



F-2906-25-08

VBnr: 26455

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Hultsfred Björken 8



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 Björken 8
 Adress: Ekebergsgatan 11, 577 72 Virserum
 Kommun: Hultsfred
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: Mars 2026.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-03-26 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	733 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Asfalterad uppfart, vattenutkastare.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Virserum, 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 1949. 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

1 ½ -plan med källare.

Byggnadsår

1949, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 120 resp 70 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Garage, pannrum, tvättstuga, förråd och matkällare.**Bottenvåning:** Hall, badrum, kök, vardagsrum och ett rum.**Övervåning:** Hall, toalett, tre rum och klädkammare.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Puts

Yttertak

Betongtakpannor

Fönster

Tvåglasfönster

Våningstrappa

I trä, ena med plastmatta

Golveläggningar

Plastmatta, parkett, laminat, trä

Tak

Målat, träpanel, skivor

Kök

Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt, diskmaskin, kyl och frys. Vitvaror bedöms som nyare. I anslutning till köket finns utrymme för en matplats till ca 4-6 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

Övervåning

golv

Plastmatta

Klinker

väggar

Kakel

Tapet

inredning

WC, tvättställ, dusch

WC, tvättställ,

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Äldre

Äldre

Tvättavdelning

I källare

golv

Betong

väggar

Målad betong

inredning

Tvättmaskin, torktumlare

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning
-systemKombipanna (el, ved)
Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Bedöms finnas in- och utvändigt renoveringsbehov. Öppen spis, ej sotad men inga anmärkningar enligt uppgift. Delvis inglasad altan med trägolv, plåttak och infravärme. Antenn finns.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i villaområde.

Efterfrågan	Ringa
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Mindre god
Standard	Ordinär
Underhåll	Normal/Eftersatt

Objektet som helhet Småhus, som bedöms ha renoveringsbehov såväl in- som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	91.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>382.000 kr</u>
Totalt	473.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2021 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet bedöms som rimligt.

Pantbrev 5 st. Totalt 616.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,3 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 600 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som jämförbart med genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 600 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Hultsfred Björken 8 har vid
värdetidpunkten mars 2026 bedömts till:

SEXHUNDRATUSEN KRONOR (600 000 kr)

Kalmar 2026-03-26
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

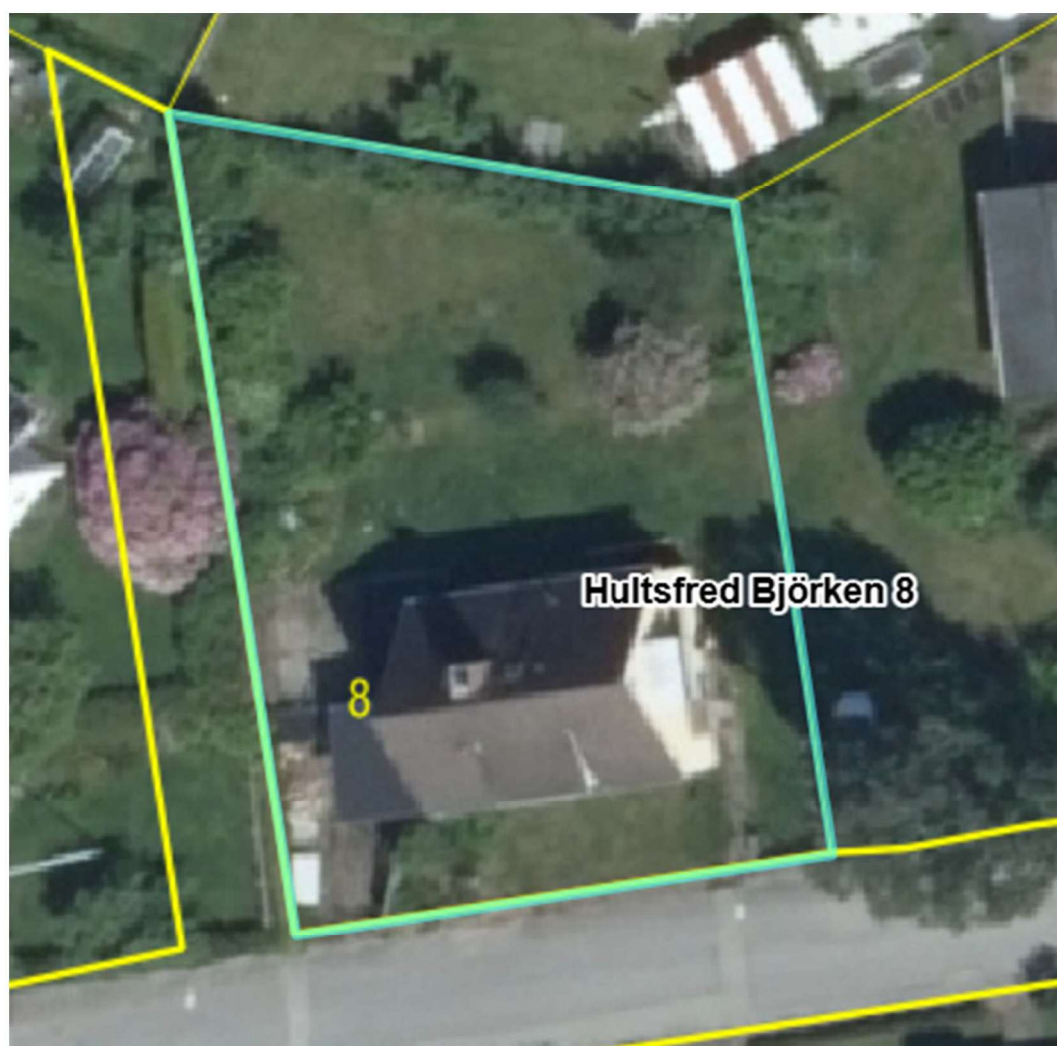
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning Hultsfred Björken 8	UUID 909a6a54-af86-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 080082247	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-07
Län- och kommunkod 0860	Distrikt Virserum	Distriktskod 105164	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-12-04
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-26

Adress

Adress
Ekebergsgatan 11
577 72 Virserum

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 1998-03-16	Akt 98/1630
--------------	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Berört fång
98/1630, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
1998-03-12
Köpeskilling: 385 000 SEK (avser även annan fastighet)

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 1998-03-16	Akt 98/1629
--------------	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Berört fång
98/1629, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
1998-03-12
Köpeskilling: 385 000 SEK (avser även annan fastighet)

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-12-01, 666 078 sek, beslutsnummer 12255789138	Inskrivningsdag 2025-12-03	Akt D-2025-00445473:1
---	--------------------------------------	---------------------------------

Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-12-01, 666 198 sek, beslutsnummer 12255789146		2025-12-03	D-2025-00445506:1
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 5			
Totalt belopp: 616 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	225 000 SEK	1988-04-06	88/2523
Anmärkningar			
Belastar även: Hultsfred Björken 10			
Avsåg ursprungligen även: Hultsfred Björken 10			
2	63 000 SEK	1998-03-24	98/1805
Anmärkningar			
Belastar även: Hultsfred Björken 10			
Avsåg ursprungligen även: Hultsfred Björken 10			
3	49 000 SEK	2003-03-26	03/6591
Anmärkningar			
Belastar även: Hultsfred Björken 10			
Avsåg ursprungligen även: Hultsfred Björken 10			
4	270 000 SEK	2003-03-26	03/6592
Anmärkningar			
Belastar även: Hultsfred Björken 10			
Avsåg ursprungligen även: Hultsfred Björken 10			
5	9 000 SEK	2023-07-28	D-2023-00236212:1
Anmärkningar			
Belastar även: Hultsfred Björken 10			
Avsåg ursprungligen även: Hultsfred Björken 10			
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet	Kontorbeteckning		
Lantmäteriet	Eksjö		
Telefonnummer	E-mail		
0771-63 63 63	fastighetsinskrivning@lm.se		

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1949-01-18	08-VRS-129
Virserums municipal samhälle		
Anmärkningar		
Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 365111-6	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 473 000 SEK	därav byggnadsvärde 382 000 SEK	därav markvärde 91 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 2	Juridisk form Fysisk person
		1 / 2	Fysisk person
Värderingsenhet småhus tomtmark 18879161 (2024)			
Taxeringsvärde 91 000 SEK	Riktvärdeområde 860014	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 733 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 18880161 (2024)			
Taxeringsvärde 382 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 29	Bostadsyta 120 kvm
Biutrymmesyta 70 kvm	Värdeyta 134 kvm	Nybyggnadsår 1949	Tillbyggnadsår
Värdeår 1949	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Tomtmätning		1950-07-26	0860K-399VIR
Sammanläggning		1953-11-02	
Ursprung			
Hultsfred Virserum 6:48,60			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6352665.5	535429.3
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	733 m²	733 m²	0 m²
Tidigare beteckningar			

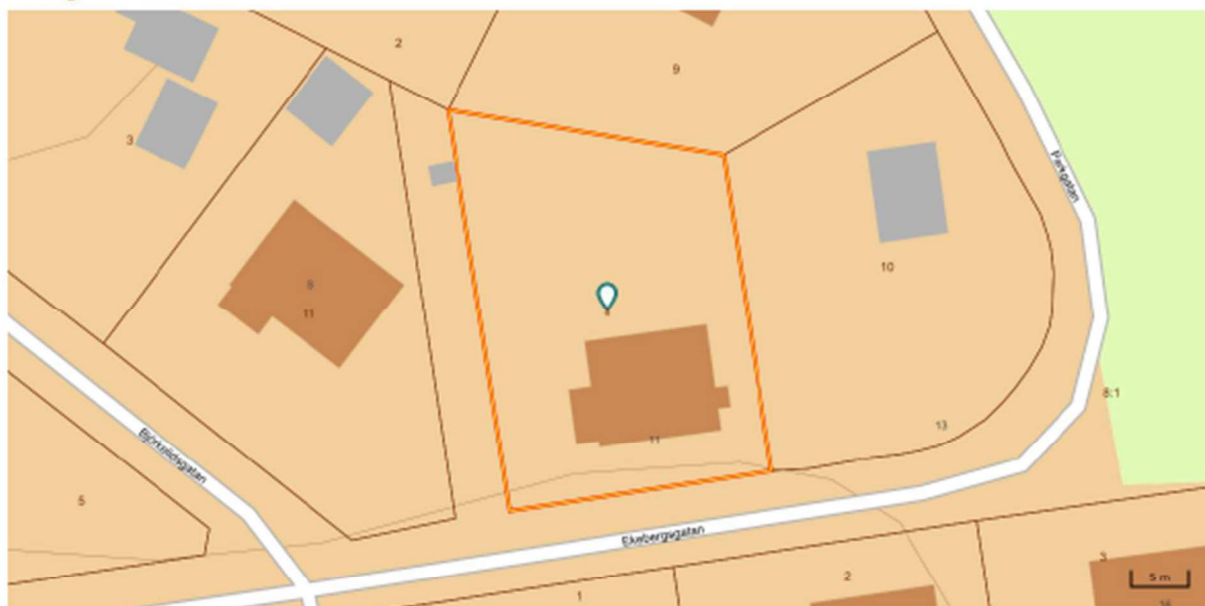
Beteckning
H-Virserum Björken:8

Omregistreringsdatum
1989-11-22

Akt
0882-285

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten

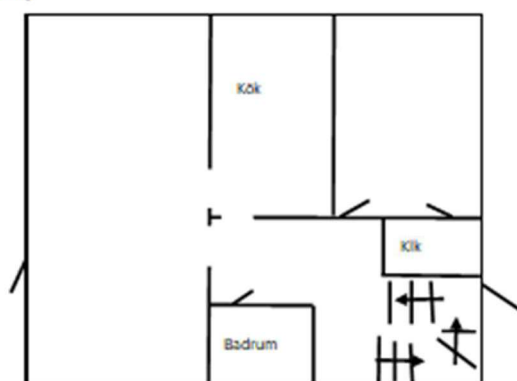


© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

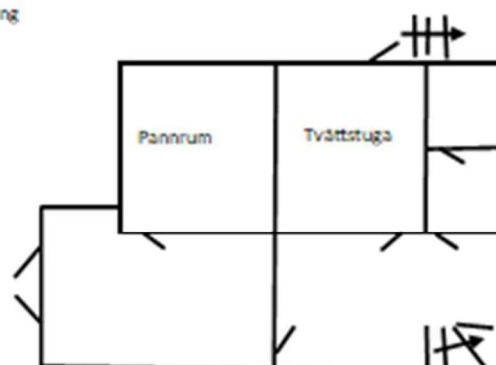
Bottenvåning



Övervåning



Källarvåning



BILAGA: ORTSPRISMATERIAL

VärderingsData



Småhusfastigheter

Datum: 2026-03-26

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Hultsfred	0	MORKULLAN 4	220	856	135	153	1958	1958	28	04	725	2024-08-16	5370	1.39
2	Hultsfred	0	BOFINKEN 7	220	726	120	136	1950	1950	29	04	465	2023-09-28	3875	0.94
3	Hultsfred	0	BLÄMESEN 6	220	957	101	120	1957	1957	33	04	620	2023-03-24	6139	1.14
4	Hultsfred	0	KÄLLELIDEN 3	220	983	135	152	1956	1959	33	04	750	2022-10-24	5556	1.18
5	Hultsfred		RINGDUVAN 1	220	782	122	126		1936	29	04	495	2022-02-25	4057	1.08
6	Hultsfred		KÄLLELIDEN 4	220	865	123	137	1956	1956	29	04	775	2021-11-04	6301	1.54
7	Hultsfred		GÖKEN 3	220	876	100	111	1953	1953	29	04	695	2021-09-15	6950	1.57
8	Hultsfred		KÄLLELIDEN 2	220	973	119	136	1957	1957	27	04	575	2021-09-10	4832	
9	Hultsfred		EKETRÄDAN 3	220	939	104	116	1951	1951	26	04	750	2021-06-15	7212	
10	Hultsfred		LINDEN 4	220	598	117	130	1905	1929	24	04	750	2021-05-28	6410	
11	Hultsfred		KÄLLELIDEN 2	220	973	119	136	1957	1957	27	04	590	2021-03-18	4958	
12	Hultsfred		KÄLLELIDEN 3	220	983	135	152	1956	1959	33	04	600	2021-01-08	4444	