



F-1654-25-08
VBnr: 26400

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Hultsfred Kullen 19



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 VÄRDEUTLÅTANDE	
BILAGA: KARTOR	
BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA	
BILAGA: ORTSPRISMATERIAL	
BILAGA: PLANRITNING	

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Hultsfred Kullen 19
 Adress: Ekeflovägen 1, 577 71 Virserum
 Kommun: Hultsfred
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: Oktober 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-10-28 av undertecknad. Vid besiktning deltog personal från Kronofogdemyndigheten. 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	780 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Vildvuxen trädgårdstomt med gräsmatta, belysning, buskar och träd. Delvis nedskräpad tomt.
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 men fränkopplat vid besiktning.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Stadsplan från 1959. Del av byggnaden står på prickmark, dvs. mark som inte får bebyggas. Enligt handläggare på kommunen fanns byggnaden när detaljplanen vann laga kraft. Att en detaljplan anger prickmark över en befintlig bostad som avses finnas kvar på detta sätt påverkar inte byggnaden. Det kallas inbördes rätt, och innebär kort att det som finns på fastigheten har rätt att finnas där, oberoende av vad en detaljplan säger. Det som dock gäller är att prickmarken behöver beaktas vid nya åtgärder. Exempelvis tillbyggnad på prickmarken. Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD**Bostadsbyggnad**

Byggnadstyp

1 ½ -plan med källare.

Byggnadsår

1921, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 128 resp 48 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Pannrum, förvaringsutrymme.**Bottenvåning:** Hall, våtrum, kök, vardagsrum, groventré.**Övervåning:** Hall, tre rum, förrådsutrymme.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Puts. Noterades skador på putsen.

Yttertak

Betongtakpannor och plåt

Fönster

Treglasfönster. Flera trasiga fönster noterades.

Våningstrappa

I trä

Golvbeläggningar

Trä, plastmatta, laminat. Bågnande golv noterades.

Tak

Skivor, målat, träpanel

Kök

Kök utan inredning. I köket finns utrymme för en matplats till ca 6-8 personer.

Våtrum

Bottenvåning

golv

Klinker

väggar

Kakel, trä

inredning

WC, utrymme för dusch bedöms finnas

övrigt

Ljust porslin

skick

Sämre

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning
-systemBedöms vara panna. Rören verkar bortkopplade.
Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Stort in- och utvändigt upprustningsbehov. Bedöms ha stått kallställd en längre tid. Kakelugnar, okänd status. Utvändigt trappa till groventrén saknas. Trädäck, i dåligt skick och saknar plankor.

OMDÖME

Läge Hörntomt beläget i villaområde.

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

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

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	65.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>429.000 kr</u>
<u>Totalt</u>	<u>494.000 kr</u>

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till 261.000 kr utifrån undertecknads besiktningssuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 6 st. Totalt 420.000 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 340 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 250 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Hultsfred Kullen 19 har vid
värdetidpunkten oktober 2025 bedömts till:

TVÅHUNDRAFEMTIO TUSEN KRONOR (250 000 kr)

Kalmar 2025-10-30
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

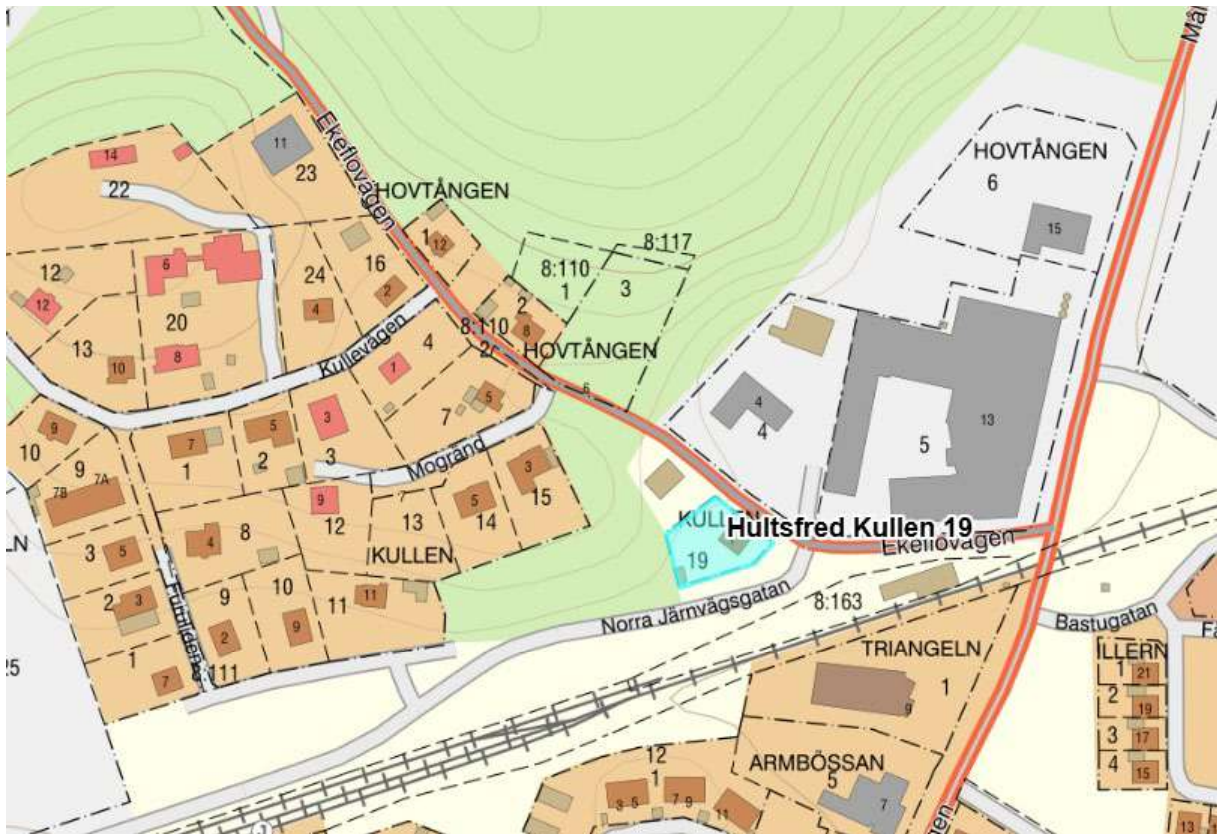
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

Beteckningar

Beteckning Hultsfred Kullen 19	UUID 909a6a54-c2a1-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 080087138	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0860	Distrikt Virserum	Distriktskod 105164	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-07-01
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-14

Adress

Adress Ekeflövägen 1 577 71 Virserum

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2022-01-17	Akt D-2022-00018495:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2022-01-14 Köpeskilling: 495 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Anteckningar		
Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-05-15, 410 900 sek jämte ränta och kostnader, mål nr t 1388-25	2025-06-30	D-2025-00229652:1
Anmärkningar Avser inteckning 21/108 Avser inteckning 22/114 Avser inteckning 62/494 Avser inteckning D-2016-00268184:2 Avser inteckning D-2020-00200235:2 Avser inteckning D-2022-00018495:2		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 420 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	6 000 SEK	1921-02-08	21/108
Anmärkningar Innehavare: 90/3792 Högsby Sparbank, , 579 00 Högsby			
2	2 000 SEK	1922-02-07	22/114
Anmärkningar Innehavare: 90/3793 Högsby Sparbank, , 579 00 Högsby			
3	9 900 SEK	1962-04-25	62/494
Anmärkningar Innehavare: 90/3794 Högsby Sparbank, , 579 00 Högsby			
4	177 600 SEK	2016-06-09	D-2016-00268184:2
5	104 500 SEK	2020-05-20	D-2020-00200235:2
6	120 000 SEK	2022-01-17	D-2022-00018495:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Hästen m m	1959-01-09	08-VRS-225
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 370769-6	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 494 000 SEK	därav byggnadsvärde 429 000 SEK	därav markvärde 65 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 33990161 (2024)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
65 000 SEK	860015	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	780 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 33991161 (2024)			
Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
429 000 SEK	Friliggande	37	128 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
48 kvm	138 kvm	1921	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1929	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1920-12-16	08-VRS-AVS15

Ursprung
Hultsfred Virserum 1:7

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6353382.0	534952.5
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	780 m ²	780 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Virserum Stg:25	1989-11-22	0882-285
H-Virserum Virserum 1:96	1931-04-27	

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten

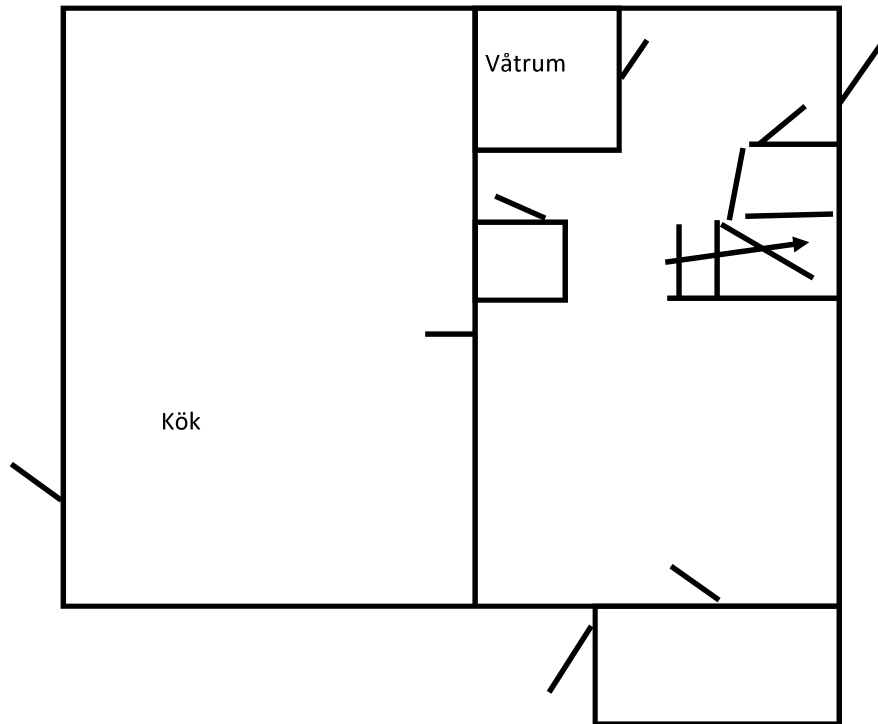


Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Hultsfred	0860015	HÄGGEN 8	220	668	149	160	1964	1970	28	04	825	2025-09-15	5537	1.57
2	Hultsfred	0860015	HASSELN 5	220	797	134	142	1974	1974	29	04	750	2025-04-28	5597	1.49
3	Hultsfred	0860015	HYVELN 3	220	900	150	156	1946	1946	25	04	425	2025-04-16	2833	1.16
5	Hultsfred	0	MARTALLEN 5	220	1068	104	116	1947	1947	28	04	370	2023-09-29	3558	1.05
6	Hultsfred	0	VÄKTAREN 5	220	0	140	153	1940	1940	23	04	430	2023-05-31	3071	1.32
7	Hultsfred	0	HASSELN 5	220	797	134	142	1974	1974	29	04	725	2022-11-22	5410	1.44
8	Hultsfred	8	VÄKTAREN 5	220	0	140	153	1940	1940	23	04	150	2021-08-20	1071	
9	Hultsfred		VIOLN 6	220	1028	105	117		1947	26	04	250	2021-06-01	2381	
10	Hultsfred		VIOLN 2	220	966	111	131	1960	1960	26	04	620	2021-05-28	5586	

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning

