



F-1630-25-08  
VBnr: 26397

**VÄRDEUTLÅTANDE**  
**Fastigheten**  
**Hultsfred Vallmon 2**



Forum Fastighetsekonomi Sydost AB, Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar. [www.fforum.se](http://www.fforum.se)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                              |          |
|----------------------------------------------|----------|
| <b>BESKRIVNING OCH VÄRDERING.....</b>        | <b>3</b> |
| ALLMÄNT .....                                | 3        |
| BESIKTNING.....                              | 3        |
| TOMT .....                                   | 4        |
| BYGGNAD.....                                 | 5        |
| OMDÖME .....                                 | 6        |
| EKONOMISKA DATA.....                         | 6        |
| VÄRDEBEDÖMNING.....                          | 7        |
| <b>BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET</b> |          |
| <b>BILAGA: KARTOR</b>                        |          |
| <b>BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA</b>     |          |
| <b>BILAGA: ORTSPRISMATERIAL</b>              |          |
| <b>BILAGA: PLANRITNING</b>                   |          |

**BESKRIVNING OCH VÄRDERING****ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Hultsfred Vallmon 2  
 Adress: Skogsrundan 25, 577 33 Hultsfred  
 Kommun: Hultsfred  
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.  
 Värdetidpunkt: November 2025.  
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv auktion.

**BESIKTNING**

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-11-05 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

989 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.  
Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Asfalterad  
uppfart, stensatt gång, belysning.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Hultsfred, se bilaga.

Vatten, avlopp, el

Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och  
avlopp, enligt taxering. El anslutet.

Energideklaration

Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.

Planbestämmelser,  
servitut mm

Stadsplan från 1964. 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.

**BYGGNAD****Bostadsbyggnad**

Byggnadstyp

1 -plan med källare.

Byggnadsår

1968, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme 120 resp 120 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

**Källarvåning:** Pannrum, förrådsutrymmen, bastu, 2 st våtrum, toalett, rum, pentry.**Bottenvåning:** Hall, tvättstuga, kök, badrum, toalett, 4 st rum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Tegel och trä

Yttertak

Papp, lades nytt för ca 12-13 år sedan, enligt uppgift.

Fönster

Blandat äldre och nyare tvåglasfönster

Våningstrappa

I trä, belagd med plastmatta

Golveläggningar

Laminat, parkett, klinker, textilmatta

Tak

Målat, skivor,

Kök

Släta träluckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt, diskmaskin, kyl och frys. Vitvaror bedöms vara blandat standard. I köket finns utrymme för en matplats till ca 6 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

Bottenvåning

golv

Klinker

Klinker

väggar

Kakel

Kakel

inredning

WC, tvättställ,

WC, tvättställ, badkar, fläkt, vattenburen golvvärme enligt uppgift

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Normalt, ca 10 år gammalt enligt uppgift.

Normalt

golv

Källarvåning

Källarvåning

väggar

Klinker

Klinker

inredning

Målat

Kakel

övrigt

WC, tvättställ, dusch

Dusch med bastu

skick

Ljust porslin

Äldre

Äldre

golv

Källarvåning

väggar

Plastmatta

inredning

Målat

övrigt

WC, tvättställ

skick

Ljust porslin

Äldre

Tvättavdelning

Bottenvåning

golv

Klinker

väggar

Målad väv

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ventilation            | Självdraagsventilation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Uppvärmning<br>-system | Vedpanna, ca 10-15 år enligt uppgift, och<br>luft/vattenvärmepump enligt uppgift<br>Vattenburet, radiatorer och delvis golvvärme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Övrigt                 | Visst in- och utvändigt underhållsbehov. Öppen spis med<br>insats, godkänd för eldning enligt uppgift. Inglasat uterum<br>med klinkergolv och plasttak samt kyl/frys, bänkspis,<br>vedspis, ej godkänd för eldning enligt uppgift. I källaren finns<br>ett litet pentry med skåp, diskho och mindre kyl.<br>Varmvattenberedare och ackumulatortank. Vattenutkastare,<br>mindre soprum och parabolantenn. Trädäck med mindre<br>pool, ska fungera enligt uppgift, bedöms vara i sämre skick. |
| Garage                 | Vidbyggt garage på gjuten betongplatta med tegel och<br>träfasad samt papptak. El, belysning och trefasuttag. Äldre 2-<br>glasfönster.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Uthus                  | Växthus direkt på mark.<br>Förråd på plintar, väggar av spånskivor och papptak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

**OMDÖME**

Läge Objektet är beläget i utkant av villaområde.

|                  |            |
|------------------|------------|
| Efterfrågan      | Ordinär    |
| Allmänservice    | Acceptabel |
| Materialstandard | God        |
| Planlösning      | God        |
| Standard         | Ordinär    |
| Underhåll        | Normalt    |

Objektet som helhet Småhus med visst renoveringsbehov såväl in- som utvändigt.

**EKONOMISKA DATA**

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Mark           | 143.000 kr        |
| <u>Byggnad</u> | <u>517.000 kr</u> |
| Totalt         | 660.000 kr        |

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har  
kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet  
beräknas till ca 871.000 kr utifrån undertecknads  
besiktningsuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 2 st. Totalt 560.000 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 1 100 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som jämförbart med genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 1 100 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Hultsfred Vallmon 2** har vid värdetidpunkten november 2025 bedömts till:

**ENMILJON ETTHUNDRATUSEN KRONOR (1 100 000 kr)**

Kalmar 2025-11-07  
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**

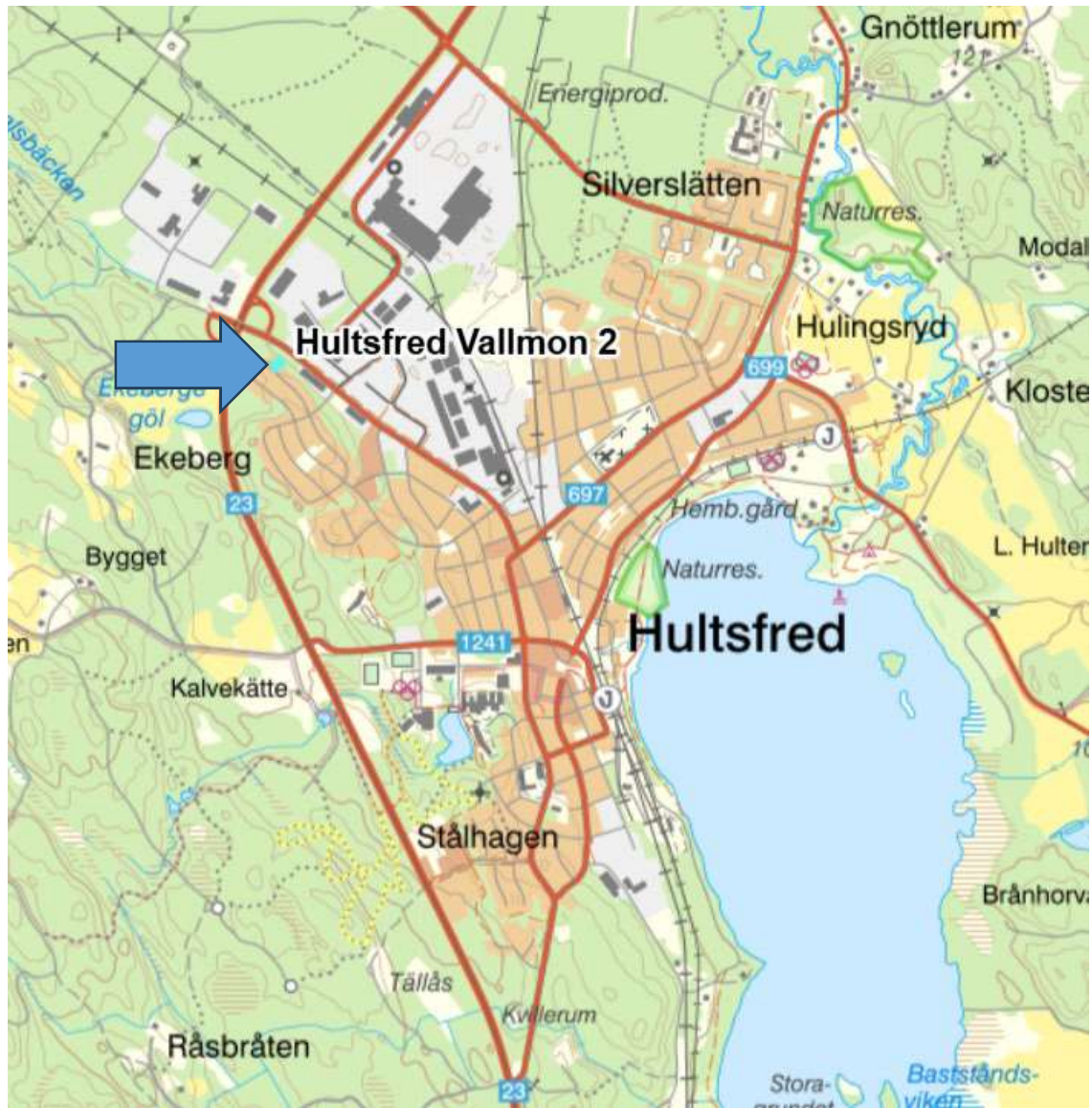
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

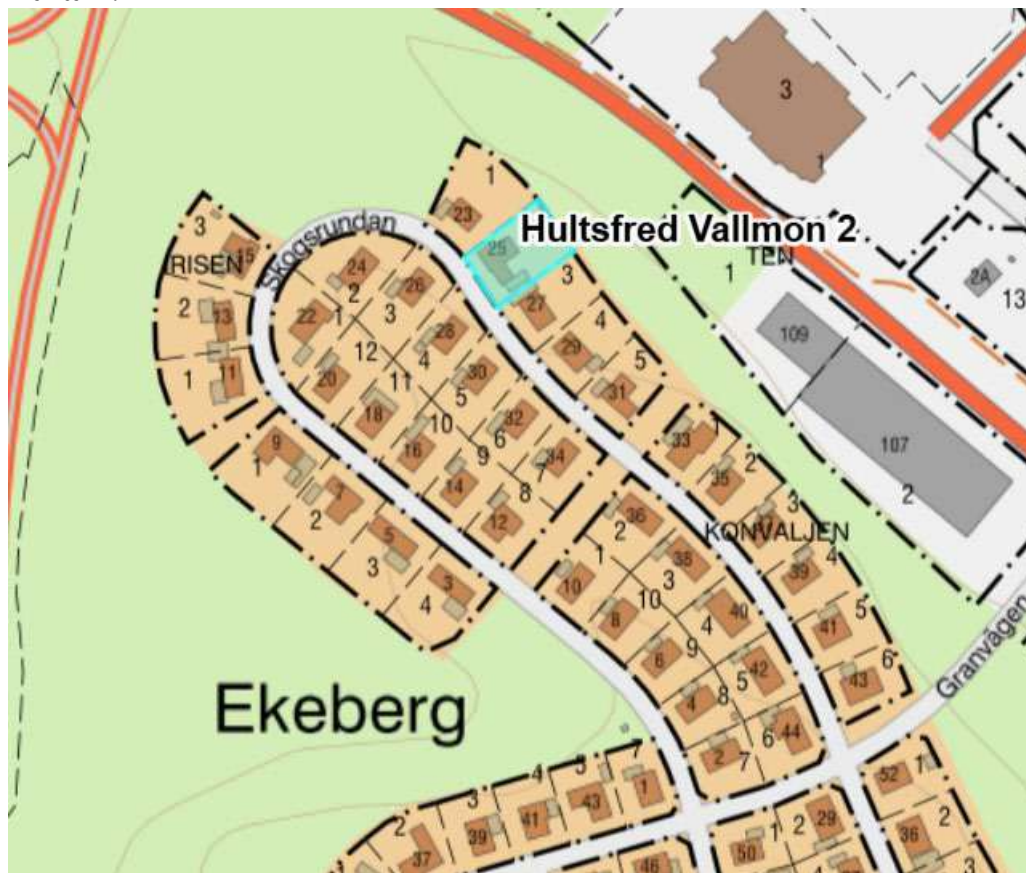
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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



Beteckningar

|                                          |                                                     |                                      |                                                            |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Beteckning</b><br>Hultsfred Vallmon 2 | <b>UUID</b><br>909a6a54-d56b-90ec-e040-ed8f66444c3f | <b>Fastighetsnyckel</b><br>080091948 | <b>Senaste ändringen i allmänna delen</b><br>-             |
| <b>Län- och kommunkod</b><br>0860        | <b>Distrikt</b><br>Hultsfred                        | <b>Distriktskod</b><br>105212        | <b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b><br>2025-06-19 |
|                                          |                                                     |                                      | <b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b><br>2025-10-14  |

Adress

|                                                     |
|-----------------------------------------------------|
| <b>Adress</b><br>Skogsrundan 25<br>577 33 Hultsfred |
|-----------------------------------------------------|

Inskrivningsinformation

|                                                                                                                          |                     |                                      |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| Lagfart                                                                                                                  |                     |                                      |                       |
| <b>Ägare</b>                                                                                                             | <b>Andel</b><br>1/1 | <b>Inskrivningsdag</b><br>2012-03-14 | <b>Akt</b><br>12/4884 |
| <b>Berört fång</b><br>Köp (inklusive transportköp):<br>2012-03-10<br>Köpeskillning: 321 000 SEK (avser hela fastigheten) |                     |                                      |                       |

Anteckningar

|                                                              |                        |                   |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|
| <b>Innehåll</b>                                              | <b>Inskrivningsdag</b> | <b>Akt</b>        |
| Utmätning 2025-06-16, 157 191 sek, beslutsnummer 12253744820 | 2025-06-18             | D-2025-00215986:1 |

Inteckningar

|                                                            |               |                        |            |
|------------------------------------------------------------|---------------|------------------------|------------|
| Totalt antal inteckningar: 2<br>Totalt belopp: 560 000 SEK |               |                        |            |
| <b>Nr</b>                                                  | <b>Belopp</b> | <b>Inskrivningsdag</b> | <b>Akt</b> |
| 1                                                          | 335 000 SEK   | 2004-07-02             | 04/15757   |
| 2                                                          | 225 000 SEK   | 2004-07-02             | 04/15758   |

|                                    |
|------------------------------------|
| Ajourförande inskrivningsmyndighet |
|------------------------------------|

|                                       |                                              |
|---------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Myndighet</b><br>Lantmäteriet      | <b>Kontorbeteckning</b><br>Eksjö             |
| <b>Telefonnummer</b><br>0771-63 63 63 | <b>E-mail</b><br>fastighetsinskrivning@lm.se |

Planer, bestämmelser och fornlämningar

|                                                     |              |            |
|-----------------------------------------------------|--------------|------------|
| Plan                                                |              |            |
| <b>Plan</b>                                         | <b>Datum</b> | <b>Akt</b> |
| Stadsplan<br>Stg 572 mfl                            | 1964-08-18   | 08-HFD-414 |
| <b>Anmärkningar</b><br>Genomförandetiden har utgått |              |            |

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

|                                             |                                          |                                           |                                           |
|---------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Typkod</b><br>Småhusenhet, bebyggd (220) | <b>Taxeringsenhetsnummer</b><br>371083-6 | <b>Samtaxerad</b><br>Nej                  | <b>Typ av fastighet</b><br>Fastighet      |
| <b>Taxeringsår</b><br>2024                  | <b>Taxeringsvärde</b><br>660 000 SEK     | <b>därav byggnadsvärde</b><br>517 000 SEK | <b>därav markvärde</b><br>143 000 SEK     |
| <b>Taxerade ägare</b>                       |                                          | <b>Andel</b><br><br>1 / 1                 | <b>Juridisk form</b><br><br>Fysisk person |

**Värderingsenhet småhus tomtmark 34837161 (2024)**

|                                                            |                                                                  |                                                                                          |                             |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Taxeringsvärde</b><br>143 000 SEK                       | <b>Riktvärdeområde</b><br>860001                                 | <b>Fastighetsrättliga förhållanden</b><br>Utgör en eller flera självständiga fastigheter | <b>Tomtareal</b><br>989 kvm |
| <b>Strand</b><br>Inte strand eller strandnära mer än 150 m | <b>Vatten och avlopp</b><br>Kommunalt vatten<br>Kommunalt avlopp | <b>Antal lika</b><br>1                                                                   | <b>Justeringsorsak</b>      |

**Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 34838161 (2024)**

|                                      |                                     |                                  |                              |
|--------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| <b>Taxeringsvärde</b><br>517 000 SEK | <b>Bebyggelsetyp</b><br>Friliggande | <b>Total standardpoäng</b><br>28 | <b>Bostadsyta</b><br>120 kvm |
| <b>Biutrymmesyta</b><br>120 kvm      | <b>Värdeyta</b><br>140 kvm          | <b>Nybyggnadsår</b><br>1968      | <b>Tillbyggnadsår</b>        |
| <b>Värdeår</b><br>1968               | <b>Under byggnad</b><br>Nej         | <b>Antal lika</b><br>1           | <b>Justeringsorsak</b>       |

| Åtgärd                       |            |            |
|------------------------------|------------|------------|
| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum      | Akt        |
| Tomtmätning                  | 1965-08-31 | 0860K-1427 |
| Införd i tomtboken           | 1965-09-10 | 08-HFD-417 |

| Ursprung                  |
|---------------------------|
| Hultsfred Hultsfred 1:303 |

| Läge, Karta                                                                                                                                                                             |            |                 |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-----------------|
| Område                                                                                                                                                                                  | Typ        | N (SWEREF99 TM) | E (SWEREF99 TM) |
| 1                                                                                                                                                                                       | Markområde | 6373241.7       | 549402.8        |
| <div><div></div><div>Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.</div></div> |            |                 |                 |

| Areal  |                    |                    |                   |
|--------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Område | Totalareal         | Därav landareal    | Därav vattenareal |
| Total  | 989 m <sup>2</sup> | 989 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup>  |

| Tidigare beteckningar |                      |          |
|-----------------------|----------------------|----------|
| Beteckning            | Omregistreringsdatum | Akt      |
| H-Hultsfred Vallmon:2 | 1989-11-22           | 0882-285 |

Källa: Lantmäteriet



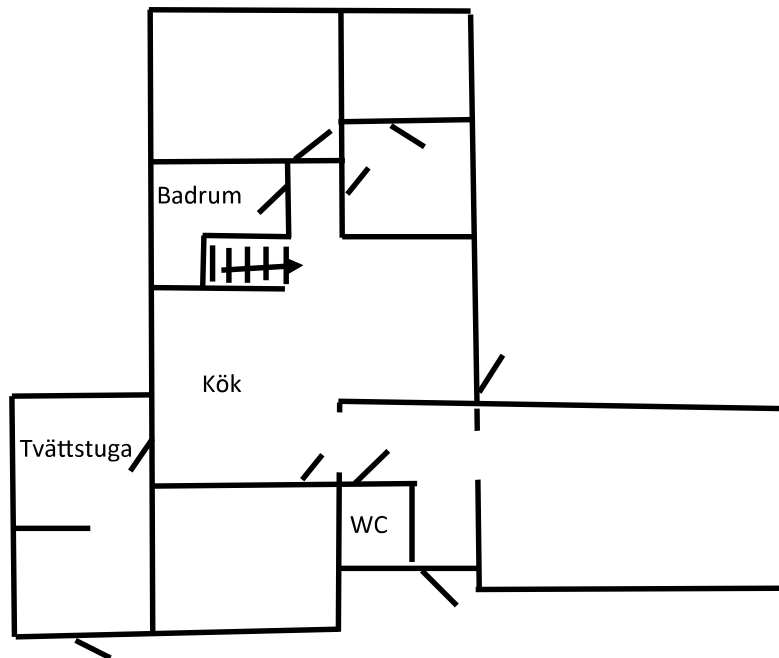
© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

| Köpinformation |           |          |                  |        |       |        |          |      |         |      |        |      |            |        |      |
|----------------|-----------|----------|------------------|--------|-------|--------|----------|------|---------|------|--------|------|------------|--------|------|
| #              | Kommun    | Värdeomr | Fastighet        | Typkod | Areal | Boarea | Värdeyta | Nyår | Värdeår | Stdp | Strand | Pris | Köpedatum  | Kr/Kvm | K/T  |
| 1              | Hultsfred | 0860001  | KLIPPAN 3        | 220    | 825   | 126    | 146      | 1971 | 1971    | 31   | 04     | 900  | 2025-08-13 | 7143   | 1.14 |
| 3              | Hultsfred | 0860001  | PRÄSTKRAGEN 2    | 220    | 807   | 114    | 134      | 1968 | 1968    | 30   | 04     | 1100 | 2024-11-29 | 9649   | 1.63 |
| 4              | Hultsfred | 0860001  | FRÅSAREN 3       | 220    | 874   | 104    | 123      | 1979 | 1979    | 37   | 04     | 975  | 2024-11-06 | 9375   | 1.15 |
| 8              | Hultsfred | 0        | RAPPHÖNAN 19     | 220    | 951   | 125    | 145      | 1962 | 1962    | 36   | 04     | 1485 | 2024-06-27 | 11880  | 1.79 |
| 9              | Hultsfred | 0        | SKOGSVIOLEN 2    | 220    | 1141  | 126    | 146      | 1966 | 1966    | 33   | 04     | 900  | 2024-05-31 | 7143   | 1.13 |
| 12             | Hultsfred | 0        | KATTFOTEN 11     | 220    | 936   | 138    | 158      | 1958 | 1960    | 40   | 04     | 1400 | 2023-12-01 | 10145  | 1.50 |
| 13             | Hultsfred | 0        | BÄRAREN 3        | 220    | 1058  | 126    | 146      | 1977 | 1977    | 37   | 04     | 1575 | 2023-11-20 | 12500  | 1.66 |
| 16             | Hultsfred | 0        | CEMENTGJUTAREN 4 | 220    | 1058  | 113    | 126      | 1963 | 1963    | 34   | 04     | 800  | 2023-06-02 | 7080   | 1.08 |
| 17             | Hultsfred | 0        | OXEN 5           | 220    | 1034  | 101    | 121      | 1945 | 1948    | 34   | 04     | 830  | 2023-04-28 | 8218   | 1.30 |
| 19             | Hultsfred | 0        | VATTENTORNET 4   | 220    | 840   | 155    | 174      | 1971 | 1971    | 37   | 04     | 1100 | 2023-01-31 | 7097   | 1.12 |
| 20             | Hultsfred | 0        | GLIMRET 3        | 220    | 849   | 103    | 123      | 1971 | 1971    | 31   | 04     | 750  | 2022-12-12 | 7282   | 1.05 |
| 21             | Hultsfred | 0        | RAPPHÖNAN 11     | 220    | 996   | 126    | 137      | 1965 | 1965    | 31   | 04     | 920  | 2022-12-05 | 7302   | 1.28 |
| 22             | Hultsfred |          | KVARTSEN 6       | 220    | 846   | 115    | 135      | 1971 | 1971    | 33   | 04     | 1135 | 2022-06-30 | 9870   | 1.41 |
| 23             | Hultsfred |          | LYCKAN 8         | 220    | 873   | 155    | 170      | 1939 | 1939    | 41   | 04     | 1197 | 2022-06-07 | 7723   | 1.25 |
| 24             | Hultsfred |          | HÖJDEN 11        | 220    | 933   | 155    | 175      | 1963 | 1963    | 40   | 04     | 1200 | 2022-05-25 | 7742   | 1.21 |
| 25             | Hultsfred |          | RAPPHÖNAN 19     | 220    | 951   | 125    | 145      | 1962 | 1962    | 36   | 04     | 1050 | 2022-03-09 | 8400   | 1.27 |

## BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Källarvåning

