



F-330-25-08  
VBnr: 26332

**VÄRDEUTLÅTANDE**  
**Fastigheten**  
**Nybro Adonisen 2**



Forum Fastighetsekonomi Sydost AB, Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar. [www.fforum.se](http://www.fforum.se)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>BESKRIVNING OCH VÄRDERING</b> .....	3
ALLMÄNT.....	3
BESIKTNING.....	3
TOMT .....	4
BYGGNAD.....	5
OMDÖME .....	6
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
<b>BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET</b>	
<b>BILAGA: KARTOR</b>	
<b>BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA</b>	
<b>BILAGA: ORTSPRISMATERIAL</b>	
<b>BILAGA: PLANRITNING</b>	

**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 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	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.

**BYGGNAD**Bostadsbyggnad

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,

Wc, tvättställ, dusch, fläkt,

handdukstork

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>
<u>Totalt</u>	<u>1.430.000 kr</u>

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/arendator 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**

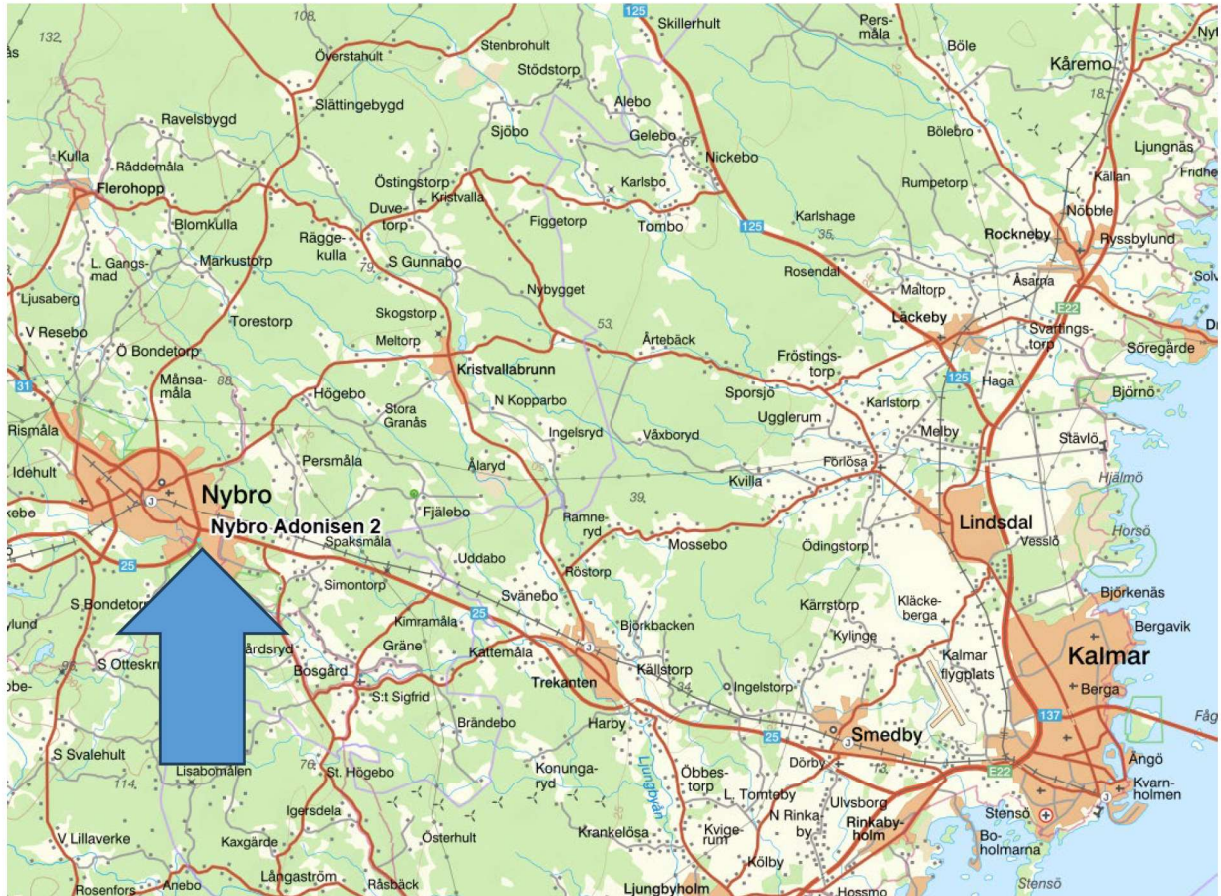
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

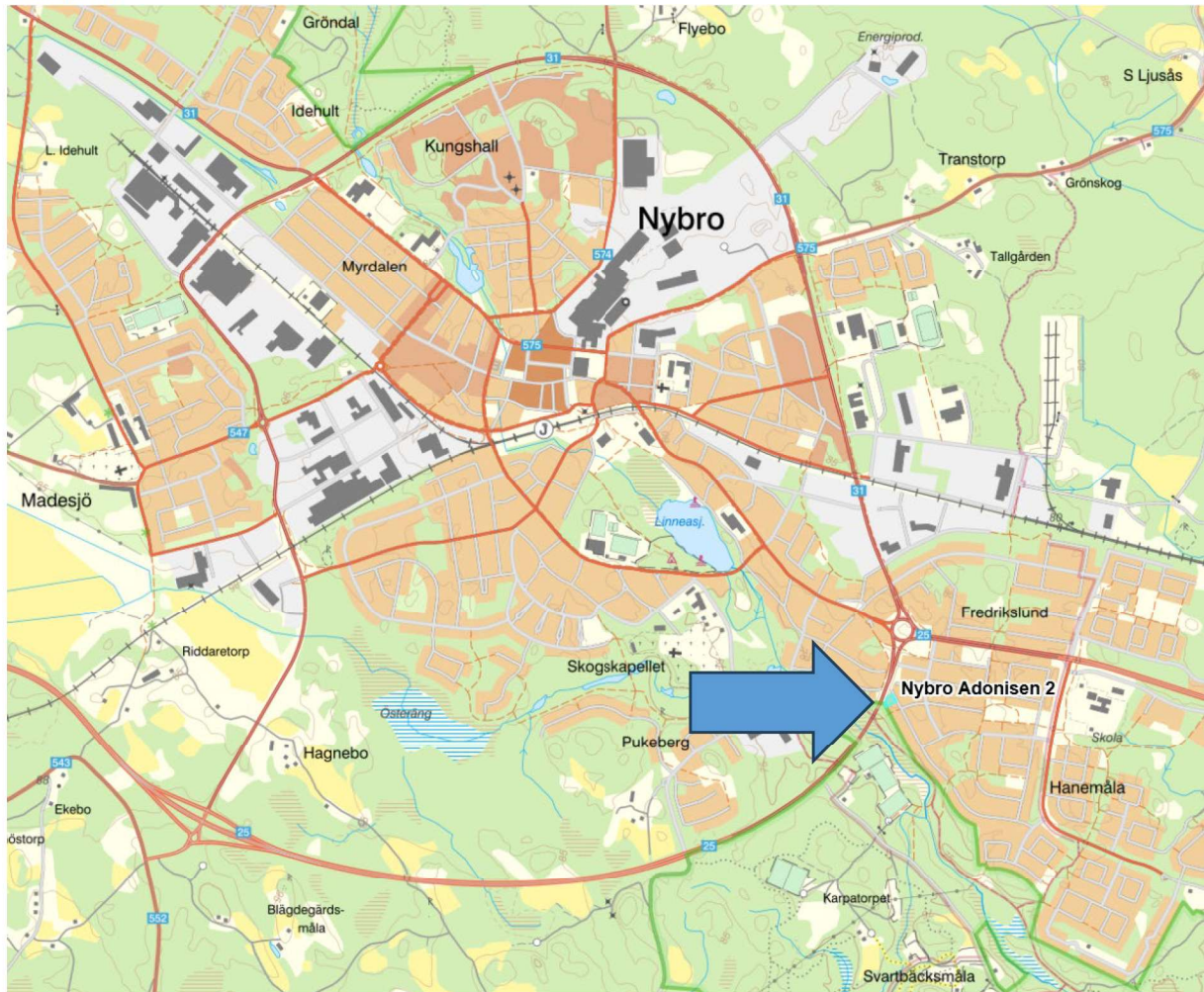
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

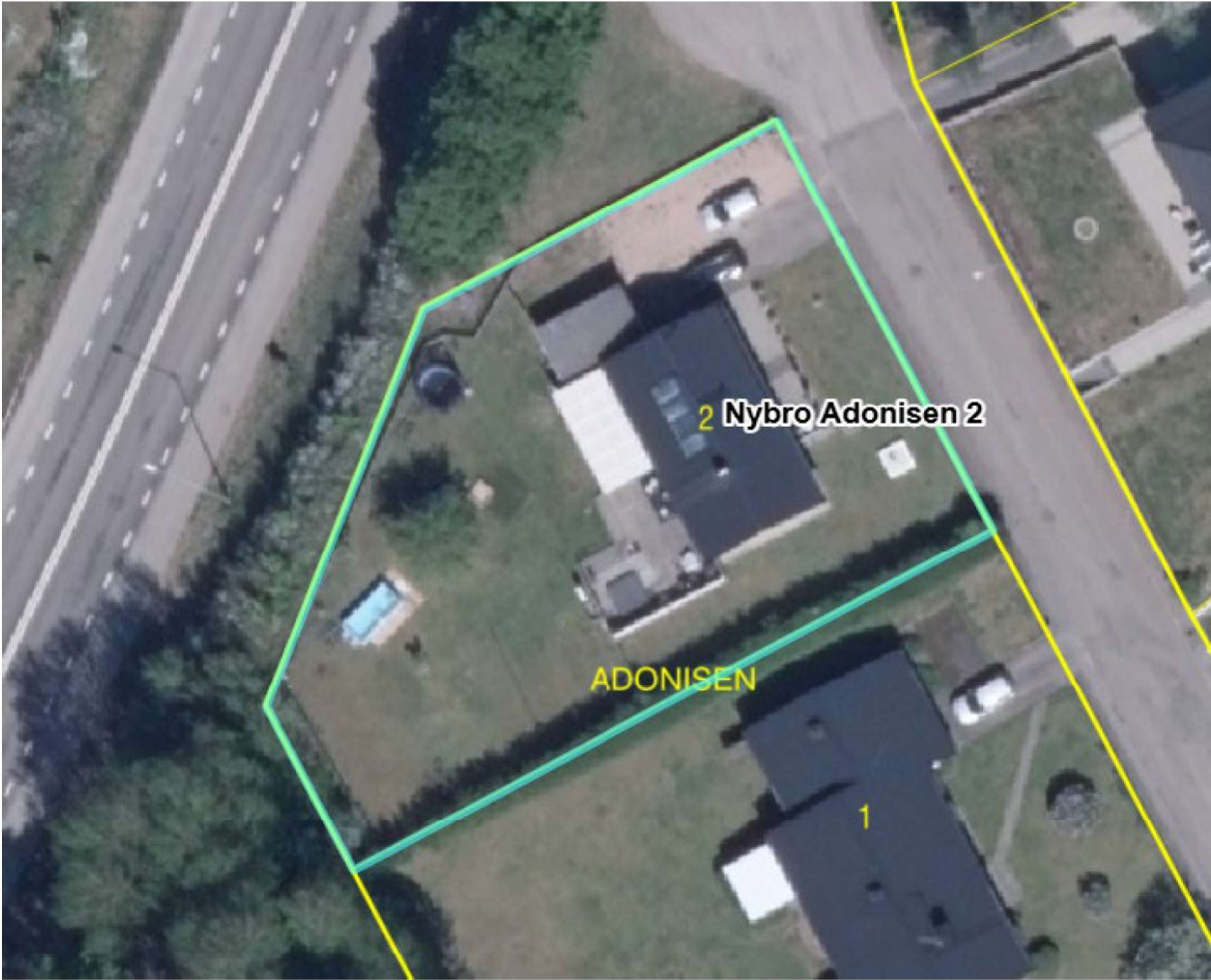
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



**Fastighet**

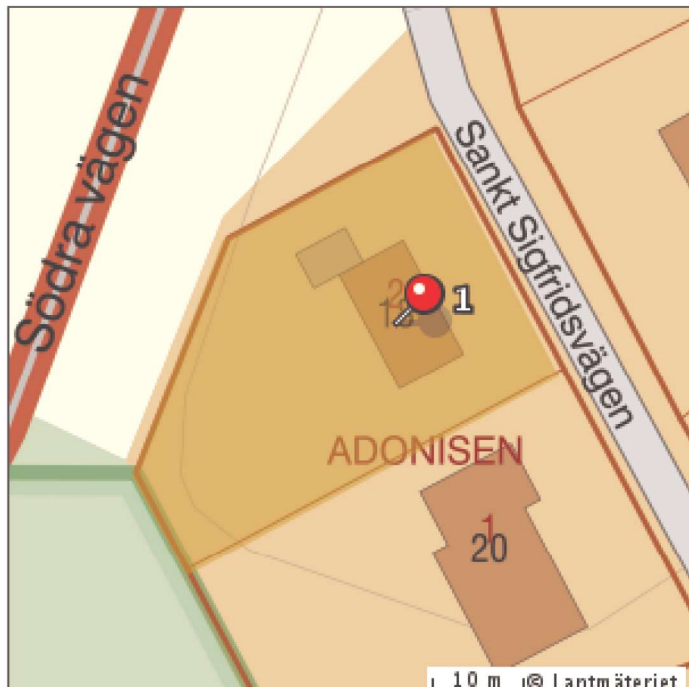
<b>Beteckning</b> Nybro Adonisen 2	<b>UUID:</b> 909a6a54-6267-90ec-e040-ed8f66444c3f	
<b>Nyckel:</b> 080062496	<b>Län- och kommunkod</b> 0881	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-01-15
<b>Distrikt</b> Nybro	<b>Distriktskod</b> 105050	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2025-02-18

**Adress****Adress**

Sankt Sigfridsvägen 18  
382 38 Nybro

**Läge, karta**

<b>Område</b>	<b>N</b> (SWEREF 99 TM)	<b>E</b> (SWEREF 99 TM)
1	6287976.4	557019.7



<b>Areal</b>			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
<b>Totalt</b>	1 220 kvm	1 220 kvm	

<b>Lagfart</b>			
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.

<b>Anteckningar</b>			
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

<b>Inteckningar</b>			
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
<b>Taxerad Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>	<b>Ägandetyyp</b>
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet småhusmark 074927159.**

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

**Värderingsenhet småhusbyggnad 074928159.**

<b>Bebyggelse</b> Friliggande	<b>Taxeringsvärde</b> 1.113.000 SEK	<b>Total standardpoäng</b> 46
<b>Bostadsyta</b> 102 kvm	<b>Biutrymmesyta</b> 102 kvm	<b>Värdeyta</b> 122 kvm
<b>Nybyggnadsår</b> 1969	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b> 1969
<b>Under Byggnad</b> Nej	<b>Antal lika</b> 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

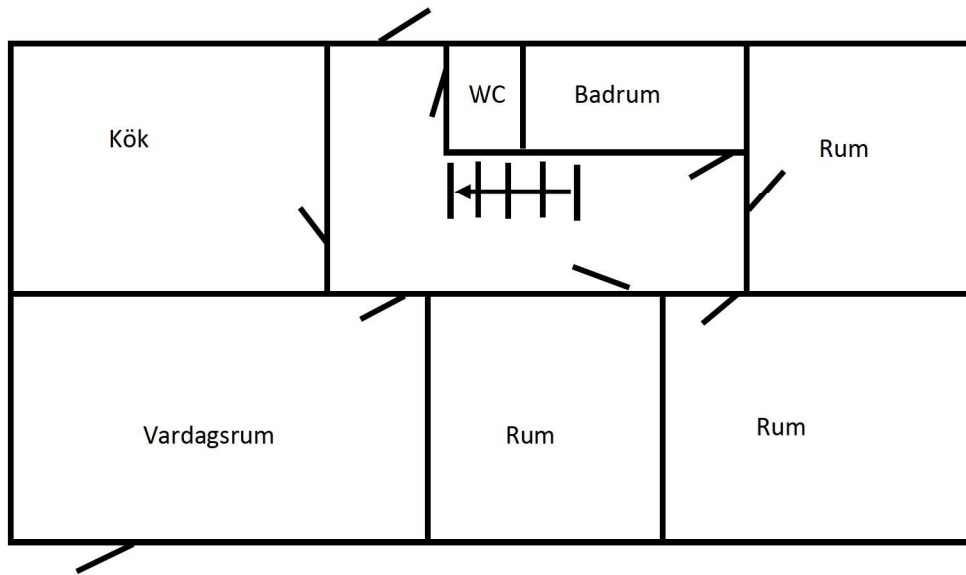
© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Nybro	0881006	BRUNSKÄRAN 14	220	1081	108	128	1968	1968	37	04	1350	2025-01-15	12500	1.01
2	Nybro	0	BLÄLDEN 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

