

F-2033-25-08
VBnr: 26426

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Emmaboda Förlångskvarn 1:67



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: Emmaboda Förlångskvarn 1:67
 Adress: Ekbackevägen 1, 361 97 Boda Glasbruk
 Kommun: Emmaboda
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: December 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-12-16 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	1 437 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Grusad uppfart, stensatt gång, belysning, vattenutkastare, gunnebostängsel. Delvis nedskräpad tomt.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Boda Glasbruk, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet men fränkopplat vid besiktning.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Byggnadsplan från 1972. 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

2 -plan med källare.

Byggnadsår

1950, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 158 resp 65 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Pannrum, förrådsutrymmen.**Bottenvåning:** Hall, vardagsrum, kök, rum, badrum.**Övervåning:** Hall, tre rum, badrum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Puts

Yttertak

Betongtakpannor

Fönster

Tvåglasfönster. Noterades spruckna fönster. Fönstermarkis finns på några

Våningstrappa

I trä, belagd med textilmatta på vissa

Golvbeläggningar

Trä, laminat, parkett

Tak

Målat, träpanel,

Kök

Spårade träluckor och lådfronter, 4-pls spis med ugn, spisfläkt, diskmaskin, kyl och frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 6-8 personer. Kök i sämre skick.

Våtrum

Bottenvåning

Övervåning

golv

Plastmatta

Plastmatta

väggar

Plastmatta

Plastmatta

inredning

WC, tvättställ, dusch

WC, tvättställ, badkar, fläkt

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Äldre/sämre

Äldre/sämre

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning
-system

Panna

Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Stort in- och utvändigt upprustningsbehov. Öppna spisar med insats, okänt om godkända för eldning. Kraftig odör. Parabol. Bedöms ha stått kallställd en längre tid. Två balkonger och altaner, ena med markis.

Garage

Fristående garage med träfasad och plåttak. Bedöms stå direkt på marken. Byggnad i sämre skick.

OMDÖME

Läge Mittenläge i småhusområde.

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

Objektet som helhet Småhus med stort upprustningsbehov såväl in- som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	102.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>421.000 kr</u>
Totalt	523.000 kr

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

Pantbrev 2 st. Totalt 400.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,1 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 575 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 100 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Emmaboda Förlångskvarn 1:67
har vid värdetidpunkten december 2025 bedömts till:

HUNDRATUSEN KRONOR (100 000 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

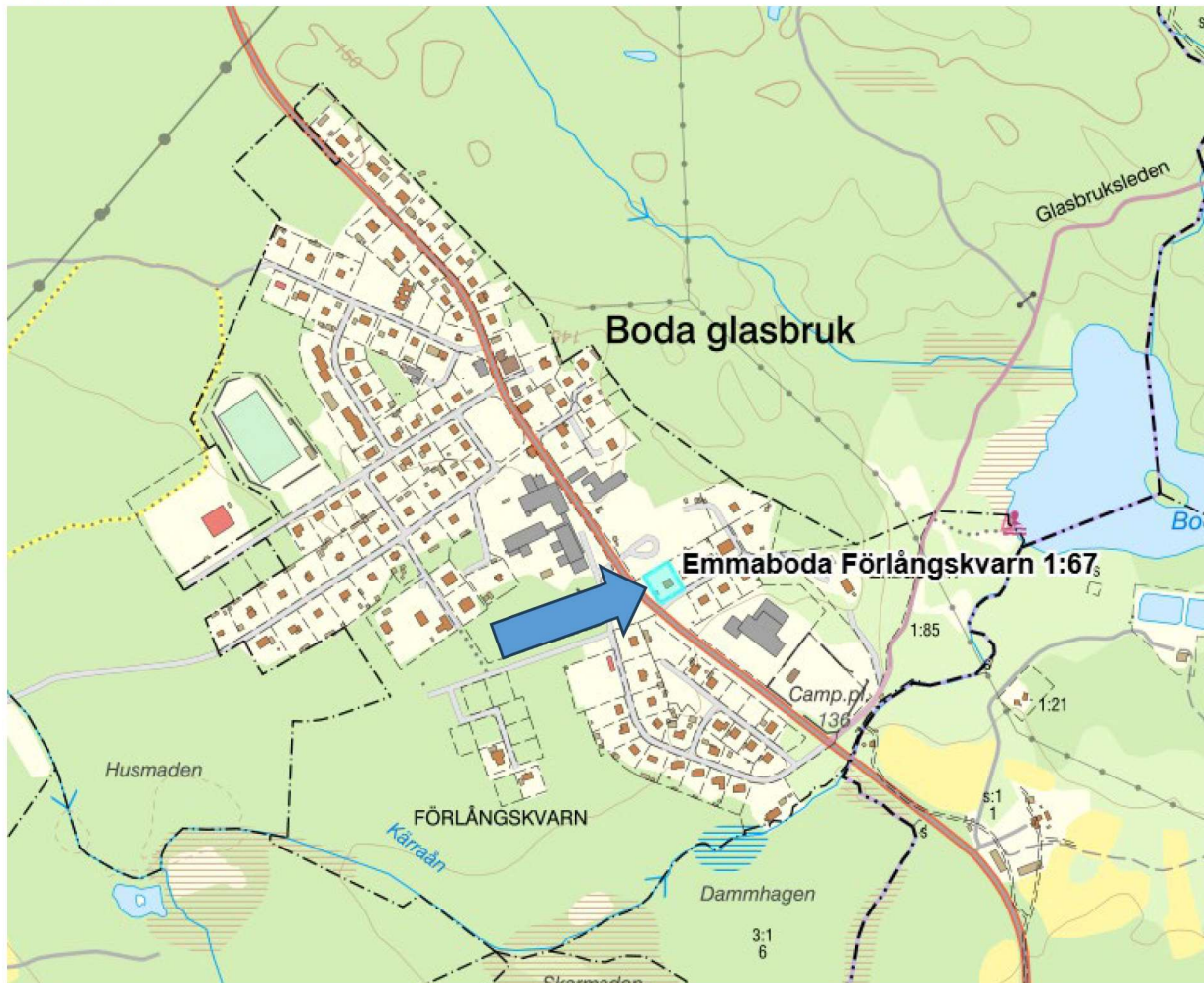
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

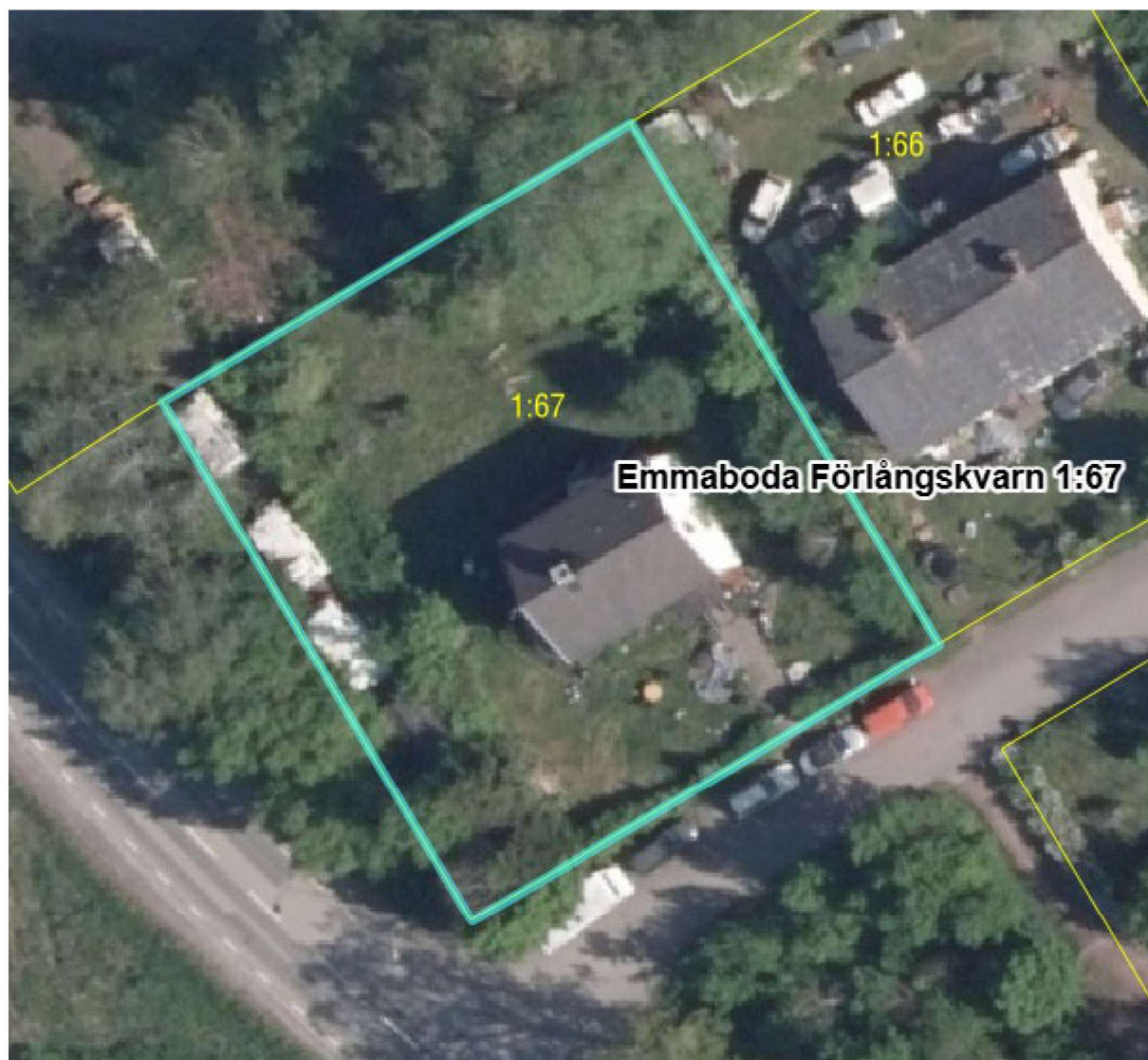
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:





Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Emmaboda Förlångskvarn 1:67	909a6a53-c08b-90ec-e040-ed8f66444c3f	080021060	2001-05-14
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0862	Algutsboda Socken: algutsboda	105048	2025-08-27
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-11-13

Adress

Adress
Ekbackevägen 1
361 97 Boda Glasbruk

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2001-09-19	01/16719

Berört fång
01/16718, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp): 2001-09-14
Köpeskilling: 350 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anmärkningar
Övriga fång: 10/28279, andel 1/2
Namn 12/1

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-08-25, 329 855 sek (beslutsnummer 12254498665)	2025-08-27	D-2025-00301733:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 400 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	350 000 SEK	1992-05-19	92/11891

Anmärkningar
Innehavare: 06/13282 Kronborg Finans Aps C/O Alm Brand Bank Ptb Afd Midtermolcn 7,Dk-2100 Köpenhamn Ö, ,

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	50 000 SEK	1992-10-19	92/22066

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Eksjö
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar		
Plan		
Plan Byggnadsplan Boda samhälle	Datum 1972-09-06	Akt 08-ALG-1355
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	490721-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	523 000 SEK	421 000 SEK	102 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 1	Fysisk person
Värderingsenhet småhus tomtmark 61643159 (2024)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
102 000 SEK	862007	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1437 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 61644159 (2024)			
Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
421 000 SEK	Friliggande	29	158 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
65 kvm	171 kvm	1950	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1950	Nej	1	

Allmänna delen
Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1948-03-25	08-ALG-841
Fastighetsreglering		2001-05-14	0862-478
Ursprung			
Emmaboda Förlångskvarn 1:59			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6287440.8	541520.9
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 437 m ²	1 437 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
H-Algutsboda Förlångskvarn 1:67	1987-09-09	0880-113	

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten



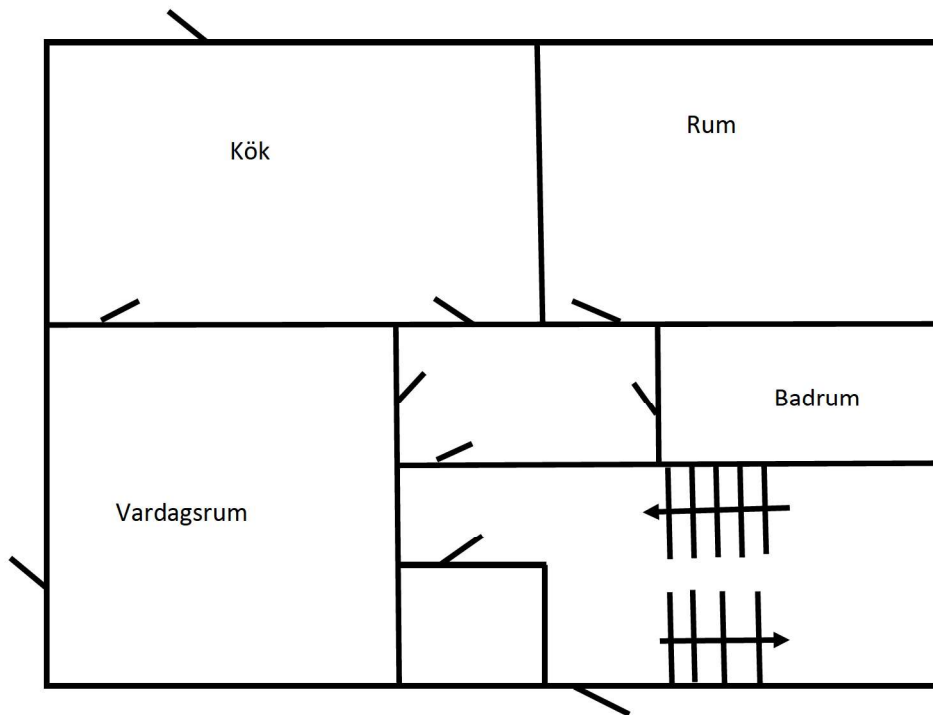
© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Emmaboda	0862007	FÖRLÅNGSKVARN 1:19	220	1750	128	143	1979	1979	32	04	870	2025-08-25	6797	1.35
2	Emmaboda	0	FÖRLÅNGSKVARN 1:77	220	1160	120	127	1962	1962	29	04	595	2024-07-01	4958	1.24
3	Emmaboda	0	FÖRLÅNGSKVARN 1:74	220	1168	120	127	1962	1965	27	04	420	2022-12-21	3500	0.92
5	Emmaboda		FÖRLÅNGSKVARN 1:144	220	1667	180	198	1918	1929	26	04	425	2021-11-08	2361	1.01
6	Emmaboda		FÖRLÅNGSKVARN 1:16	220	1649	120	121	1909	1929	29	04	400	2021-10-12	3333	0.96

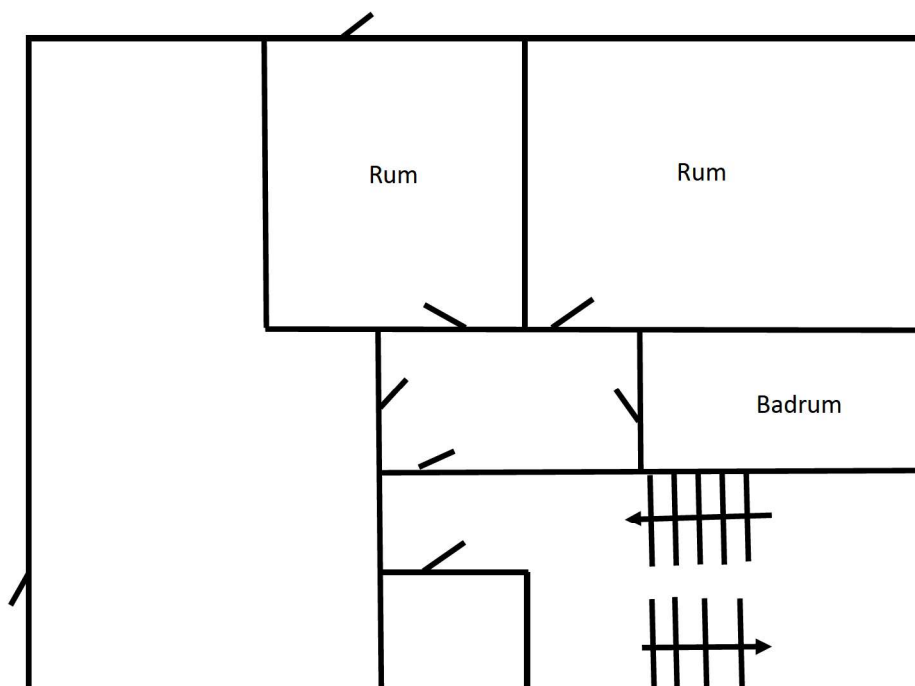
BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning



Källarvåning

