



F-200-26-08
VBnr: 26473

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Mönsterås Nyemåla 2:97



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: Mönsterås Nyemåla 2:97
 Adress: Fågelvägen 17, 384 71 Timmernabben
 Kommun: Mönsterås
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: Maj 2026.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-05-07 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

1 219 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd samt staket.
Grusad uppfart.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i utkanten av Timmernabben,
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

Byggnadsplan från 1967. 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

1970, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 103 resp 103 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Pannrum, gillestuga, tvättstuga, våtenhet, förrådsutrymmen.**Bottenvåning:** Hall, vardagsrum, toalett, våtenhet, kök, tre rum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Tegel/trä

Yttertak

Takpannor

Fönster

Tvåglasfönster

Våningstrappa

I trä

Golveläggningar

Laminat, klinker, parkett, textilmatta

Tak

Skivor, träpanel,

Kök

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

Våtrum

Bottenvåning

Bottenvåning

golv

Plastmatta

Plastmatta

väggar

Plastmatta, släppt på något ställe noterades

Ytskikt borttaget

inredning

WC, tvättställ,

WC, tvättställ, ledning för dusch

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Äldre

Under renovering

Källarvåning

Klinker

Kakel

Dusch, bastu, värmegolv bedöms finnas

Äldre

Tvättavdelning

I källare

golv

Textil

väggar

Målad betong

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

Luft/vattenvärmepump, ca 4 år enligt uppgift, och panna samt luft/luftvärmepump

-system

Vattenburet, radiatorer

Övrigt	In- och utvändigt upprustningsbehov. Öppen spis finns, okänt om den är godkänd för eldning. Inglasad utedel med plåttak samt lamnatgolv, el och belysning. Renovering påbörjad i delar av huset. Expansionskärl och ackumulatortank finns. Parabol och vattenutkastare finns.
Garage	Vidbyggt garage på gjuten betongplatta. El finns.
Uthus	Förråd/vedskjul bedöms stå direkt på marken med träfasad och plåttakt. Byggnad i normalt/eftersatt skick.
	Lekstuga på plintar med träfasad och plåttak. På ena gaveln finns mindre rökhus i sämre skick. Byggnad i normalt/eftersatt skick.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i utkant av villaområde.

Efterfrågan	God
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Mindre god
Standard	Ordinär
Underhåll	Normalt/eftersatt

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

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	359.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1.382.000 kr</u>
Totalt	1.741.000 kr

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

Pantbrev 9 st. Totalt 1.105.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,1 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 1 900 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 1 700 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Mönsterås Nyemåla 2:97** har
vid värdetidpunkten maj 2026 bedömts till:

ENMILJONSJUHUNDRATUSEN KRONOR (1 700 000 kr)

Kalmar 2026-05-12
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

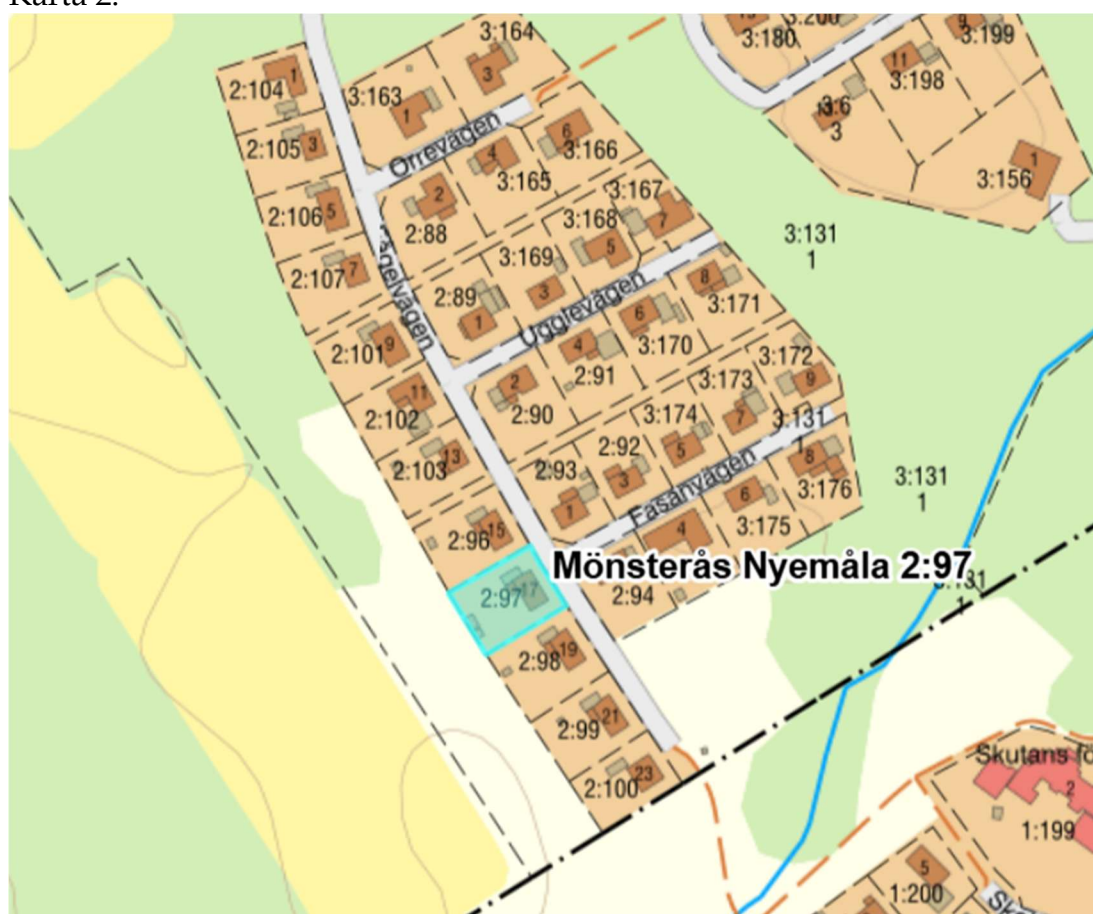
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

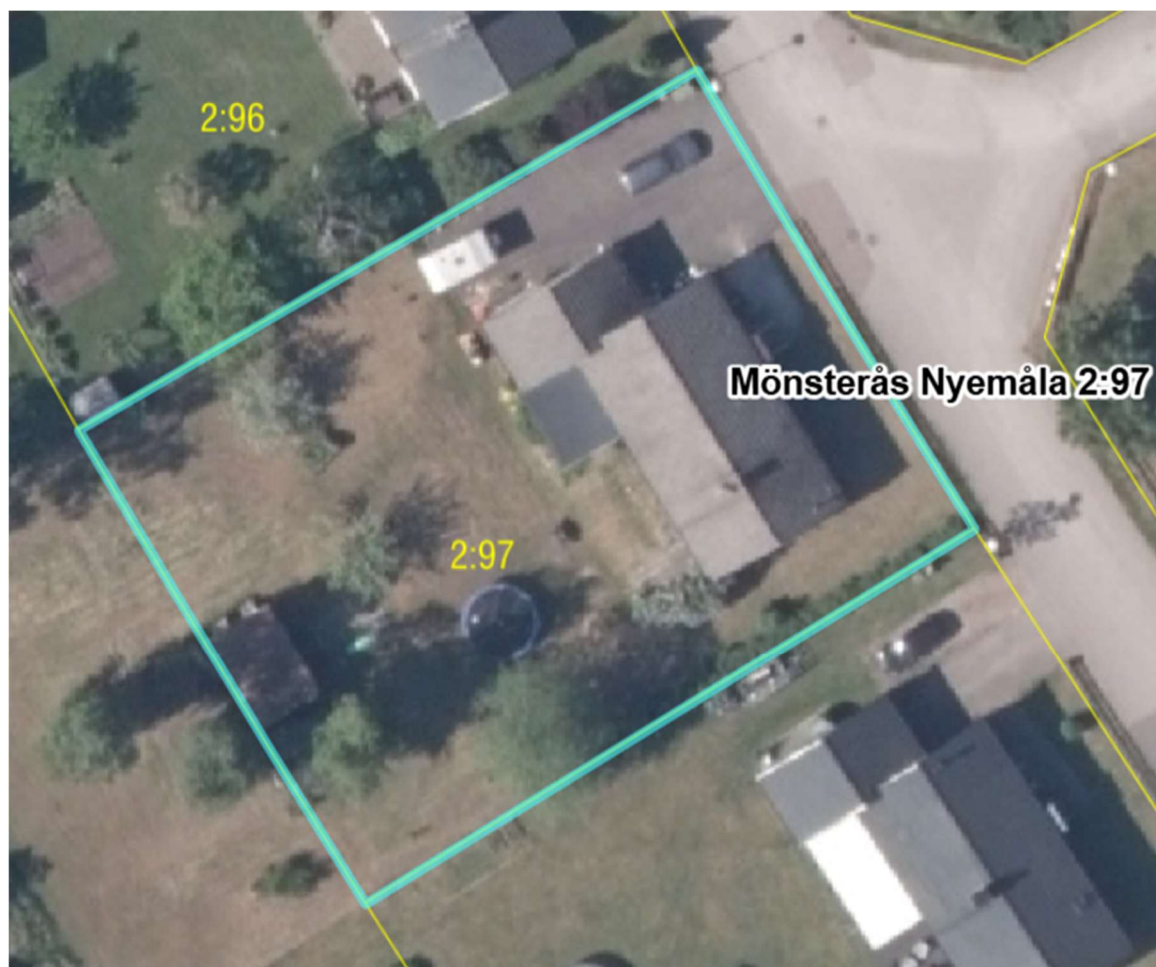
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning Mönsterås Nyemåla 2:97	UUID 909a6a55-07e6-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 080104871	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0861	Distrikt Ålem Socken: ålem	Distriktskod 105112	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-12-12 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-03-27

Adress

Adress
Fågelvägen 17
384 71 Timmernabben

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2023-02-06	Akt D-2023-00037946:1
--------------	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Berört fång
D-2023-00037946:1, andel 1/1
Bodelning p.g.a. samboförhållandets upphörande:
2023-01-30
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-12-08, 758 303 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer: 01-647667-25	Inskrivningsdag 2025-12-11	Akt D-2025-00458512:1
---	--------------------------------------	---------------------------------

Anmärkningar
Avser inteckning 70/2697
Avser inteckning 70/2699
Avser inteckning 89/6647
Avser inteckning 01/26255
Avser inteckning 08/30364
Avser inteckning 09/15984
Avser inteckning 11/26691
Avser inteckning D-2020-00178426:3

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 1 105 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	66 000 SEK	1970-06-03	70/2697
2	20 900 SEK	1970-06-03	70/2699
3	100 000 SEK	1989-06-07	89/6647
4	30 000 SEK	2001-12-04	01/26255
5	230 000 SEK	2008-12-03	08/30364
6	70 000 SEK	2009-06-30	09/15984
7	140 000 SEK	2011-12-14	11/26691
8	278 100 SEK	2020-05-07	D-2020-00178426:3
9	170 000 SEK	2023-02-06	D-2023-00037946:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Eksjö

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Timmernabbens samhälle	1967-09-08	08-ÅLE-1537

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Ändrade bestämmelser se(AKT 0861-P187)

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	280743-9	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 741 000 SEK	1 382 000 SEK	359 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 23860160 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
359 000 SEK	861006	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1219 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

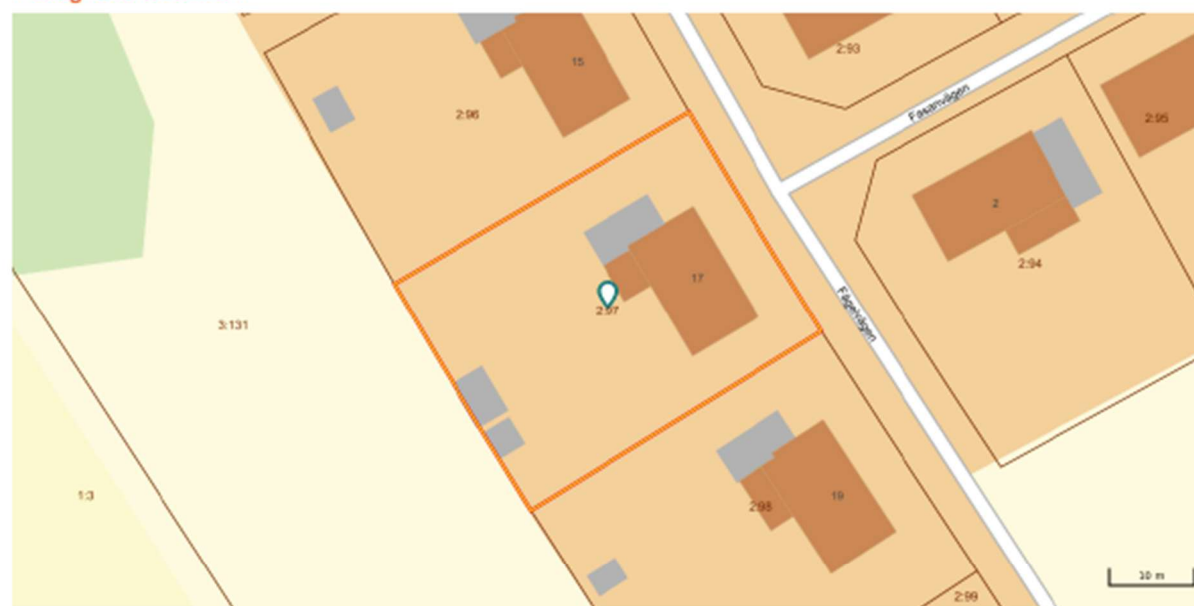
Sida 2 av 4

2026-03-30

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 23861160 (2024)			
Taxeringsvärde 1 382 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 34	Bostadsyta 103 kvm
Biutrymmesyta 103 kvm	Värdeyta 123 kvm	Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår
Värdeår 1970	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1968-11-07	08-ÅLE-1568
Ursprung			
Mönsterås Nyemåla 2:32			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6315007.3	586944.9
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 219 m ²	1 219 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
H-Ålem Nyemåla 2:97	1989-11-22		0882-285

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten

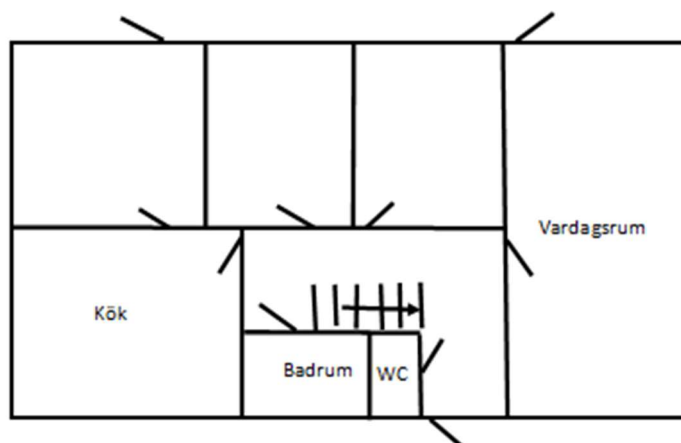


© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

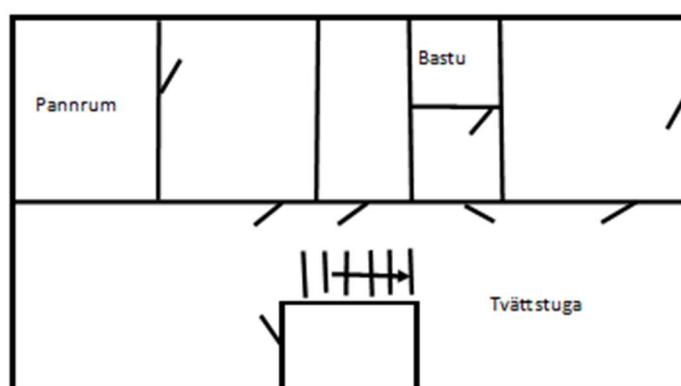
BILAGA: PLANRITNING

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	Mönsterås	0861006	NYEMÅLA 3:108	220	1157	104	116	1978	1978	34	04	2075	2026-03-12	19952	1.23
2	Mönsterås	0861006	GISSEMÅLA 1:108	220	1260	100	111		1941	27	04	1995	2025-05-30	19950	1.72
3	Mönsterås	0861006	GISSEMÅLA 1:216	220	987	110	130	1980	1980	32	04	1700	2025-03-27	15455	0.94
4	Mönsterås	0861006	NYEMÅLA 3:98	220	1330	110	119	1949	1971	31	04	1640	2024-10-31	14909	1.03
5	Mönsterås	0	NYEMÅLA 2:121	220	950	110	130	1978	1978	34	04	1170	2024-06-07	10636	0.65
6	Mönsterås	0	NYEMÅLA 3:56	220	1282	98	118	1961	1961	39	04	1615	2023-11-01	16480	0.96
7	Mönsterås	0	NYEMÅLA 2:92	220	1078	94	113	1973	1973	36	04	2000	2023-03-15	21277	1.19