F-1405-25-08
VBnr: 26389

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Hultsfred Hultarp 1:15

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 Hultarp 1:15
Adress:	Hultarp 14, 577 95 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 anhörig till lagfaren ägare samt 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	756 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Vildvuxen trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Grusad uppfart, stenplattor och belysning. Delvis nedskräpad tomt.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Hultarp, norr om Virserum, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten har enskilt vatten och avlopp, enligt taxering. Enligt handläggare på kommunen avloppsinventerades fastigheten 2015 och de fick då ett bedömningsbrev att det inte var godkänt och med punkter som måste åtgärdas. Kommunen har efter detta inte fått in några uppgifter på att det är åtgärdat. Miljökontoret har under flera år inte hunnit jobba med att följa upp alla gamla ärenden så något utsläppsförbud är aldrig skickat, men kommunen har nu 2025 börjat jobba med uppföljning av gamla ärenden och det kommer troligen att skickas ett utsläppsförbud inom en snar framtid. El anslutet.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	För fastigheten gäller varken detaljplan eller områdesbestämmelser. Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Hultsfred Hultarp GA:1, vars ändamål är väg. Förvaltningen sköts av Hultarps samfällighetsförening. Fastigheten har till förmån ett avtalsservitut avseende avloppsbrunn. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp	1 ½ -plan delvis med källare.
Byggnadsår	1922, enligt taxering.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biutrymme 68 resp 60 kvadratmeter enligt taxering.
Innehåll	**Källarvåning:** Pannrum. **Bottenvåning:** Hall, vardagsrum, våtutrymme, kök. **Övervåning:** Hall, två rum, toalett, förrådsutrymmen.
Undergrund	Ej känt
Grundmurar	Betongsten och natursten
Grundläggning	Torpargrund och delvis källargrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Tegel
Yttertak	Betongtakpannor och plåt
Fönster	2-glas, bågar i sämre skick
Våningstrappa	I trä, belagd med plastmatta
Golvbeläggningar	Plastmatta, laminat. Sviktande golv noterades på ställen.
Tak	Målat, skivor
Kök	Ljusa släta luckor och lådfronter, spisbänk med ugn, spisfläkt, bänkdiskmaskin, kyl och frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök i sämre skick.

Våtrum	Bottenvåning	Övervåning
golv	Klinker	Plastmatta
väggar	Kakel	Tapet
inredning	WC, tvättmaskin	WC,
övrigt	Ljust porslin	Ljust porslin
skick	Äldre/sämre	Äldre/sämre

Ventilation	Självdragsventilation
Uppvärmning -system	Bedöms vara panna. Luft/luftvärmepump finns. Vattenburet, radiatorer
Övrigt	Stort in- och utvändigt upprustningsbehov. Kamin och öppen spis okänt om de är godkända för eldning. Endast utvändig ingång till källare. Varmvattenberedare och expansionskärl finns. Veranda med tak. Handikappramp och TV-antenn finns.
Uthus	Förrådsbyggnad med träfasad och plåttak. Byggnad i sämre skick.

OMDÖME

Läge	Objektet är beläget i landsbygdsmiljö och omgivningen utgörs av jordbruksmark och glesbebyggelse.
Efterfrågan	Ringa
Allmänservice	Dålig
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	149.000 kr
Byggnad	272.000 kr
Totalt	421.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till 336.000 kr utifrån undertecknads besiktningsuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 2 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 450 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 200 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Hultsfred Hultarp 1:15** har vid värdetidpunkten oktober 2025 bedömts till:

TVÅHUNDRATUSEN KRONOR (200 000 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.

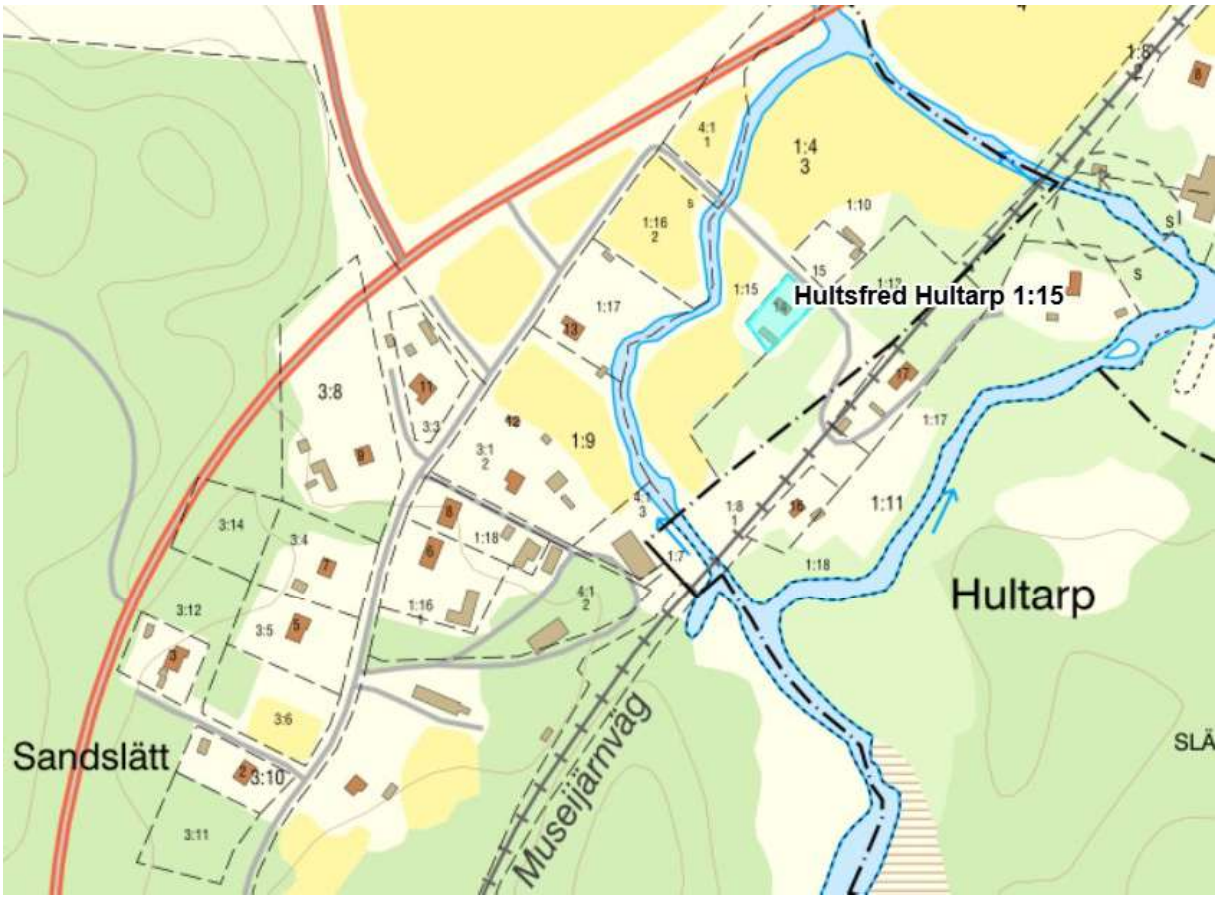
Övrigt

- 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:


Hultsfred Hultarp 1:15
Hultarp
Sandslätt
Museijärnväg
1:4
3
1:9
1:11
3:8
3:10
3:11
3:12
3:14
3:5
3:6
1:16
1:17
1:18
1:10
1:15
1:12
4:1
1
4:1
2
4:1
3
3:1
2
3:3
3:4
1:7
1:8
1
1:8
2
SLÄ

Karta 3:

BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning
Hultsfred Hultarp 1:15

UUID
909a6a54-b9cd-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
080084878

Län- och kommunkod
0860

Distrikt
Virserum
Socken: virserum

Distriktskod
105164

Senaste ändringen i allmänna delen
2000-11-29

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-06-02

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-09-12

Adress

Adress

Hultarp 14
577 95 Virserum

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2023-10-12	D-2023-00322324:1

Berört fång
Gåva: 2023-09-10
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-05-27, 189 988 sek, beslutsnummer 12252816710	2025-05-30	D-2025-00191115:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 250 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	150 000 SEK	1988-03-02	88/1591
2	100 000 SEK	2011-10-20	11/21808

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Eksjö

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Hultsfred Hultarp GA:1

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål
Avloppsbrunn

Rättsförhållande
Förmån

Rättighetstyp
Avtalsservitut

Beteckning
08-IM2-2000/6308.1

Beskrivning
Avloppsbrunn

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Hultsfred Hultarp 1:15

Last
Hultsfred Hultarp 1:4

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod
Småhusenhet, bebyggd (220)

Taxeringsenhetsnummer
365986-6

Samtaxerad
Nej

Typ av fastighet
Fastighet

Taxeringsår
2024

Taxeringsvärde
421 000 SEK

därav byggnadsvärde
272 000 SEK

därav markvärde
149 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 21356161 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
149 000 SEK	860900	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	756 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Strandnära högst 75 m utan egen strand	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 21357161 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
272 000 SEK	Friliggande	26	68 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
60 kvm	80 kvm	1922	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1929	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1929-12-14	08-VRJ-AVS43

Ursprung

Hultsfred Hultarp 1:4

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6355807.8	536719.9

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	756 m^2	756 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Virserum Hultarp 1:15	1989-11-22	0882-285

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

VärderingsData

Småhusfastigheter

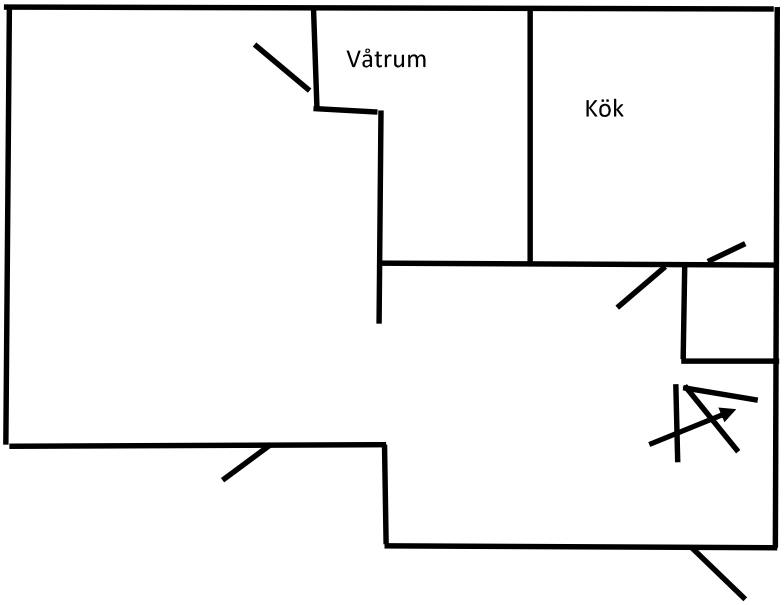
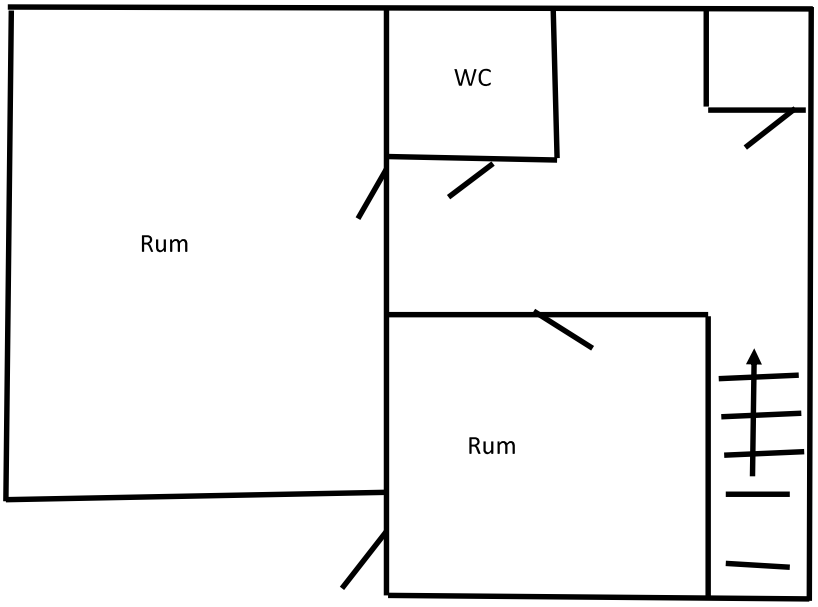
Datum: 2025-10-28

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Hultsfred	0860008	MÅLILLA 2:60	220	936	83	94		1962	24	04	400	2025-09-24	4819	1.18
11	Hultsfred	0860006	HULINGSRYD 8:4	220	927	87	104	1962	1962	30	04	500	2024-09-30	5747	1.18
18	Hultsfred	0	STORA ABY 7:15	220	918	79	95		1962	27	04	410	2024-01-15	5190	1.38
22	Hultsfred	0	MÅLILLA 2:61	220	937	85	91		1962	30	04	425	2023-03-16	5000	1.14
27	Hultsfred		HÄGELÅKRA 4:21	220	926	90	108		1960	27	04	425	2022-08-03	4722	1.02
33	Hultsfred		LINDEN 14	220	585	84	89		1955	24	04	500	2022-02-02	5952	1.58
37	Hultsfred		TULUNDA 4:12	220	0	69	75		1935	22	04	350	2021-07-30	5072	
41	Hultsfred		ÅLEFORS 1:11	220	1000	90	94		1937	26	04	390	2021-03-31	4333	
42	Hultsfred		KROKUSEN 2	220	951	86	92	1959	1959	25	04	455	2021-03-12	5291	
44	Hultsfred		HÄGELÅKRA 4:21	220	926	90	108		1960	27	04	365	2021-02-01	4056	

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått– och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning