



F-1685-24-08  
VBnr: 26126

**VÄRDEUTLÅTANDE**  
**Fastigheten**  
**Hultsfred Drotten 1**



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

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>BESKRIVNING OCH VÄRDERING</b> .....	3
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: ORTSPRISMATERIAL</b>	
<b>BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA</b>	
<b>BILAGA: PLANRITNING</b>	

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

Värderingsobjekt: Hultsfred Drotten 1  
Adress: Mimervägen 9, 577 30 Hultsfred  
Kommun: Hultsfred  
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.  
Värdetidpunkt: Oktober 2024.  
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

**BESIKTNING**

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-10-01 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, tommtyp	1375 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Asfalterad uppfart. Stensatt till entré och baksida. Träaltan.
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 giltig energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Detaljplan från 1973. 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

2 -plan med källare.

Byggnadsår

1938, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 122 resp 55 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

**Källarvåning:** Pannrum, tvättstuga, förråd, matkällare.**Bottenvåning:** Hall, WC, kök, vardagsrum.**Övervåning:** Hall, förråd, badrum, två sovrum, balkong.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Tegel och trä

Yttertak

Betongtakpannor bytta 2011, enligt uppgift.

Fönster

Treglasfönster. Markiser på flertalet fönster.

Våningstrappa

I trä

Golveläggningar

Parkett, trä, plastmatta

Tak

Träpanel, målat

Kök

Spårade träluckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn, kyl. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 3 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

Övervåning

golv

Plastmatta

Plastmatta

väggar

Plastmatta

Plastmatta

inredning

WC, tvättställ,

WC, tvättställ, badkar, frånluftsdon

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Normalt

Normalt

Tvättavdelning

I källare

golv

Betong

väggar

Målad betong

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin, torktumlare

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning

Bergvärmepump från 2001, enligt uppgift

-system

Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Visst in- och utvändigt underhållsbehov. Braskamin i vardagsrum från 2011, enligt uppgift.

Fukt i källaren noterades.

En radiator i ett sovrum har rostet sönder och funkar inte, enligt uppgift.

Uteplats med trallgolv finns.

Garage

Sammanbyggt garage med grannfastighetens garage med vikport, plåttak och betonggolv. El och belysning.

**OMDÖME**

Läge Objektet är beläget i villaområde och omgivningen utgörs av småhusbebyggelse.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	God
Underhåll	Delvis eftersatt

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

**EKONOMISKA DATA**

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	156.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>448.000 kr</u>
Totalt	604.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2021 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet bedöms som rimligt.

Pantbrev 4 st. Totalt 488.000 kr.

**VÄRDEBEDÖMNING**

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,4 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 850 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som något sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 700 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Hultsfred Drotten 1** har vid värdetidpunkten oktober 2024 bedömts till:

**SJUHUNDRATUSEN KRONOR (700 000 kr)**

Kalmar 2024-10-11  
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Peter Strand  
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare



Emma Sjögren  
Civilingenjör

Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande  
Bilaga 2: Kartor  
Bilaga 3: Skiss över planlösning  
Bilaga 4: Ortsprismaterial  
Bilaga 5: FDS-utdrag inkl. tomtkarta

## **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/arendator 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.

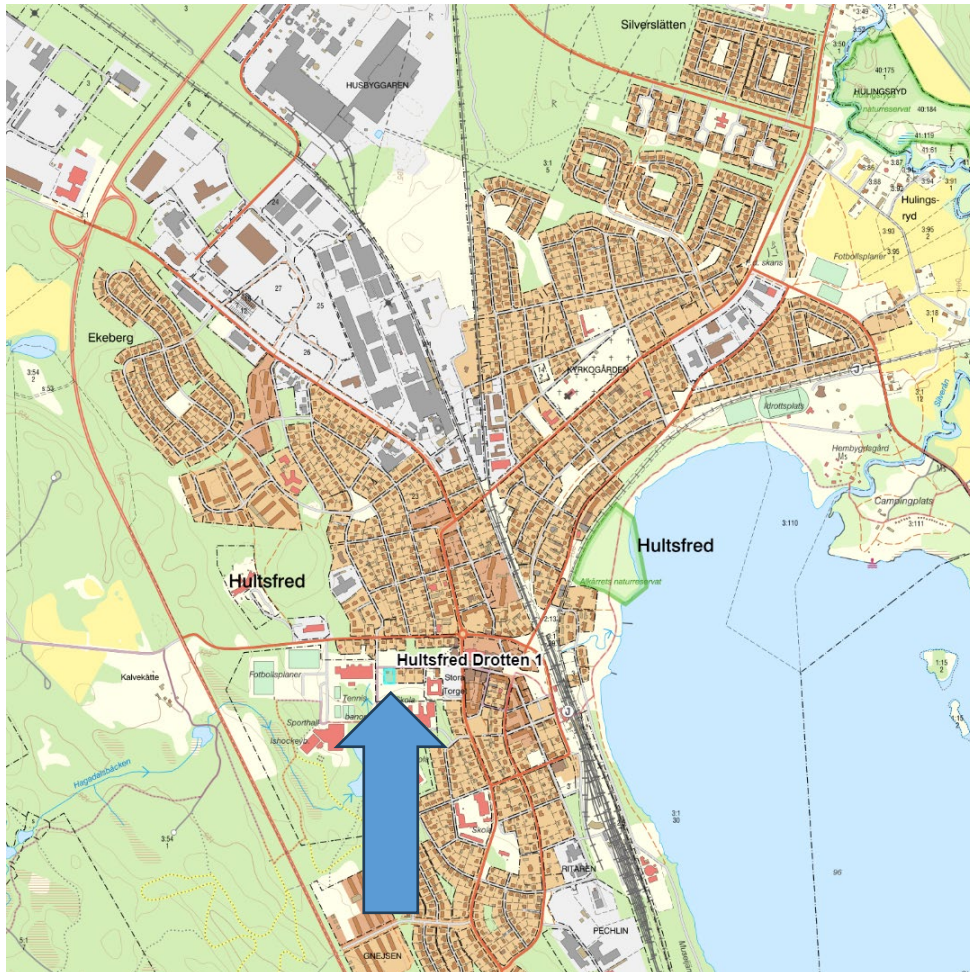
### **Övrigt**

- 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 arendator 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.

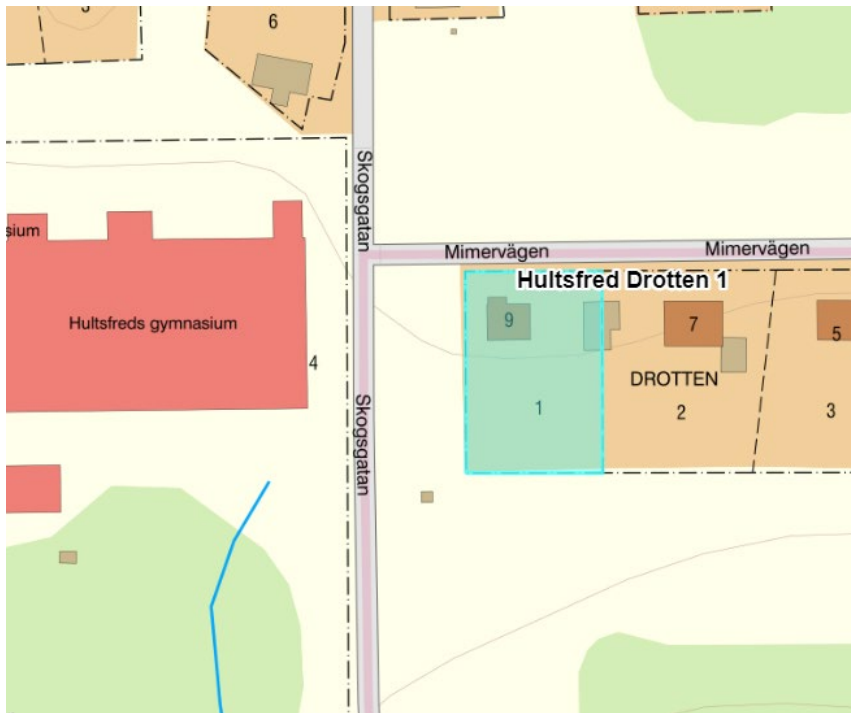


## BILAGA: KARTOR

Karta 1:

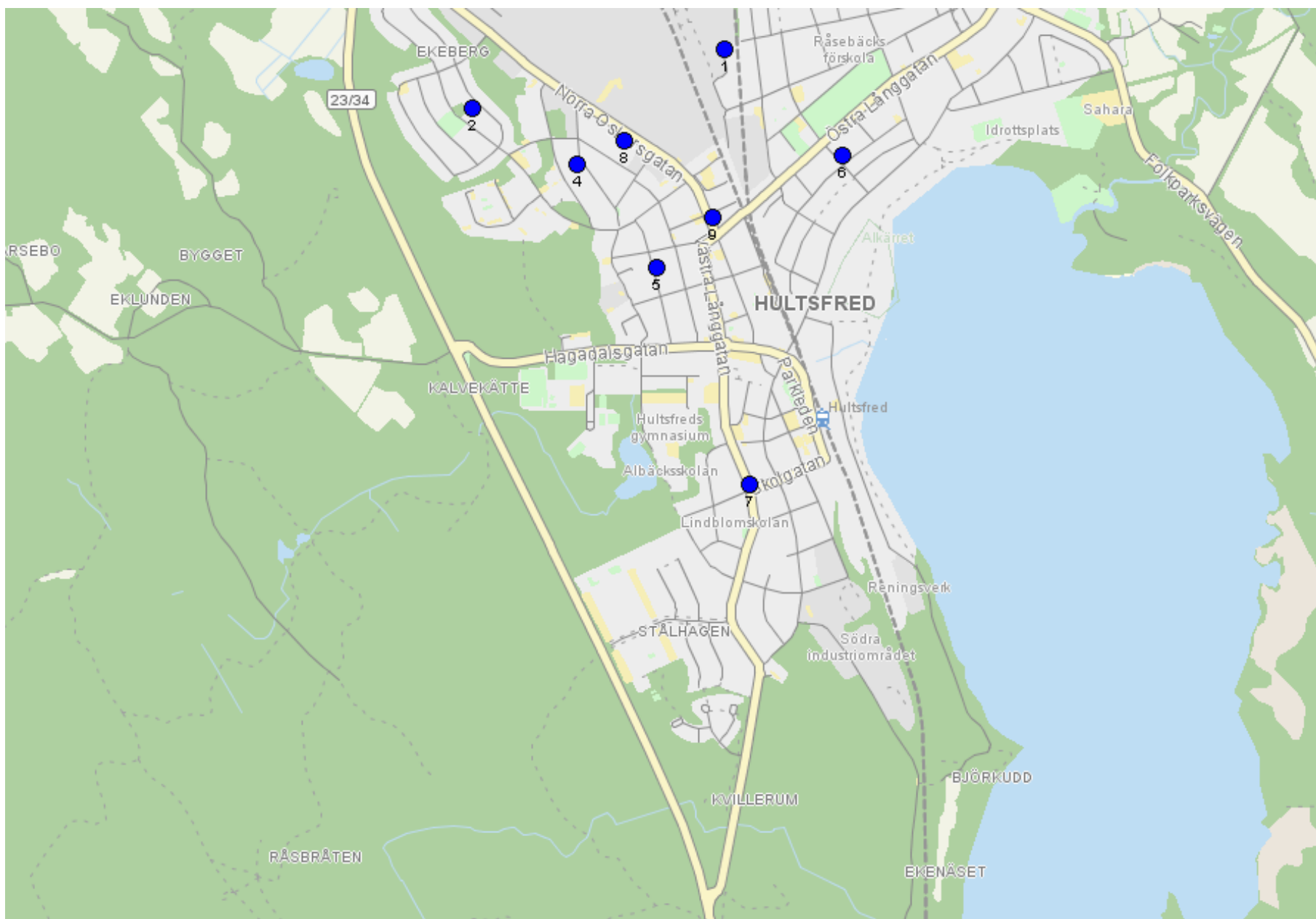


Karta 2:



Karta 3:





- Småhus:**
- Typkod 220, 221
  - Typkod 200, 201
  - Typkod 210 - 213
  - Typkod 222 - 299

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
6	Hultsfred	0	VÄLTEN 8	220	1358	120	130		1945	44	04	800	2022-12-12	6667	1.11
5	Hultsfred	0	OXEN 5	220	1034	101	121	1945	1948	34	04	830	2023-04-28	8218	1.30
1	Hultsfred	0	HUSBYGGAREN 8	220	1177	107	112	1929	1929	35	04	850	2024-07-15	7944	1.38
8	Hultsfred		ORREN 7	220	1471	105	118		1945	31	04	860	2021-11-17	8190	1.47
7	Hultsfred		MASKINISTEN 1	220	1146	128	138	1928	1929	33	04	950	2022-02-25	7422	1.36
4	Hultsfred	0	RAPPHÖNAN 8	220	1134	122	126	1949	1949	41	04	1250	2023-08-21	10246	1.67
9	Hultsfred		GLÄDJEN 1	220	1045	150	169	1948	1948	43	04	1325	2021-09-30	8833	1.50
2	Hultsfred	0	KATTFOTEN 11	220	936	138	158	1958	1960	40	04	1400	2023-12-01	10145	1.50

## BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA



038 Allmän+Taxering 2024-09-18

**Fastighet**

**Beteckning**  
Hultsfred Drotten 1

**UUID:**  
909a6a54-b2cf-90ec-e040-ed8f66444c3f

**Nyckel:**  
080083088

**Län- och kommunkod**  
0860

**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**  
2024-08-08

**Distrikt**  
Hultsfred

**Distriktskod**  
105211

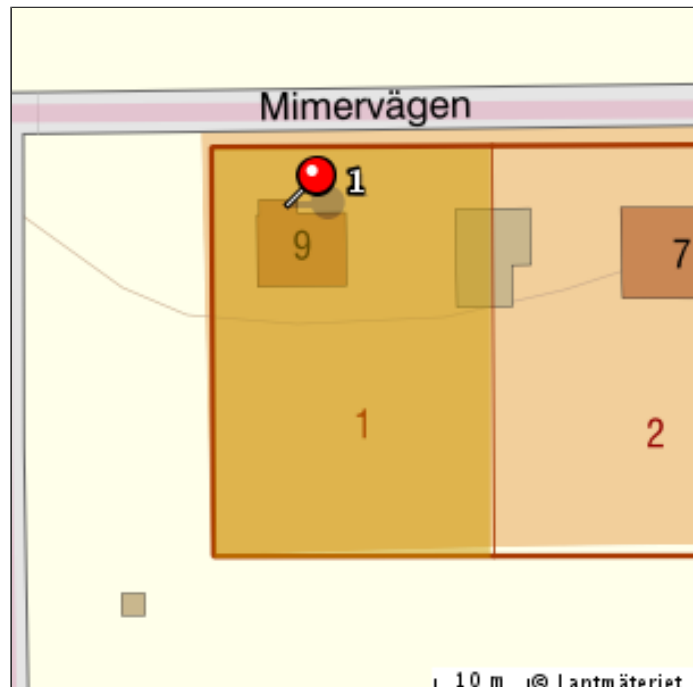
**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**  
2024-09-17

**Adress**

**Adress**  
Mimervägen 9  
577 30 Hultsfred

**Läge, karta**

**Område**                      **N** (SWEREF 99 TM)                      **E** (SWEREF 99 TM)  
1                                      6372001.4                                      550183.3



<b>Areal</b>			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
<b>Totalt</b>	1 375 kvm	1 375 kvm	

<b>Lagfart</b>			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
██████████ ██████████ Mimervägen 9 577 30 Hultsfred	1/2	2015-04-22	D-2015-00158793:1
Köp (även transportköp): 2015-04-15 Köpeskilling: 575.000 SEK, avser hela fastigheten.			
██████████ ██████████ Stationsgatan 5 B Lgh 1102 577 30 Hultsfred	1/2	2015-04-22	D-2015-00158793:2
Köp (även transportköp): 2015-04-15 Köpeskilling: 575.000 SEK, avser hela fastigheten.			

<b>Anteckningar</b>			
Innehåll	Inskrivningsdag	Akt	
Utmätning 2024-06-20 581 899 sek, beslutsnummer 12243825192	2024-06-25	D-2024-00201384:1	
<b>Anmärkningar:</b> Avser inskrivet ägande 99c70157-5085-4BBD-A398-1D0CBF3E40DC			
Utmätning 2024-06-20 581 899 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 12243825077	2024-06-25	D-2024-00201332:1	
<b>Anmärkningar:</b> Avser inskrivet ägande 99c70157-5085-4BBD-A398-1D0CBF3E40DC Avser inteckning d-2015-00158793:3			
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2024-08-07	D-2024-00251015:1	

<b>Inteckningar</b>			
Totalt antal inteckningar: 4			
Totalt belopp: 488.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	180.000 SEK	1981-03-25	81/2486
2	80.000 SEK	1989-12-07	89/15517
3	80.000 SEK	1989-12-07	89/15519
Innehavare: 93/11741 Tuna-vena Sparbank Vena 57790 Hultsfred			
4	148.000 SEK	2015-04-22	D-2015-00158793:3

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Sågdammen	1973-10-18	08-HFD-514

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

**Taxeringsuppgifter****Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

358802-6

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	604.000 SEK	448.000 SEK	156.000 SEK
<b>Taxerad Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>	<b>Ägandetyyp</b>
██████████ ██████████ Mimervägen 9 577 30 Hultsfred	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
<b>Taxerad Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>	<b>Ägandetyyp</b>
██████████ ██████████ Stationsgatan 5 B Lgh 1102 577 30 Hultsfred	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet småhusmark 002414161.**

<b>Taxeringsvärde</b> 156.000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 0860001	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Självständig
<b>Tomtareal</b> 1 375 kvm	<b>Strand</b> (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	<b>Vatten o avlopp</b> Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	<b>Antal lika</b> 1	

**Värderingsenhet småhusbyggnad 002415161.**

<b>Bebyggelsestyp</b> Friliggande	<b>Taxeringsvärde</b> 448.000 SEK	<b>Total standardpoäng</b> 30
<b>Bostadsyta</b> 122 kvm	<b>Biutrymmesyta</b> 55 kvm	<b>Värdeyta</b> 133 kvm
<b>Nybyggnadsår</b> 1938	<b>Tillbyggnadsår</b> 1981	<b>Värdeår</b> 1938
<b>Under Byggnad</b> Nej	<b>Antal lika</b> 1	

### Åtgärd

#### Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Tomtmätning	1938-04-30	0860K-244
Införd i tomtboken	1938-06-21	08-HFD-84

### Ursprung

Hultsfred Hultsfred 1:40

### Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Hultsfred Drotten 1	1989-11-22	0882-285

### Ajourforande inskrivningsmyndighet

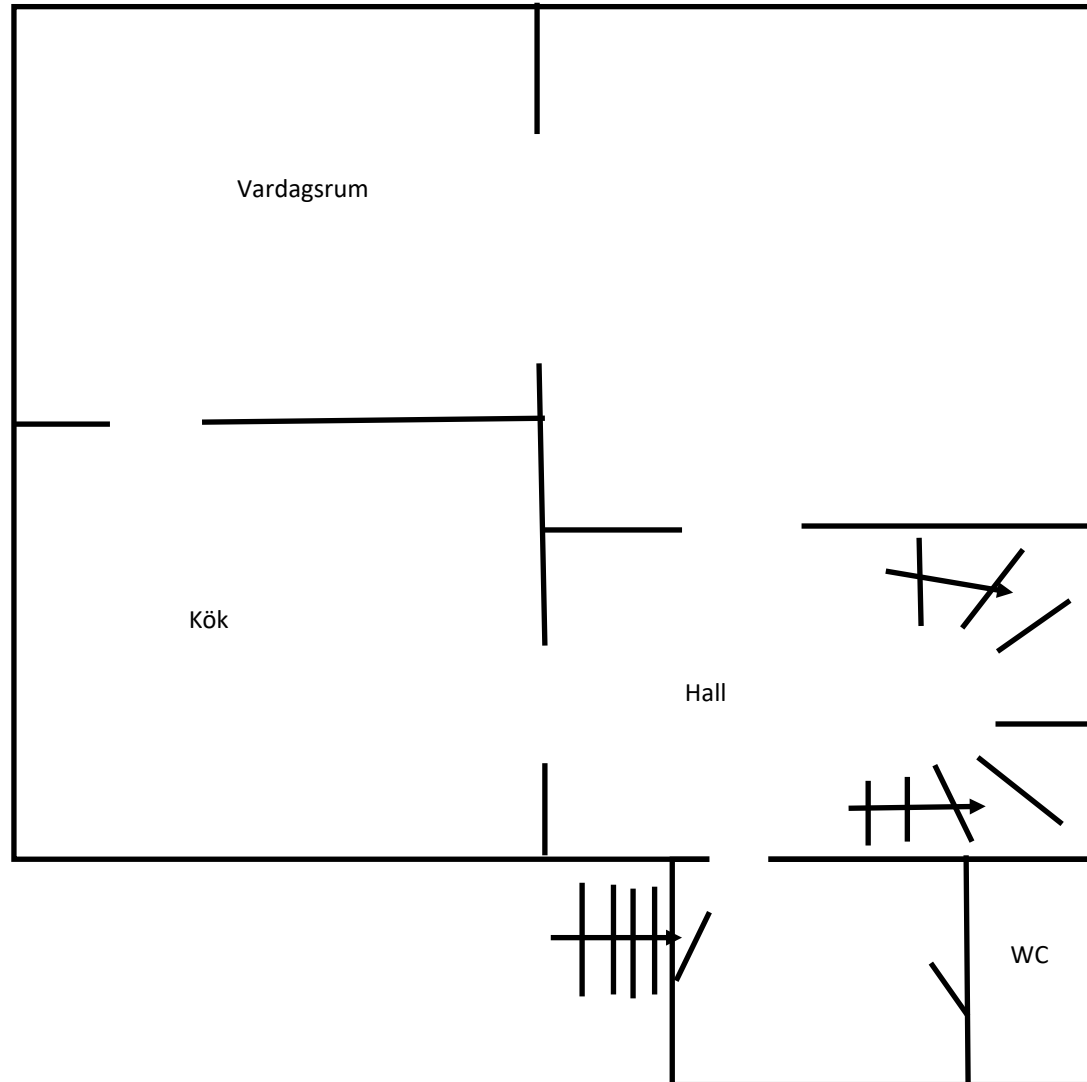
Lantmäteriet      **Kontorbeteckning:** Eksjö  
**Telefon:** 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

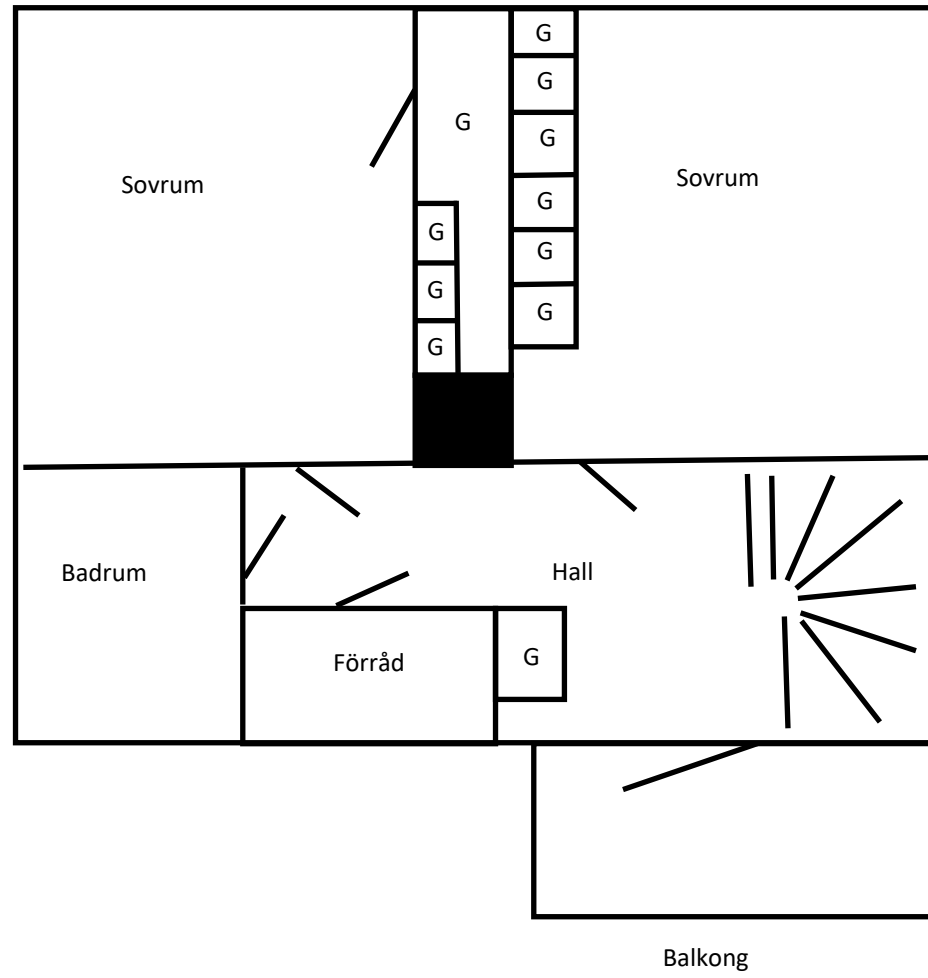


# BILAGA: PLANRITNING

Bottenvåning



Övervåning



Källare

