



F-1002-25-08
VBnr: 26359

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Emmaboda Emmabo 1:216



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: Emmaboda Emmabo 1:216
 Adress: Krangatan 12, 361 42 Lindås
 Kommun: Emmaboda
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Norr.
 Värdetidpunkt: April 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-04-28 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	1401 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, belysning, buskar och träd. Asfalterad uppfart och gång. Del av uppfarten verkar, enligt Lantmäteriets "Min karta", gå över fastigheten Emmabo 1:616.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Lindås, 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 1981. 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

2 -plan med källare.

Byggnadsår

1950, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 205 resp 100 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Garage, pannrum, tvättstuga, förrådsutrymme.**Bottenvåning:** Hall, kök, vardagsrum, badrum, allrum.**Övervåning:** Hall, badrum, toalett, fyra rum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Puts. Släppt på vissa ställen samt sprickor noterades.

Yttertak

Betongtakpannor

Fönster

Tvåglasfönster

Våningstrappa

I trä

Golvbeläggningar

Parkett, laminat, klinker, plastmatta, textilmatta

Tak

Målat, träpanel, skivor

Kök

Spårade träluckor och lådfronter, 4-pls spis med häll, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd ugn och kyl. Vitvaror bedöms som blandat skick. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Diskmaskin och ugn ca 6-7 år, enligt uppgift. Varmluften i ugnen fungerar ej, enligt uppgift. Kök i normalt skick. Eldriven golvvärme, enligt uppgift.

Våtrum

Bottenvåning

Övervåning

golv

Klinker

Plastmatta

väggar

Kakel

Plastmatta

inredning

WC, tvättställ, dusch, spabad, eldriven golvvärme, enligt uppgift.

WC, tvättställ, dusch

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Normalt. Renoverad ca 2012 enligt uppgift. Enligt uppgift läcker det i rörkopplingarna i spabadet.

Sämre

golv

Övervåning

väggar

Plastmatta

inredning

Målat

övrigt

WC, tvättställ

skick

Ljust porslin

Äldre

Tvättavdelning

I källare

golv

Betong

väggar

Målad betong

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin, torktumlare. Tvättmaskinen ca 7-6 år enligt uppgift.

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning -system	Bergvärmepump. Cirkulationspump byt för ca 2-2,5 år sedan, enligt uppgift. Vattenburet, radiatorer
Övrigt	Stort in- och utvändigt upprustningsbehov. Kamin finns, men inte godkänd för eldning enligt uppgift. Utfällning på källarvägg noterades. Element finns i källaren, men är inte inkopplade på värmesystemet, enligt uppgift. Uteplats delvis under tak. Taket till uteplatsen läcker enligt uppgift.
Uthus	Inhängnad hönshus på plintar med träfasad och papptak. Taket läcker in och fasadfärgen flagnar. Byggnad i dåligt skick.

OMDÖME

Läge Utkanten i småhusområde.

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

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

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	174.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>637.000 kr</u>
Totalt	811.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 995.000 kr utifrån undertecknads besiktningsuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 4 st. Totalt 1.020.000 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 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 1 000 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Emmaboda Emmabo 1:216 har
vid värdetidpunkten april 2025 bedömts till:

EN MILJON KRONOR (1 000 000 kr)

Kalmar 2025-05-08
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
Emmaboda Emmabo
1:216

UUID:
909a6a53-bad8-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
080019601

Län- och kommunkod
0862

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-02-28

Distrikt
Vissefjärda
Socken: Vissefjärda

Distriktskod
105017

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-04-15

Adress**Adress**

Krangatan 12
361 42 Lindås

Läge, karta**Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6275142.5

E (SWEREF 99 TM)

534665.4



Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 401 kvm	1 401 kvm	
Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2018-02-22	D-2018-00088588:1
Inskrivet ägarnamn:			
Köp (även transportköp): 2018-02-09 Köpeskilling: 1.200.000 SEK, avser hela fastigheten.			
	1/2	2018-02-22	D-2018-00088588:2
Köp (även transportköp): 2018-02-09 Köpeskilling: 1.200.000 SEK, avser hela fastigheten.			
Anteckningar			
Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-26, 988 834 kronor, jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-103816-25		2025-02-27	D-2025-00069831:1
Anmärkningar: Avser inteckning 05/24544 Avser inteckning 14/13181 Avser inteckning 82/5263 Avser inteckning d-2018-00088588:3			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 4			
Totalt belopp: 1.020.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	141.000 SEK	1982-05-12	82/5263
2	359.000 SEK	2005-09-28	05/24544
3	68.000 SEK	2014-07-02	14/13181
4	452.000 SEK	2018-02-22	D-2018-00088588:3

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Stadsplan: Emmabo 1:266 m fl

Datum

1981-06-04
Genomf. start:
1987-07-01
Genomf. slut:
1992-06-30

Akt

08-VIS-1640

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

493397-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

811.000 SEK

därav

byggnadsvärde

637.000 SEK

därav markvärde

174.000 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 068525159.

Taxeringsvärde

174.000 SEK

Riktvärdeområde

0862001

Fastighetsrättsliga förhållanden

Självständig

Tomtareal

1 401 kvm

Strand

(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m

Vatten o avlopp

Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

Antal lika

1

Värderingsenhet småhusbyggnad 068526159.

Bebyggelsetyp

Friliggande

Taxeringsvärde

637.000 SEK

Total standardpoäng

28

Bostadsyta

205 kvm

Biutrymmesyta

100 kvm

Värdeyta

225 kvm

Nybyggnadsår

Tillbyggnadsår

Värdeår

1950

Under Byggnad

Nej

Antal lika

1

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning

Datum

1946-04-24

Akt

08-VIS-817

Ursprung

Emmaboda Emmabo 1:77

Tidigare Beteckning**Beteckning**

H-Vissefjärda Emmabo 1:216

Omregistreringsdatum Akt

1987-09-09

0880-113

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

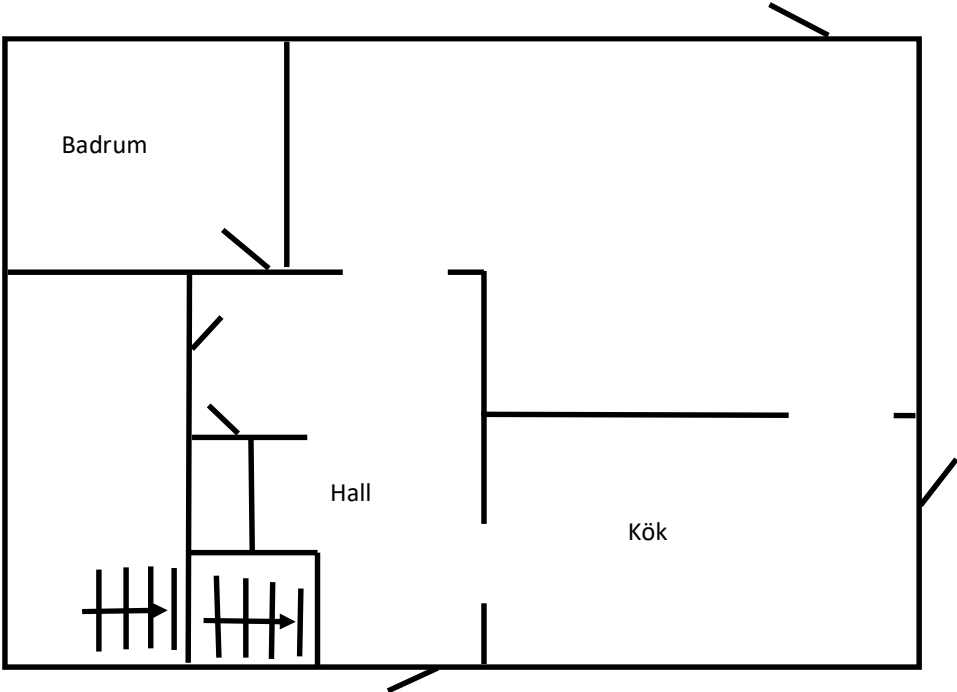
Källa: Lantmäteriet

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
2	Emmaboda	0	KREMLAN 9	220	1255	180	189	1971	1971	32	04	1700	2024-06-07	9444	1.75
9	Emmaboda	0	EMMABO 1:512	220	1632	173	183	1975	1975	31	04	1150	2022-10-03	6647	1.16
10	Emmaboda	0	EMMABODA 4:28	220	1201	166	168	1977	1977	35	04	1300	2022-10-03	7831	1.27
11	Emmaboda		KÖPMANNEN 6	220	1188	260	280	1950	1950	27	04	1600	2022-08-08	6154	1.72
12	Emmaboda		EKEN 7	220	1004	212	216	1988	1988	31	04	1600	2022-05-10	7547	1.25
14	Emmaboda		ASTERN 4	220	1037	194	214		1975	32	04	1460	2022-03-11	7526	1.19
15	Emmaboda		EMMABO 1:444	220	1320	160	170	1968	1968	25	04	1160	2021-11-02	7250	1.55
16	Emmaboda		EMMABO 1:607	220	1255	169	179	1974	1974	33	04	1525	2021-10-04	9024	1.55
17	Emmaboda		KÖPMANNEN 3	220	1182	165	181	1943	1950	35	04	1300	2021-06-15	7879	
18	Emmaboda		EJDERN 6	220	1151	150	166	1948	1948	27	04	1095	2021-06-09	7300	
20	Emmaboda		EMMABO 1:89	220	2240	211	215	1937	1937	32	04	1795	2021-03-15	8507	

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning

