



F-2488-25-08

VBnr: 26458

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Nybro Gullkragen 1



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: PLANRITNING	
BILAGA: ORTSPRISMATERIAL	

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Nybro Gullkragen 1
 Adress: Fredrikslundsgatan 36, 382 37 Nybro
 Kommun: Nybro
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: April 2026.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-04-09 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

1 027 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
 Vildvuxen trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd.
 Plattsatt infart, staket.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Fredrikslund, se bilaga.

Vatten, avlopp, el

Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och
 avlopp, enligt taxering. El anslutet, men fränkopplat vid
 besiktning.

Energideklaration

Energideklaration finns registrerad hos Boverket. Bifogas
 separat.

Planbestämmelser,
 servitut mm

Stadsplan från 1964. Bebyggelsen bedöms stå i
 överensstämmelse med gällande plan.

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

BYGGNAD**Bostadsbyggnad**

Byggnadstyp

1 -plan med källare.

Byggnadsår

1968, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 115 resp 101 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Gillestuga, apparatrum, förråd, kök, våtenhet, ett rum.**Bottenvåning:** Hall, två våtenheter, vardagsrum, tre sovrum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Tegel och trä

Yttertak

Betongtakpannor

Fönster

Treglasfönster

Våningstrappa

I trä, belagd med textilmatta

Golveläggningar

Laminat, textilmatta,

Tak

Målat, skivor,

Kök,
bottenvåning

Ljusa släta luckor och lådfronter, spisfläkt, inbyggd ugn samt kyl och frys. Vitvaror bedöms som nyare. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-6 personer. Kök i gott skick.

Kök, källarvåning

Köksinredning i källare. Skåpuppställning med bänk, ljusa släta luckor och lådfronter, spishäll, kyl/frys, fläkt, diskmaskin. Vitvaror bedöms som nyare. Kök i gott skick.

Våtrum

Bottenvåning

Bottenvåning

golv

Plastmatta

Plastmatta

väggar

Plastmatta

Plastmatta

inredning

WC, tvättställ, dusch

WC, tvättställ, badkar, bidé

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Gott

Normalt

Våtrum

I källare

golv

Klinker

väggar

Kakel

inredning

WC, tvättställ, dusch

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning
-systemBergvärmepump, Thermia Classic
Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Kamin och öppen spis med insats, okänt om de är godkända för eldning. Utfällningar på källarvägg och bågnande golv i källaren noterades. Bastu i källarplan, två bänkar, med dusch i anslutning. Textilmatta på golv. Bedöms ha stått kallställd en längre tid. Uteplats med markis.

Garage

Garage med vipport och separat förrådsutrymme. El och belysning finns.

Uthus Enkel förrådsbyggnad med träfasad och papptak på plintar. Byggnaden bedöms vara i normalt skick. Lekstuga med papptak och på plintar. Byggnaden bedöms vara i sämre skick.

Enklare öppen tillbyggnad med plåttak och plåtfasad.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i Fredrikslund, äldre villaområde från 1960-talet. Mittenläge i småhusområde.

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

Objektet som helhet Småhus mestadels i normalt till gott skick.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	302.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1.006.000 kr</u>
Totalt	1.368.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2021 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet bedöms som rimligt.

Pantbrev 4 st. Totalt 1 770 000 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 1 600 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms ligga strax under genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 1 500 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Nybro Gullkragen 1 har vid
värdetidpunkten april 2026 bedömts till:

ENMILJONFEMHUNDRATUSEN KRONOR (1 500 000 kr)

Kalmar 2026-04-13
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Andreas Ylipää
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande
Bilaga 2: Karta
Bilaga 3: FDS-utdrag inkl. tomtkarta
Bilaga 4: Planritning
Bilaga 5: Ortsprismaterial

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

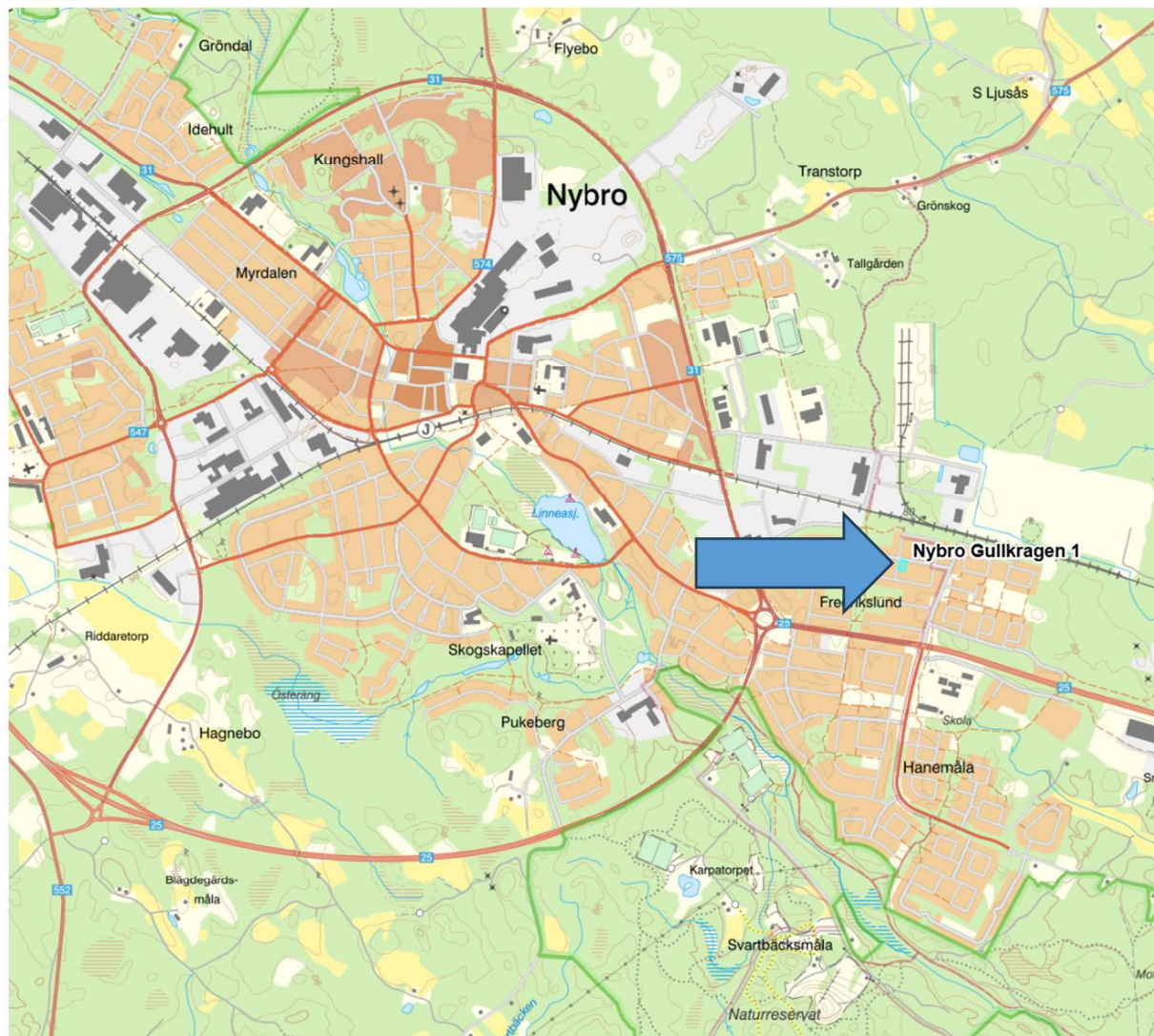
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

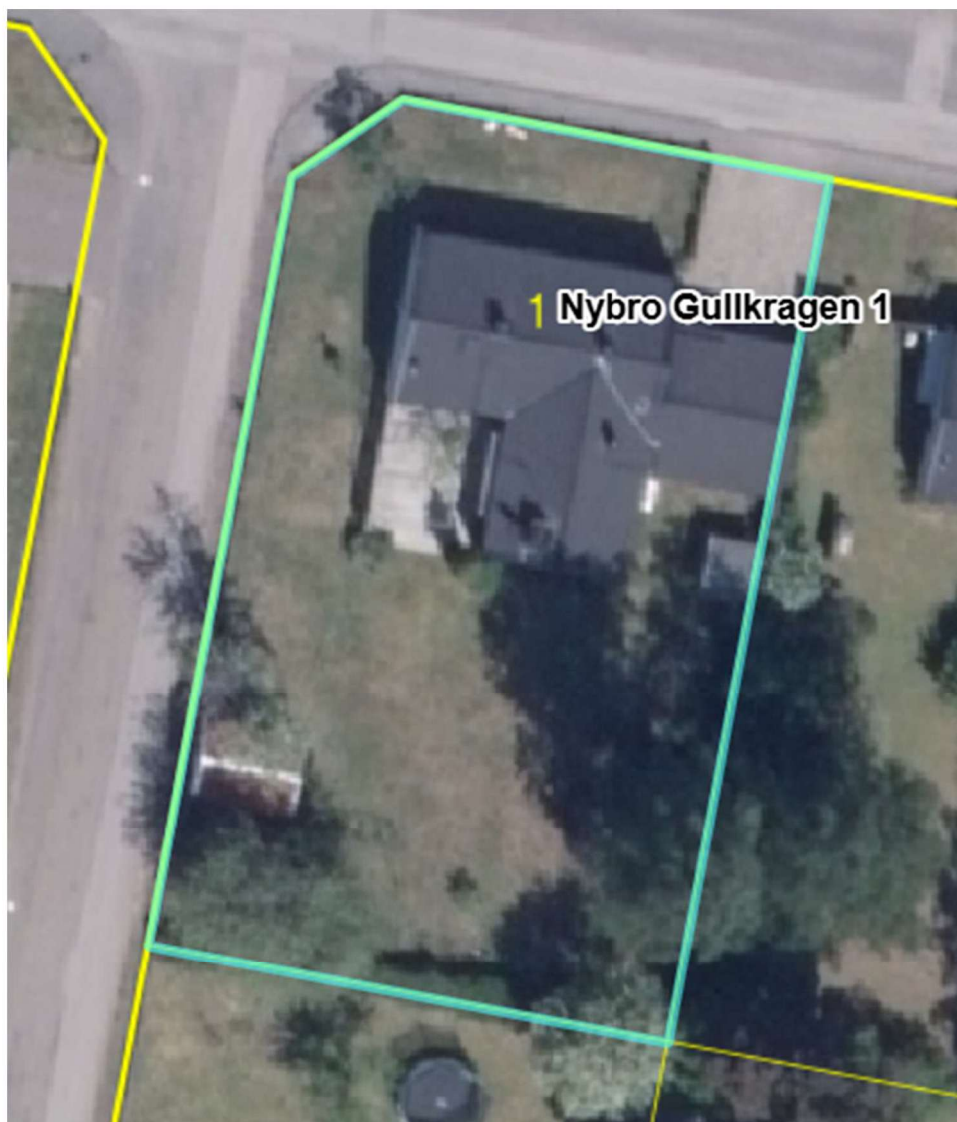
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den 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 3:



BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning

Nybro Gullkragen 1

Län- och kommunkod

0881

UUID

909a6a54-6f83-90ec-e040-ed8f66444c3f

Distrikt

Nybro

Fastighetsnyckel

080065852

Distriktskod

105050

Senaste ändringen i allmänna delen

-

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2025-12-10

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2026-02-26

Adress

Adress

Fredrikslundsgatan 36
382 37 Nybro

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare

Andel

Inskrivningsdag

Akt

1/1

2020-04-23

D-2020-00158956:1

Berört fång

D-2020-00158956:1, andel 1/1

Köp (inklusive transportköp):
2020-04-20

Köpeskilling: 1 850 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll

Inskrivningsdag

Akt

Utmätning 2025-10-15, 800 632 sek, beslutsnummer 12255065364

2025-10-17

D-2025-00376903:1

Anmärkningar

Avser inteckning 76/6336

Avser inteckning 76/6337

Avser inteckning D-2020-00158956:2

Utmätning 2025-12-01, 206.467 sek, beslutsnummer 12255796026

2025-12-03

D-2025-00445500:1

Anmärkningar

Avser inteckning 76/6336

Avser inteckning 76/6337

Avser inteckning D-2020-00158956:2

Avser inteckning D-2020-00251855:1

Innehåll Utmätning 2025-12-05, 804 785 kronor, beslutsnummer 12255854346	Inskrivningsdag 2025-12-09	Akt D-2025-00454090:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 1 770 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	206 250 SEK	1976-10-20	76/6336
2	83 750 SEK	1976-10-20	76/6337
3	1 283 000 SEK	2020-04-23	D-2020-00158956:2
4	197 000 SEK	2020-06-23	D-2020-00251855:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Eksjö
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Fredrikslundsområdet	1964-12-02	08-NYO-457

Anmärkningar
Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	472585-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 368 000 SEK	1 066 000 SEK	302 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
	1 / 1	Fysisk person	

Värderingsenhet småhus tomtmark 16310159 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
302 000 SEK	881006	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1027 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 16311159 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
----------------	---------------	---------------------	------------

1 066 000 SEK	Frilliggande	37	115 kvm
Biotrymmesyta 101 kvm	Värdeyta 135 kvm	Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår
Värdeår 1968	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1965-09-28	0881K-2254
Införd i tomtboken	1965-09-28	0881K-DNR88/1965

Ursprung

Nybro Nybro 1:252

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6288502.9	557663.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 027 m ²	1 027 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Nybro Gullkragen:1	1987-09-09	0880-113

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten

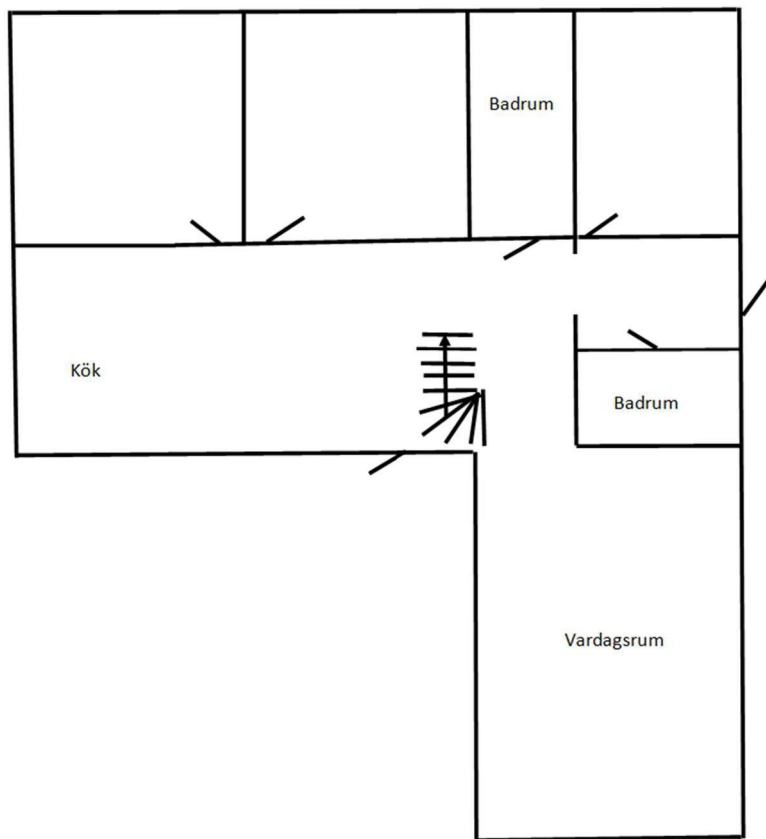


© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

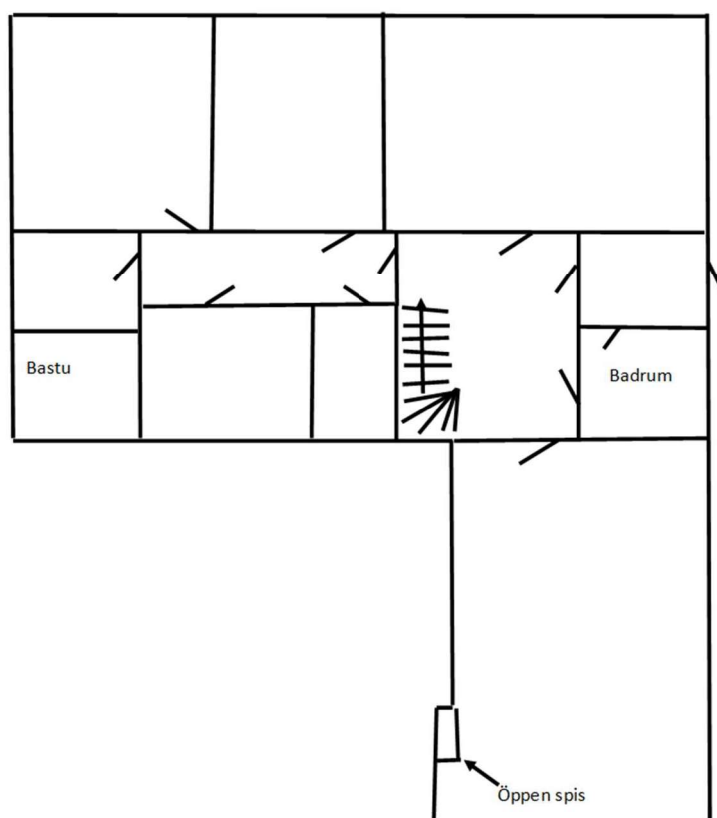
BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Källarvåning



Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Nybro	0881006	BRUNSKÄRAN 3	220	1025	111	131	1972	1972	41	04	1595	2026-01-16	14369	1.05
5	Nybro	0881006	BRUNÖRTEN 11	220	984	109	129	1964	1964	35	04	1800	2025-05-05	16514	1.39
6	Nybro	0881006	GULLKRAGEN 7	220	1027	114	134	1969	1969	35	04	1400	2025-03-03	12281	1.13
7	Nybro	0881006	BRUNSKÄRAN 14	220	1081	108	128	1968	1968	37	04	1350	2025-01-15	12500	1.01
8	Nybro	0	BLÄLDEN 15	220	1006	102	122	1974	1974	37	04	1750	2024-06-24	17157	1.19
9	Nybro	0	BRUNSKÄRAN 1	220	1007	120	134	1959	1959	35	04	1875	2023-12-19	15625	1.46
10	Nybro	0	BRUNÖRTEN 13	220	984	110	125	1964	1964	32	04	1195	2023-07-14	10864	0.99
11	Nybro	0	GRÖNSKÄRAN 5	220	1048	115	135	1968	1968	35	04	2075	2023-02-01	18043	1.56
12	Nybro		SPADEN 12	220	938	106	126	1970	1970	32	04	1425	2022-04-01	13443	1.11
13	Nybro		BRUNSKÄRAN 16	220	1063	104	124	1968	1968	43	04	1950	2022-02-14	18750	1.38