



F-2664-25-08
VBnr: 26446

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Emmaboda Ringblomman 5



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: Emmaboda Ringblomman 5
 Adress: Nygatan 5, 361 30 Emmaboda
 Kommun: Emmaboda
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: Mars 2026.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-03-17 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	1 643 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Vildvuxen trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Asfalterad uppfart, vattenutkastare, stensatt gång.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Emmaboda, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet men fränkopplat vid besiktning.
Energideklaration	Någon giltig energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Detaljplan från 1982. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1-plan.

Byggnadsår

1961, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 110 resp 8 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Bottenvåning: Hall, vardagsrum, kök, badrum, tvättstuga, tre rum, klädkammare.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Torpargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Tegel, puts och trä

Yttertak

Plåt

Fönster

Äldre tvåglasfönster, några med markiser

Golvbeläggningar

Parkett, laminat, textilmatta

Tak

Målat, Tak2,

Kök

Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls spishäll, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och ugn. Vitvaror bedöms som nyare. 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, fläkt

övrigt

Ljust porslin

skick

Normalt

Tvättavdelning

Bottenvåning

golv

Plastmatta

väggar

Plastmatta

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

Bedöms vara värmepump, elradiatorer och luft/luftvärmepump

-system

Vattenburet, radiatorer och direktverkande radiatorer

Övrigt

In- och utvändigt upprustningsbehov. Fuktskador bedöms finnas. Bedöms ha stått kallställd under en längre tid. Uteplats med trägolv och plåttak samtstensatt yta. TV-antenn.

Garage

Vidbyggt garage med betonggolv och 2-glasfönster. El och belysning finns.

Uthus

Vidbyggt förråd med betonggolv. Fukt- och mögelskada noterades.

Förrådsbyggnad med träfasad och plåttak på plintar och 2-glasfönster. Byggnad bedöms vara i normalt skick.

Förrådsbyggnad med träfasad och bedöms vara papptak samt 1-glasfönster på plintar. Byggnad i sämre skick.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i centralt villaområde.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	Godtagbar
Underhåll	Eftersatt

Objektet som helhet Småhus med upprustningsbehov bedöms främst invändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	182.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>448.000 kr</u>
Totalt	630.000 kr

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

Pantbrev 3 st. Totalt 510.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,0 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 650 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 300 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Emmaboda Ringblomman 5
har vid värdetidpunkten mars 2026 bedömts till:

TREHUNDRATUSEN KRONOR (300 000 kr)

Kalmar 2026-03-23
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: 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

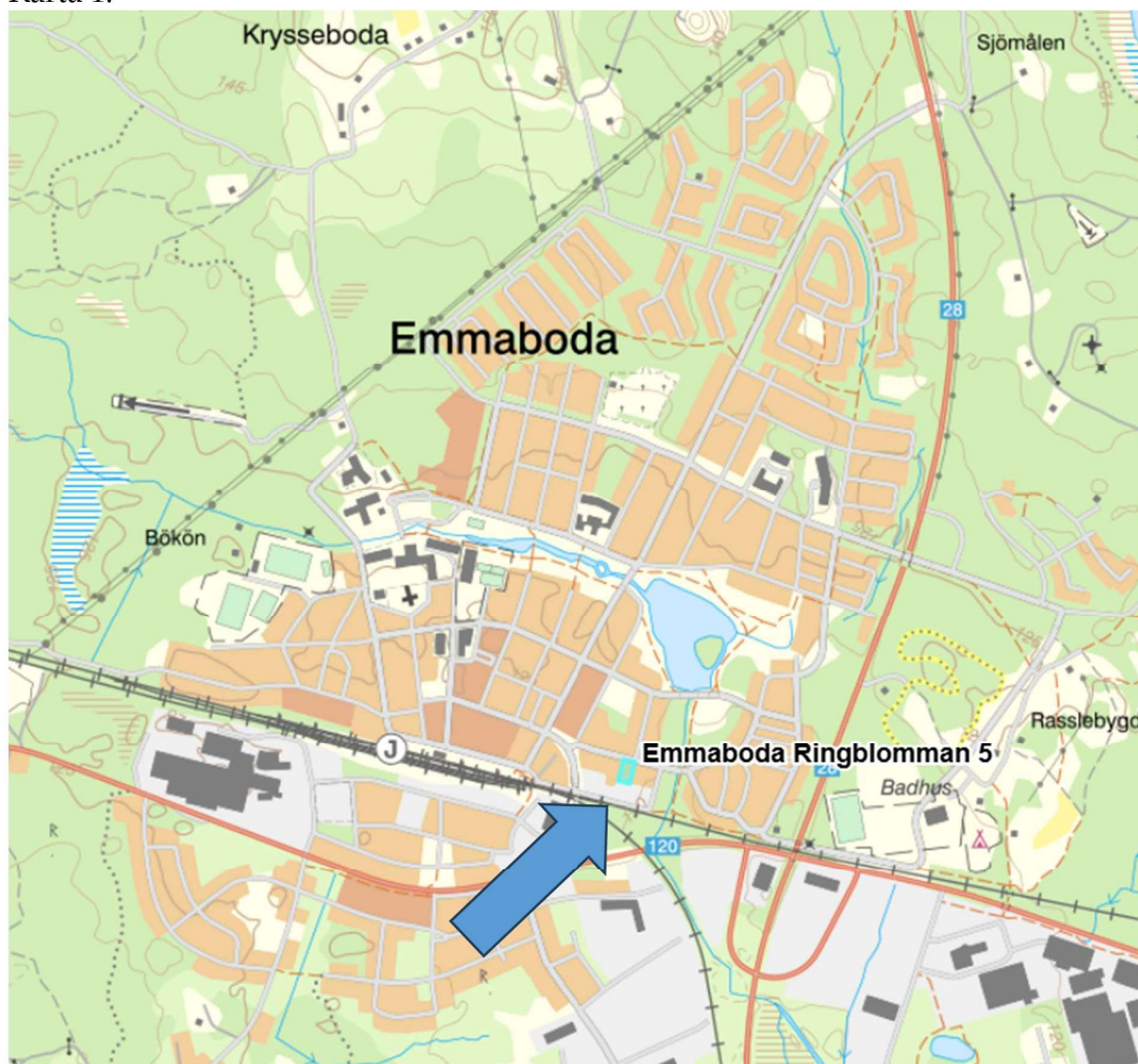
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

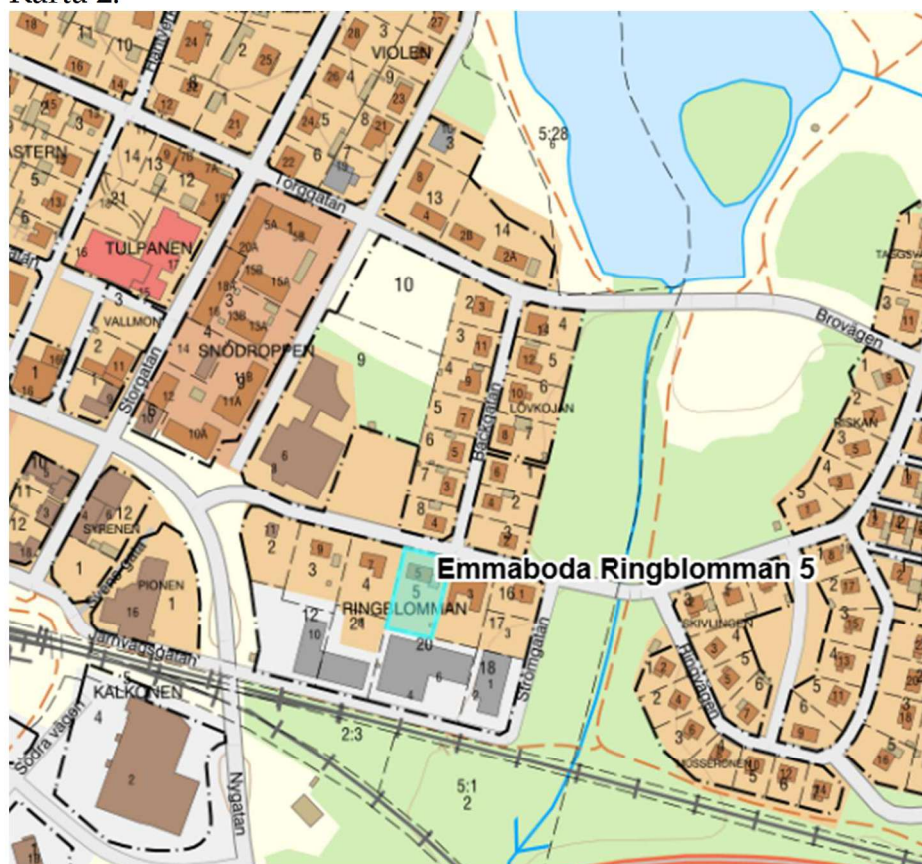
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den 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 2:



Karta 3:



BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning Emmaboda Ringblomman 5	UUID 909a6a53-cc1b-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 080024020	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0862	Distrikt Emmaboda	Distriktskod 105029	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-11-13 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-29

Adress

Adress
Nygatan 5
361 30 Emmaboda

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2016-02-19	Akt D-2016-00072722:1
--------------	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Berört fång
D-2016-00072722:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2016-02-15
Köpeskilling: 460 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-08-15, 439 000 sek jämte ränta och kostnader, t 2551-25	Inskrivningsdag 2025-11-12	Akt D-2025-00413835:1
---	--------------------------------------	---------------------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 510 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	200 000 SEK	1993-06-01	93/10902
2	185 000 SEK	1995-01-24	95/1496
3	125 000 SEK	2017-03-07	D-2017-00099377:1

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	1982-01-21	08-EBA-613
Emmaboda samhälle	Genomf. start: 1987-07-01	
	Genomf. slut: 1992-06-30	

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	496871-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	630 000 SEK	448 000 SEK	182 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 76965159 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
182 000 SEK	862001	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1643 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 76966159 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
448 000 SEK	Friliggande	29	110 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
8 kvm	112 kvm	1961	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1961	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Expropriation	1957-09-26	08-EBA-301

Tomtmätning

	1958-05-21	0862K-278I
--	------------	------------

Ursprung

Emmaboda Emmaboda 1:222

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6276270.6	533341.6

 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

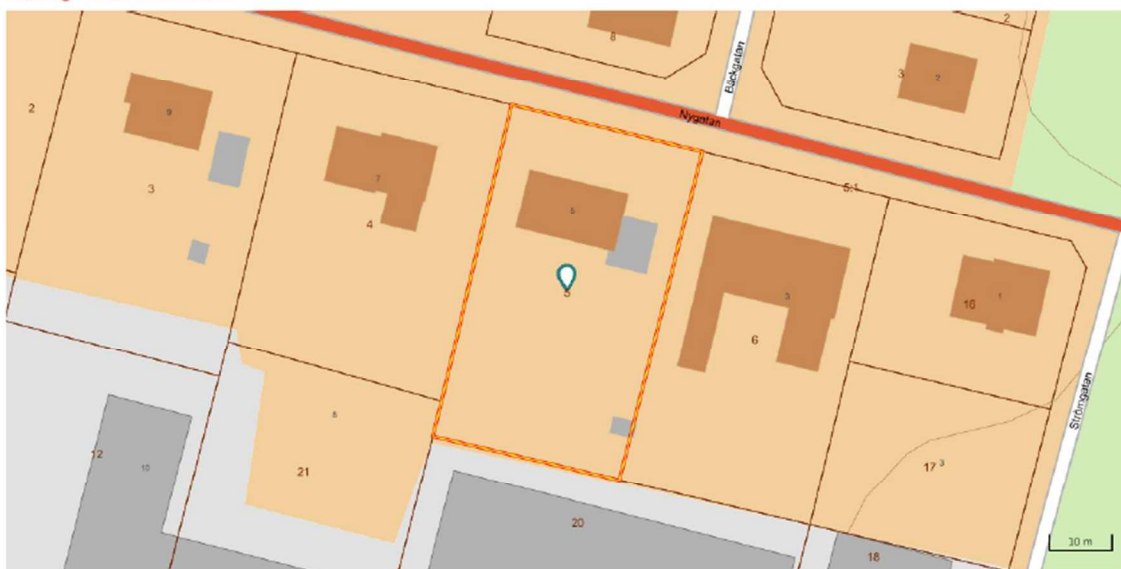
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 643 m ²	1 643 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Emmaboda Ringblomman:5	1987-09-09	0880-113
H-Emmaboda Stg:271f	1958-12-15	

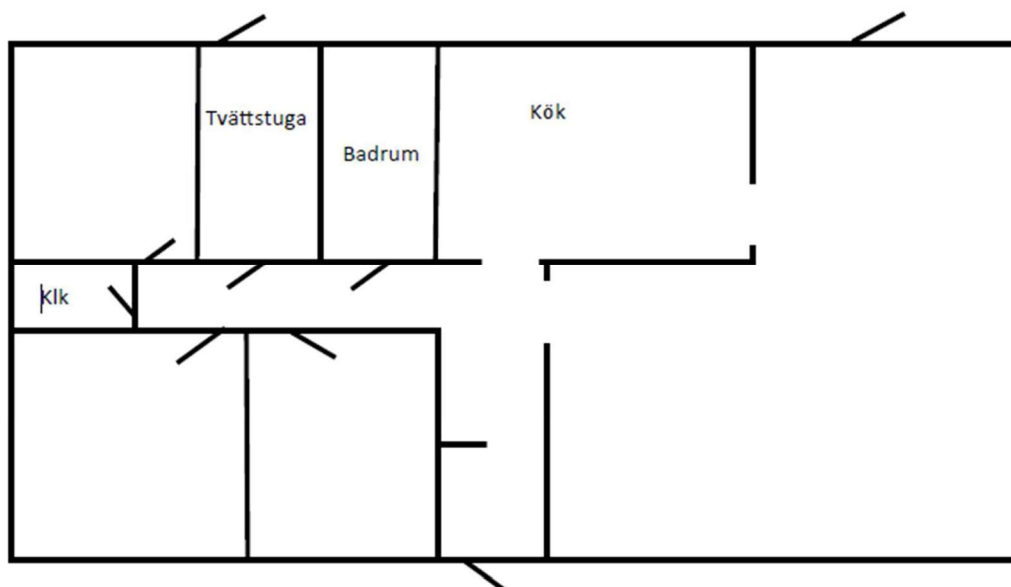
Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten

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

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma



BILAGA: ORTSPRISMATERIAL

Köpinformation																
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T	
3	Emmaboda	0862001	EMMABODA 4:29	220	1498	110	123	1951	1951	25	04	317	2025-11-26	2882	0.62	
4	Emmaboda	0862001	EMMABO 1:142	220	1216	96	106	1939	1939	25	04	375	2025-11-25	3906	0.82	
5	Emmaboda	0862001	EMMABO 1:86	220	1575	125	125	1915	1929	25	04	450	2025-11-05	3600	0.90	
9	Emmaboda	0862001	EMMABO 1:161	220	1103	105	115	1929	1929	26	04	250	2025-05-13	2381	0.51	
11	Emmaboda	0862001	EMMABO 1:443	220	1296	100	103	1967	1967	33	04	860	2024-10-31	8600	1.29	
14	Emmaboda	0	TRASTEN 3	220	1243	121	138	1966	1966	29	04	795	2024-02-14	6570	1.14	
18	Emmaboda	0	EMMABO 1:323	220	1020	102	113	1959	1959	30	04	550	2023-10-13	5392	0.96	
19	Emmaboda	0	TRASTEN 13	220	1215	130	142	1939	1939	33	04	830	2023-06-26	6385	1.16	
20	Emmaboda	0	EMMABO 1:611	220	1473	95	102		1929	33	04	880	2023-06-16	9263	1.48	
21	Emmaboda	0	TJÄDERN 3	220	1410	127	128	1930	1930	23	04	280	2023-06-13	2205	0.59	
22	Emmaboda	0	EMMABO 1:315	220	1257	105	121	1957	1957	34	04	720	2023-05-23	6857	1.02	
23	Emmaboda	0	EMMABO 1:432	220	1082	96	112	1970	1970	28	04	700	2023-03-03	7292	1.11	