



F-1883-25-08
VBnr: 26409

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Nybro Tjukahall 1:11



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: ORTSPRISMATERIAL	
BILAGA: PLANRITNING	

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Nybro Tjukahall 1:11
Adress: Tjukahall 101, 382 94 Nybro
Kommun: Nybro
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: November 2025.
Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-11-24 av undertecknad. Vid besiktning deltog anhörig till lagfaren ägare. Lagfaren ägare deltog ej.

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Byggnaden var 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	9 789 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Flaggstång, ytterbelysning, vattenbrunn och vattenutkastare.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Tjukahall, ca 9 km nordväst om Nybro, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten har enskilt vatten och avlopp, enligt taxering. Enligt handläggare på kommunen har avloppsanläggningen tillstånd från 2004, anläggningen har de tillstånd som behövs. Äldre dricksvatten analys från 2018 finns, som enligt uppgift anger vattnet som tjänligt med anmärkning avseende flourid och mangan. El anslutet.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	För fastigheten gäller varken detaljplan eller områdesbestämmelser. Boningshuset är tillbyggt. Enligt handläggare på kommunen är tillbyggnaden tillåten. Fastigheten belastas av ledningsrätt avseende starkström. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 ½ -plan .

Byggnadsår

1989, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 85 resp 15 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Bottenvåning: Hall, groventré, badrum, kök, vardagsrum, tre rum.**Övervåning:** Hall, två rum.

Undergrund

Ej känt

Grundläggning

Torpargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä

Yttertak

Betongtakpannor

Fönster

Tvåglasfönster

Våningstrappa

I trä

Golvbeläggningar

Plastmatta, laminat, klinker

Tak

Träpanel

Kök

Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls spishäll, inbyggd ugn, spisfläkt, kyl och frys. Vitvaror bedöms som nyare. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-6 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

golv

Klinker

väggar

Kakel

inredning

WC, tvättställ, badkar, fläkt, tvättmaskin och torktumlare

övrigt

Ljust porslin

skick

Normalt

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning
-systemDirektverkande el och kamin, enligt uppgift.
Direktverkande radiatorer

Övrigt

In- och utvändigt upprustningsbehov. Vedspis och kamin, godkända för eldning enligt uppgift. Öppen spis med insats finns, står för nära vägg för att få elda enligt uppgift. TV-antenn, parabol och varmvattenberedare finns. Trädäck på framsidan. Övervåning bedöms ha lägre takhöjd, ca 2 m. Del av marken nyttjas som beteshagar.

Uthus

Vedbod med träfasad, plasttak och bedöms stå direkt på mark.

Uthus

Jordkällare, del av tak bedöms vara dåligt.

Uthus

Ladubyggnad på ca 168 kvm grovt räknat med träfasad, plåttak och gjuten betongplatta. Mindre stalldel med två boxar, ca 10-11 kvm grovt räknat, stallgång och isolerad sadelkammare. Förrådsutrymmen finns, isolerad hundrastgård samt två höskullar. Mindre gödselplatta finns

enligt uppgift, okänt om godkänd. Byggnadens underhåll bedöms vara eftersatt.

OMDÖME

Läge

Objektet är beläget i landsbygdsmiljö och omgivningen utgörs av jordbruksmark och glesbebyggelse. Kraftledningsgata går på fastighetens nordöstra del.

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

Objektet som helhet Äldre småhus med upprustningsbehov såväl in- som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	210.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>441.000 kr</u>
Totalt	651.000 kr

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

Pantbrev 6 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 1,8 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 1 200 000 kronor för värderingsobjektet.

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

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Nybro Tjukahall 1:11 har vid värdetidpunkten november 2025 bedömts till:

SJUHUNDRATUSEN KRONOR (700 000 kr)

Kalmar 2025-11-26
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

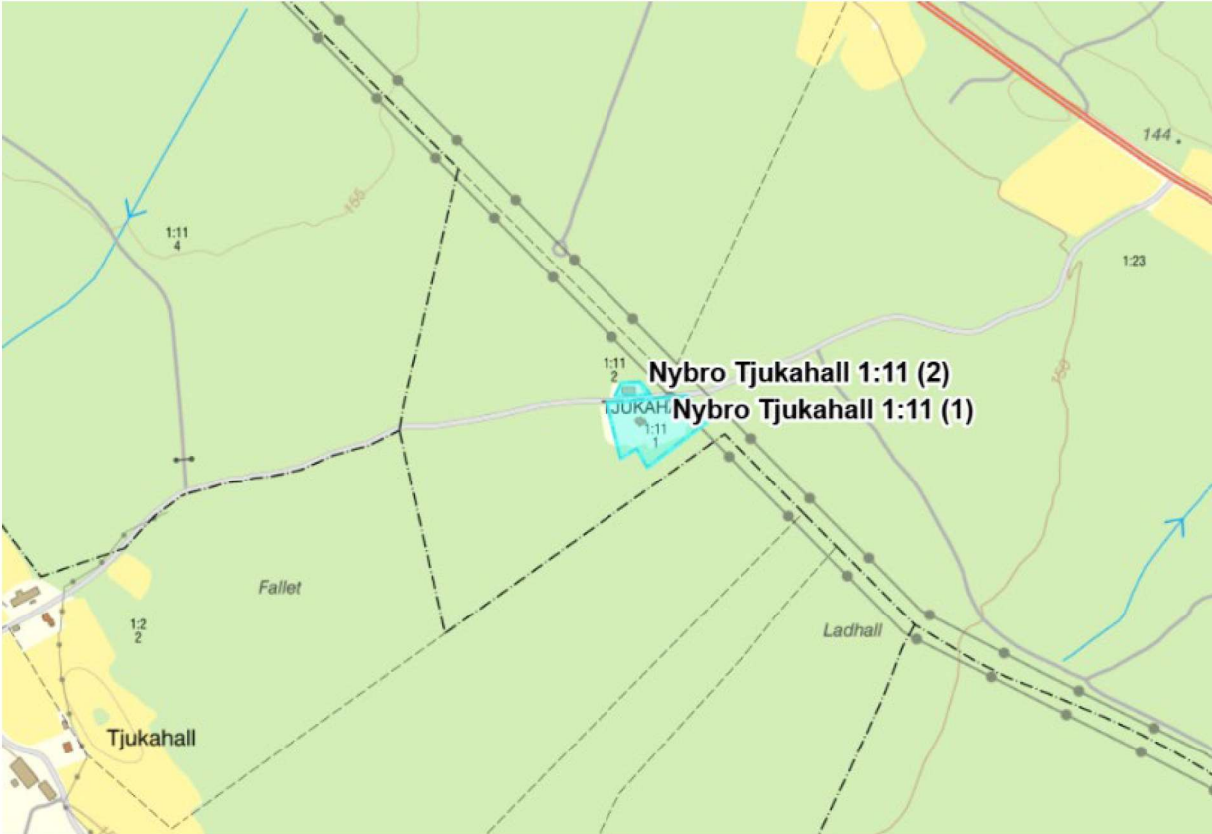
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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



Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Nybro Tjukahall 1:11	909a6a54-88ff-90ec-e040-ed8f66444c3f	080072376	2000-09-26
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0881	Madesjö Socken: madesjö	105070	2025-09-29
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-10-28

Adress

Adress

Tjukahall 101
382 94 Nybro

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2022-05-25	D-2022-00221887:1

Berört fång

Bodelning p.g.a.
äktenskapsskillnad: 2022-04-20
Ingen köpeskillning redovisad

Anmärkningar

Övriga fång: d-2022-00221887:1, andel 1/1

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-06-09, 510 421 sek jämte ränta och kostnader (01-313711-25)	2025-06-11	D-2025-00206444:1

Anmärkningar

Avser inteckning 03/16299
Avser inteckning 04/21924
Avser inteckning 07/358
Avser inteckning 11/25154
Avser inteckning 13/24359

Utmätning 2025-09-23, 555 940 sek jämte ränta och kostnader, 01-490145-25	2025-09-26	D-2025-00345408:1
---	------------	-------------------

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar		
Avser inteckning 03/16299		
Avser inteckning 04/21924		
Avser inteckning 07/358		
Avser inteckning 11/25154		
Avser inteckning 13/24359		
Avser inteckning D-2022-00221887:2		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 1 105 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	250 000 SEK	2003-07-17	03/16299
2	150 000 SEK	2004-09-13	04/21924
3	120 000 SEK	2007-01-04	07/358
4	160 000 SEK	2011-11-25	11/25154
5	147 000 SEK	2013-10-30	13/24359
6	278 000 SEK	2022-05-25	D-2022-00221887:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Eksjö

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	0882-613.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Beskrivning

Rätt att bibehålla och underhålla starkströmsledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Svenska Kraftnät

Last

Emmaboda Algutsboö 2:1
Emmaboda Berget 2:3
Emmaboda Brunamåla 1:3-4,6,11
Emmaboda Bågsjö S:1, 1:12-13
Emmaboda Duvemåla 1:2,4,15-17
Emmaboda Emmaboda 6:14
Emmaboda Getasjö 1:1
Emmaboda Getasjökvam 1:20,22

Emmaboda Haddamåla 1:5
Emmaboda Harebo 1:7,11,24-28, 2:5,9,12-13
Emmaboda Hermanstorp 3:1
Emmaboda Ingemundebo 1:10,23,26-27,34, 2:8,10,20
Emmaboda Kvarnaryd 2:1
Emmaboda Källehult 1:2
Emmaboda Källeryd 1:13
Emmaboda Kärragärde 2:1
Emmaboda Mårdshytan 1:3
Emmaboda Ryggamo 1:4
Emmaboda Sibbahult 2:5-6
Emmaboda Skallebo 1:4,13, 2:3
Emmaboda Södra Åleberg 2:5-6,8-9
Emmaboda Ubbemåla 1:2,5,16
Emmaboda Vackamo 1:7-9,18
Emmaboda Västra Hällasjö 4:21
Emmaboda Åby 1:2,4,6,25,33
Emmaboda Östra Hällasjö 1:5-6, 2:3, 5:5
Högsby Basthult 1:4-6
Högsby Berga 7:1
Högsby Ekeby 2:7, 4:10-11, 11:1
Högsby Gillberga 1:5, 2:6,10, 3:10-11,13,39,44
Högsby Hultsnäs 1:5
Högsby Libbeböle 1:3,7,15
Högsby Ruda 1:14,20, 5:18
Högsby Sinnerbo 1:48
Högsby Skurebo 1:1, 3:4
Högsby Tortebo 1:2-3,44, 2:2,12, 3:4
Högsby Åsebo 1:4
Mönsterås Finsjö 1:10
Mönsterås Möckhult 1:2
Mönsterås Norra Skärshult 1:3,13,18, 3:2,9
Nybro Bjällingsmåla 1:26,41,53
Nybro Björnahult 1:5-9
Nybro Branthult 1:2,24
Nybro Brunnsryd 1:3
Nybro Brånahult 1:4-5,23
Nybro Bölemåla 1:17, 2:3
Nybro Ekeryd 1:2
Nybro Flemmingeland 1:2,5
Nybro Fröjdekulla 3:1
Nybro Getahult 1:3, 2:5
Nybro Gränö 1:8,12-13,41
Nybro Gunnarsmo 1:2-4
Nybro Hinsaryd 1:3-4
Nybro Hinshult 2:2-3,53,57, 5:3
Nybro Holmaryd 1:9
Nybro Idehult 1:5,12
Nybro Kolsbygd 1:2,7-8,10, S:1
Nybro Kätterås 1:3,5
Nybro Lindehult 1:9
Nybro Lindås 1:11
Nybro Mjöshytan 1:3,5
Nybro Rismåla 2:61
Nybro Skedebäckshult 1:2,4-5,11, S:1, 2:8, 3:3-4
Nybro Skogsby 1:3
Nybro Smedjevik 1:1,3
Nybro Tjukahall 1:6-7,11
Nybro Torshult 1:7,10,14,19, 2:2-4,11, 3:2-3,13-16,18,32
Oskarshamn Bankhult 1:3,5-6,11
Oskarshamn Blomsterhult 1:9,11,31-32
Oskarshamn Bockara 33:21-22
Oskarshamn Eckerhult 2:11
Oskarshamn Grönlid 1:10,13,20
Oskarshamn Hammarsbo 1:1

Oskarshamn Hyltan 1:21,25
Oskarshamn Hälsingsö 1:2-3,7
Oskarshamn Krokstorp 1:6,48,50,58
Oskarshamn Kråkenäs 1:9
Oskarshamn Lilla Basthult 1:2-5
Oskarshamn Lilla Laxemar 1:3, 2:2,17
Oskarshamn Lockebo 1:8,34, 2:15,24
Oskarshamn Malghult 2:349,40,295,356, 3:12,60,20, 4:42,46,35,41,45, S:2, 1:12,63,78
Oskarshamn Plittorp 1:4,6
Oskarshamn Plåttorp S:1, 1:3,13
Oskarshamn Simpevarp 1:8
Oskarshamn Skålsebo 1:22
Oskarshamn Stensjö 2:33
Oskarshamn Stora Basthult 1:2,9,12,17-18
Oskarshamn Stora Laxemar 1:5
Oskarshamn Ström 1:16
Oskarshamn Systertorp 1:11,18-21,25,27, 2:1
Oskarshamn Veningehult 1:3,6-7, 2:2
Oskarshamn Ytternäs 1:2,4-5, S:1
Oskarshamn Äshult 3:4
Oskarshamn Äspenäs 1:25

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 466188-2	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 651 000 SEK	därav byggnadsvärde 441 000 SEK	därav markvärde 210 000 SEK
Taxerade ägare	Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person	

Värderingsenhet småhus tomtmark 93582159 (2024)

Taxeringsvärde 210 000 SEK	Riktvärdeområde 881900	Fastighetsrättsliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 9789 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 300459403 (2024)

Taxeringsvärde 441 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 31	Bostadsyta 85 kvm
Biutrymmesyta 15 kvm	Värdeyta 88 kvm	Nybyggnadsår 1898	Tillbyggnadsår 2005
Värdeår 1951	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd


Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1913-11-12	08-MAD-AVS307
Fastighetsreglering	1990-01-16	0881-194
Ledningsrättsåtgärd Fastighetsreglering	1995-06-28	0882-613
Fastighetsreglering	1998-02-20	0881-601
Ledningsrättsåtgärd	2000-09-26	0881-702

Ursprung

Nybro Tjukahall 1:2

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6293357.1	548644.9
2	Markområde	6293410.9	548611.8

 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

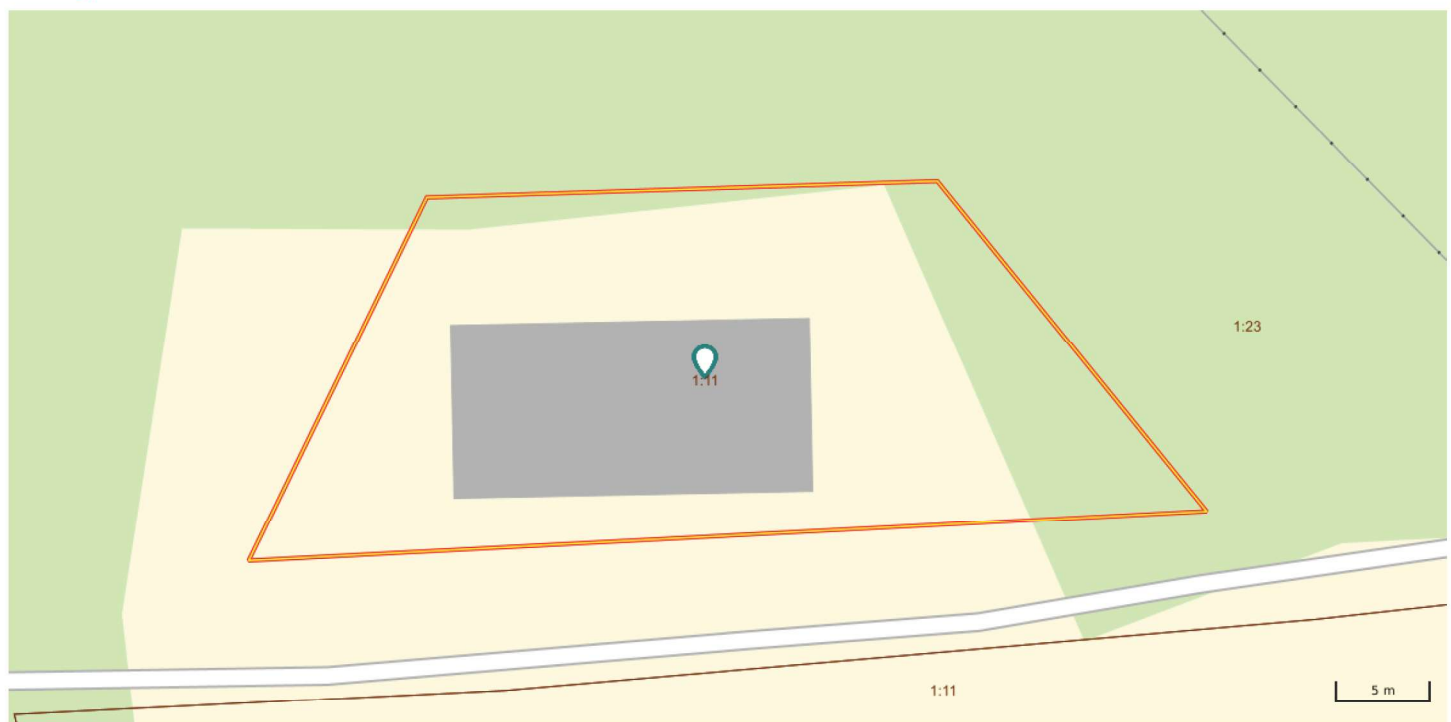
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	9 789 m ²	9 789 m ²	0 m ²

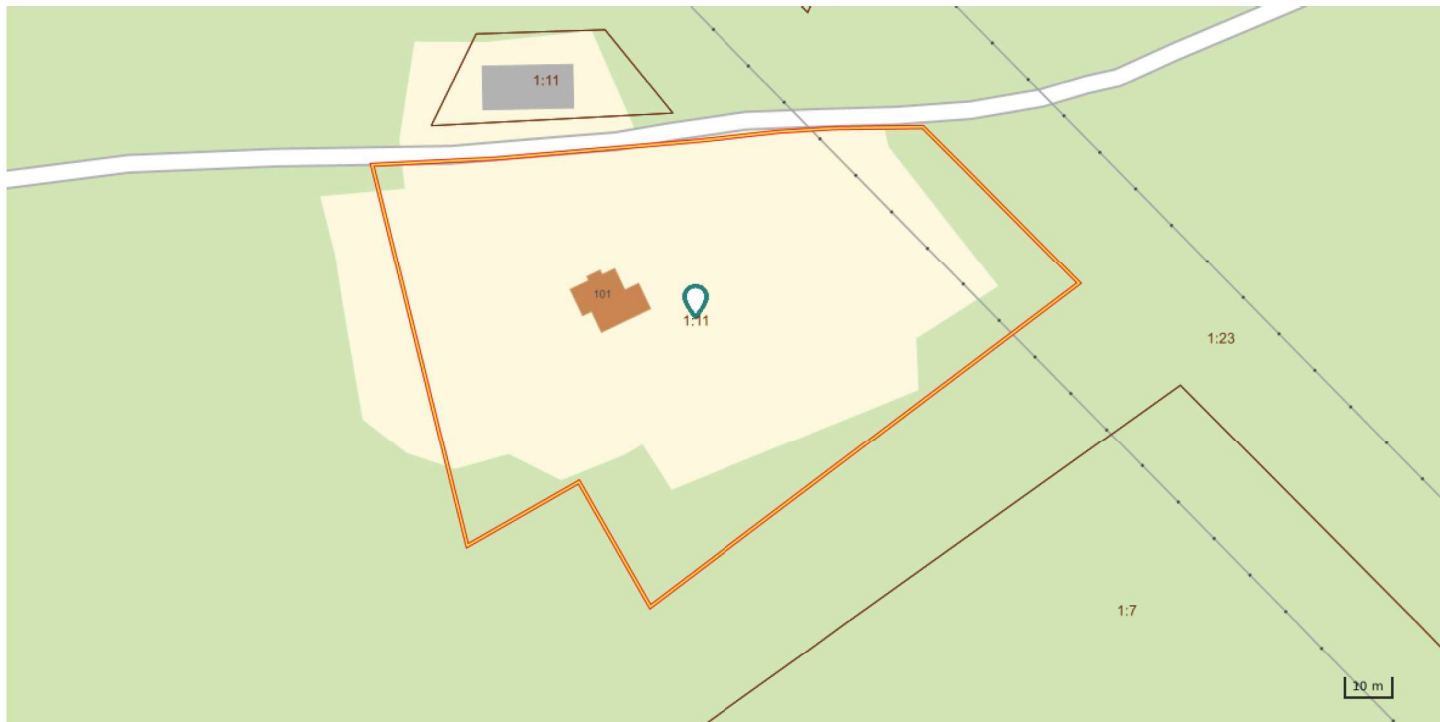
Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Madesjö Tjukahall 1:11	1987-09-09	0880-113

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten





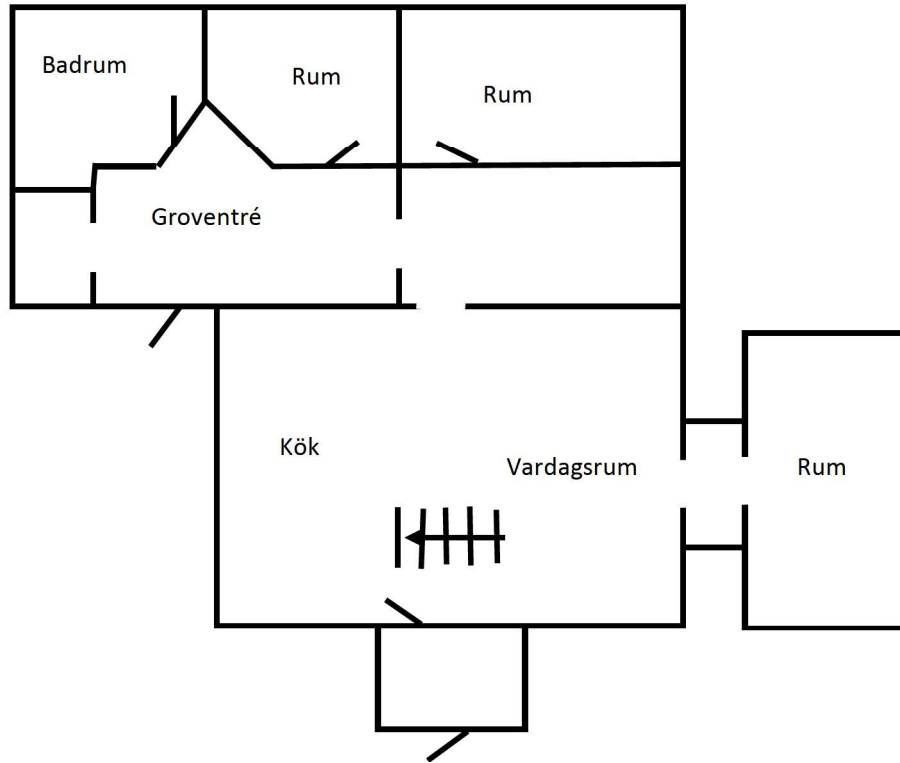
© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Nybro	0881900	SKILLERHULT 1:14	220	8405	90	90	1909	1929	20	04	940	2025-09-15	10444	2.09
2	Nybro	0881900	GULLASKRUV 1:21	220	10702	77	88	1957	1957	27	04	2000	2025-09-05	25974	3.42
5	Nybro	0	KYRKERYD 1:8	220	7360	100	111	1978	1978	30	04	1200	2024-01-19	12000	1.36
8	Nybro	0	BONDETORP 1:13	220	14060	85	93	1945	1955	27	04	375	2023-03-01	4412	0.62
12	Nybro		BRORSRYD 4:1	220	12401	90	93		1930	25	04	2000	2021-10-06	22222	1.51
13	Nybro		LJUSABERG 1:5	220	11050	77	77		1940	28	04	600	2021-07-02	7792	
14	Nybro		GULLASKRUV 1:21	220	10702	77	88	1957	1957	27	04	1400	2021-06-17	18182	
17	Nybro		SIMONTORP 1:7	220	19746	73	76		1940	28	04	1200	2020-08-31	16438	

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning

