



F-329-26-08
VBnr: 26477

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Hultsfred Låset 17



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: PLANRITNING	
BILAGA: ORTSPRISMATERIAL	

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Hultsfred Låset 17
 Adress: Västerviksgatan 1, 577 34 Hultsfred
 Kommun: Hultsfred
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: Maj 2026.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-05-22 av undertecknad. Vid besiktning deltog hyresgäster samt personal från Kronofogdemyndigheten. Lagfaren ägare deltog ej.

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 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	910 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Grusad uppfart och gång. Delvis plank och fasad belysning.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Hultsfred vid järnvägen, 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.
Planbestämmelser, servitut mm	Stadsplan från 1980. Del av byggnad står på prickmark (mark som inte får bebyggas). Enligt handläggare på kommunen strider detta mot detaljplanen, men bygglov har beviljats med avvikelse från detaljplanen. För kännedom eftersom området saknar byggrätt skulle en återuppbyggnad på samma plats inte vara förenlig med detaljplanen. Man bör enligt handläggaren på kommunen inte räkna med att återuppbyggnad får ske. Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD**Bostadsbyggnad**

Byggnadstyp

1 ½ -plan.

Byggnadsår

1906, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 173 resp 7 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Bottenvåning: Hall, toalett, kök, groventré, våtenhet med bastu, vardagsrum, ett rum.**Övervåning:** Hall, badrum, två rum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Torpargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä

Yttertak

Plåt

Fönster

Treglasfönster

Våningstrappa

I trä

Golvbeläggningar

Parkett, laminat, textilmatta, klinker, trä

Tak

Träpanel,

Kök

Köksö med spårade träluckor och lådfronter, 4-pls spishäll, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd ugn, kyl och frys. Större delen av vitvarorna bedöms som nyare. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-6 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

Övervåning

golv

Plastmatta

Klinker

väggar

Målat väv med board

Kakel

inredning

WC, tvättställ,
varmvattenberedare

WC, tvättställ, dusch

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Bedöms som något äldre

Normalt. Noterade dörren
skrapar i golvet.

Bottenvåning

Plastmatta

Plastmatta

Dusch och bastu

Äldre

Tvättavdelning

Bottenvåning

golv

Plastmatta

väggar

Plastmatta

inredning

Tvättmaskin, torktumlare

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning
-systemLuft/luftvärmepump och elradiatorer.
Direktverkande radiatorer

Övrigt

Kakelugnar finns, godkända för eldning enligt uppgift.
Bedöms vara en pelletsamin, som enligt uppgift är trasig.
Altan med trallgolv och plasttak.

Uthus Äldre ekonomibyggnad med vind. Bedöms delvis stå direkt på mark, delvis torpargrund. Träfasad och plåttak. Delvis inredd. El finns. Byggnaden bedöms vara i något sämre skick.

Jordkällare finns.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i villaområde vid järnväg.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	God
Materialstandard	God
Planlösning	God
Standard	God
Underhåll	Normalt

Objektet som helhet Äldre småhus som bedöms vara i normalt skick.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	140.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>652.000 kr</u>
Totalt	792.000 kr

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

Pantbrev 9 st. Totalt 525.000 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 1 100 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms ligga strax under genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 900 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Hultsfred Låset 17 har vid
värdetidpunkten maj 2026 bedömts till:

NIOHUNDRATUSEN KRONOR (900 000 kr)

Kalmar 2026-05-28
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Andreas Ylipää
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande
Bilaga 2: Karta
Bilaga 3: FDS-utdrag inkl. tomtkarta
Bilaga 4: Planritning
Bilaga 5: Ortsprismaterial

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

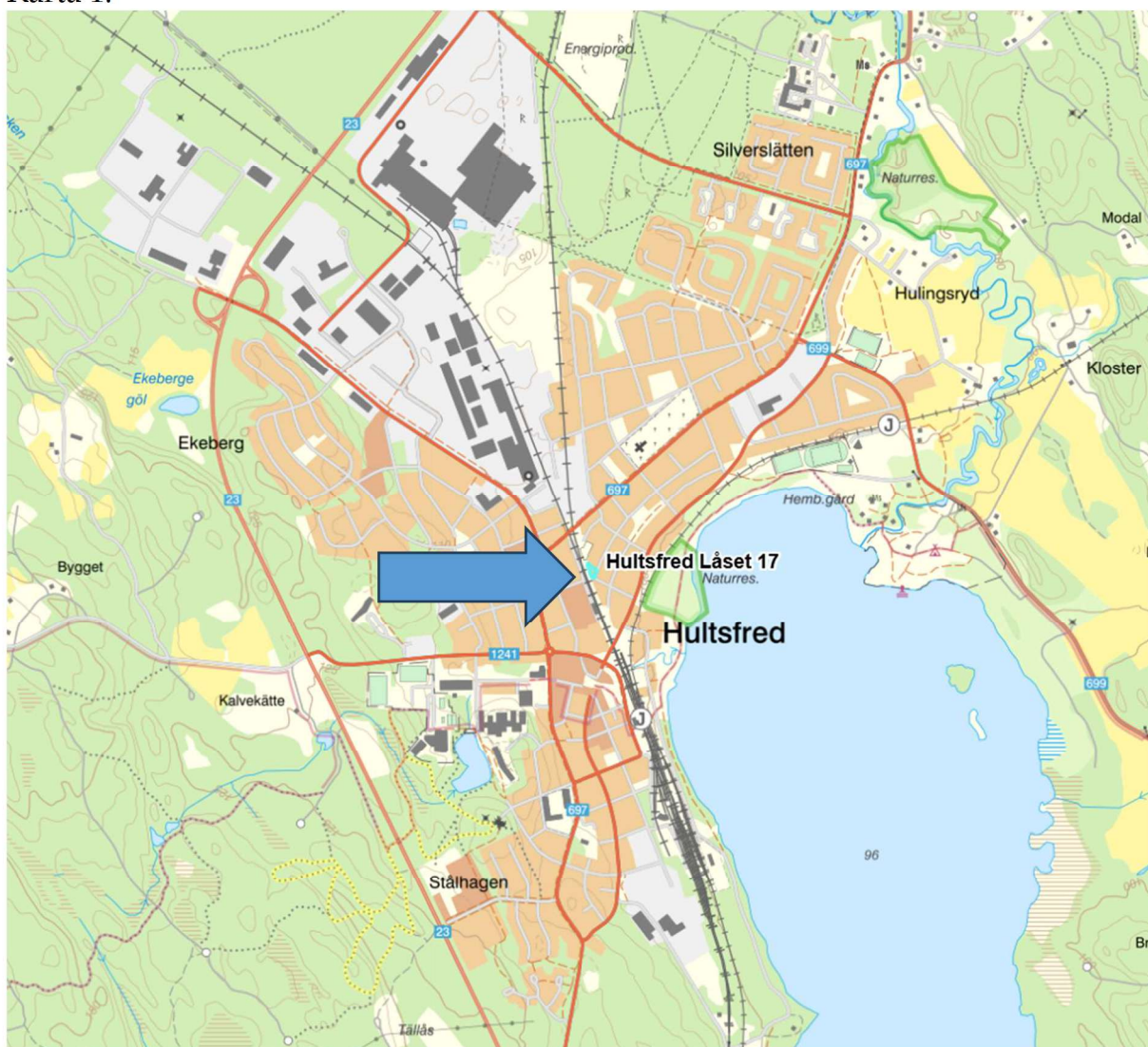
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

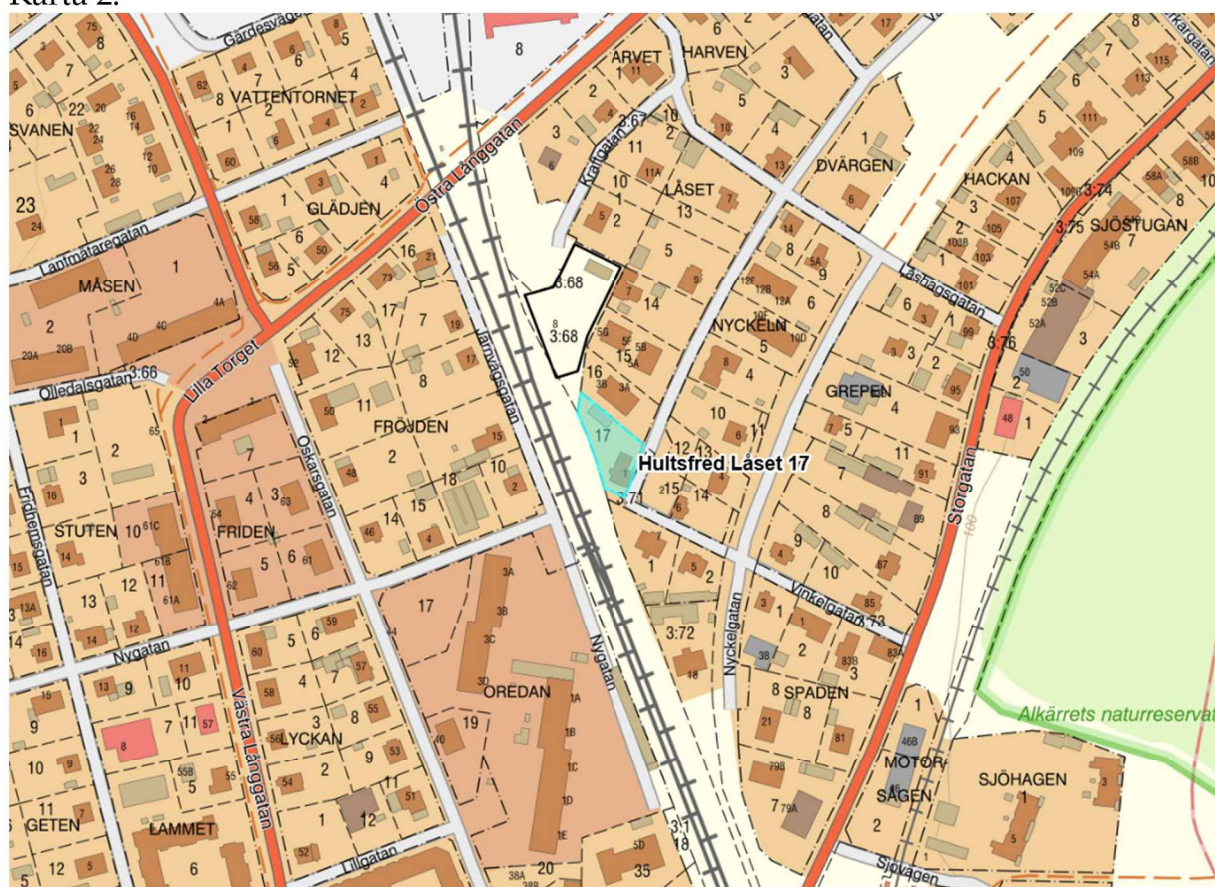
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

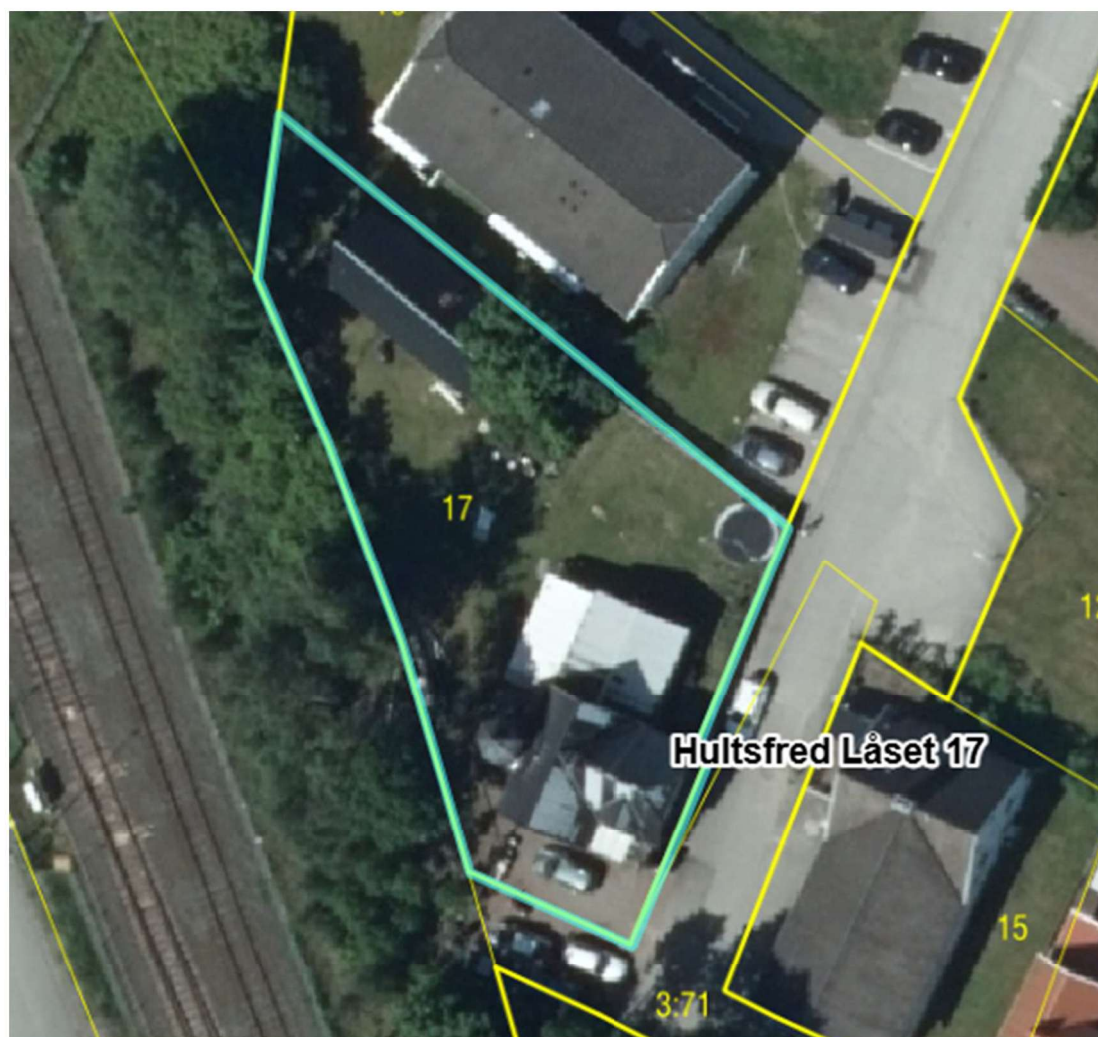
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning Hultsfred Låset 17	UUID 909a6a54-c4f1-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 080087730	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0860	Distrikt Hultsfred	Distriktskod 105212	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-02-24 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-13

Adress

Adress

Västerviksgatan 1
577 34 Hultsfred

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2017-08-02	Akt D-2017- 00322184:1
--------------	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Berört fäng

D-2017-00322184:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2017-07-31
Köpeskilling: 700 000 SEK (avser
hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning, 2026-01-09, 441.000 sek jämte ränta och kostnader dom t 2026-02-23 5499-25		D-2026-00061825:1

Anmärkningar

Avser inteckning 77/7671
Avser inteckning 77/7672
Avser inteckning 78/7541
Avser inteckning 81/10646
Avser inteckning 87/7742
Avser inteckning 87/7743
Avser inteckning 08/27407
Avser inteckning 12/4120
Avser inteckning D-2017-00322184:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 525 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	90 000 SEK	1977-08-17	77/7671
2	50 000 SEK	1977-08-17	77/7672
3	31 200 SEK	1978-08-09	78/7541
4	20 000 SEK	1981-11-18	81/10646
5	165 000 SEK	1987-08-19	87/7742
6	50 000 SEK	1987-08-19	87/7743
7	28 000 SEK	2008-11-04	08/27407
8	69 500 SEK	2012-03-05	12/4120
9	21 300 SEK	2017-08-02	D-2017-00322184:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Eksjö

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1980-12-01	08-HFD-603
Västerviksområdet	Genomf. start: 1987-07-01	
	Genomf. slut: 1992-06-10	

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	371344-6	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	792 000 SEK	652 000 SEK	140 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 1	Fysisk person

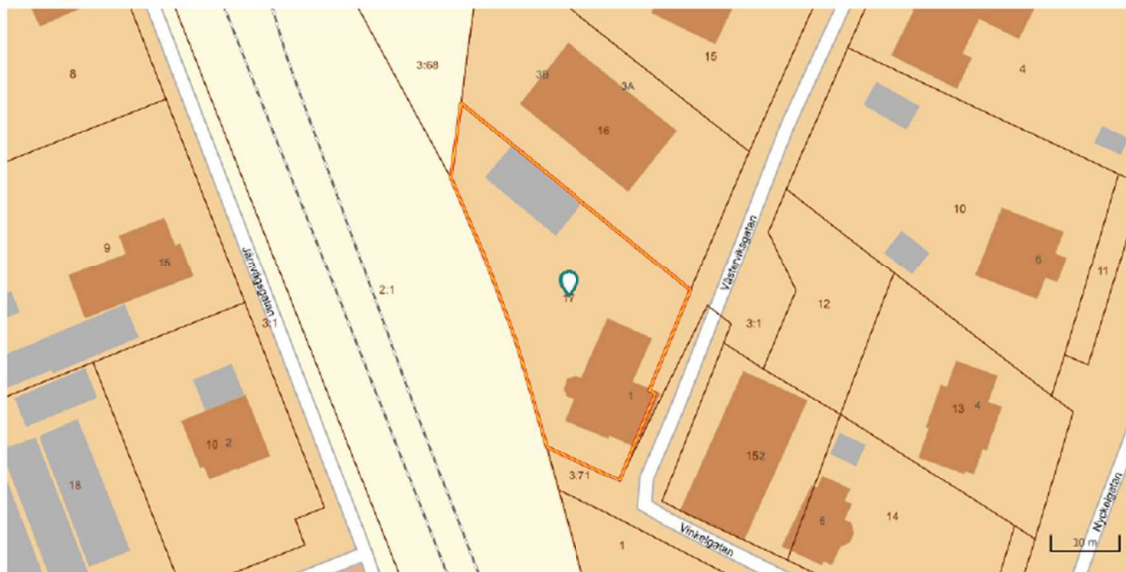
Värderingsenhet småhus tomtmark 35463161 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
140 000 SEK	860001	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	910 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten	1	
	Kommunalt avlopp		

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 35464161 (2024)

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten

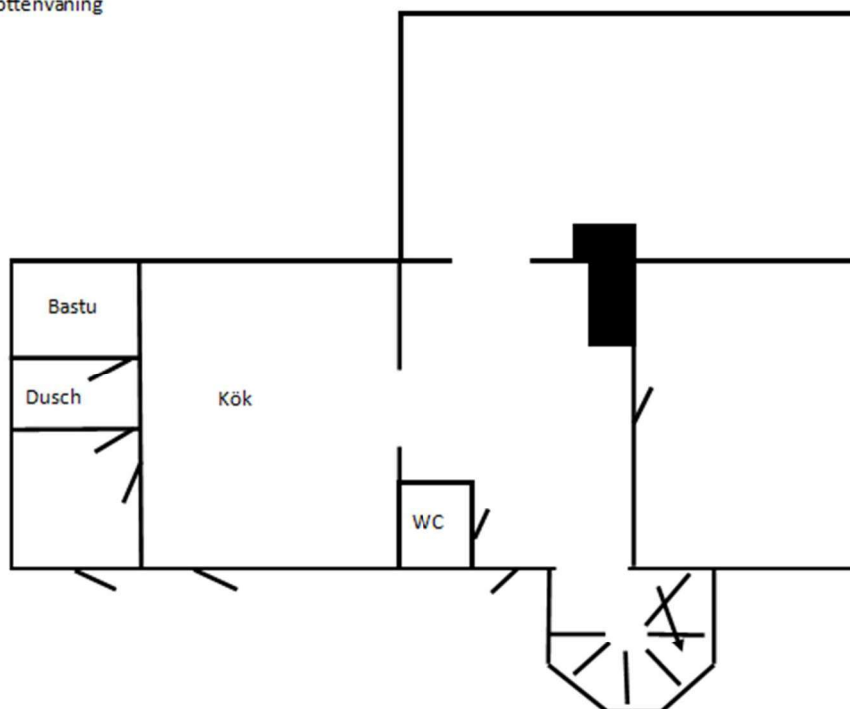


© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

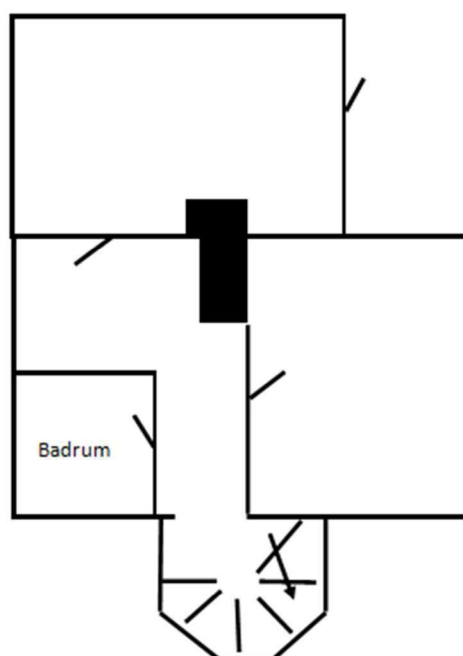
BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse i planritning kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning



BILAGA: ORTSPRISMATERIAL



Småhusfastigheter

Datum: 2026-05-26

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Hultsfred	0860001	KONTROLLANTEN VÄSTRA 6	220	709	150	152		1975	38	04	1600	2026-04-01	10667	1.64
2	Hultsfred	0860001	LASET 14	220	1189	141	150	1905	1929	34	04	1300	2026-04-01	9220	1.77
3	Hultsfred	0860001	PLOGEN 7	220	1410	170	187	1950	1950	26	04	1150	2025-01-22	6765	1.77
5	Hultsfred	0860001	BERGET 19	220	873	147	155	1973	1973	35	04	850	2024-10-11	5782	0.95
7	Hultsfred	0	VATTENTORNET 2	220	828	142	158	1951	1955	29	04	1010	2023-05-11	7113	1.56
8	Hultsfred	0	VATTENTORNET 4	220	840	155	174	1971	1971	37	04	1100	2023-01-31	7097	1.12
9	Hultsfred		HÖJDEN 11	220	933	155	175	1963	1963	40	04	1200	2022-05-25	7742	1.21