



F-81-25-08
VBnr: 26299

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Hultsfred Östrahult 3:21



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: Hultsfred Östrahult 3:21
 Adress: Östrahult 16, 577 93 Vena
 Kommun: Hultsfred
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Norr.
 Värdetidpunkt: Februari 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-02-13 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 köpars 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

1774 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Vildvuxen sluttande trädgårdstomt med gräsmatta, buskar
och träd. Delvis nedskräpad tomt.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Östrahult, ca 20 km öster om
Hultsfred, se bilaga.

Vatten, avlopp, el

Fastigheten har enskilt vatten och avlopp, enligt taxering.
Fastigheten har enskilt vatten och avlopp, enligt taxering.
Enligt handläggare från kommunen är avloppet endast
godkänt för bdt (bad/dusch/tvätt). 2-kammarbrunn med
markbädd. Torrklossett finns. El anslutet men fränkopplat
vid besiktningsstillfället. Oklart om elmätare finns och
ytterligare undersökning rekommenderas. Kostnad för ny
elmätare kan falla på ny köpare.

Energideklaration

Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.

Planbestämmelser,
servitut mm

För fastigheten gäller varken detaljplan eller
områdesbestämmelser.

Inga noterade servitut eller andel i
gemensamhetsanläggning.

För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat
FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

Innehåll

Undergrund

Grundmurar

Grundläggning

Stomme

Bjälklag

Fasad

Yttertak

Fönster

Våningstrappa

Golvbeläggningar

Tak

Kök

Våtrum

golv

väggar

inredning

övrigt

skick

Tvättavdelning

golv

väggar

inredning

Ventilation

Uppvärmning

-system

Övrigt

Garage

Uthus

1 ½ -plan med källare.

1948, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme ca 90 resp 90 kvadratmeter enligt taxering.

Källarvåning: Pannrum, våtrum, förråd.**Bottenvåning:** Hall, kök, badrum, vardagsrum.**Övervåning:** Hall, två rum, förråd.

Ej känt

Betongsten

Källargrund

Trä

Trä

Trä, målningsbehov

Betongtakpannor, plåt. Pannor saknades.

Treglasfönster, bågar i sämre skick. Flera trasiga fönster noterades.

I trä

Plastmatta, trä

Träpanel, målat,

Blandade luckor och lådfronter, 4-pls spis med ugn, spisfläkt, diskmaskin. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök i sämre skick.

Bottenvåning

Plastmatta

Plastmatta

Torrklosett, tvättställ, dusch

Ljust porslin

Sämre

I källare

Betong

Målad betong

Tvättmaskin

Självdraagsventilation

Bedöms vara CTC kombipanna

Vattenburet, radiatorer

Stort in- och utvändigt upprustningsbehov. Byggnaden bedöms ha stått kallställd. Eldstad i vardagsrum, oklar status. Våtrum o källaren med större badkar. Bågnande tak inomhus noterades.

Vidbyggt garage med betonggolv, belysning och eluttag på ca 60 kvm. Sprucken grund och fuktskador noterades.

Hönshus och enkel vedbod i sämre skick.

OMDÖME

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

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

Objektet som helhet Äldre, mindre småhus med stort upprustningsbehov såväl in-
som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	97.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>251.000 kr</u>
Totalt	348.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 300.000 kr utifrån undertecknads besiktningssuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 3 st. Totalt 250.000 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 390 000 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 Östrahult 3:21** har
vid värdetidpunkten februari 2025 bedömts till:

ETTHUNDRAFEMTIO TUSEN KRONOR (150 000 kr)

Kalmar 2025-02-14
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

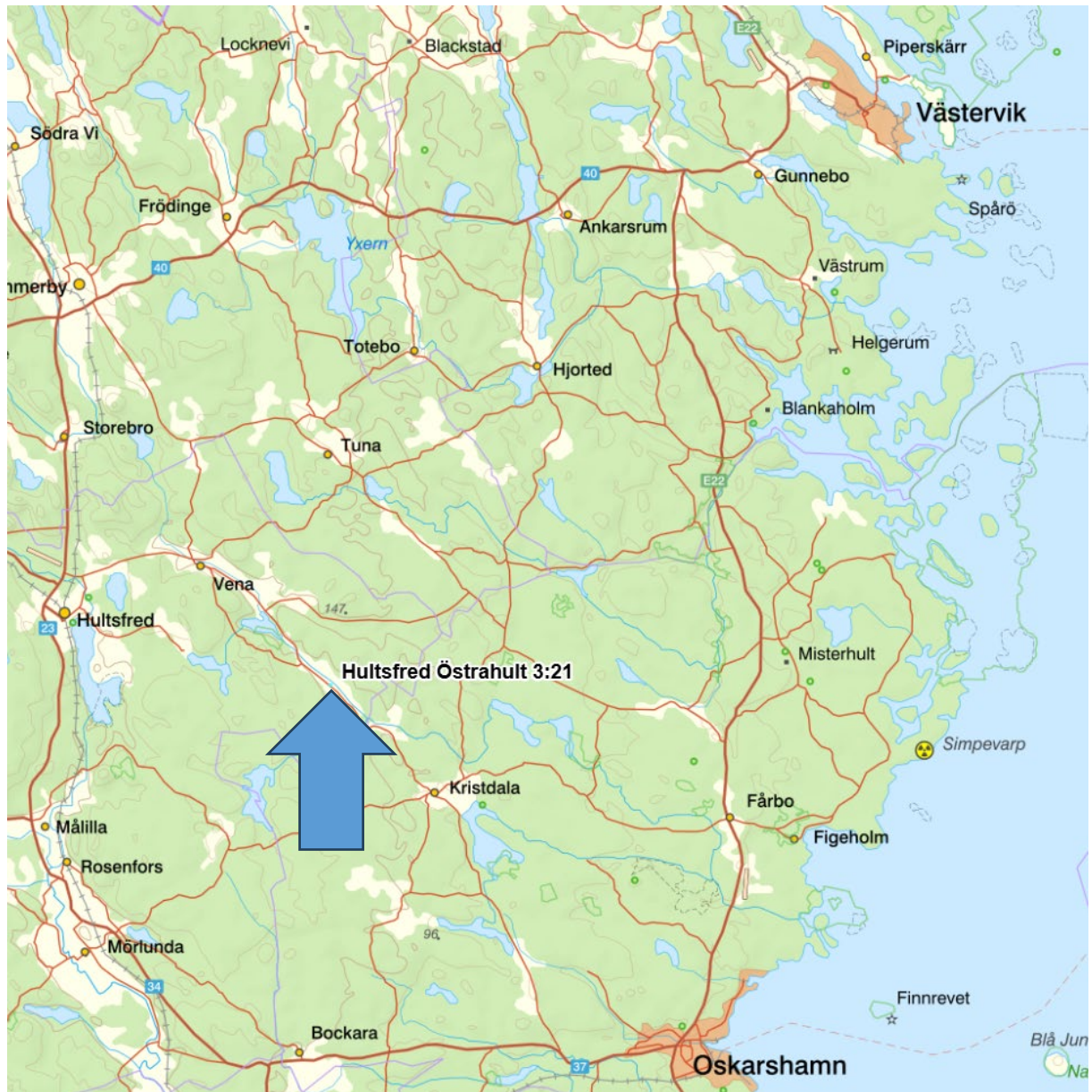
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

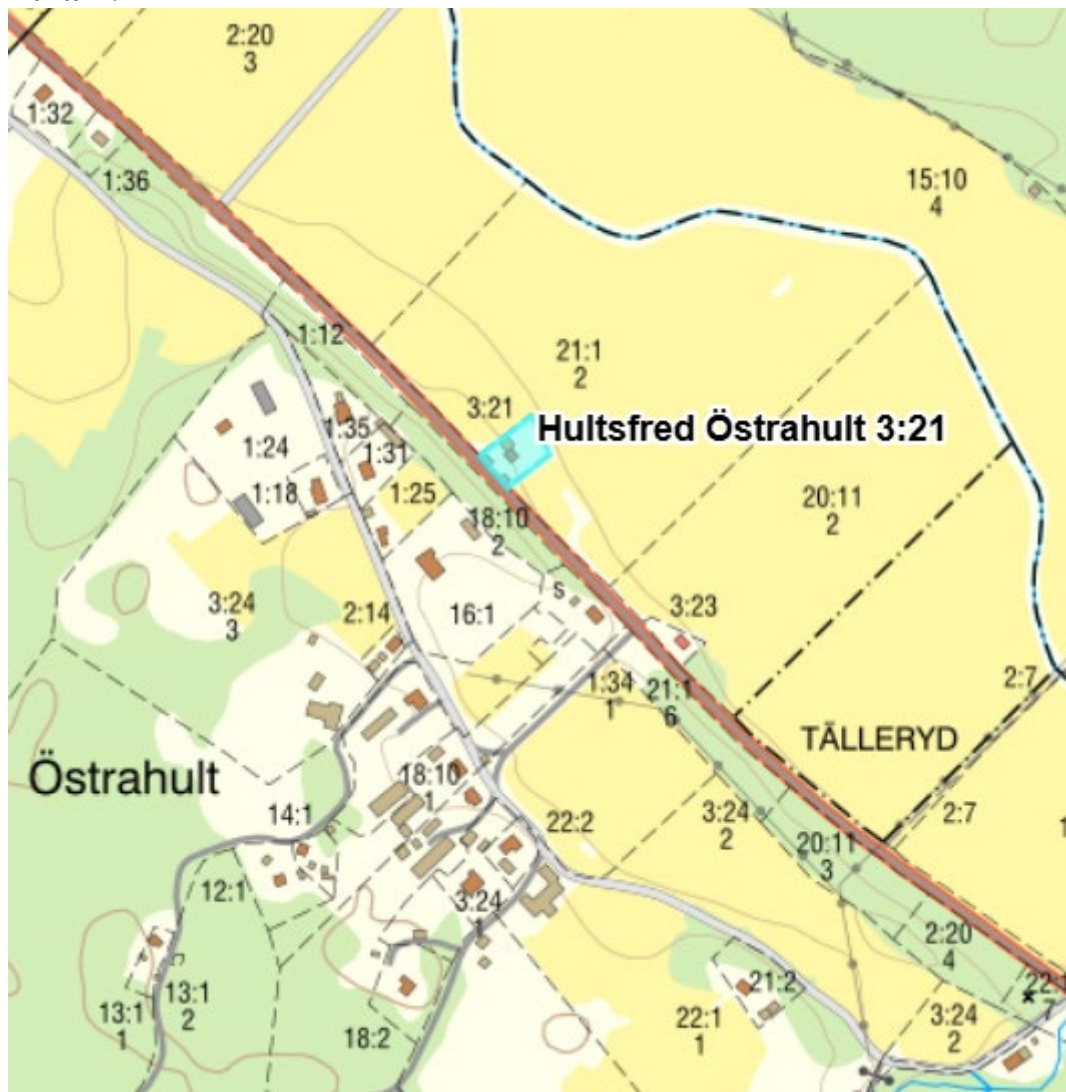
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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





BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA

metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-01-20

Fastighet**Beteckning**Hultsfred Östrahult
3:21**UUID:**

909a6a54-dc30-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:

080093681

Län- och kommunkod

0860

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2025-01-15

Distrikt

Vena

Distriktskod

105213

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-01-17

Socken: Vena

Adress**Adress**Östrahult 16
577 93 Vena**Läge, karta****Område**

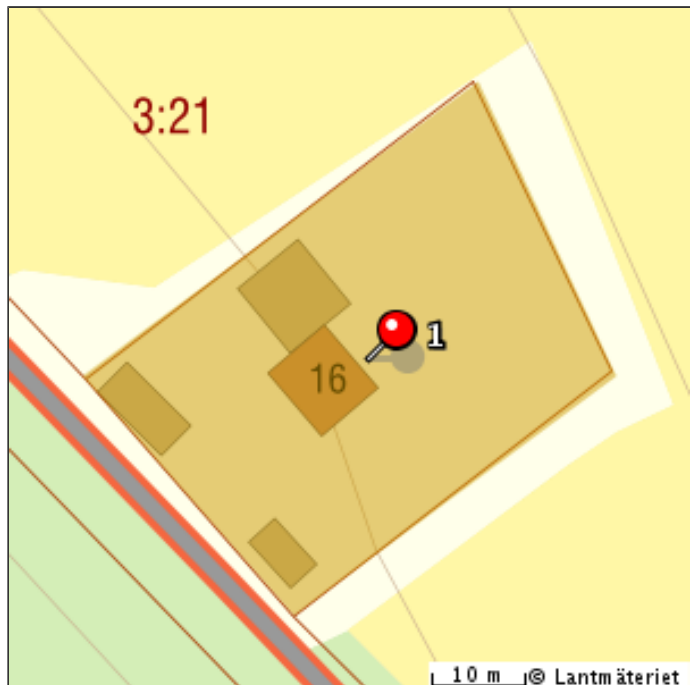
1

N (SWEREF 99 TM)

6368818.0

E (SWEREF 99 TM)

565922.6



Areal**Område****Totalareal****Därav landareal****Därav vattenareal****Totalt**

1 774 kvm

1 774 kvm

Lagfart**Ägare****Andel****Inskrivningsdag****Akt**

1/1

2018-08-29

D-2018-00424667:1

Köp (även transportköp): 2018-08-24

Köpeskilling: 295.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar**Innehåll****Inskrivningsdag****Akt**

Utmätning 2025-01-07 250 145 sek, beslutsnummer 122539174.

2025-01-14

D-2025-00014621:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 86/9535

Avser inteckning 88/4655

Avser inteckning d-2018-00424668:1

Utmätning 2022-09-29, 240 402 sek jämte ränta och kostnader
01-596409-22.

2022-10-03

D-2022-00403456:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 86/9535

Avser inteckning 88/4655

Avser inteckning d-2018-00424668:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 250.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	131.000 SEK	1986-07-30	86/9535
2	97.000 SEK	1988-06-22	88/4655
Innehavare: 88/4656 Tuna-vena Sparbank Tunav 2 57700 Hultsfred			
3	22.000 SEK	2018-08-29	D-2018-00424668:1

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

371538-6

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	348.000 SEK	251.000 SEK	97.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/1	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 035933161.

Taxeringsvärde 97.000 SEK	Riktvärdeområde 0860900	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 2 000 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 035934161.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 251.000 SEK	Total standardpoäng 23
Bostadsyta 90 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 90 kvm
Nybyggnadsår 1948	Tillbyggnadsår	Värdeår 1948
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	Datum	Akt
Avstyckning	1959-03-06	08-VEN-774
Laga skifte	1965-05-20	08-VEN-899

Ursprung

Hultsfred Östrahult 3:2

Tidigare Beteckning

Beteckning

H-Vena Östrahult 3:21

Omregistreringsdatum Akt

1989-11-22

0882-285

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

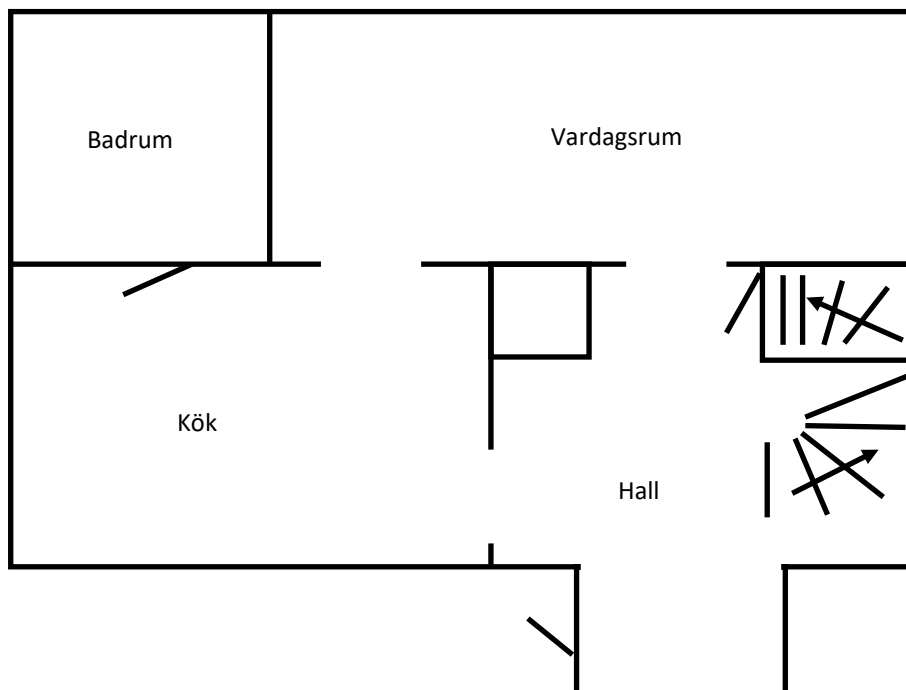
Källa: Lantmäteriet

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Hultsfred	0	TRÄNDENÄS 1:4	220	1604	70	74	1800	1929	14	04	341	2024-04-15	4871	1.83
2	Hultsfred	0	TULUNDA 10:8	220	2250	73	77		1936	18	04	200	2024-03-13	2740	1.42
4	Hultsfred	0	KÄREBY 2:44	220	1640	103	105	1925	1929	29	04	550	2023-08-30	5340	1.14
5	Hultsfred	0	SLAGDALA 1:20	220	1200	90	96	1800	1929	27	04	525	2022-11-25	5833	1.24
7	Hultsfred		BACKELYCKAN 1:2	220	1860	112	120	1947	1947	26	04	450	2022-06-16	4018	0.96
9	Hultsfred		ÅLEFORS 1:11	220	1000	90	94		1937	26	04	390	2021-03-31	4333	
10	Hultsfred		SLAGDALA 1:20	220	1200	90	96	1800	1929	27	04	200	2021-03-05	2222	
11	Hultsfred		ÅLEFORS 1:8	220	1217	96	107	1936	1936	29	04	360	2021-02-01	3750	

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning

