

F-330-25-08
VBnr: 26332

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Nybro Adonisen 2



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: ORTSPRISMATERIAL	
BILAGA: PLANRITNING	

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Nybro Adonisen 2
 Adress: Sankt Sigfridsvägen 18, 382 38 Nybro
 Kommun: Nybro
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten.
 Värdetidpunkt: Mars 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-03-12 av undertecknad. Vid besiktning deltog lagfaren ägare.

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

1220 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Asfalterad
uppfart, stensatt gång och trästaket.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Nybro, se bilaga.

Vatten, avlopp, el

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

Energideklaration

Energideklaration finns registrerad hos Boverket. Bifogas
separat.

Planbestämmelser,
servitut mm

Detaljplan från 1974. 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

1969, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 102 resp 102 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Pannrum, gillestuga, tvättstuga, matkällare, förrådsutrymme, rum.**Bottenvåning:** Hall, kök, vardagsrum, badrum, toalett, tre rum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Tegel

Yttertak

Plåt. Lades om 2006 enligt uppgift.

Fönster

Treglasfönster

Våningstrappa

I trä, belagd med textilmatta

Golveläggningar

Klinker, laminat, textilmatta

Tak

Målat, träpanel, skivor

Kök

Ljusa spårade 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 gott skick.

Våtrum

Bottenvåning

Bottenvåning

golv

Plastmatta

Plastmatta

väggar

Plastmatta

Plastmatta

inredning

WC, tvättställ, fläkt, handdukstork

Wc, tvättställ, dusch, fläkt, handdukstork, golvvärme

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Normalt

Normalt

Tvättavdelning

I källare

golv

Betong

väggar

Målad betong

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin, torkskåp

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

Luft-/vattenvärmepump, luft/luftvärmepump och öppen spis med keddy, godkänd för eldning enligt uppgift.

-system

Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Ca 4 st solpaneler på taket. Altan med trallgolv, delvis undertak med plasttak samt nedsänkt spabad. Centraldammsugare finns.

Garage

Vidbyggt garage med träfasad, eternittak och gjuten betongplatta. Belysning finns. Ingång till källaren finns. Slagport.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i villaområde i södra delen av Nybro.

Efterfrågan	God
Allmänservice	God
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Mindre god
Standard	God
Underhåll	Normalt

Objektet som helhet Småhus i gott skick.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	317.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1.113.000 kr</u>
Totalt	1.430.000 kr

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

Pantbrev 11 st. Totalt 1.530.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,4 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 2 000 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som något under genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 1 800 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Nybro Adonisen 2 har vid
värdetidpunkten mars 2025 bedömts till:

ENMILJON ÅTTAHUNDRATUSEN KRONOR (1 800 000 kr)

Kalmar 2025-03-18
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: Ortsprismaterial
Bilaga 5: Planritning

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

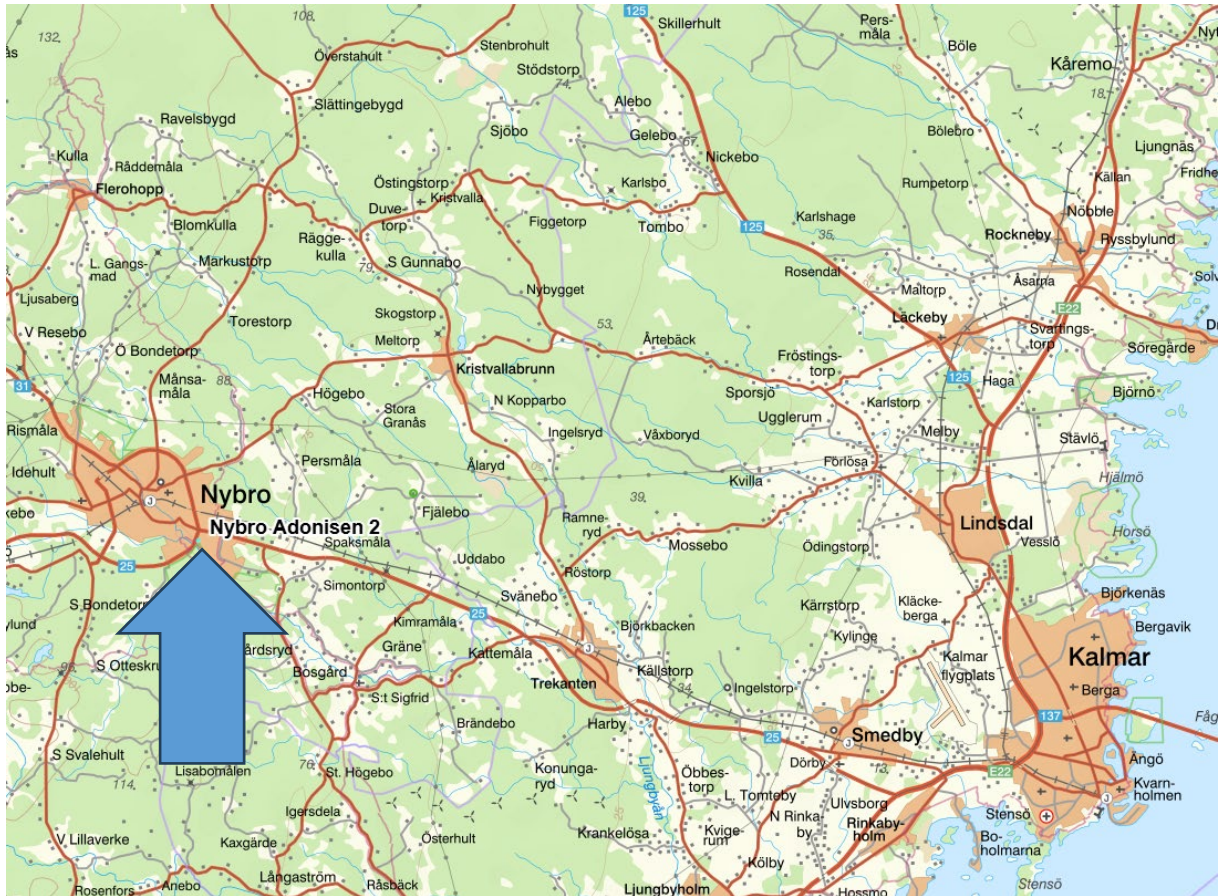
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

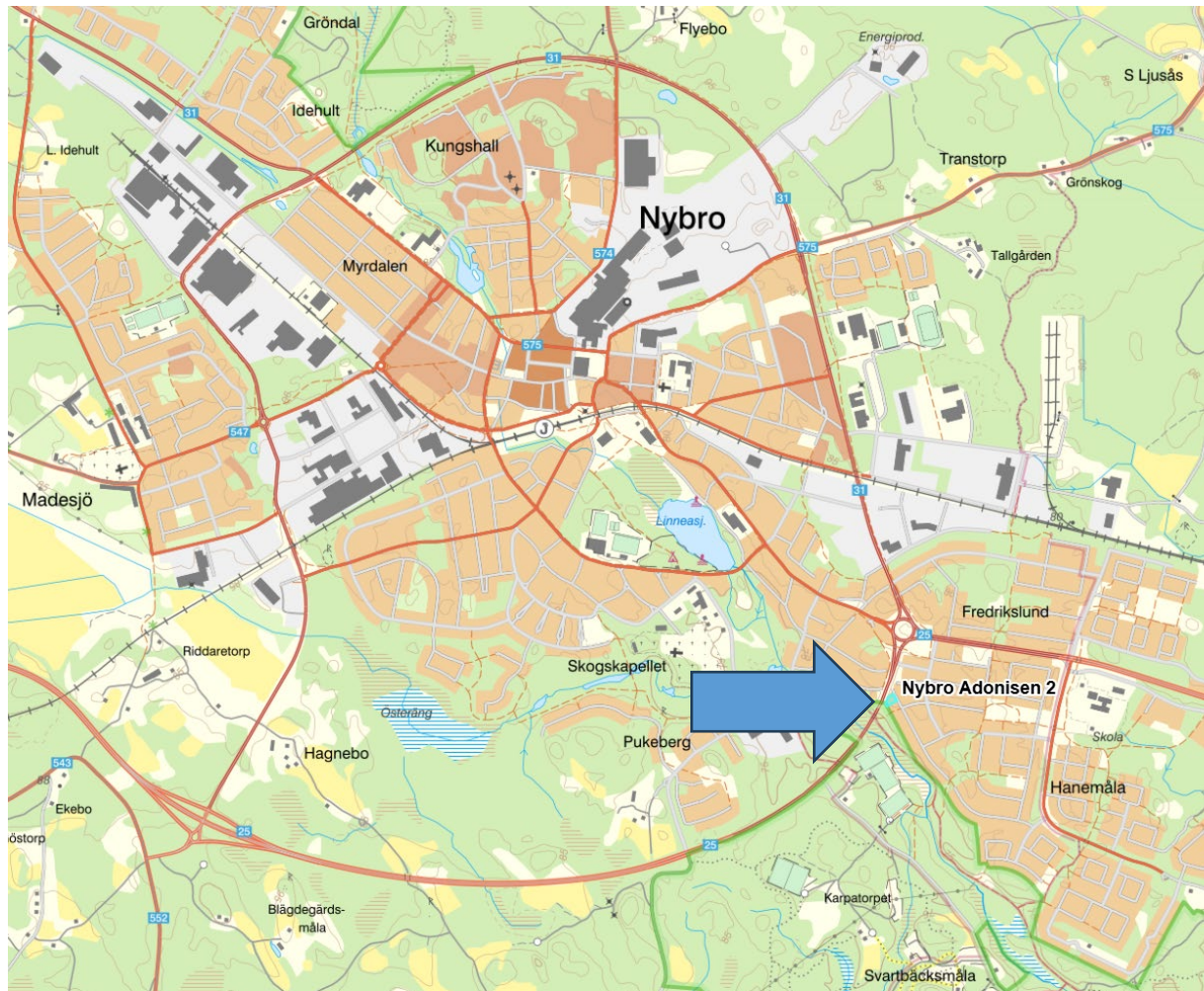
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

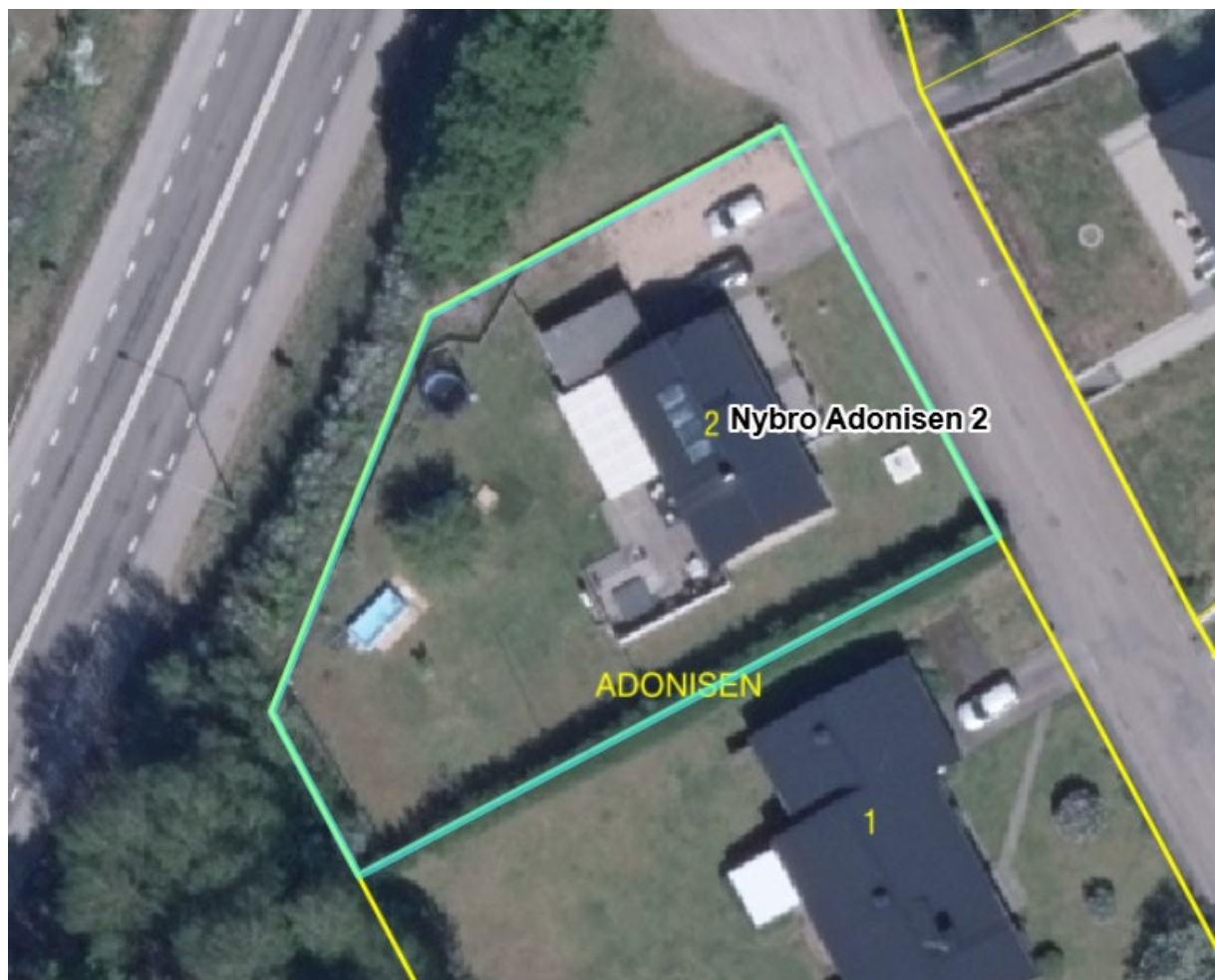
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:





038 Allmän+Taxering 2025-02-19

Fastighet

Beteckning
Nybro Adonisen 2

UUID:
909a6a54-6267-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
080062496

Län- och kommunkod
0881

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-01-15

Distrikt
Nybro

Distriktskod
105050

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-02-18

Adress**Adress**

Sankt Sigfridsvägen 18
382 38 Nybro

Läge, karta**Område**

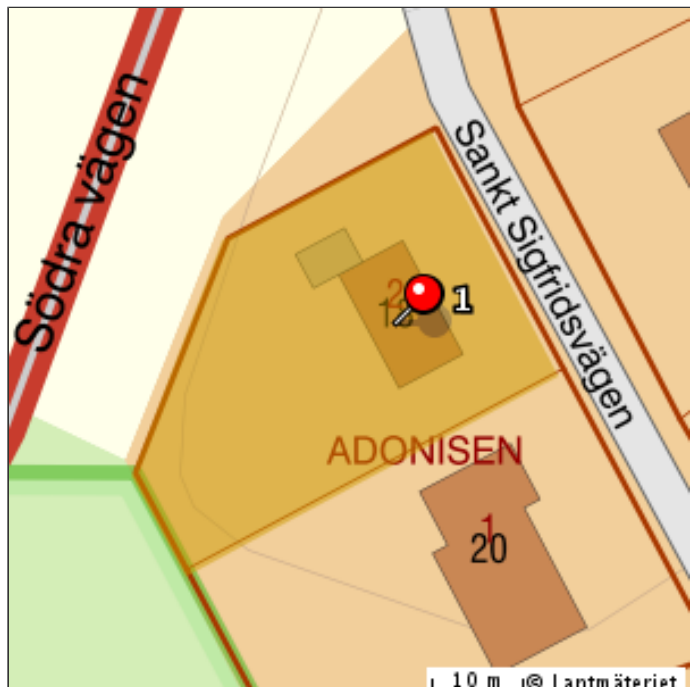
1

N (SWEREF 99 TM)

6287976.4

E (SWEREF 99 TM)

557019.7



Areal**Område****Totalareal****Därav landareal****Därav vattenareal****Totalt**

1 220 kvm

1 220 kvm

Lagfart**Ägare****Andel****Inskrivningsdag****Akt**

1/1

2021-07-08

D-2021-00301913:1

Köp (även transportköp): 2021-07-01

Köpeskilling: 1.800.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar**Innehåll****Inskrivningsdag****Akt**

Utmätning 2025-01-13, 1 393 053, sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-24694-25.

2025-01-14

D-2025-00014628:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 08/31643

Avser inteckning 10/9008

Avser inteckning 11/2329

Avser inteckning 14/3145

Avser inteckning 69/1326

Avser inteckning 88/24132

Avser inteckning 99/1227

Avser inteckning d-2015-00484005:1

Avser inteckning d-2018-00316130:1

Avser inteckning d-2019-00477891:3

Avser inteckning d-2021-00139353:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11

Totalt belopp: 1.530.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	80.000 SEK	1969-02-26	69/1326
2	268.500 SEK	1988-10-03	88/24132
3	226.500 SEK	1999-02-01	99/1227
4	50.000 SEK	2008-12-16	08/31643
5	125.000 SEK	2010-04-26	10/9008
6	125.000 SEK	2011-02-08	11/2329
7	60.000 SEK	2014-02-18	14/3145
8	50.500 SEK	2015-10-26	D-2015-00484005:1
9	87.000 SEK	2018-06-25	D-2018-00316130:1
10	202.500 SEK	2019-11-01	D-2019-00477891:3
11	255.000 SEK	2021-04-07	D-2021-00139353:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Södra o norra vägens korsning med storgatan	1974-08-29	08-NYO-349
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)
496059-2
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.430.000 SEK	1.113.000 SEK	317.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 074927159.

Taxeringsvärde 317.000 SEK	Riktvärdeområde 0881006	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 220 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 074928159.

Bebyggelse typ Friliggande	Taxeringsvärde 1.113.000 SEK	Total standardpoäng 46
Bostadsyta 102 kvm	Biutrymmesyta 102 kvm	Värdeyta 122 kvm
Nybyggnadsår 1969	Tillbyggnadsår	Värdeår 1969
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1964-03-17	
Fastighetsreglering	1975-03-24	08-NYO-371

Ursprung

Nybro Nybro 1:58, 1:277

Tidigare Beteckning

Beteckning

H-Nybro Adonisen 2

Omregistreringsdatum Akt

1987-09-09

0880-113

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

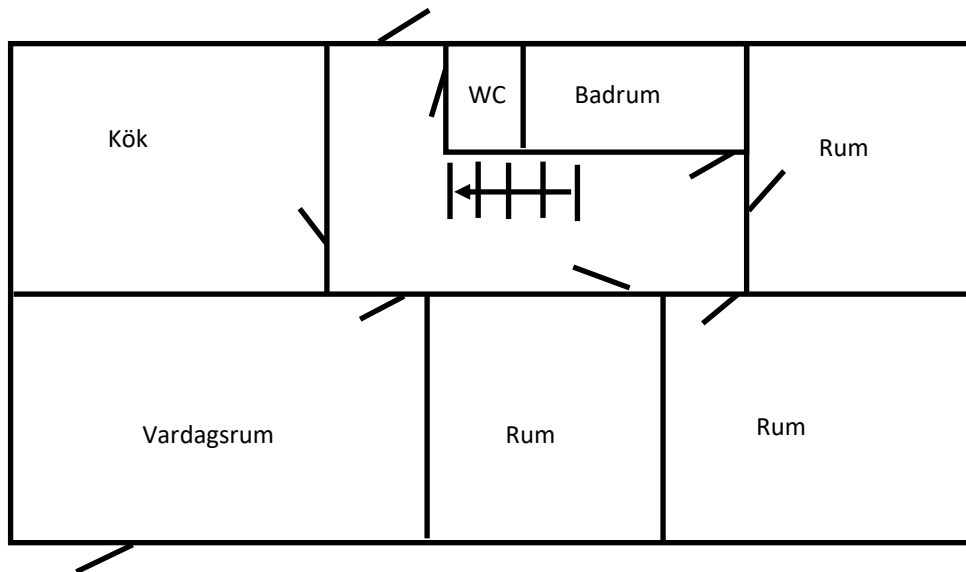
Källa: Lantmäteriet

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Nybro	0881006	BRUNSKÄRAN 14	220	1081	108	128	1968	1968	37	04	1350	2025-01-15	12500	1.01
2	Nybro	0	BLÅELDEN 15	220	1006	102	122	1974	1974	37	04	1750	2024-06-24	17157	1.19
3	Nybro	0	BRUNSKÄRAN 10	220	1331	98	116	1967	1967	50	04	2400	2024-03-28	24490	1.67
4	Nybro	0	BRUNSKÄRAN 10	220	1331	98	116	1967	1967	50	04	2400	2024-03-20	24490	1.67
5	Nybro	0	BRUNSKÄRAN 1	220	1007	120	134	1959	1959	35	04	1875	2023-12-19	15625	1.46
6	Nybro	0	GRÖNSKÄRAN 5	220	1048	115	135	1968	1968	35	04	2075	2023-02-01	18043	1.56
7	Nybro		BRUNSKÄRAN 16	220	1063	104	124	1968	1968	43	04	1950	2022-02-14	18750	1.38

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Källarvåning

