



F-1643-25-08
VBnr: 26430

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Emmaboda Sliparen 6



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: OTSPRISMATERIAL	
BILAGA: PLANRITNING	

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Emmaboda Sliparen 6
 Adress: Barrvägen 9, 361 33 Emmaboda
 Kommun: Emmaboda
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: December 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-12-11 av undertecknad. Vid besiktning deltog lagfaren ägare.

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Byggnaden var delvis nedskräpad vilket försvårade besiktningen. 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	840 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Asfalterad uppfart, stensatt gång, belysning.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Emmaboda, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet.
Energideklaration	Någon giltig energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Stadsplan från 1965. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. För fastigheten gäller varken detaljplan eller områdesbestämmelser. Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD**Bostadsbyggnad**

Byggnadstyp

1 -plan med källare.

Byggnadsår

1967, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 89 resp 89 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Aparatrum, tvättstuga, förrådsutrymme, gillestuga, badrum.**Bottenvåning:** Hall, vardagsrum, badrum, kök, två rum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä/tegel.

Yttertak

Betongtakpannor

Fönster

Tvåglasfönster, vissa med fönstermarkis.

Golvbeläggningar

Textilmatta, linoleum/plastmatta, parkett

Tak

Målat, träpanel

Kök

Spårade träluckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt, diskmaskin, kyl och frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök i äldre skick.

Våtrum

Bottenvåning

Källarvåning

golv

Plastmatta

Klinker/plastmatta

väggar

Plastmatta

Kakel

inredning

WC, tvättställ, dusch

WC, tvättställ, dusch

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Äldre

Äldre. Vattenläcka har funnits, men åtgärdats enligt uppgift.

Tvättavdelning

I källare

golv

Betong

väggar

Kakel

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin, torktumlare

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning
-system

Fjärrvärme

Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Renoveringsbehov bedöms finnas, både ut- och invändigt. Kakelugn och kamin, ej sotad, men ska annars fungera enligt uppgift. Veranda med plasttak i söderläge, byggd för ca 5-6 år sedan enligt uppgift. Inglasad uteplats i norrläge med plasttak och träplankor med textilmatta över. Rökdoft noterades.

Garage

Vidbyggt garage med träfasad och plåttak på gjuten betongplatta. Vikport, belysning, eluttag och förrådsdel.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i utkant av villaområde med väg 28 i öster.

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

Objektet som helhet Småhus med hörntomt med renoveringsbehov såväl in- som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	154.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>511.000 kr</u>
Totalt	665.000 kr

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

Pantbrev 5 st. Totalt 232.000 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 865 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 600 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Emmaboda Sliparen 6 har vid
värdetidpunkten december 2025 bedömts till:

SEXHUNDRATUSEN KRONOR (600 000 kr)

Kalmar 2025-12-18
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

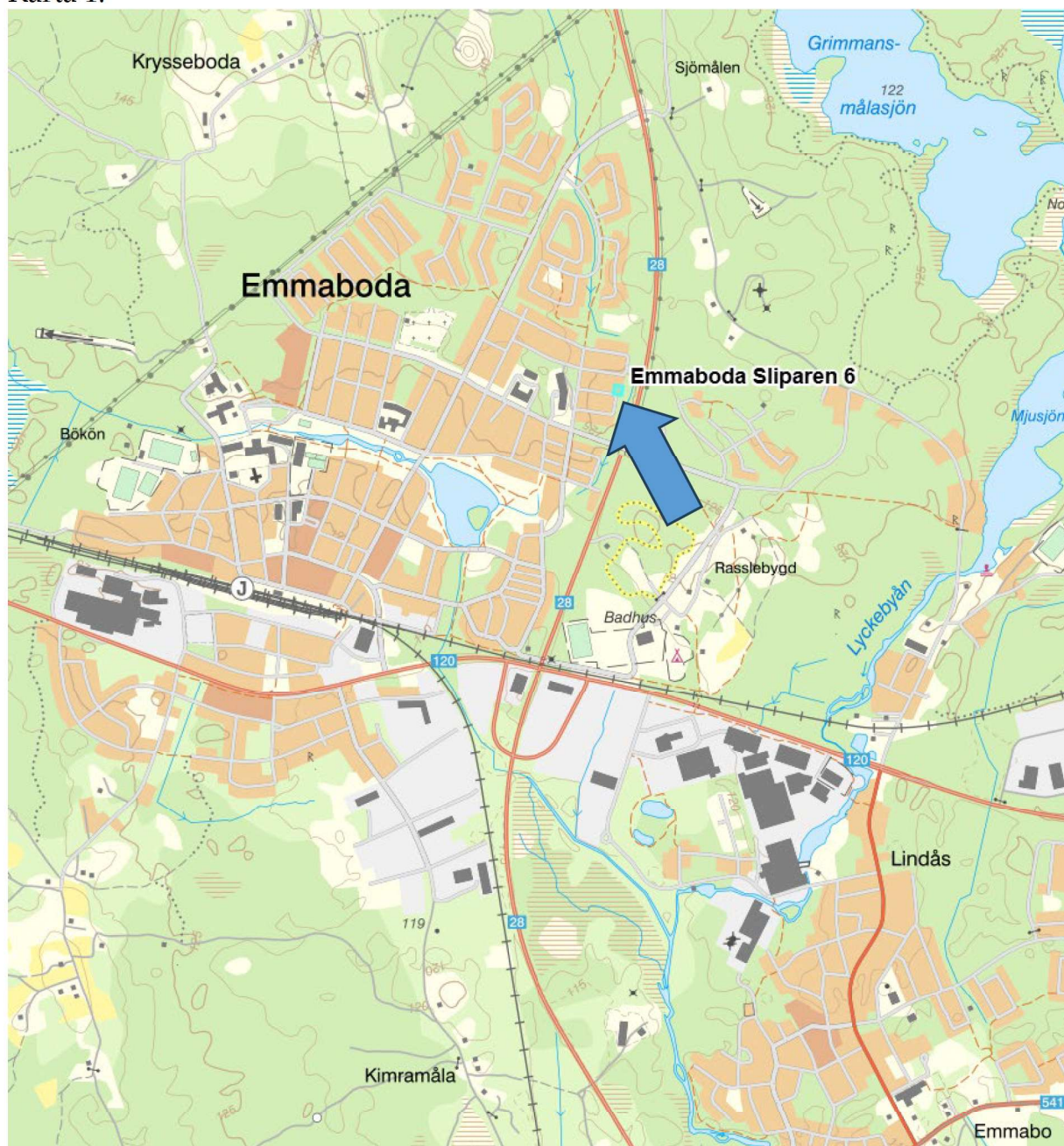
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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





Beteckningar

Beteckning Emmaboda Sliparen 6	UUID 909a6a53-cdc4-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 080024445	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0862	Distrikt Emmaboda	Distriktskod 105029	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-10-30 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-18

Adress

Adress

Barrvägen 9
361 33 Emmaboda

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2025-03-26	Akt D-2025-00105767:1
--------------	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Berört fång

D-2025-00105767:1, andel 1/1
Testamente: 2015-10-15
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Beviljad d-2025-00161044:1

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-06-23, 379 831 sek, 12253793983.	2025-06-26	D-2025-00226585:1
Utmätning 2025-10-24, 21 627 sek, 12255294071	2025-10-29	D-2025-00392851:1
Utmätning 2025-10-24, 391 885 sek, 12255293891	2025-10-29	D-2025-00392870:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 232 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	66 000 SEK	1967-04-19	67/1242
2	19 000 SEK	1967-04-19	67/1244
3	7 000 SEK	1967-04-19	67/1246
4	20 000 SEK	1975-09-10	75/10248

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
5	120 000 SEK	1991-03-25	91/8825
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Eksjö	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar		
Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan Övre rasslebygdområdet	1965-12-20	08-EBA-411
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Sliparen	1966-11-21	08-EBA-423

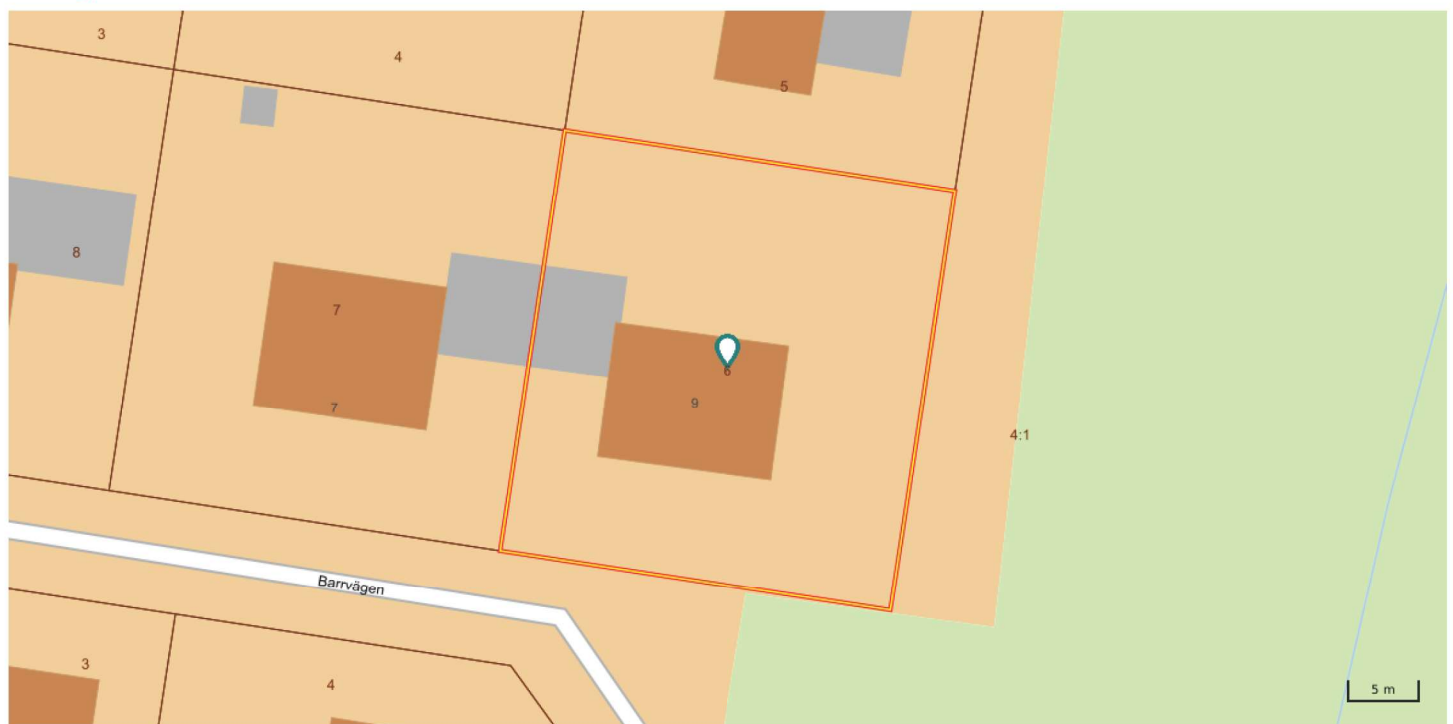
Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 469498-2	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 665 000 SEK	därav byggnadsvärde 511 000 SEK	därav markvärde 154 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person
Värderingsenhet småhus tomtmark 8550159 (2024)			
Taxeringsvärde 154 000 SEK	Riktvärdeområde 862001	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 840 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 8551159 (2024)			
Taxeringsvärde 511 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 33	Bostadsyta 89 kvm
Biutrymmesyta 89 kvm	Värdeyta 107 kvm	Nybyggnadsår 1967	Tillbyggnadsår
Värdeår 1967	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen
Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Tomtmätning		1967-01-23	0862K-866
Införd i tomtboken		1967-02-27	08-EBA-433
Ursprung			
Emmaboda Emmaboda 1:333			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6276990.6	534015.4
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	840 m ²	840 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
H-Emmaboda Sliparen:6	1987-09-09	0880-113	

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten



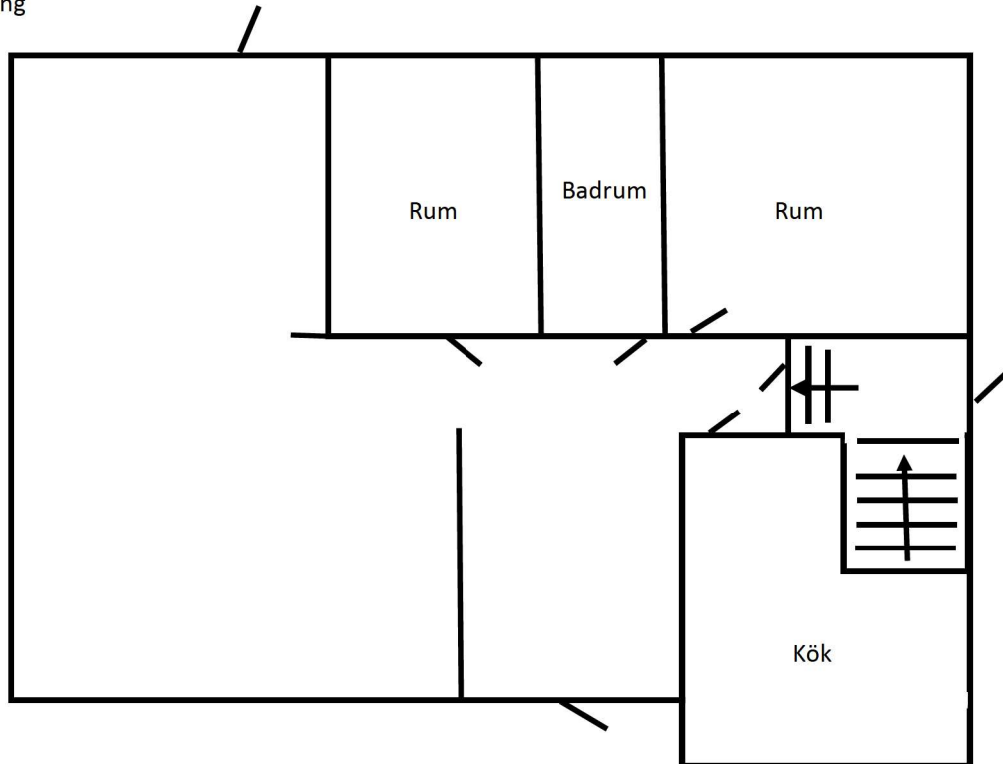
© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeytta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
2	Emmaboda	0862001	BLASAREN 4	220	881	96	115	1969	1969	37	04	1100	2025-09-15	11458	1.50
13	Emmaboda	0862001	EMMABO 1:297	220	1081	84	100	1954	1954	25	04	600	2025-02-28	7143	1.32
14	Emmaboda	0862001	JÄGAREN 3	220	934	88	106	1961	1961	28	04	650	2025-02-27	7386	1.13
20	Emmaboda	0862001	EMMABO 1:337	220	1093	76	91	1960	1960	27	04	700	2024-10-09	9211	1.36
21	Emmaboda	0862001	EMMABO 1:490	220	809	91	109	1971	1971	31	04	775	2024-10-01	8516	1.15
27	Emmaboda	0	EMMABO 1:335	220	1096	77	92		1960	28	04	695	2024-04-02	9026	1.31
37	Emmaboda	0	JÄRPEN 3	220	879	100	120	1947	1955	30	04	875	2023-08-01	8750	1.49
42	Emmaboda	0	EMMABO 1:432	220	1082	96	112	1970	1970	28	04	700	2023-03-03	7292	1.11
44	Emmaboda	0	STENSOPPEN 1	220	950	93	112	1964	1964	28	04	950	2022-09-28	10323	1.63
45	Emmaboda	0	EMMABO 1:212	220	1010	97	116	1964	1964	32	04	900	2022-09-16	9278	1.33
53	Emmaboda		EMMABO 1:335	220	1096	77	92		1960	28	04	700	2022-04-20	9091	1.32
54	Emmaboda		EMMABO 1:336	220	1098	77	92	1960	1960	27	04	700	2022-03-17	9091	1.34

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Källarvåning

