



F-1552-25-08-
VBnr: 26395

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Hultsfred Hällefors 3:29



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 Hällefors 3:29
 Adress: Storgatan 61, 577 51 Silverdalen
 Kommun: Hultsfred
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: Oktober 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-10-23 av undertecknad. Vid besiktning deltog bekant till lagfaren ägare. Lagfaren ägare deltog ej.

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 köparens 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

1616 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Grusad
uppfart,stensatt gång, belysning

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Silverdalen, 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

Byggnadsplan från 1940 och stadsplan från 1984.
Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande
plan.

Fastigheten belastas av två avtalsservitut, ena för garageinfart
och andra för vattenledning.

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

BYGGNAD**Bostadsbyggnad**

Byggnadstyp

1 ½ -plan delvis källare.

Byggnadsår

1923, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea ca 117 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Jordkällare.**Bottenvåning:** Hall, kök, vardagsrum, groventré, toalett.**Övervåning:** Toalett, duschutrymme, två rum, kattvind, balkong.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Natursten

Grundläggning

Torpargrund, delvis källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Plåt

Yttertak

Betongtakpannor och plåt

Fönster

Tvåglasfönster

Våningstrappa

I trä, belagd med plastmatta

Golvbeläggningar

Laminat, plastmatta,

Tak

Träpanel, skivor, målat

Kök

Slåta träluckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt, två kyl/frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök i äldre standard.

Våtrum

Bottenvåning

Övervåning

golv

Plastmatta

Plastmatta

väggar

Plastmatta

Tapet

inredning

WC, tvättställ, fläkt

WC, tvättställ,

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Äldre

Äldre

Övervåning

Plastmatta

Plastmatta

Dusch, toppmatad

tvättmaskin, fläkt,

varmvattenberedare

Ljust porslin

Äldre

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning
-system

Direktverkande el

Direktverkande radiatorer

Övrigt

Stort in- och utvändigt renoveringsbehov. Kamin i kök, godkänd för eldning enligt uppgift. Kakelugn i vardagsrum, okänt om den är godkänd för eldning. Jordkällare finns med utvändig ingång.

Garage

Vidbyggt garage med uthus. Plåttak och gjuten betongplatta. Vipport.

Uthus

Äldre byggnad med träfasad och betongtakpannor. Äldre garageutrymme, vedförråd, förrådsutrymme samt ett rum. El och belysning finns i vissa delar. Textilmatta på golvet i

Lekstuga

rummet. Hydrofor med pump finns som, enligt uppgift, pumpar upp åvatten för bevattning av trädgård. Någon rättighet för detta verkar inte finnas. Byggnad i sämre skick. Lekstuga på plintar med papptak. Byggnad med upprustningsbehov.

OMDÖME

Läge

Objektet är beläget i villaområde.

Efterfrågan

Ordinär

Allmänservice

Dålig

Materialstandard

Mindre god

Planlösning

Mindre god

Standard

Mindre god

Underhåll

Eftersatt

Objektet som helhet

Äldre småhus med stort renoveringsbehov främst in- som utvändigt.

EKONOMISKA DATATaxeringsvärde -24

Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark 112.000 kr

Byggnad 312.000 krTotalt 424.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 390.000 kr utifrån undertecknads besiktningssuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev

3 st. Totalt 305 000 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 500 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 350 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Hultsfred Hällefors 3:29 har
vid värdetidpunkten oktober 2025 bedömts till:

TREHUNDRAFEMTIO TUSEN KRONOR (350 000 kr)

Kalmar 2025-10-28
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

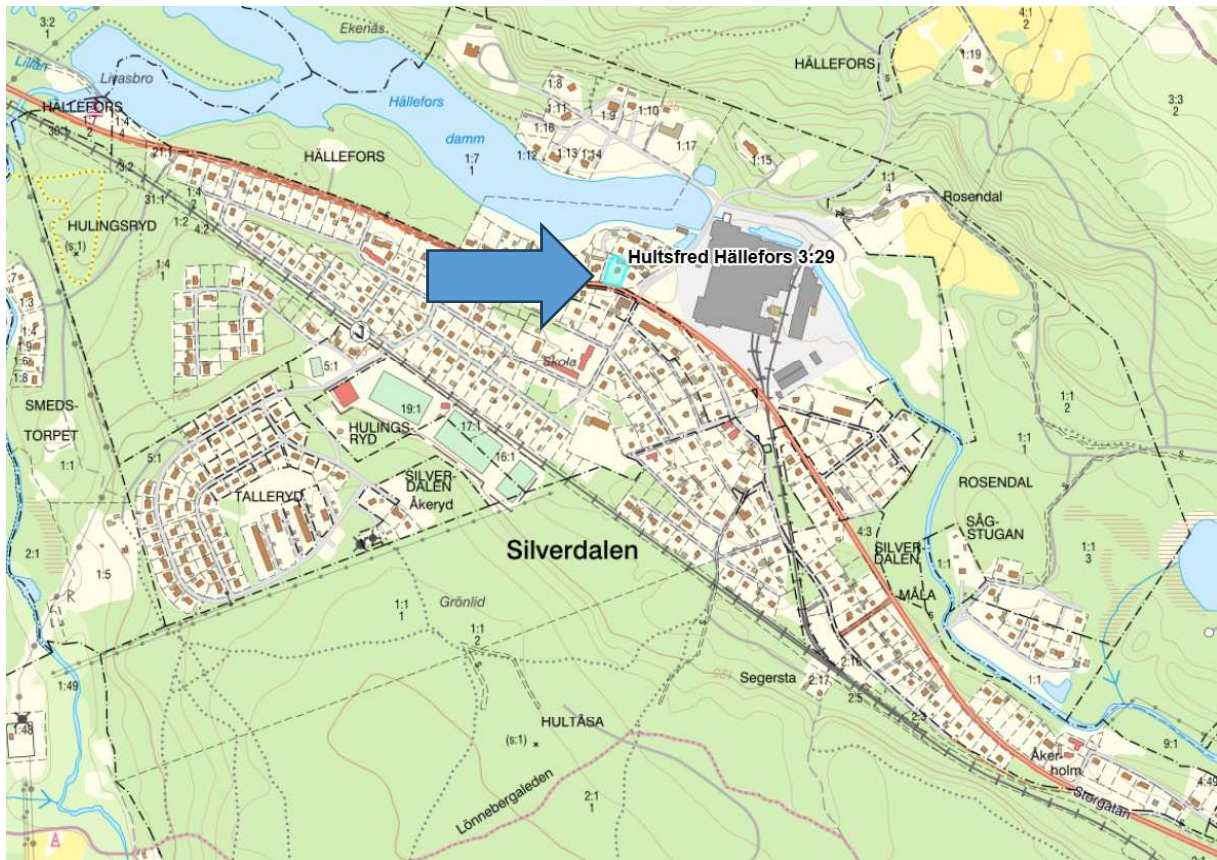
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då 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 Hällefors 3:29	UUID 909a6a54-beda-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 080086171	Län- och kommunkod 0860
Distrikt Lönneberga Socken: lönneberga	Distriktskod 105213	Senaste ändringen i allmänna delen 2015-09-03	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-06-18
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-29			

Adress
Adress Storgatan 61 577 51 Silverdalen

Inskrivningsinformation			
Lagfart			
Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1983-07-06	Akt 83/1453
Berört fång D-2015-00490048:1, andel 1/2 Bouppteckning: 2015-06-02 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 83/1453, andel 1/2 Köp (inklusive transportköp): 1983-06-28 Ingen köpeskilling redovisad		

Anteckningar		
Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-06-13, 304 041 sek.. beslutsnr 12253732098	2025-06-17	D-2025-00214212:1
Utmätning 2025-06-13, 304 041 sek. beslutsnr 12253732502	2025-06-17	D-2025-00214218:1

Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 3 Totalt belopp: 305 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	150 000 SEK	1987-12-09	87/11271
2	130 000 SEK	1990-10-10	90/12607

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	25 000 SEK	1993-11-15	93/11907
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 2			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
4	Avtalsservitut Övrigt ändamål: garageinfart	2001-03-21	01/1386
5	Avtalsservitut Övrigt ändamål: vattenledning	2014-09-03	14/18310
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Eksjö	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Silverdalens stationssamhälle	1940-04-30	08-LÖN-307
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått Berör även samfälld mark		

Stadsplan Länsväg 129 genom silverdalen	1984-04-27 Genomf. start: 1987-07-01 Genomf. slut: 1992-06-30	08-LÖN-698
Anmärkningar Berör även samfälld mark		

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Garageinfart	Last	Avtalsservitut	08-IM2-2001/1386.1
Beskrivning			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Hultsfred Hällefors 3:25

Last

Hultsfred Hällefors 3:29

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning	Last	Avtalsservitut	0860IM-14/18310.1
Beskrivning			
Vattenledning			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Hultsfred Hulingsryd 14:1

Last

Hultsfred Hällefors 3:29

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	364494-6	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	424 000 SEK	312 000 SEK	112 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 17242161 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
112 000 SEK	860006	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1616 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Strandnära mer än 75 m men högst 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 17243161 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
312 000 SEK	Friliggande	30	117 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	117 kvm	1923	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1929	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt	
Avstyckning Sammanläggning	1936-04-30	08-LÖN-216	

Ursprung
Hultsfred Hällefors 3:25,28

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6378143.4	544955.0
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 616 m ²	1 616 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Lönneberga Hällefors 3:29	1989-11-22	0882-285

Källa: Lantmäteriet



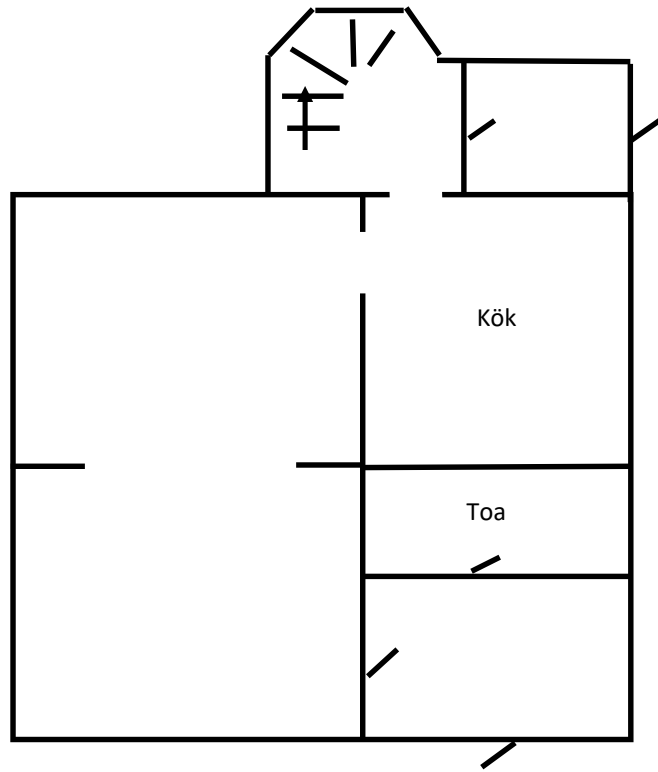
© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Hultsfred	0860006	HULTÅSA 2:8	220	1336	98	109	1951	1951	26	04	550	2025-07-14	5612	1.60
2	Hultsfred	0860006	HULINGSRYD 14:14	220	1487	92	102	1949	1949	30	03	495	2025-04-14	5380	1.28
4	Hultsfred	0860006	HULINGSRYD 10:4	220	1140	96	115	1960	1960	26	04	350	2025-01-13	3646	0.90
6	Hultsfred	0860006	HULINGSRYD 15:32	220	1641	119	138	1945	1957	29	04	450	2024-11-15	3782	1.00
7	Hultsfred	0860006	SILVERDALEN 4:19	220	1510	122	133	1934	1945	25	03	495	2024-09-20	4057	1.30
10	Hultsfred	0	HULINGSRYD 14:43	220	1155	93	104	1948	1948	26	04	340	2024-06-12	3656	1.07
11	Hultsfred	0	HULTÅSA 2:17	220	1568	103	103	1922	1933	22	04	375	2024-06-03	3641	1.39
12	Hultsfred	0	HULINGSRYD 14:41	220	1165	104	106	1946	1946	28	04	610	2024-05-07	5865	1.57
13	Hultsfred	0	HULINGSRYD 15:19	220	1655	128	132	1931	1931	23	04	310	2024-04-24	2422	0.93
15	Hultsfred	0	HULINGSRYD 14:43	220	1155	93	104	1948	1948	26	04	337	2024-02-23	3624	1.06
16	Hultsfred	0	HÄLLEFORS 3:25	220	1864	119	119	1937	1937	26	02	595	2023-06-16	5000	1.03
20	Hultsfred		STOLPEN 1:12	220	1118	90	108	1959	1959	28	04	575	2022-07-15	6389	1.55
21	Hultsfred		HULTÅSA 2:8	220	1336	98	109	1951	1951	26	04	540	2022-04-13	5510	1.57
22	Hultsfred		HULTÅSA 2:9	220	1425	124	127	1927	1929	30	04	575	2022-03-01	4637	1.35

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning

