

F-3003-25-08

VBnr: 26461

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Nybro Hanemåla 1:106



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 Hanemåla 1:106
 Adress: Sagovägen 16, 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 2026-04-23 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

1 275 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Vildvuxen trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd
samt vattenbrunn. Delvis staket och stängsel.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i utkanten av Nybro, längs väg
25, 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

För fastigheten gäller varken detaljplan eller
områdesbestämmelser.

Inga noterade servitut eller andel i
gemensamhetsanläggning.

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

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 ½ -plan med källare.

Byggnadsår

1948, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 85 resp 55 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Apparatrum, våtenhet, ett rum.**Bottenvåning:** Hall, kök, vardagsrum.**Övervåning:** våtenhet, ett rum, klädkammare.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Puts. Saknas på vissa ställen.

Yttertak

Takpannor

Fönster

Tvåglasfönster. Noterades trasiga fönster.

Våningstrappa

I trä samt i trä med plastmatta

Golveläggningar

Linoleum/plastmatta, parkett, trä, laminat. Bågnande och lyft golv noterades.

Tak

Skivor, målat. Tak släppt och saknas på flera ställen noterades.

Kök

Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt, diskmaskin och kyl. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök i sämre skick.

Våtrum

Källarvåning

Övervåning

golv

Klinker

Plastmatta

väggar

Bedöms vara betong

Plastmatta

inredning

WC, tvättställ, dusch

WC, tvättställ, badkar, uppvärmd handdukstork

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Sämre

Sämre

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning
-system

Markvärmepump

Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Stort in- och utvändigt upprustningsbehov. Stora fukt och mögelskador finns. Bedöms ha stått kallställd en längre tid. Bågnande väggar, golv och tak noterades. Ytterligare undersökningar rekommenderas. Uteplats delvis under tak. Parabol och tv-antenn.

Garage

Fristående garage med trä- och putsad fasad samt bedöms vara plåt- och eternittak. Bedöms delvis vara gjutenplatta. El och belysning. Separat förrådsutrymme och ett rum med lyft och bågnande golv. 1- och 2-glasfönster, trasiga fönster noterades. Byggnad i sämre skick.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i utkant av villabebyggelse vid riksväg 25.

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

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

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	322.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>537.000 kr</u>
Totalt	859.000 kr

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

Pantbrev 4 st. Totalt 573.800 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 850 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 200 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Nybro Hanemåla 1:106 har vid
värdetidpunkten april 2026 bedömts till:

TVÅHUNDRATUSEN KRONOR (200 000 kr)

Kalmar 2026-04-27
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

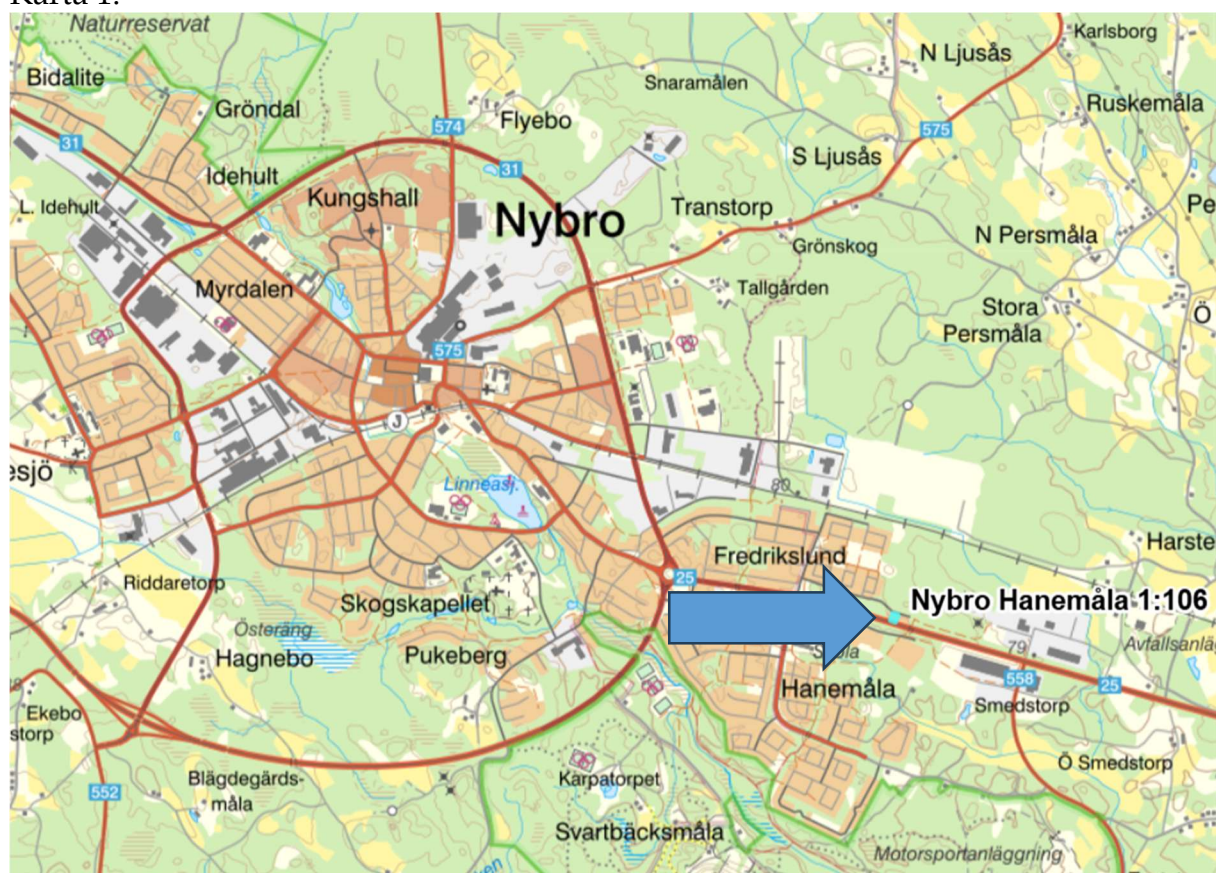
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

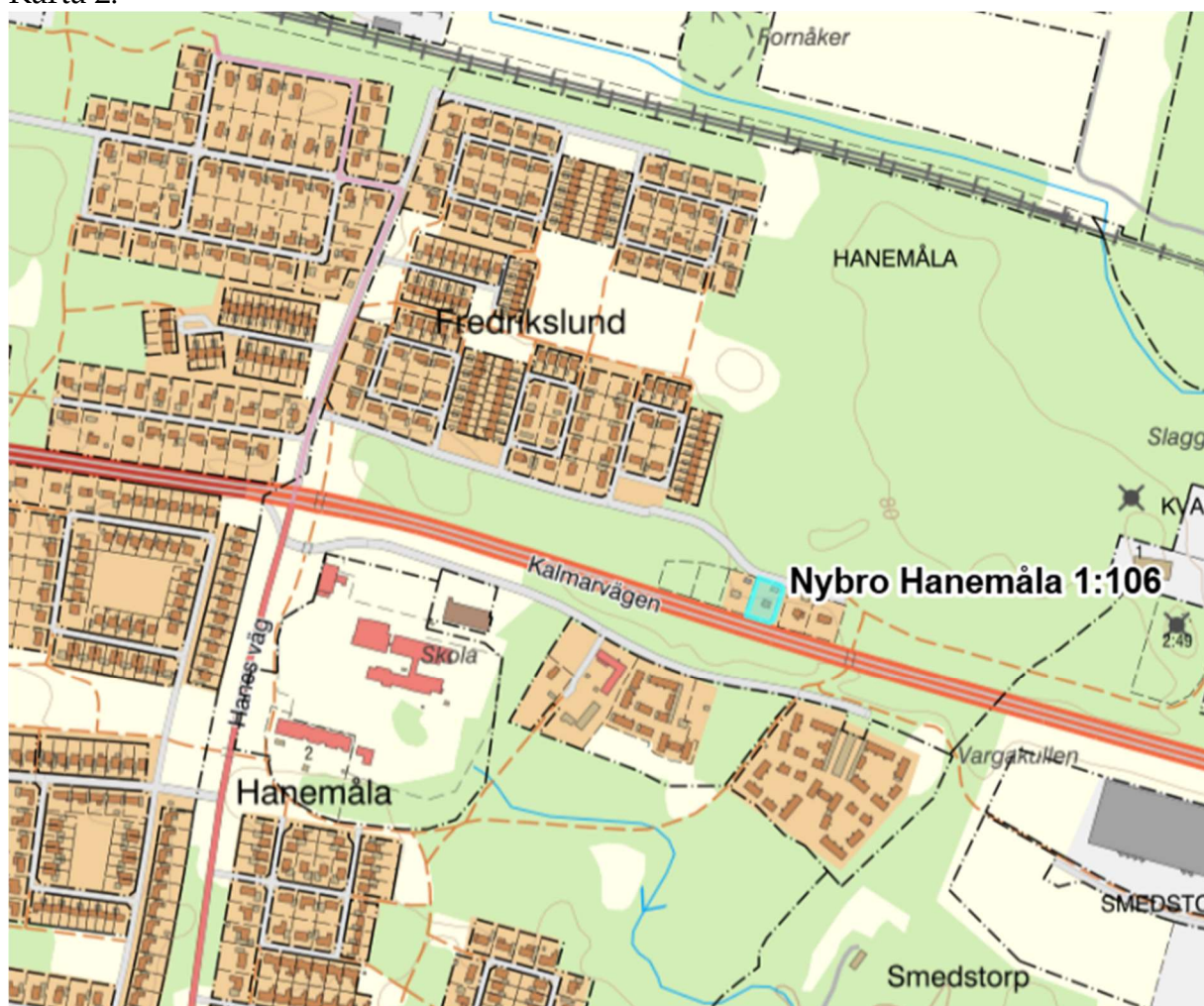
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

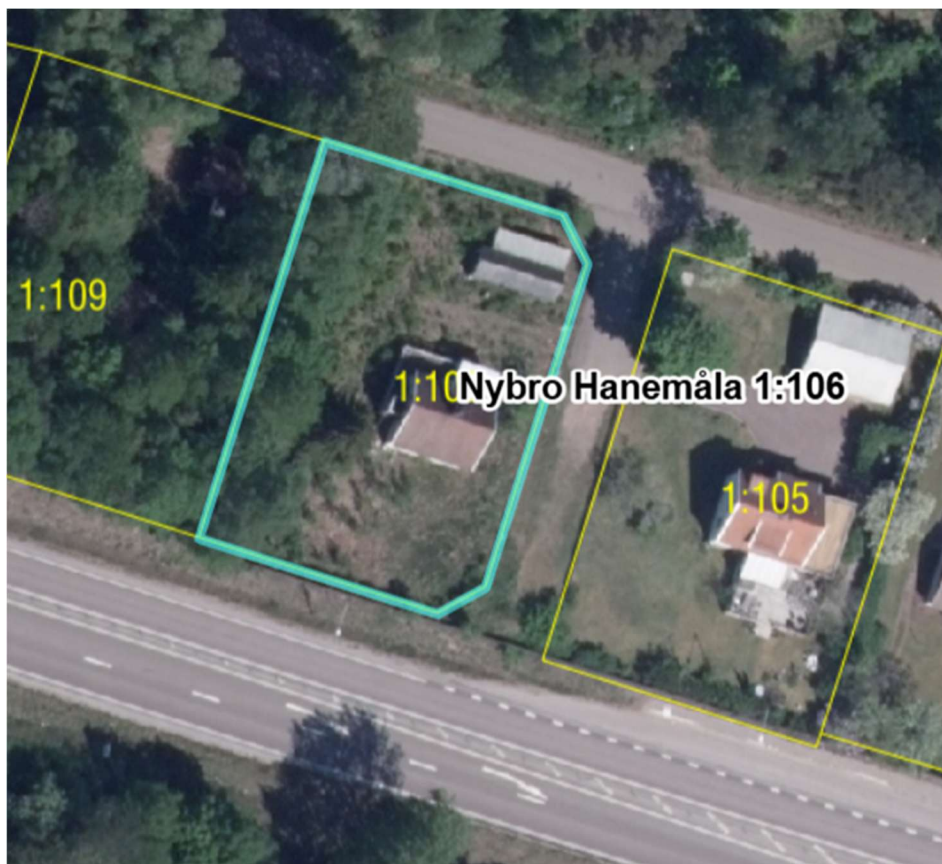
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning Nybro Hanemåla 1:106	UUID 909a6a54-70c3-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 080066172	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0881	Distrikt Nybro Socken: nybro	Distriktskod 105050	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-11-13 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-03-13

Adress

Adress
Sagovägen 16
382 37 Nybro

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2017-11-02	Akt D-2017-00559094:1
--------------	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Berört fång
D-2017-00559094:1, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2017-10-27
Köpeskilling: 675 000 SEK (avser hela fastigheten)

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2017-11-02	Akt D-2017-00559094:2
--------------	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Berört fång
D-2017-00559094:2, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2017-10-27
Köpeskilling: 675 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-11-10, 498.805 sek jämte ränta och kostnader målnummer 01-878426-25	Inskrivningsdag 2025-11-12	Akt D-2025-00415012:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Avser inteckning 84/11035			
Avser inteckning 84/11036			
Avser inteckning 01/5610			
Avser inteckning D-2017-00559094:3			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 4			
Totalt belopp: 573 800 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	165 000 SEK	1984-09-26	84/11035
2	100 000 SEK	1984-09-26	84/11036
3	52 000 SEK	2001-05-09	01/5610
4	256 800 SEK	2017-11-02	D-2017-00559094:3
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Eksjö	
Telefonnummer		E-mail	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	475550-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	859 000 SEK	537 000 SEK	322 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 2	Fysisk person

1 / 2Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 23761159 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
322 000 SEK	881006	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1275 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 23762159 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
537 000 SEK	Frilliggande	28	85 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår

55 kvm	96 kvm	1948	
Värdeår 1948	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1946-11-08	08-MAD-1015
Ursprung			
Nybro Hanemåla 1:34			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6288023.2	558277.8
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 275 m ²	1 275 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
H-Nybro Hanemåla 1:106		1987-09-09	0880-113
H-Madesjö Hanemåla 1:106		1954-01-01	08-NYO-211

Källa: Lantmäteriet

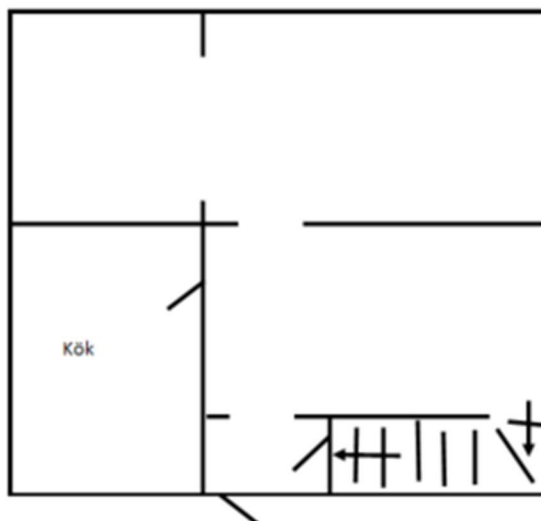
Fastighetskarta liten



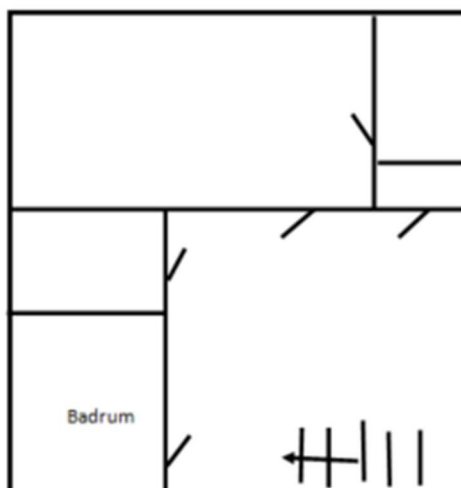
BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

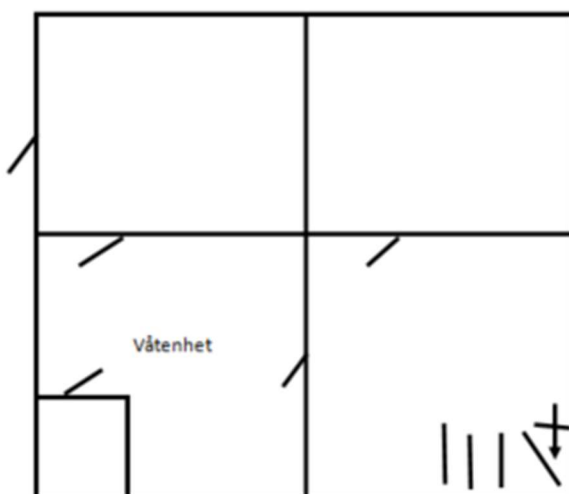
Bottenvåning



Övervåning



Källarvåning



BILAGA: ORTSPRISMATERIAL

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
10	Nybro	0881010	ÄLDERMANNEN 11	220	1110	100	101	1964	1964	26	04	1175	2025-01-20	11750	1.20
16	Nybro	0	BLECKSLAGAREN 22	220	914	95	107		1947	26	04	900	2024-06-27	9474	1.04
19	Nybro	0	MÅRDEN 8	220	1224	96	113	1934	1957	26	04	925	2023-11-27	9635	0.85
24	Nybro	0	KNEKTEN 11	220	1016	87	104	1959	1959	24	04	850	2023-10-16	9770	0.98
25	Nybro	0	BAGAREN 9	220	1313	84	101	1955	1955	26	04	850	2023-10-12	10119	0.93
27	Nybro	0	PIGAN 5	220	1055	97	116	1966	1966	30	04	1385	2023-09-28	14278	1.16
48	Nybro		GLADAN 25	220	905	87	104	1962	1962	27	04	1060	2022-04-14	12184	0.80
51	Nybro		SOLDATEN 2	220	1381	76	92	1959	1959	25	04	1195	2022-04-01	15724	1.04
52	Nybro		TORPAREN 5	220	940	85	102	1962	1962	28	04	1100	2022-04-01	12941	1.06
55	Nybro		KREMLAN 8	220	1170	89	109	1945	1945	30	04	1275	2022-01-26	14326	1.27