



F-164-26-08
VBnr: 26474

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Hultsfred Målilla 1:82



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 Målilla 1:82
 Adress: Vetlandavägen 94, 577 73 Målilla
 Kommun: Hultsfred
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: Maj 2026.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-05-08 av undertecknad.
 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	1 061 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Vildvuxenrädgårdstomt med gräsmatta, brunn, buskar och träd. Staket finns.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Målilla, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El ej anslutet enligt fastighetsägaren. Enligt fastighetsägaren krävs ny anslutningsavgift samt att elen dras om både utanför huset till ny anslutningspunkt samt inne i huset.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	För fastigheten gäller varken detaljplan eller områdesbestämmelser. Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Hultsfred Målilla GA:3, vars ändamål är väg. Förvaltningen sköts av Målilla kyrkby samfällighetsförening. Nedfart till fastigheten går över fastigheten Målilla 1:15, något servitut för detta finns ej registrerat i fastighetsregistret. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD**Bostadsbyggnad**

Byggnadstyp

1 ½ -plan med källare.

Byggnadsår

Byggnadsår oklart, saknas i taxeringen.

Area BOA, BIA

Bostadsarea ca 70 kvadratmeter grovt räknat enligt mätning.

Innehåll

Källarvåning: Förråd, våtenhet.**Bottenvåning:** Hall, kök, ett rum och vardagsrum.**Övervåning:** Hall, två rum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Puts

Yttertak

Takpannor

Fönster

Tvåglasfönster

Våningstrappa

I trä

Golvbeläggningar

Laminat, trä,

Tak

Målat, skivor,

Kök

Ljusa träluckor och lådfronter, diskho och vedspis. I köket finns utrymme för en matplats till ca 2- 4 personer. Kök i sämre skick.

Våtrum

Bottenvåning

Källarvåning

golv

Plastmatta

Betong

väggar

Plastmatta

Betong

inredning

WC, tvättställ,

Dusch

övrigt

Ljust porslin

skick

Äldre/sämre

Äldre/sämre

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning
-systemLuft/luftvärmepump och elradiatorer
Direktverkande radiatorer

Övrigt

Stort in- och utvändigt upprustningsbehov. Flera olika eldstäder, okänt om de är godkända för eldning. Hydrofor och varmvattenberedare bedöms finnas. Viss fällning noterades i källare. TV-antenn och parabol finns. Enligt uppgift har byggnaden stått kallställd sedan 2018. Vattenledningarna ska vara tömda, enligt uppgift.

Garage

Fristående mindre garage med gjuten betongplatta, träfasad och takpannor. Byggnaden bedöms vara i sämre skick.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i villaområde och omgivningen utgörs av jordbruksmark.

Efterfrågan	Ringa
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Mindre god
Planlösning	Mindre god
Standard	Mindre god
Underhåll	Eftersatt

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

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 213. Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000

<u>Mark</u>	<u>86.000 kr</u>
Totalt	86.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 161.000 kr utifrån undertecknads besiktningsuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 2 st. Totalt 142.500 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 225 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 150 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Hultsfred Målilla 1:82** har vid
värdetidpunkten maj 2026 bedömts till:

ETTHUNDRAFEMTIOTUSEN KRONOR (150 000 kr)

Kalmar 2026-05-08
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

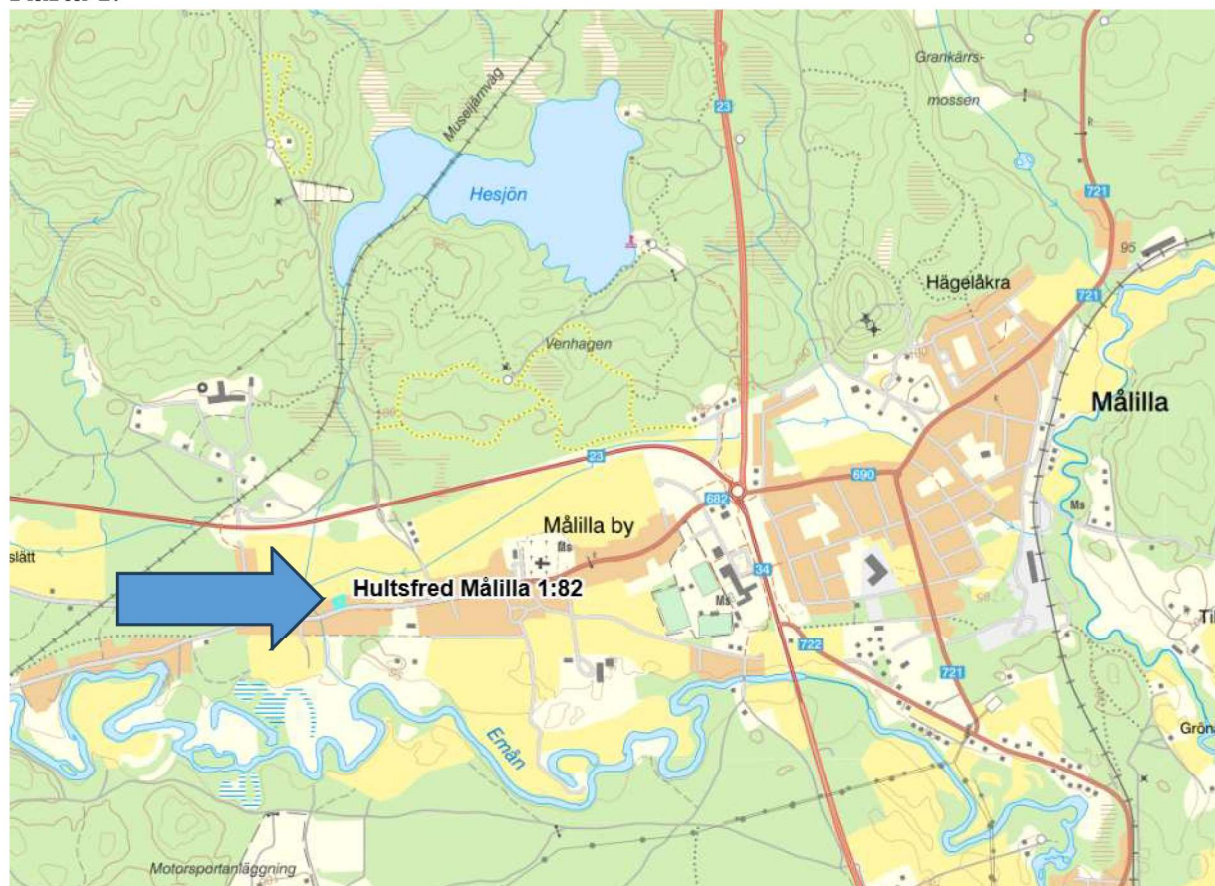
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då 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 3:



BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA



Beteckningar

Beteckning Hultsfred Målilla 1:82	UUID 909a6a54-c640-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 080088065	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-08-15
Län- och kommunkod 0860	Distrikt Målilla-Gårdveda Socken: målilla	Distriktskod 105199	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-28
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-09

Adress

Adress
Vetlandavägen 94
577 73 Målilla

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2001-10-04	Akt 01/18926
--------------	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Berört fång D-2017-00300193:1, andel 1/2 Gåva: 2017-06-18 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 01/18926, andel 1/2 Köp (inklusive transportköp): 2001-09-28 Köpeskilling: 150 000 SEK (avser hela fastigheten)
--	--

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-03-25, 108 526 sek, beslutsnummer 1225016582	Inskrivningsdag 2025-03-27	Akt D-2025-00107211:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Anmärkningar

Avser inteckning 97/2229
Avser inteckning 01/18927

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 142 500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	95 000 SEK	1997-03-03	97/2229
2	47 500 SEK	2001-10-04	01/18927

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet	Kontorbeteckning
------------------	-------------------------

Lantmäteriet	Eksjö
Telefonnummer	E-mail
0771-63 63 63	fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter



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

Gemensamhetsanläggningar

Hultsfred Målilla GA:3

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr (213)	368358-6	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	86 000 SEK		86 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 27510161 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
86 000 SEK	860008	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1061 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1949-02-22	08-MÅL-518
Anläggningsåtgärd	2019-08-15	0860-1470

Ursprung

Hultsfred Målilla 1:15

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6360537.8	547138.6



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 061 m ²	1 061 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
H-Måilla Måilla 1:82	1989-11-22		0882-285

Källa: Lantmäteriet

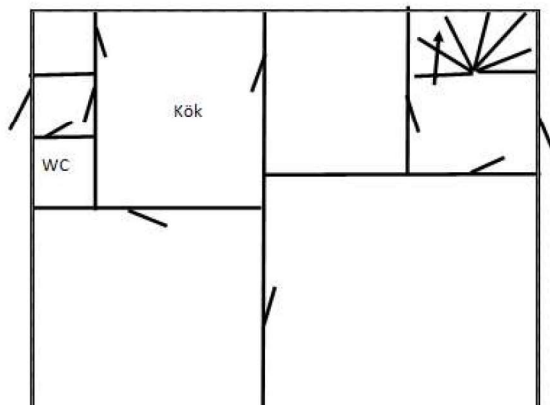
Fastighetskarta liten

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

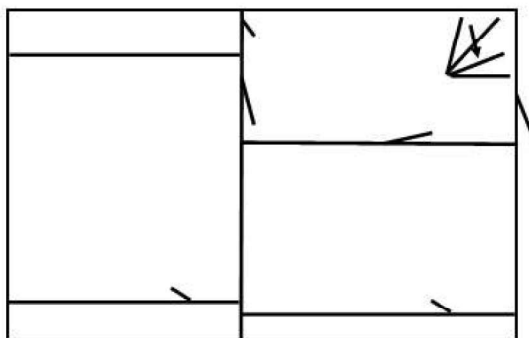
BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

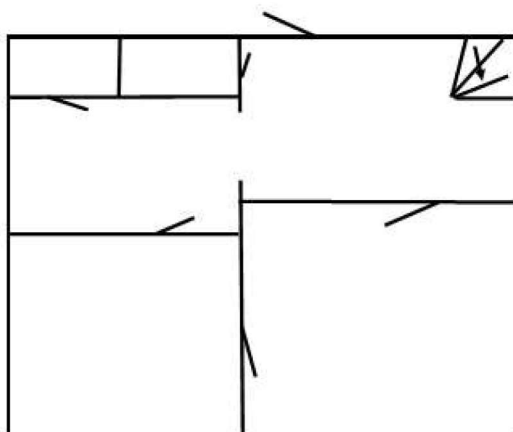
Bottenvåning



Övervåning



Källarvåning



BILAGA: ORTSPRISMA TERIAL



Småhusfastigheter

Datum: 2026-05-08

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Vårdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
8	Hultsfred	0	HÄGELÅKRA 1:45	220	1040	72	72		1955	25	04	595	2024-01-12	8264	1.79
1	Hultsfred	0860008	HÄGELÅKRA 4:31	220	911	75	90		1963	23	04	450	2026-04-10	6000	1.44
7	Hultsfred	0860008	HÄGELÅKRA 5:12	220	941	97	102	1909	1929	25	04	550	2024-05-15	5670	1.75
14	Hultsfred		LJUNGBY 1:49	220	1115	90	90		1929	22	04	452	2022-08-30	5022	1.16
4	Hultsfred	0860008	MÅLILLA 2:37	220	1280	78	94		1946	24	04	450	2025-04-01	5769	1.48
11	Hultsfred	0	MÅLILLA 2:56	220	930	80	89		1962	23	04	217	2023-02-13	2713	0.69
2	Hultsfred	0860008	MÅLILLA 2:60	220	936	83	94		1962	24	04	400	2025-09-24	4819	1.18