

F-2113-24-07
VBnr: 26185

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Alvesta Torsås 5:14



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Alvesta Torsås 5:14
 Adress: Torsåsby Storegård 3, 342 53 Lönashult
 Kommun: Alvesta
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: December 2024.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-12-05 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	387 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Mindre trädgårdstomt med gräsmatta och träd. Nedskräpad tomt.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Torsåsby, ca 8 km söder om Grimslöv, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Enligt taxeringsuppgifterna har fastigheten enskilt vatten och avlopp. Okänt om status, skick, läge m.m. på enskilda anläggningar. Enligt handläggare på kommunen har fastigheten kommunalt spillvattenavlopp (avlopp från toa, kök, dusch, tvätt) och är idag ansluten till den kommunala spillvattenanläggningen. Kommunen har nyligen (april 2025) bildat verksamhetsområde för kommunalt dricksvatten inom området fastigheten ligger och kommer bygga ut anläggning för dricksvatten under 2026. Efter kommunen har anlagt ledningar för vatten fram till fastighetens Torsåsby 5:14 gräns och anvisat fastighetsägarna om läget för förbindelsepunkten kommer kommunen att fakturera en anläggningsavgift för vatten enligt kommunens då gällande VA-taxa. Denna avgift ligger på ca 80 000 kr inkl. moms. Avgiften kommer troligtvis att faktureras under 2026. Den som äger fastigheten då kommer bli tvungen att betala avgiften enligt lagen om allmänna vattentjänster. För att koppla in sig till den kommunala anläggningen behöver fastighetsägaren även bekosta anläggande av privata vattenledningar inne på fastigheten samt ordna en vattenmätarplats inne i huset. Efter att kommunen har anvisat fastighetsägaren om förbindelsepunktens läge gäller även att kommunen har rätt att ta ut fasta bruksavgifter för vatten, även om fastigheten ännu inte skulle ha kopplat in sig till den kommunala anläggningen. El anslutet.
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.

Nedfart till fastigheten går över fastigheten Torsås 5:8, något servitut för detta finns ej registrerat i fastighetsregistret.

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

BYGGNAD

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 ½ -plan.

Byggnadsår

1909 med tillbyggnad 1991, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea 124 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Bottenvåning: Hall, vardagsrum, kök, tvättstuga, groventré, badrum.

Övervåning: Hall, 2 st sovrum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Blandat utförande

Grundläggning

Torpargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä

Yttertak

Betongtakpannor

Fönster

Tvåglasfönster

Våningstrappa

I trä

Golvbeläggningar

Plastmatta, laminat, trä

Tak

Träpanel, skivor, vävspänt

Kök

Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls spishäll, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd ugn, kyl/frys. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-5 personer. Köket bedöms vara bytt under senare år. Kök i normalt skick. Vedspis finns, okänd status.

Våtrum

Bottenvåning

golv

Plastmatta

väggar

Plastmatta

inredning

WC, tvättställ, dusch

övrigt

Ljust porslin

skick

Sämre

Tvättavdelning

Bottenvåning

golv

Plastmatta

väggar

Målat

inredning

Tvättmaskin, varmvattenberedare. Tvättmaskin verkar ha läckt, oklar status.

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning

Direktverkande el och luft/luftvärmepump.

Övrigt

In- och utvändigt upprustningsbehov. Låg inre takhöjd. Kakelugn och kamin finns, okänd status. Uteplats med skärmtak. Balkong utan räcke. På Lantmäteriets "Min karta" ser del av södra byggnaden ut att ligga på grannfastigheten.

Osäkerhet råder därför ifall hela bostadshuset ligger inom fastigheten eller inte.

OMDÖME

Läge

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

Efterfrågan

Ordinär

Allmänservice

Dålig

Materialstandard

Ordinär

Planlösning

Sämre

Standard

Ordinär

Underhåll

Eftersatt

Objektet som helhet Äldre småhus med upprustningsbehov såväl in- som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	195.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>498.000 kr</u>
Totalt	693.000 kr

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

Pantbrev

6 st. Totalt 600.000 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 830 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 350 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Alvesta Torsås 5:14 har vid
värdetidpunkten december 2024 bedömts till:

TREHUNDRAFEMTITOTUSEN KRONOR (350 000 kr)

Kalmar 2025-09-30
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

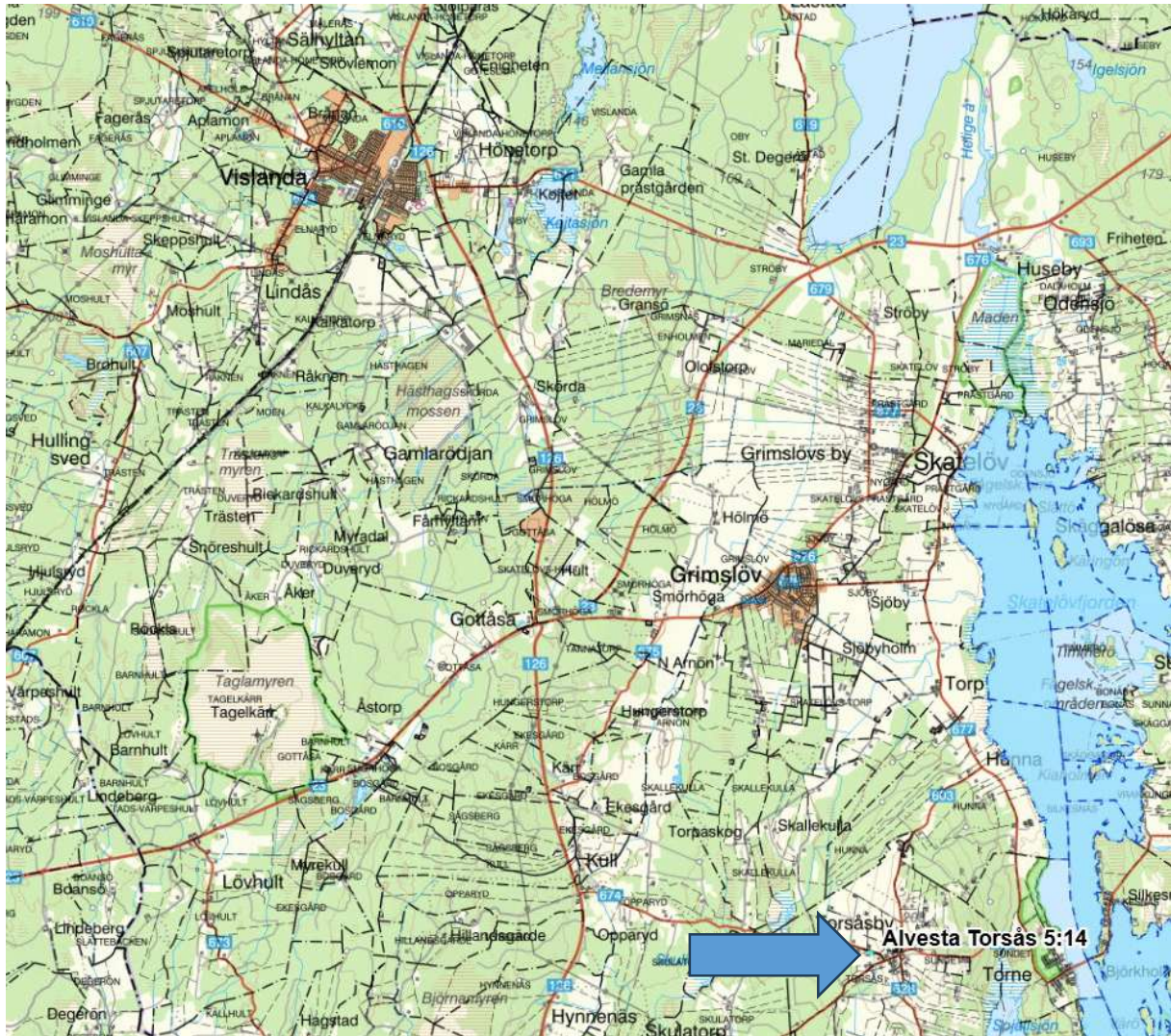
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då 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

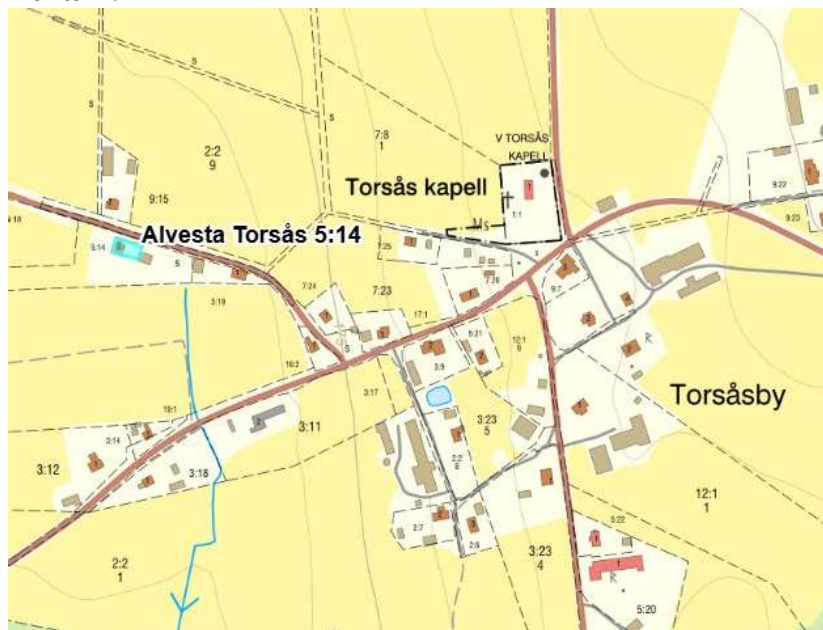
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den 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 2024-10-28

Fastighet

Beteckning Alvesta Torsås 5:14 **UUID:** 909a6a51-bd9f-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel: 070011653 **Län- och kommunkod** 0764

Distrikt Västra Torsås **Distriktskod** 105026
Socken: Västra Torsås

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2023-09-18

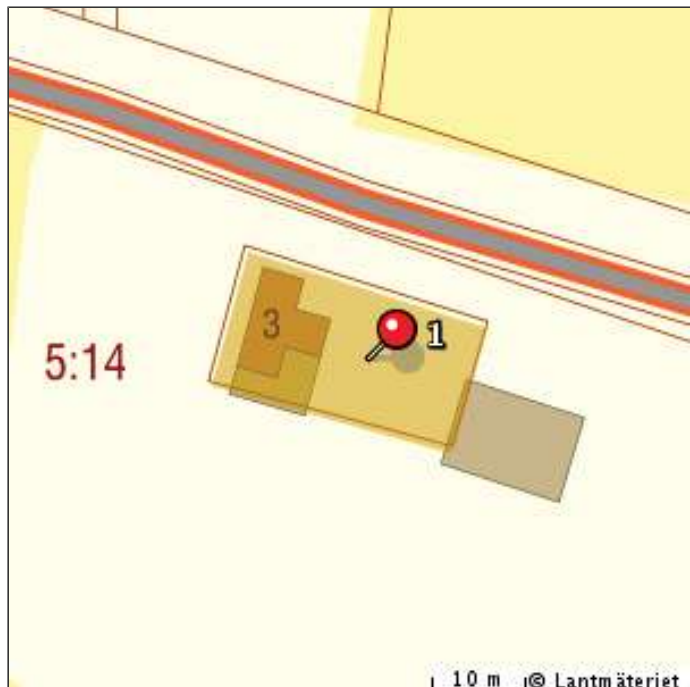
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2024-10-25

Adress**Adress**

Torsåsby Storegård 3
342 53 Lönashult

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6283339.6	473194.6



</

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

260617-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	693.000 SEK	498.000 SEK	195.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/1	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 084784149.

Taxeringsvärde 195.000 SEK	Riktvärdeområde 0764900	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 387 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 084785149.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 498.000 SEK	Total standardpoäng 28
Bostadsyta 124 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 124 kvm
Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår 1991	Värdeår 1939
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1932-08-26	07-VÄH-364

Ursprung

Alvesta Torsås 5:8

Tidigare Beteckning

Beteckning

G-Västra Torsås Torsås Storegård 5:14

Omregistreringsdatum Akt

1994-11-30

0780-94/64

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

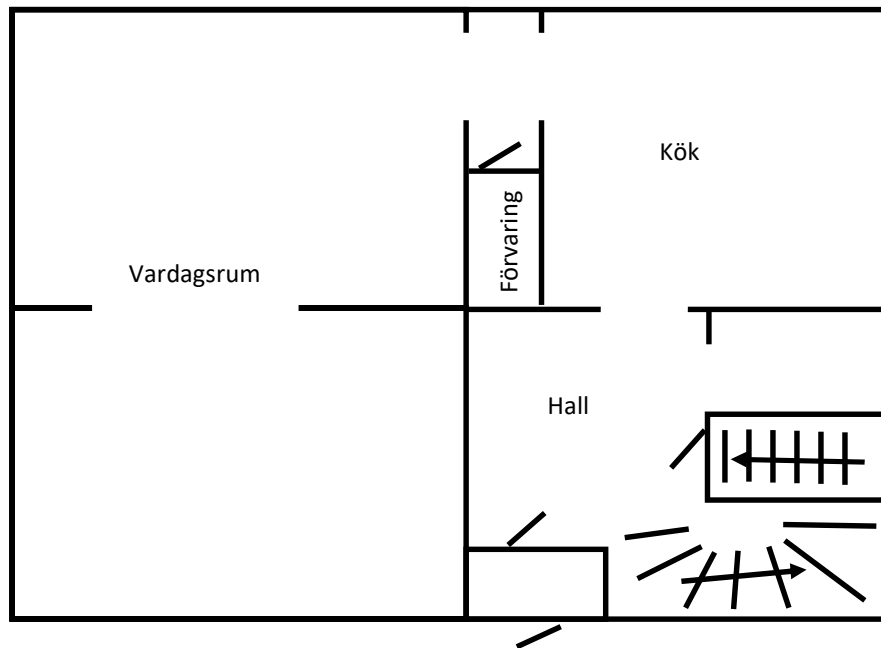
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

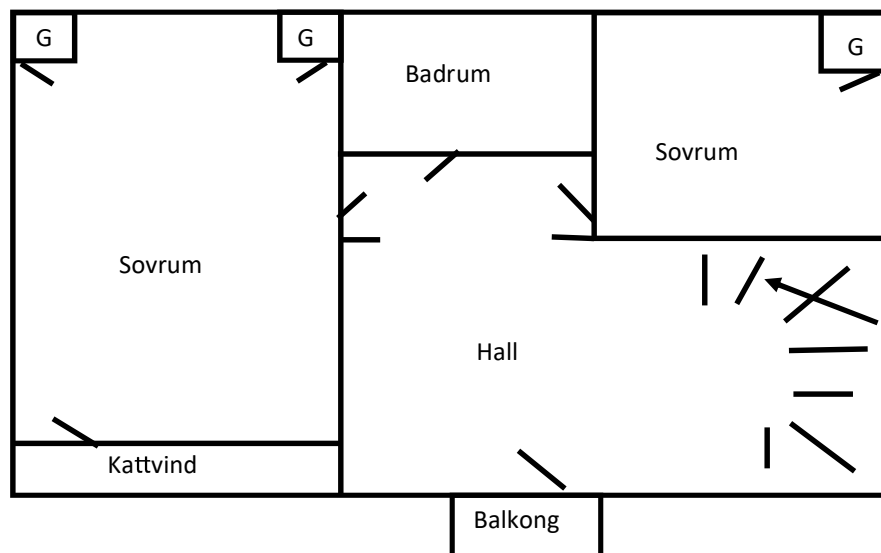
Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
29	Alvesta		VÄRMANSHULT 1:10	220	4510	100	119	1909	1929	19	04	280	2021-07-21	2800	
12	Alvesta	0	MOHEDA-TORP 2:12	220	2215	116	120	1909	1929	27	04	510	2023-06-16	4397	0.74
28	Alvesta		VÄRMANSHULT 1:10	220	4510	100	119	1909	1929	19	04	493	2021-08-16	4930	
33	Alvesta		APLAMON 1:3	220	6700	126	131	1924	1946	29	04	800	2021-03-07	6349	
19	Alvesta		OBY 6:5	220	5955	126	126	1909	1929	16	04	900	2022-05-23	7143	2.17
3	Alvesta	0764900	ÅBODA 1:30	220	2483	99	119	1978	1978	28	04	750	2024-08-14	7576	0.83
26	Alvesta		LÖNASHULT 1:56	220	1556	103	123	1976	1976	33	04	895	2021-09-22	8689	0.82
23	Alvesta		HULEVIK 1:49	220	2345	95	95	1965	1965	28	04	875	2021-10-29	9211	1.20
6	Alvesta	0	LÖVHULT 2:12	220	2674	90	90	1978	1978	25	04	905	2024-05-27	10056	1.28
36	Alvesta		MOHEDA 3:60	220	1861	125	125	1909	1929	28	04	1260	2021-01-13	10080	

BILAGA: PLANRITNING

Bottenvåning



Övervåning



Källarvåning

