

F-540-25-08
VBnr: 26339

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Torsås Södra Kärr 1:8



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: Torsås Södra Kärr 1:8
 Adress: Södra Kärr 506, 385 98 Bergkvara
 Kommun: Torsås
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten.
 Värdetidpunkt: Mars 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-03-20 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

2544 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Grusad
uppfart, belysning och vattenutkastare.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Södra Kärr, ca 8 km söder om
Bergkvara, 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 2013. Bebyggelsen bedöms stå i
överensstämmelse med gällande plan.

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Torsås Södra
Kärr GA:1, vars ändamål är väg. Förvaltningen sköts av
Grämkulla-grisbäcks samfällighetsförening.

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Torsås Södra
Kärr GA:2, vars ändamål är grönområde. Förvaltningen
sköts av Södra kärr samfällighetsförening.

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Torsås Södra
Kärr GA:3, vars ändamål är väg. Förvaltningen sköts av
Södra kärr samfällighetsförening.

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

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1-plan.

Byggnadsår

1982, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea ca 183 enligt taxering.

Innehåll

Bottenvåning: Hall, kök, vardagsrum, allrum, badrum, tvättstuga, två rum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Torpargrund och gjuten betongplatta.

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Blandat utförande

Yttertak

Betongtakpannor. Nytt tak från 2022-2023.

Fönster

Treglasfönster, blandat nyare och äldre fönster

Golveläggningar

Klinker, laminat, plastmatta.

Tak

Träpanel

Kök

Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och ugn samt kyl och frys. Köksö. Vitvaror bedöms som nyare. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-6 personer. Kök i gott skick.

Våtrum

Bottenvåning

golv

Klinker

väggar

Kakel

inredning

Wc, tvättställ, dusch, badkar, fläkt. Elburen golvvärme och handdukstork, enligt uppgift

övrigt

Ljust porslin

skick

Normalt

Tvättavdelning

Bottenvåning

golv

Klinker

väggar

Plastmatta

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin, torktumlare, varmvattenberedare.

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

Luft/luftvärmepump och direktverkande el. Enligt uppgift finns vattenburen golvvärme i tillbyggnadsdelen, men inte kopplat till något vattenburet värmesystem.

Övrigt

Tillbyggnad skedde 2022-2023. Byggnad i gott skick. Kamin, godkänd för eldning enligt uppgift. Inglasad uteplats med klinkergolv. Uteplats med trallgolv.

Uthus

Förrådsbyggnad med träfasad, gjuten betongplatta och plåttak. Isolerad, enligt uppgift. Klinkergolv och träpanel i taket. El och belysning finns.

Uthus

Mindre bostadshus på ca 30 kvm, grovt mätt, med träfasad, plåttak och gjuten betongplatta. Äldre 2-glasfönster. El,

belysning och elradiatorer finns. Tak invändigt släppt på vissa ställen noterades. Vedbod finns på baksidan. Byggnad i normalt skick.

Uthus	Mindre bostadshus på ca 20-25 kvm, grovt mätt, med träfasad, plåttak och torpargrund. 3-glasfönster från 2009, enligt uppgift. El, belysning och elradiatorer finns. Trinettkök finns.
Båthus	Båthus med träfasad, shingeltak och gjuten betongplatta. El och belysning finns. 3-glasfönster. Handvevad båtvinsch finns enligt uppgift.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget vid strand i landsbygdsmiljö och omgivningen utgörs av jord- och skogsbruksmark och glesbebyggelse.

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

Objektet som helhet Småhus i gott skick.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	1.736.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>2.257.000 kr</u>
Totalt	3.993.000 kr

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

Pantbrev 7 st. Totalt 2 965 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,4 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 5 600 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som något bättre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 6 000 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Torsås Södra Kärr 1:8 har vid
värdetidpunkten mars 2025 bedömts till:

SEXMILJONER KRONOR (6 000 000 kr)

Kalmar 2025-03-27
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 2025-02-28

Fastighet

Beteckning Torsås Södra Kärr 1:8
UUID: 909a6a54-a39b-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel: 080079188
Län- och kommunkod 0834

Distrikt Söderåkra
Distriktskod 105005
Socken: Söderåkra

Senaste ändringen i allmänna delen
2019-02-08

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-01-23

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-02-27

Adress**Adress**

Södra Kärr 506
385 98 Bergkvara

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6243168.8	565044.5



Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 544 kvm	2 544 kvm	
Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	1983-08-31	83/1325
Arv: 1983-07-25 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anteckningar			
Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-20, 2 814 240 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-34474-25		2025-01-22	D-2025-00024450:1
Anmärkningar: Avser inteckning 12/25706 Avser inteckning 86/13571 Avser inteckning 93/21376 Avser inteckning 95/23535 Avser inteckning d-2021-00378036:1 Avser inteckning d-2022-00130535:1 Avser inteckning d-2022-00347056:1			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 7			
Totalt belopp: 2.965.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	75.000 SEK	1986-09-03	86/13571
2	25.000 SEK	1993-10-12	93/21376
3	25.000 SEK	1995-12-27	95/23535
4	179.000 SEK	2012-11-21	12/25706
5	1.419.500 SEK	2021-08-31	D-2021-00378036:1
6	742.000 SEK	2022-03-30	D-2022-00130535:1
7	499.500 SEK	2022-08-23	D-2022-00347056:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Detaljplan: För södra kärr 1:55 m.fl.

Datum

2013-06-10
Laga kraft: 2013-12-02

Akt

0834-P150

Genomf. start:
2013-12-03
Genomf. slut:
2019-12-02

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

468883-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

3.993.000 SEK

därav

byggnadsvärde

2.257.000 SEK

därav markvärde

1.736.000 SEK

Taxerad Ägare

Andel

1/1

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyyp

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 007004159.

Taxeringsvärde

1.736.000 SEK

Riktvärdeområde

0834004

Fastighetsrättsliga förhållanden

Självständig

Tomtareal

2 544 kvm

Strand

(Strand) högst 75 m
och egen strand

Vatten o avlopp

Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

Antal lika

1

Värderingsenhet småhusbyggnad 007005159.

Bebyggelsetyp

Friliggande

Taxeringsvärde

2.257.000 SEK

Total standardpoäng

37

Bostadsyta

183 kvm

Biutrymmesyta

0 kvm

Värdeyta

183 kvm

Nybyggnadsår

1982

Tillbyggnadsår

2023

Värdeår

1996

Under Byggnad

Nej

Antal lika

1

Justeringsorsak

Flera byggnader med värde under 50 000 kr

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Torsås Södra Kärr GA:1-3

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1951-03-09

Akt

08-SÖD-742

Anläggningsåtgärd

2017-04-05

0834-1176

Ursprung

Torsås Södra Kärr 1:1

Tidigare Beteckning

Beteckning

H-Söderåkra Södra Kärr 1:8

Omregistreringsdatum Akt

1987-09-09

0880-113

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet



Småhusfastigheter

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
6	Oskarshamn	0882011	HUGGKROKEN 1	220	4844	163	163	1969	1973	36	01	7550	2024-08-29	46319	1.56
8	Oskarshamn	0	LÅNGÖ 1:16	220	2155	118	118	1959	1963	31	01	5500	2024-08-09	46610	2.29
13	Västervik	0	HORN 1:601	220	2671	160	161	1969	1996	45	01	6500	2024-03-01	40625	1.08
16	Karlshamn	0	BOKÖ 1:25	220	4829	145	145	1950	1985	35	01	6200	2023-08-25	42759	0.86
20	Kalmar	0	HOSSMO 1:14	220	1525	120	132	1938	1972	49	01	5500	2023-03-31	45833	1.36
23	Oskarshamn	0	KOLBERGA 2:8	220	2554	148	148	2015	2015	34	01	7500	2023-02-20	50676	1.28
27	Karlskrona	0	SENOREN 24:1	220	3060	145	145	1994	1994	30	01	4600	2022-09-05	31724	1.03
33	Oskarshamn		JÄRNET 9	220	4080	195	198	1965	1965	32	01	6195	2021-04-29	31769	
35	Kalmar		HOSSMO 1:18	220	1735	115	131	1946	1961	37	01	4650	2021-03-15	40435	

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning

