



F-2352-25-08
VBnr: 26437

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Borgholm Hunderum 1:21



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: Borgholm Hunderum 1:21
Adress: Enerums Gamla Bygata 7, 387 75 Byxelkrok
Kommun: Borgholm
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: Januari 2026.
Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-01-20 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	1 895 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Stenmur, trästaket, gunnebostängsel.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Hunderum, ca 3 km söder om Byxelkrok, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten har enskilt vatten och avlopp saknas, enligt taxering. Enligt handläggare på kommunen finns inga uppgifter om avlopp på fastigheten, men dispens för att ta hand om latrin själva på fastigheten finns. Beslutet togs 2017-03-10. El anslutet.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	För fastigheten gäller varken detaljplan eller områdesbestämmelser. Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Borgholm Hunderum GA:1, vars ändamål är väg. Förvaltningen sköts av Hunderum samfällighetsförening. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 ½ -plan .

Värdeår

1929, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 70 resp 70 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Bottenvåning: Hall, kök, tre rum, groventré, toalett.**Övervåning:** Rum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Torpargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä

Yttertak

Egen gjutna takpannor, enligt uppgift

Fönster

Englasfönster, vissa med fönstermarkiser

Våningstrappa

I trä

Golveläggningar

Trä, klinker,

Tak

Målat, trä

Kök

Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, vedspis och kyl. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Köket renoverades 2010 med Ikea stommar, enligt uppgift.

Våtrum

Bottenvåning

golv

Klinker

väggar

Bröstpanel och tapet

inredning

Separett Villa Modell 9000, tvättställ utan blandare

övrigt

Ljust porslin

skick

Normalt

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning

Elradiatorer och luft/luftvärmepump

Övrigt

Flera olika eldstäder, samtliga godkända för eldning enligt uppgift. Övervåning ej isolerad. Vatten från tvättställ på toa och i köket går till stenkistor enligt uppgift. Ute finns duschbås, som med slang kopplas till kran i köket. Varmvattenberedare och vattenpump finns.

Uthus

1 ½-plans gäststuga med delvis källare och träfasad samt takpannor. Englasfönster, trägolv delvis med plastmatta och målat tak. Vedspis finns, ej godkänd för eldning enligt uppgift. Byggnad bedöms något eftersatt.

Uthus

Komplementbyggnad med träfasad och plåttak. Bedöms delvis stå direkt på mark delvis på gjuten platta. Förrådsutrymmen och höloft. Byggnad i sämre skick.

Utedass på plintar med träfasad och papptak.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i landsbygdsmiljö och omgivningen utgörs av jordbruksmark och glesbebyggelse.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Dålig
Materialstandard	Mindre god
Planlösning	Mindre god
Standard	Mindre god
Underhåll	Något eftersatt

Objektet som helhet Äldre småhus med underhållsbehov.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	485.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>338.000 kr</u>
Totalt	823.000 kr

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

Pantbrev 0 st. Totalt 0 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,6 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 1 300 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms motsvara genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 1 300 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Borgholm Hunderum 1:21** har vid värdetidpunkten januari 2026 bedömts till:

ENMILJON TREHUNDRATUSEN KRONOR (1 300 000 kr)

Kalmar 2026-02-02
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

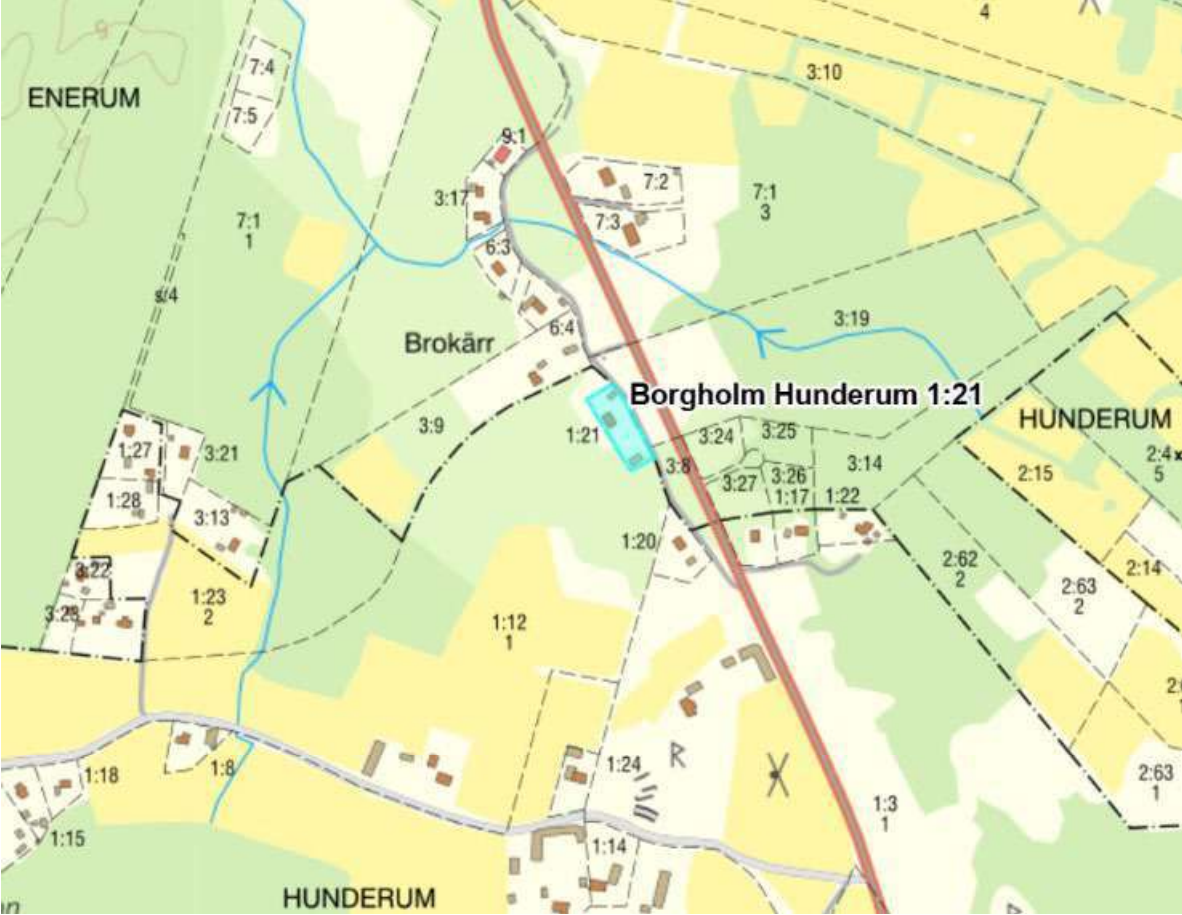
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den 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 Borgholm Hunderum 1:21	UUID 909a6a53-859a-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 080005971	Senaste ändringen i allmänna delen 2022-11-08
Län- och kommunkod 0885	Distrikt Böda Socken: böda	Distriktskod 103034	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-10-06 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-15

Adress

Adress

Enerums Gamla Bygata 7
387 75 Byxelkrok

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2001-12-28	Akt 01/28501
--------------	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Berört fång

D-2021-00070433:1, andel 1/2
Bouppteckning: 2020-12-01
Ingen köpeskillning redovisad

Berört fång

01/28501, andel 1/2
Gåva: 2001-12-10
Ingen köpeskillning redovisad

Omfattar även

Hässleholm Dornen 1

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-10-01 1 218 290 sek beslutsnummer 12254901148	Inskrivningsdag 2025-10-03	Akt D-2025-00355424:1
---	--------------------------------------	---------------------------------

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Eksjö

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Borgholm Hunderum GA:1

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 473432-5	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 823 000 SEK	därav byggnadsvärde 338 000 SEK	därav markvärde 485 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 47298158 (2024)

Taxeringsvärde 485 000 SEK	Riktvärdeområde 885003	Fastighetsrättsliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1895 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Avlopp saknas	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 47299158 (2024)

Taxeringsvärde 338 000 SEK	Bebyggelsestyp Friliggande	Total standardpoäng 15	Bostadsyta 70 kvm
Biutrymmesyta 70 kvm	Värdeyta 84 kvm	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1974-12-19	08-BÖD-1258

Ursprung

Borgholm Hunderum 1:12

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6352652.4	620394.5



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 895 m ²	1 895 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning

H-Böda Hunderum 1:21

Omregistreringsdatum

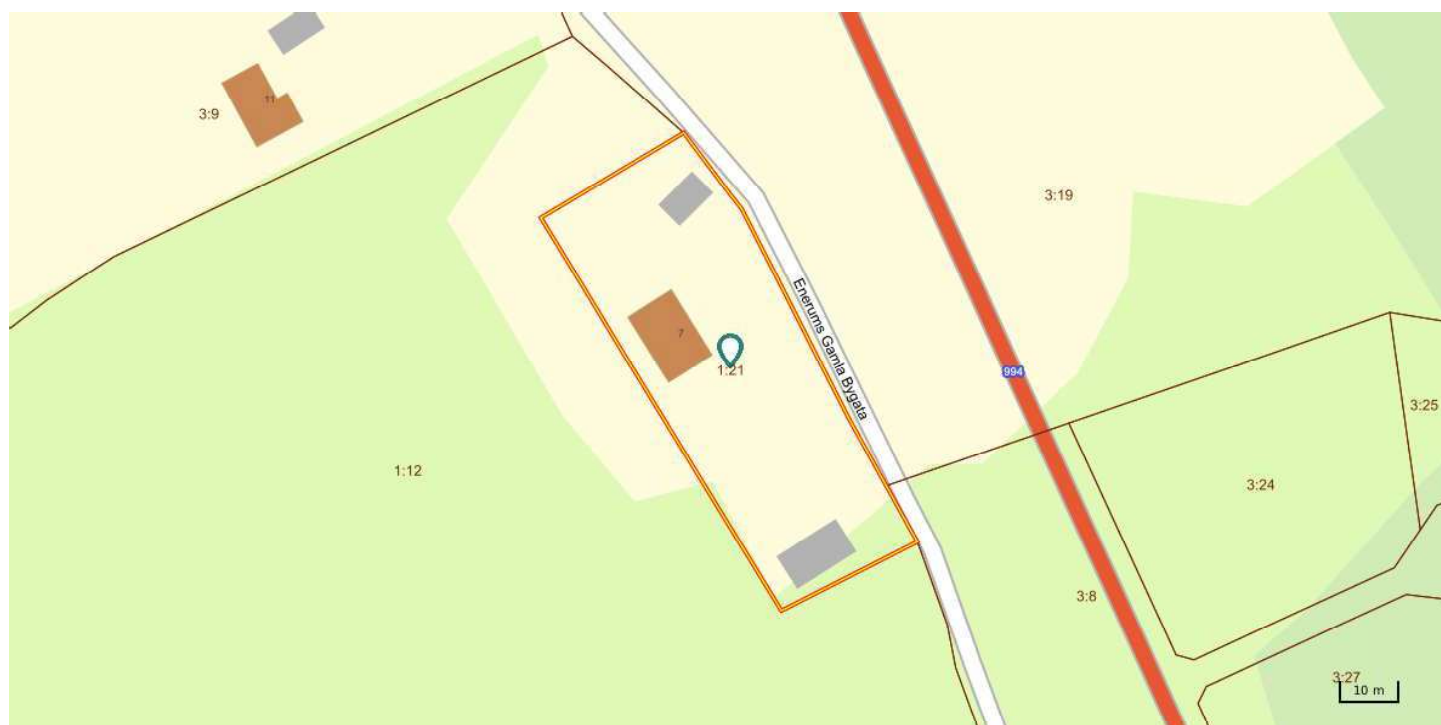
1987-09-09

Akt

0880-113

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten

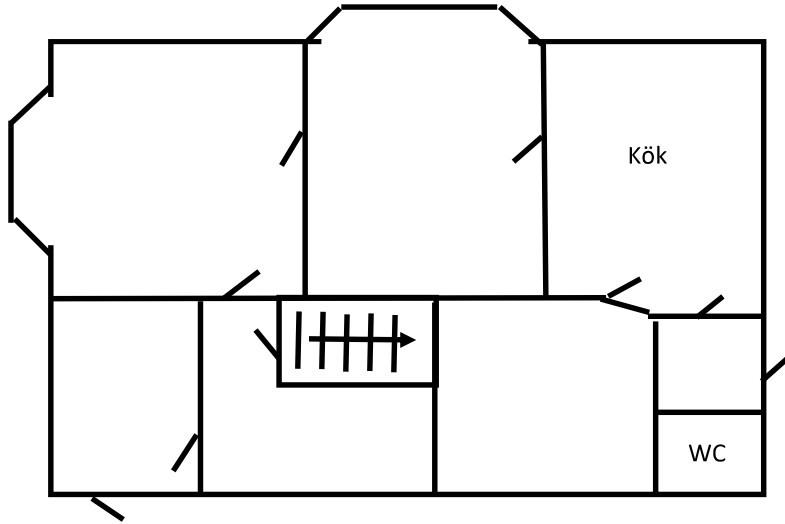


© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

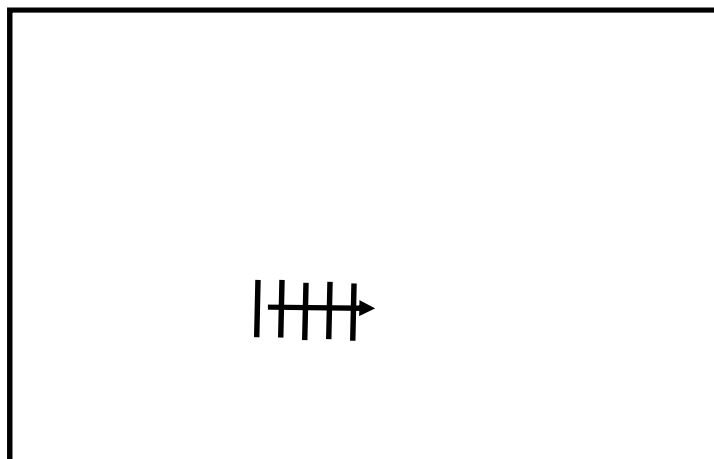
Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Borgholm	0885003	DÖDEVI 13:1	220	2400	63	65	1909	1940	25	04	1500	2025-12-02	23810	1.42
2	Borgholm	0885003	ENERUM 6:4	220	1854	95	100	1975	1975	22	04	2000	2025-09-30	21053	1.57
3	Borgholm	0885003	ALVEDSJÖ 7:41	220	1208	50	60		1940	24	04	1700	2025-09-19	34000	1.81
5	Borgholm	0885003	HÖGBY-VEDBY 3:5	220	2125	51	52		1929	25	04	1800	2025-07-07	35294	1.81
6	Borgholm	0885003	GLABO 1:15	220	1930	75	75	1934	1934	22	04	1825	2025-06-05	24333	1.77
8	Borgholm	0885003	KYRKETORP 6:6	220	1005	50	52	1923	1929	17	04	1350	2024-08-15	27000	1.85
13	Borgholm	0	VÄSTRA HONUNGSTORP 1:5	220	2497	100	100	1934	1941	22	04	1500	2023-06-02	15000	1.06
14	Borgholm	0	SJÖSTORP 1:65	220	1301	51	51	1977	1977	23	04	1600	2023-05-17	31373	1.69
16	Borgholm	0	SJÖSTORP 1:49	220	1074	54	55	1980	1980	24	04	1000	2022-11-15	18519	0.96
17	Borgholm	0	BÖDA KRONOPARK 2:124	220	1385	57	58	1979	1979	20	04	1500	2022-10-26	26316	1.67

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning

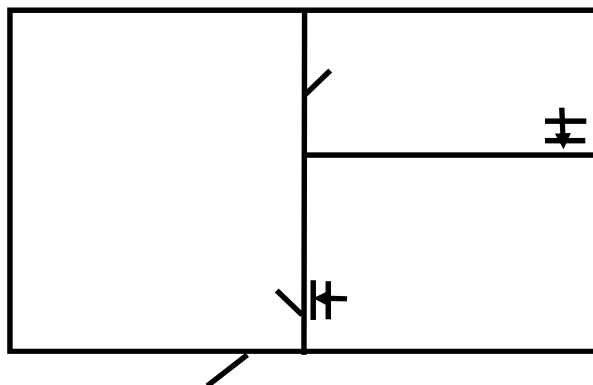


Övervåning



Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning

