



F-899-25-08
VBnr: 26356

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Oskarshamn Snarås 1:17



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: ORTPRISMATERIAL	
BILAGA: PLANRITNING	

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Oskarshamn Snarås 1:17
 Adress: Snarås Kanalen 1, 572 96 Fårbo
 Kommun: Oskarshamn
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Norr.
 Värdetidpunkt: Maj 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-04-30 av undertecknad. Vid besiktning deltog personal från Kronofogdemyndigheten. Lagfaren ägare deltog ej.

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Byggnaden var kraftigt nedskräpad och nedsmutsad vilket försvårade besiktningen. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köpares 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	2100 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Vildvuxen sluttande trädgårdstomt med gräsmatta, belysning, buskar och träd. Delvis nedskräpad tomt.
Läge	Värderingsobjektet är beläget ca 7 km norr om Fårbo, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten har enskilt vatten och avlopp, enligt taxering. Enligt handläggare på kommunen består avloppsanläggningen av en trekammarbrunn med efterföljande infiltration och är dimensionerad för ett hushåll. Anläggningen har tillstånd från 2014, efter det har ingen inventering gjorts. El anslutet, men fränkopplat vid besiktning.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	För fastigheten gäller varken detaljplan eller områdesbestämmelser. Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning. Fastigheten belastas av fornlämning, L1955:2026, som enligt Riksantikvarieämbetets "Fornsök" anger som boplats. På fastigheten noterades en luftledning med stolpe på fastigheten. Ingen rättighet för detta finns registrerat. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD**Bostadsbyggnad**

Byggnadstyp

1 ½ -plan med delvis källare.

Byggnadsår

1910, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea ca 66 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Matkällare.**Bottenvåning:** Två hallar, badrum, kök, allrum, vardagsrum.**Övervåning:** Rum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Natursten

Grundläggning

Torpar- och källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä

Yttertak

Betongtakpannor

Fönster

Tvåglasfönster

Våningstrappa

I trä

Golvbeläggningar

Trä, plastmatta

Tak

Träpanel

Kök

Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt, kyl och frys samt vedspis, okänt om den är godkända för eldning. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök i sämre skick.

Våtrum

Bottenvåning

golv

Plastmatta

väggar

Plastmatta

inredning

WC, tvättställ, dusch, fläkt, tvättmaskin, varmvattenberedare

övrigt

Ljust porslin

skick

Sämre

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning

Elradiatorer och luft-/luftvärmepump

Övrigt

Stort in- och utvändigt upprustningsbehov. Öppen spis med keddy och kamin, okänt om de är godkända för eldning. Byggnaden bedöms ha stått kallställd under längre tid. Inglasad utedel med utvändig ingång, plasttak, eluttag och belysning.

Uthus 1

Fristående växthus. Bedöms stå direkt på mark.

Uthus 2

Fristående förrådsbyggnad med tillbyggd vedbod. Träfasad och plåt- samt tegeltakpannor. Golv, väggar och tak invändigt i trä. Hydrosresstank, eluttag och belysning finns. Byggnad i sämre skick.

Uthus 3

Gammalt utedass med träfasad och plåttak. Byggnad i sämre skick.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i landsbygdsmiljö och omgivningen utgörs av jordbruksmark och glesbebyggelse.

Efterfrågan	Ringa
Allmänservice	Dålig
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Mindre god
Standard	Ordinär
Underhåll	Eftersatt

Objektet som helhet Mindre småhus med stort upprustningsbehov såväl in- som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	172.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>253.000 kr</u>
Totalt	425.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 354.000 kr utifrån undertecknads besiktningssuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 4 st. Totalt 413.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,3 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 460 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 250 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Oskarshamn Snarås 1:17 har
vid värdetidpunkten april 2025 bedömts till:

TVÅHUNDRAFEMTIO TUSEN KRONOR (250 000 kr)

Kalmar 2025-05-08
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

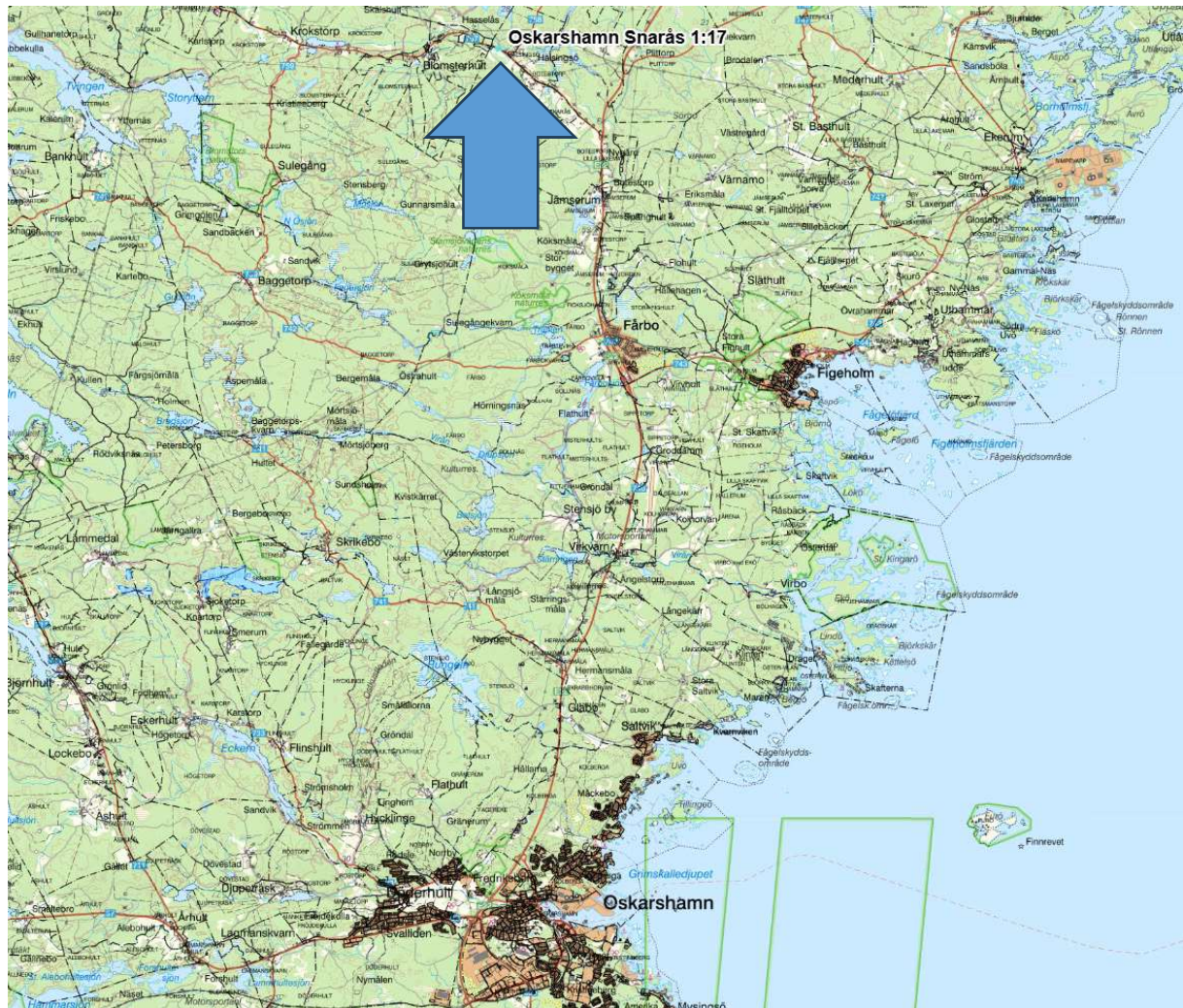
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

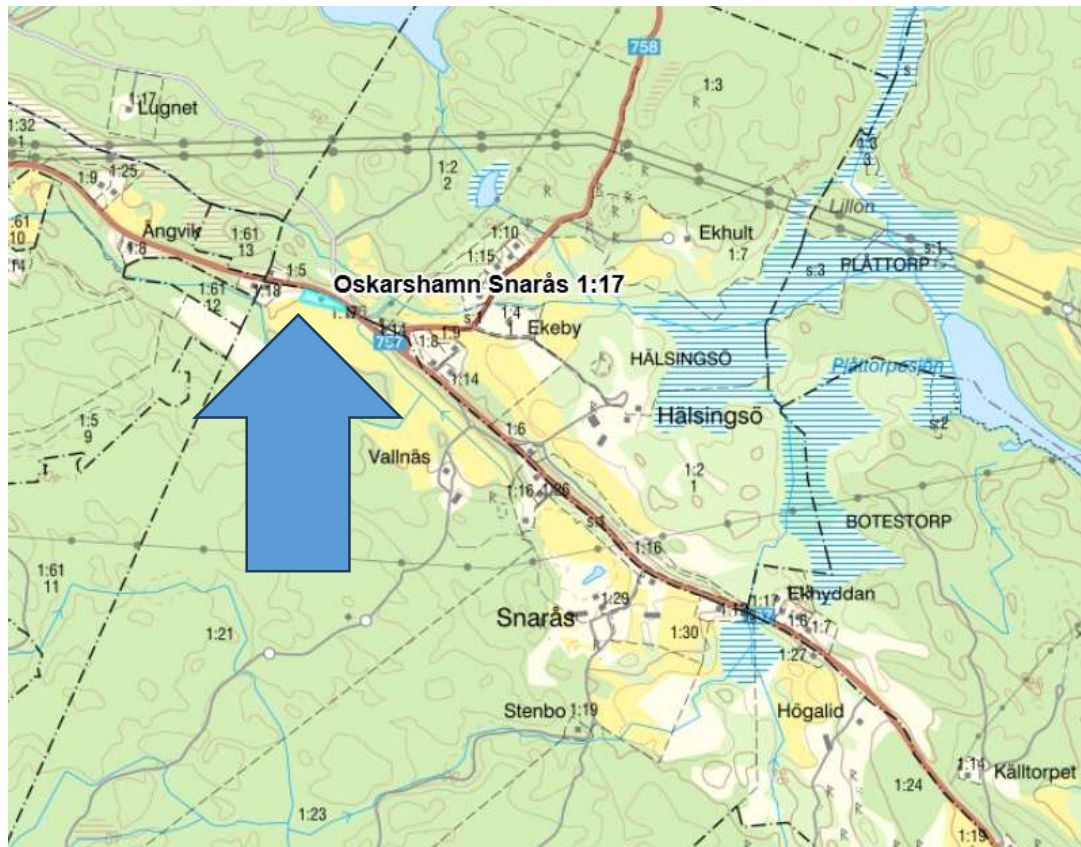
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den 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 2025-04-04

Fastighet**Beteckning**Oskarshamn Snarås
1:17**UUID:**

909a6a55-3c67-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:

080118312

Län- och kommunkod

0882

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2025-02-17

Distrikt

Misterhult

Distriktskod

105215

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-04-03

Socken: Misterhult

Adress**Adress**Snarås Kanalen 1
572 96 Fårbo**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6367506.9

E (SWEREF 99 TM)

586633.0



Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 100 kvm	2 100 kvm	
Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2015-01-08	D-2015-00006496:1
Köp (även transportköp): 2015-01-05 Köpeskilling: 450.000 SEK, avser hela fastigheten.			
Anteckningar			
Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-12, 252 535 sek jämte ränta och kostnader, 14-265634-24		2025-02-14	D-2025-00054251:1
Anmärkningar: Avser inteckning 77/9048 Avser inteckning 95/10178 Avser inteckning d-2015-00006496:2 Avser inteckning d-2017-00135717:1			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 4			
Totalt belopp: 413.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	12.500 SEK	1977-09-28	77/9048
2	195.000 SEK	1995-11-17	95/10178
3	42.500 SEK	2015-01-08	D-2015-00006496:2
4	163.000 SEK	2017-03-31	D-2017-00135717:1
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Fornlämningar		Anmärkning	Akt
Fornlämning			L1955:2026

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

287514-9

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	425.000 SEK	253.000 SEK	172.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/1	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 041304160.

Taxeringsvärde 172.000 SEK	Riktvärdeområde 0882031	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 2 100 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 041305160.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 253.000 SEK	Total standardpoäng 25
Bostadsyta 66 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 66 kvm
Nybyggnadsår 1910	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1912-10-22	08-MIS-AVS122
Laga skifte K	1914-10-05	08-MIS-347

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum Akt
H-Misterhult Snarås 1:17	1989-11-22 0882-285

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
15	Oskarshamn		JÄMSERUM 1:23	220	1178	43	47	1930	1930	21	04	65	2021-09-03	1512	
16	Oskarshamn		SANDSHULT 5:2	220	2610	48	48	1935	1935	23	04	640	2021-08-02	13333	
4	Oskarshamn	0	BOCKARA 35:37	220	1547	78	78	1950	1950	29	04	635	2023-10-31	8141	1.15
6	Oskarshamn	0	BOTESTORP 1:15	220	1330	77	77	1910	1971	25	04	650	2023-09-15	8442	1.21
5	Oskarshamn	0	SYSTERTORP 1:31	220	2671	63	63		1929	28	04	635	2023-10-24	10079	1.27
2	Oskarshamn	0882031	KROKSTORP 1:52	220	1559	79	89	1890	1929	12	04	340	2024-09-02	4304	1.44
9	Oskarshamn		KROKSTORP 1:42	220	2620	85	91		1940	28	04	912	2022-06-09	10729	1.61

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning

