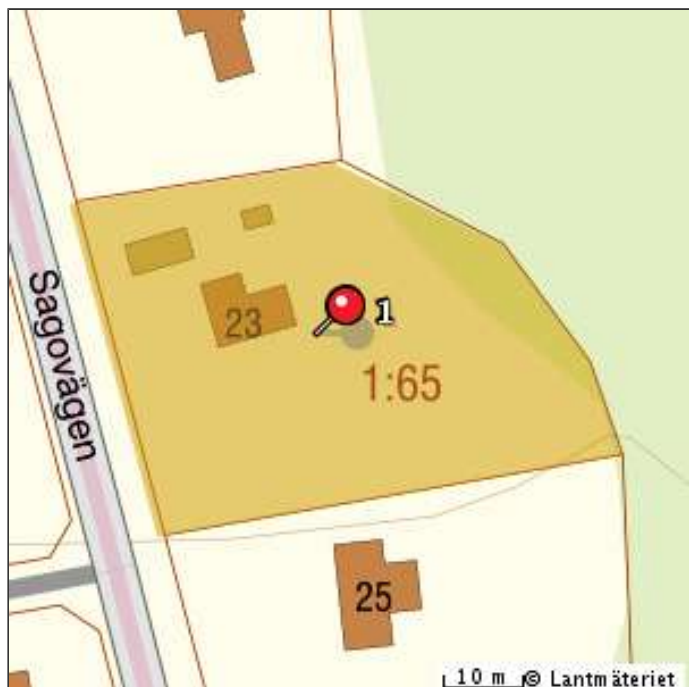
1

N (SWEREF 99 TM)

6278726.7

E (SWEREF 99 TM)

594333.4



Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 140 kvm	2 140 kvm	
Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2004-09-13	04/21850
Köp (även transportköp): 2004-07-29 Köpeskilling: 675.000 SEK, avser hela fastigheten.			
Anteckningar			
Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-25, 1 462 724 sek, 1225584695		2025-02-27	D-2025-00069549:1
Anmärkningar: Avser inteckning 04/21851 Avser inteckning 08/10223 Avser inteckning 73/3594 Avser inteckning 73/3595 Avser inteckning 77/7978 Avser inteckning d-2018-00387969:1 Avser inteckning d-2020-00492409:1			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 7			
Totalt belopp: 1.402.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	18.000 SEK	1973-04-11	73/3594
3	7.000 SEK	1973-04-11	73/3595
4	150.000 SEK	1977-11-09	77/7978
5	550.000 SEK	2004-09-13	04/21851
6	85.000 SEK	2008-04-25	08/10223
7	350.000 SEK	2018-08-03	D-2018-00387969:1
8	242.000 SEK	2020-11-23	D-2020-00492409:1
Inskrivningar			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut ledning	1972-07-12	72/5088

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål

Se beskrivning

Rättsförhållande

Last

Beskrivning: Ledning

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Rättighetsbeteckning

08-IM1-72/5088.1

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Detaljplan: Arontorp 1:3, 2:2 mfl

Datum

1991-10-18

Genomf. start:

1991-11-14

Genomf. slut:

1996-11-13

Akt

0840-P130

Naturvårdsbestämmelser

Grundvattenskydd: Arontorp

Datum

1983-10-31

Akt

0840-P323

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

465931-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.307.000 SEK	790.000 SEK	517.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/1	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyper Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 029852158.

Taxeringsvärde 517.000 SEK	Riktvärdeområde 0840017	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 2 140 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 029853158.

Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 790.000 SEK	Total standardpoäng 27
Bostadsyta 67 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 67 kvm
Nybyggnadsår 1977	Tillbyggnadsår	Värdeår 1977
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Mörbylånga Arontorp GA:4

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1971-12-02	08-TDA-1209

Ursprung

Mörbylånga Arontorp 1:6

Tidigare Beteckning

Beteckning

H-Torslunda Arontorp 1:65

Omregistreringsdatum Akt

1987-09-09

0880-113

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
1	Mörbylånga	0840018	TVETA 1:111	220	1067	74	74	1983	1983	26	04	1500	2025-02-28	20270	1.12
3	Mörbylånga	0840018	TVETA 1:129	220	1140	80	80	1981	1988	26	04	1850	2024-10-01	23125	1.29
6	Mörbylånga	0	ARONTORP 2:39	220	1555	68	68	1974	1974	29	04	2250	2023-09-08	33088	1.69
8	Mörbylånga	0	TVETA 1:56	220	1161	60	60	1978	1978	25	04	1300	2023-08-16	21667	1.25
10	Mörbylånga	0	TÖRNBOTTEN 4:17	220	1010	60	60	1983	1983	23	04	2300	2023-06-29	38333	1.56
11	Mörbylånga	0	BJÖRNHOVDA 2:21	220	1550	57	59	1915	1948	33	04	2100	2023-05-26	36842	1.98
12	Mörbylånga	0	TVETA 1:119	220	1200	76	76	1990	1990	32	04	2050	2023-03-31	26974	1.23
17	Mörbylånga		TÖRNBOTTEN 4:17	220	1010	60	60	1983	1983	23	04	2500	2022-05-30	41667	1.69
21	Mörbylånga		TVETA 1:84	220	1031	59	59	1990	1990	25	04	1800	2022-02-01	30508	1.41
22	Mörbylånga		ARONTORP 1:72	220	2070	78	78	1977	1977	23	04	2425	2021-11-12	31090	1.93
23	Mörbylånga		TÄVELSRUM 3:17	220	1033	67	71	1975	1980	22	04	1750	2021-10-29	26119	1.52
31	Mörbylånga		SKOGSBY 2:25	220	1410	55	55	1935	1944	22	04	1650	2021-03-01	30000	
33	Mörbylånga	33	TVETA 1:210	220	1262	52	52	1981	1981	25	04	1525	2021-01-15	29327	

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning

