



F-2623-25-08
VBnr: 26447

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Nybro Tomten 7



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 Tomten 7
Adress: Högerkroken 11, 382 37 Nybro
Kommun: Nybro
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	750 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Vildvuxen trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd delvis staket och häck. Asfalterad uppfart, fasad belysning, stensatt gång, vattenutkastare och vattenbrunn.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Fredrikslund i Nybro, 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	Detaljplan från 1973. 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 med källare.

Byggnadsår

1976, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 110 resp 110 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Förrådsutrymmen, två rum, gillestuga, våtenhet, tvättstuga.**Bottenvåning:** Hall, kök, vardagsrum, våtenhet, tre rum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Tegel/trä

Yttertak

Takpannor

Fönster

Tvåglasfönster, sprickor noterades på någon.

Våningstrappa

I trä

Golveläggningar

Parkett, laminat, plastmatta, klinker, textilmatta

Tak

Skivor

Kök

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

Våtrum

Bottenvåning

Källarvåning

golv

Klinker

Klinker

väggar

Kakel

Kakel

inredning

WC, tvättställ, badkar, fläkt

WC, tvättställ, dusch, bastu

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Normalt

Normalt

Tvättavdelning

I källare

golv

Betong

väggar

Målad betong

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin, torkskåp

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

Luft/luftvärmepump och direktverkande el

-system

Direktverkande radiatorer

Övrigt

Byggnaden bedöms ha stått kallställd en längre tid. Upprustningsbehov bedöms finnas. Bågnande golv noterades. Varmvattenberedare bedöms finnas. Parabol. Uteplats på framsidan medstensatt yta och markis samt på baksida med trall och delvis plasttak. Vattenbrunn bedöms finnas på tomten.

Garage

Vidbyggt garage med gjuten platta och elektronisk garageport. El och belysning finns.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i villaområde.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Mindre god
Standard	Godtagbar
Underhåll	Eftersatt

Objektet som helhet Småhus med upprustningsbehov såväl in- som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	280.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1.331.000 kr</u>
Totalt	1.331.000 kr

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

Pantbrev 8 st. Totalt 1.062.500 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 som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 1 000 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Nybro Tomten 7 har vid
värdetidpunkten mars 2026 bedömts till:

ENMILJON KRONOR (1 000 000 kr)

Kalmar 2026-03-24
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/arendator 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

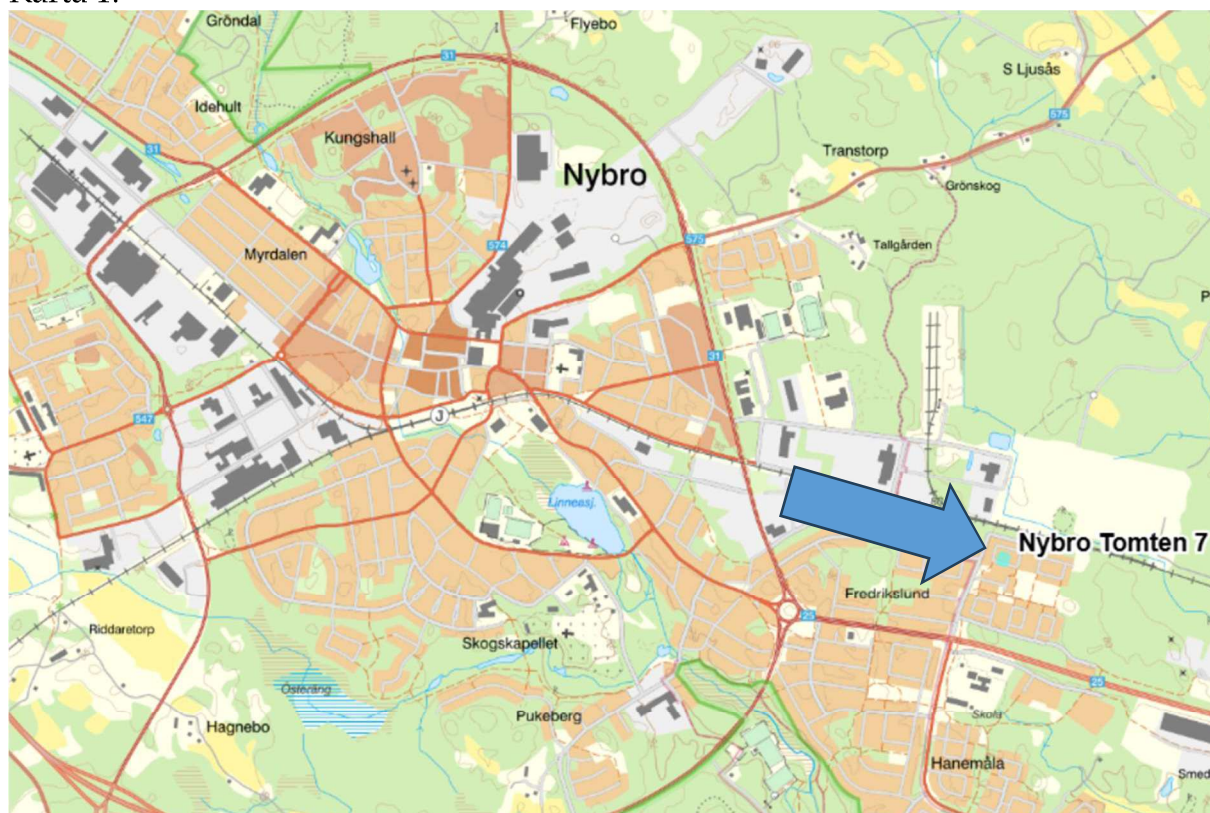
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

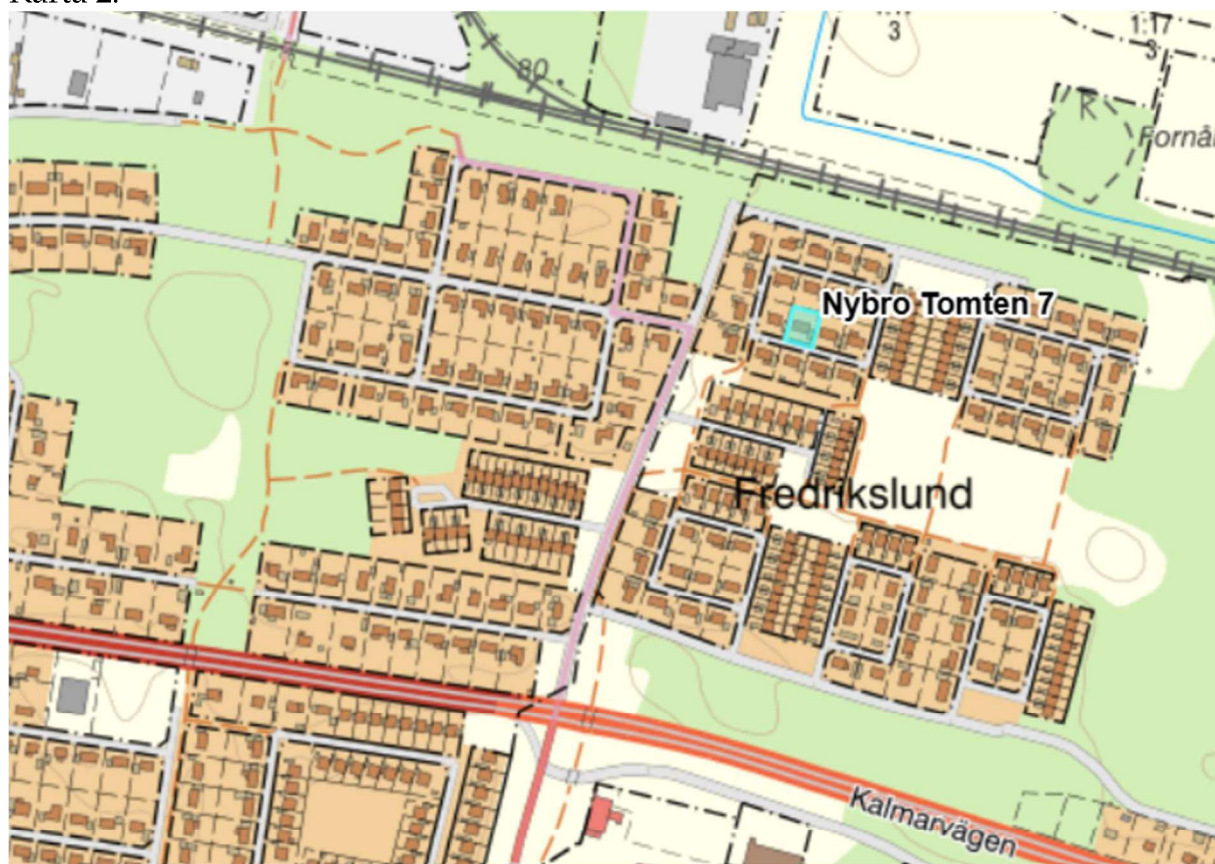
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

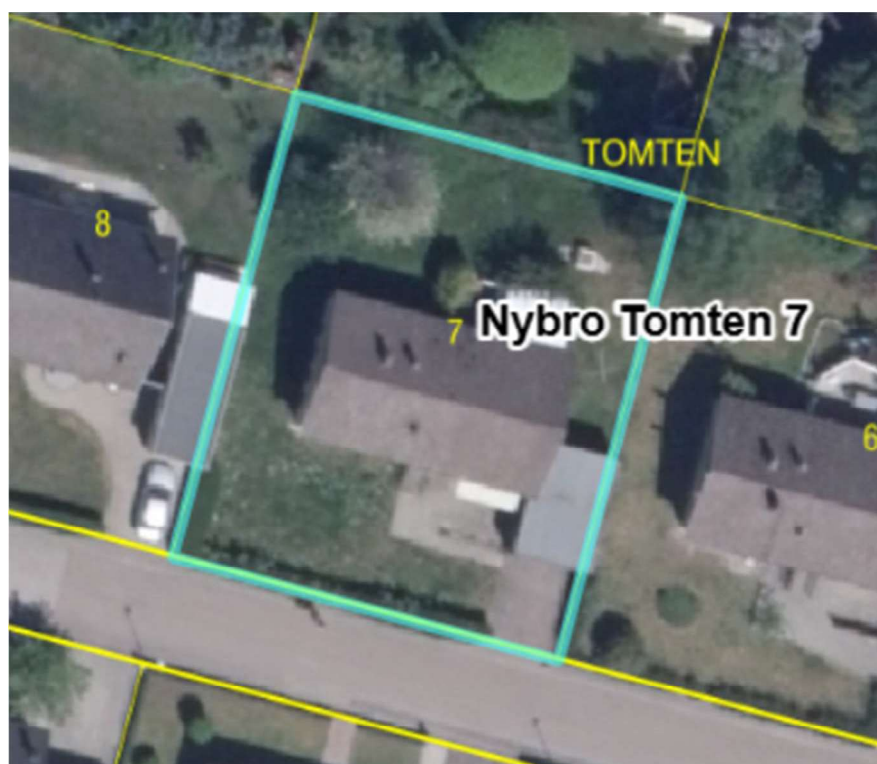
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar			
Beteckning Nybro Tomten 7	UUID 909a6a54-8930-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 080072425	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0881	Distrikt Nybro Socken: nybro	Distriktskod 105050	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-11-07 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-29
Adress			
Adress Högerkroken 11 382 37 Nybro			
Inskrivningsinformation			
Lagfart			
Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2012-10-10	Akt 12/21237
Berört fång 12/21237, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 2012-09-28 Köpeskilling: 775 000 SEK (avser hela fastigheten)			
Anteckningar			
Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 940 303 sek jämte ränta och kostnader, mål nr t 2943-25		2025-11-06	D-2025-00404759:1
Inteckningar			
Totalt antal teckningar: 8 Totalt belopp: 1 062 500 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	235 000 SEK	1976-06-30	76/4061
2	10 000 SEK	1976-09-01	76/5373
3	90 000 SEK	1985-04-24	85/4567
4	246 250 SEK	2012-10-10	12/21238
5	68 750 SEK	2012-10-10	12/21239
6	200 000 SEK	2013-10-01	13/21983
7	31 250 SEK	2013-12-06	13/27594
8	181 250 SEK	2016-06-23	D-2016-00295391:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Eksjö

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Hanemåla gård	1973-02-08	08-NYO-308

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	500661-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 331 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 051 000 SEK	därav markvärde 280 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 86669159 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomtareal
280 000 SEK	881006	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	750 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 86670159 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
1 051 000 SEK	Friliggande	32	110 kvm
Biutrymmesyta 110 kvm	Värdeyta 130 kvm	Nybyggnadsår 1976	Tillbyggnadsår
Värdeår 1976	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd


Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1973-10-25	08-MAD-1582

Ursprung

Nybro Hanemåla 1:34

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6288481.5	557972.4

 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

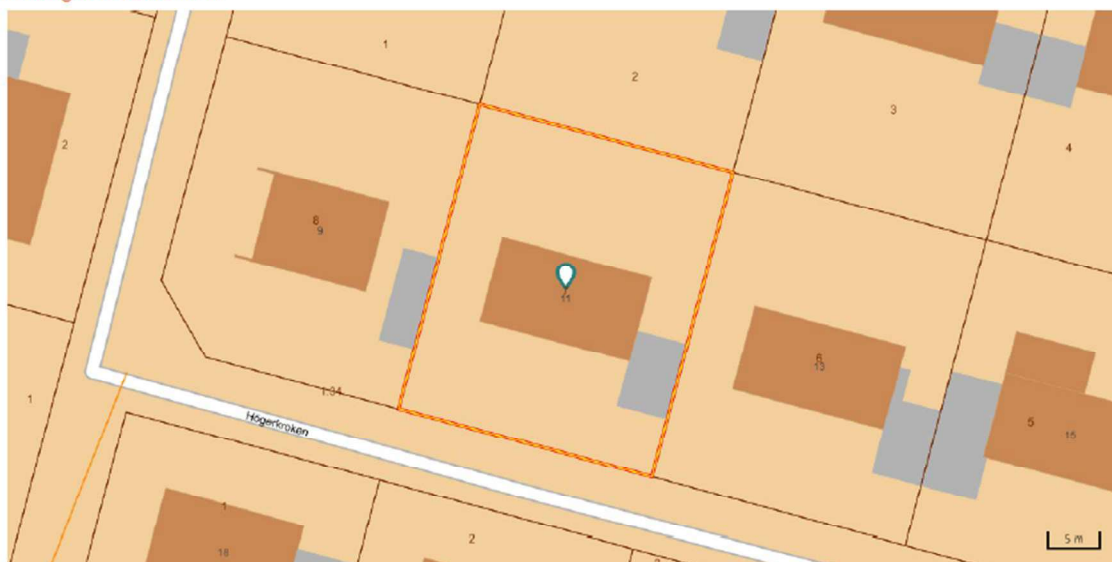
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	750 m ²	750 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Nybro Hanemåla 1:193	1987-09-09	0880-113

Källa: Lantmäteriet

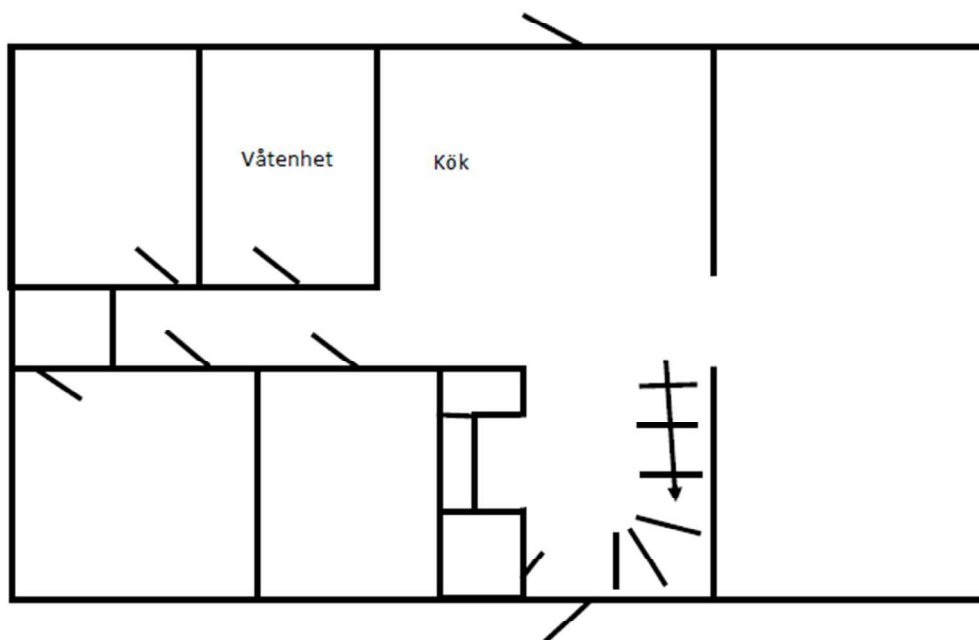
Fastighetskarta liten

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

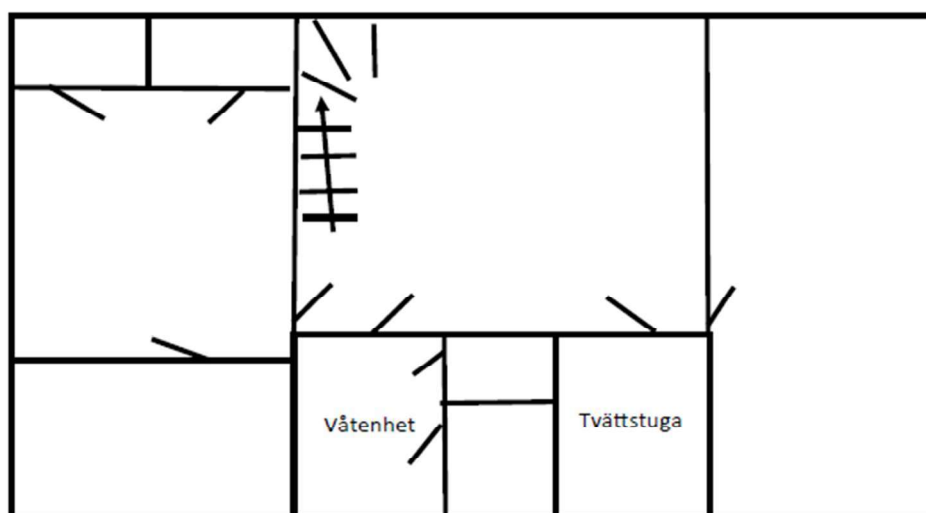
BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Källarvåning



BILAGA: ORTSPRISMATERIAL

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Nybro	0881006	HÄGERN 7	220	824	122	133	1969	1969	31	04	1550	2025-09-26	12705	1.27
2	Nybro	0881006	TRÖTTER 2	220	751	102	122	1974	1974	30	04	1350	2025-08-20	13235	1.13
3	Nybro	0881006	KROKEN 4	220	780	114	134	1976	1976	34	04	1150	2025-06-30	10088	0.80
4	Nybro	0881006	MOROTEN 4	220	642	96	116	1977	1977	35	04	1600	2025-06-23	16667	1.23
5	Nybro	0	TROLLET 6	220	765	101	121	1974	1974	32	04	1200	2024-07-01	11881	0.97
6	Nybro	0	NÅTET 1	220	878	108	128	1976	1976	33	04	1100	2022-12-29	10185	0.80
7	Nybro		DVÄRGEN 2	220	750	105	116	1974	1974	30	04	2010	2022-08-25	19143	1.74
8	Nybro		DALIAN 3	220	816	103	123	1967	1967	34	04	1650	2022-08-16	16019	1.33
9	Nybro		SNÖVIT 7	220	750	109	123	1974	1974	32	04	1650	2022-06-08	15138	1.32
10	Nybro		TOMTEN 6	220	750	112	132	1976	1976	34	04	1800	2022-02-25	16071	1.27