



F-760-25-08
VBnr: 26348

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Nybro Buxbomen 13



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 Buxbomen 13
 Adress: Algatan 12, 382 41 Nybro
 Kommun: Nybro
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Norr.
 Värdetidpunkt: April 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-04-15 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	1284 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Större del av tomten utgörs av asfalterad yta med mindre gräsyta.
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, men fränkopplat vid besiktning.
Energideklaration	Energideklaration finns registrerad hos Boverket. Bifogas separat.
Planbestämmelser, servitut mm	Detaljplan från 1967. Bebyggelsen bedöms inte stå i överensstämmelse med gällande plan, men byggnaden är uppförd innan planen vann laga kraft. Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD**Bostadsbyggnad**

Byggnadstyp

1 ½ -plan med källare.

Byggnadsår

1929, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 150 resp 110 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Förrådsutrymmen, pannrum, skyddsrum.**Bottenvåning:** Hall, två kök, två badrum, tre rum, vardagsrum, allrum.**Övervåning:** Hall, kök, toalett, två rum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä

Yttertak

Tegeltakpannor och plåttak

Fönster

Blandat med något 3-glasfönster och tvåglasfönster i sämre skick. Flera trasiga fönster.

Våningstrappa

I trä och med plastmatta

Golveläggningar

Trä, laminat, plastmatta, parkett

Tak

Målat, skivor, träpanel, bedöms finnas eternittak.

Kök,
bottenvåning

Gråa släta luckor och lådfronter, 4-pls spis med ugn, spisfläkt, diskmaskin och kyl/frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 2 personer. Kök i sämre skick.

Kök,
bottenvåning

Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, diskmaskin samt kyl och frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök i sämre skick.

Kök, övervåning

Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls spis med ugn. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök i sämre skick.

Våtrum

Bottenvåning

Bottenvåning

golv

Plastmatta

Plastmatta

väggar

Plastmatta

Plastmatta

inredning

Wc, tvättställ, dusch, fläkt, torktumlare och tvättmaskin

WC, tvättställ, dusch

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Sämre.

Sämre

Övervåning

Betonggolv

Kakel/målat

WC, tvättställ,

Ljust porslin

Sämre

Ventilation	Självdagsventilation
Uppvärmning -system	Luft/vattenvärmepump Vattenburet, radiatorer
Övrigt	Stort in- och utvändigt upprustningsbehov. Kakelugnar finns, okänt om de är godkända för eldning. Stora fukt- och mögelskador finns. Bågnande väggar, golv och tak noterades. Ytterligare undersökningar rekommenderas. Utfällning på källarvägg noterades. Trädäck på baksidan. Byggnaden har nyttjats som två bostadslägenheter. Byggnaden bedöms ha stått kallställd under en längre tid. Vattenbrunn bedöms finnas på tomten. Skyddsrum bedöms finnas.
Uthus	Mindre växthus bedöms stå direkt på marken med papptak. Byggnad i sämre skick.

OMDÖME

Läge Mittenläge i småhusområde.

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

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

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	297.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>840.000 kr</u>
Totalt	1.137.000 kr

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

Pantbrev 10 st. Totalt 1.500.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,2 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 1 400 000 kronor för värderingsobjektet.

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

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Nybro Buxbomen 13 har vid
värdetidpunkten april 2025 bedömts till:

SJUHUNDRATUSEN KRONOR (700 000 kr)

Kalmar 2025-04-17
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

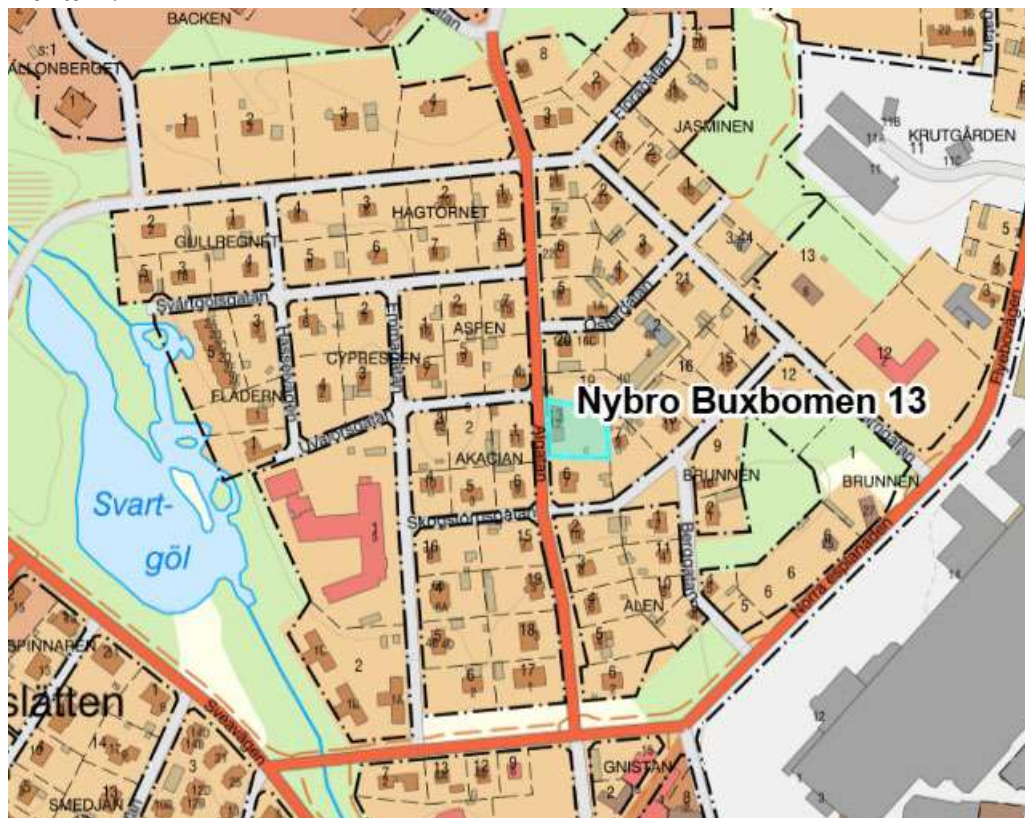
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

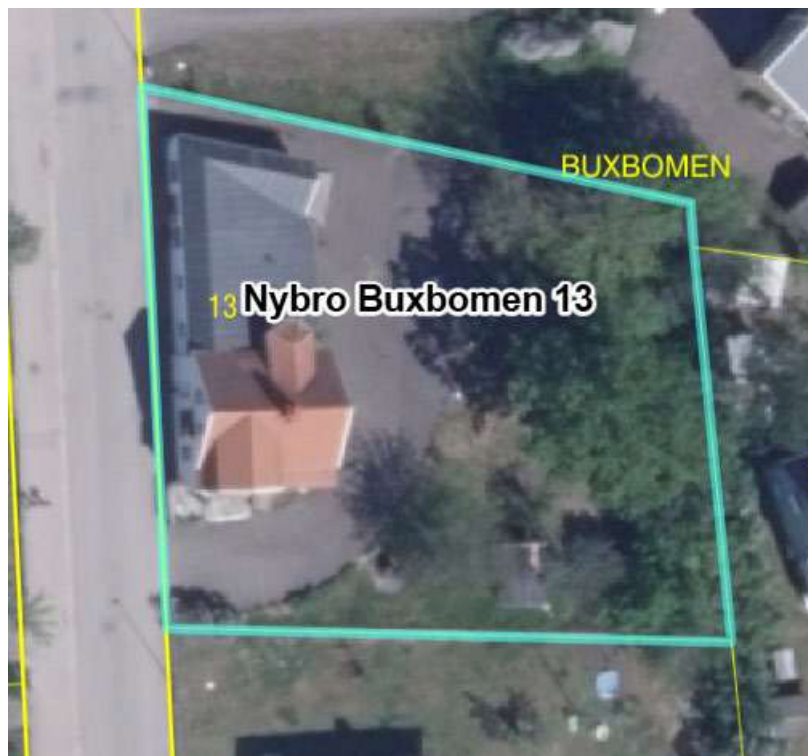
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



**Fastighet**

Beteckning
Nybro Buxbomen 13

UUID:
909a6a54-6826-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
080063967

Län- och kommunkod
0881

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-03-18

Distrikt
Nybro

Distriktskod
105050

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-03-20

Adress**Adress**

Algatan 12
382 41 Nybro

Läge, karta**Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6289755.6

E (SWEREF 99 TM)

555552.1



Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10

Totalt belopp: 1.500.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	4.000 SEK	1926-02-09	26/123
Anmärkning: Fastighetsreglering 77/1441			
2	4.000 SEK	1965-10-20	65/3802
Anmärkning: Fastighetsreglering 77/1441			
3	92.000 SEK	1981-12-16	81/9338
4	50.000 SEK	1983-04-27	83/3928
5	250.000 SEK	2004-12-03	04/30349
6	100.000 SEK	2005-03-18	05/6410
7	200.000 SEK	2005-10-07	05/25714
8	175.000 SEK	2006-04-10	06/8331
9	200.000 SEK	2010-02-09	10/3229
10	425.000 SEK	2018-01-12	D-2018-00018269:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Buxbomen	1967-09-04	08-NYO-473
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

488445-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.137.000 SEK	840.000 SEK	297.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/2	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyyp Lagfart eller Tomträtt
Taxerad Ägare	Andel 1/2	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 300148431.

Taxeringsvärde 297.000 SEK	Riktvärdeområde 0881028	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 285 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 300148771.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 840.000 SEK	Total standardpoäng 24
Bostadsyta 150 kvm	Biutrymmesyta 110 kvm	Värdeyta 170 kvm
Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1971-06-17	0881K-2624
Sammanläggning	1971-12-07	0881K-59/1971

Ursprung

Nybro Buxbomen 19

Nybro Nybro 1:137

Tidigare Beteckning

Beteckning

H-Nybro Buxbomen 13

Omregistreringsdatum Akt

1987-09-09

0880-113

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

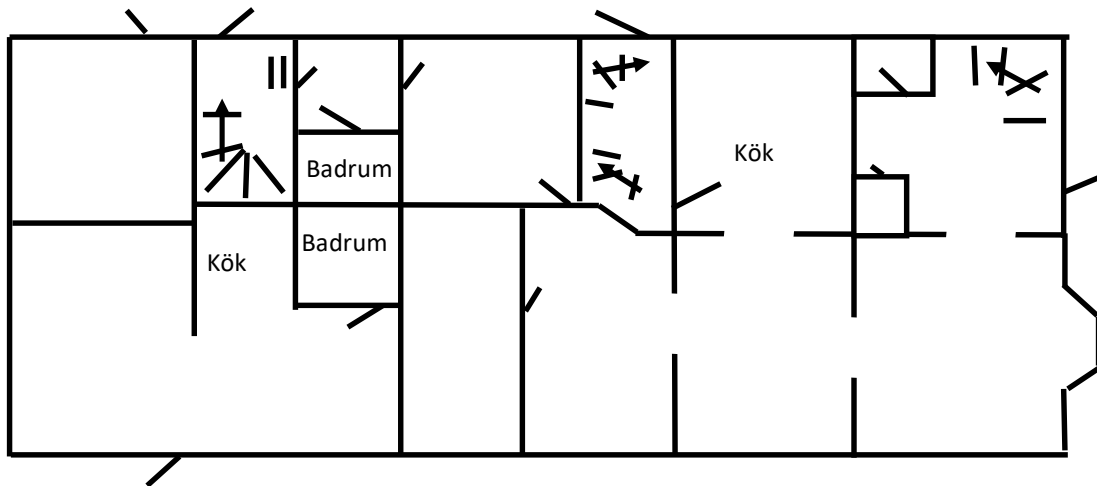
Källa: Lantmäteriet

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
3	Nybro	0	REPSLAGAREN 10	220	1123	125	145	1943	1943	28	04	1395	2024-06-28	11160	1.15
5	Nybro	0	TRIANGELN 8	220	1035	144	158	1938	1938	22	04	1200	2023-12-08	8333	1.14
8	Nybro	0	BÄCKEN 2	220	1226	143	158	1909	1929	28	04	1540	2022-09-16	10769	1.15
9	Nybro		TRYCKAREN 6	220	1021	167	184	1948	1948	27	04	1600	2022-08-17	9581	1.21
11	Nybro		SLIPAREN 12	220	1068	127	143	1954	1954	25	04	1675	2022-02-01	13189	1.62
12	Nybro		GLASBLÅSAREN 12	220	1044	120	139	1952	1958	24	04	1270	2022-01-14	10583	1.29
13	Nybro		GULLREGNET 2	220	1500	170	190		1940	28	04	1500	2021-12-01	8824	1.06
14	Nybro		SMEDJAN 11	220	1320	158	174	1945	1945	24	04	1940	2021-08-30	12278	1.16
15	Nybro		HAGTORNET 3	220	1260	123	138	1936	1936	24	04	1600	2021-07-15	13008	
16	Nybro		BAGAREN 11	220	1430	150	170	1949	1949	27	04	1300	2021-02-26	8667	

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning

