F-574-26-08
VBnr: 26491

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Hultsfred Fageräng 1:2



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: PLANRITNING
BILAGA: ORTSPRISMATERIAL

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	Hultsfred Fageräng 1:2
Adress:	Backgatan 3, 577 50 Silverdalen
Kommun:	Hultsfred
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt:	Maj 2026.
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning	Okulär besiktning utförd 2026-05-22 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	1040 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Asfalterad uppfart. Solur. Delvis staket och stensatt gång.
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	För fastigheten gäller varken detaljplan eller områdesbestämmelser. 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	1935, enligt taxering.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biutrymme ca 115 resp 59 kvadratmeter enligt taxering.
Innehåll	**Källarvåning:** Badrum, tvättstuga, förrådsutrymme. **Bottenvåning:** Hall, badrum, kök, vardagsrum. **Övervåning:** Hall, två rum, kattvindar.
Undergrund	Ej känt
Grundmurar	Betongsten
Grundläggning	Källargrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Puts
Yttertak	Takpannor. Taket lades om runt år 2012 enligt uppgift.
Fönster	Äldre tvåglasfönster
Våningstrappa	I trä, belagd med plastmatta
Golvbeläggningar	Plastmatta, parkett, trä, laminat
Tak	Målat, skivor,

Kök	Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt, bänkdiskmaskin, kyl/frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum	Bottenvåning	Källarvåning
golv	Klinker	Klinker
väggar	Kakel	Kakel
inredning	WC, tvättställ, duschkabin, fläkt	WC, tvättställ, badkar
övrigt	Ljust porslin	Mörkt porslin
skick	Normalt. Renoverades för ca 8 år sedan, enligt uppgift.	Äldre

Tvättavdelning	I källare
golv	Betong
väggar	Målad betong
inredning	Tvättmaskin

Ventilation	Självdragsventilation
Uppvärmning	Markvärmepump, installerad 2006 enligt uppgift.
-system	Vattenburet, radiatorer
Övrigt	Golvet på balkongen samt balkongdörr byttes ut för ca 4-5 år sedan enligt uppgift. Röklukt noterades. Visst upprustningsbehov bedöms finnas. Fiber och 3-fasuttag finns.
Uthus	Förrådsbyggnad med träfasad bedöms stå direkt på marken med plåttak och 1-glas fönster.

OMDÖME

Läge	Objektet är beläget i utkanten av villaområde.
Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Dålig
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Mindre god
Standard	God
Underhåll	Normalt/något eftersatt
Objektet som helhet	Äldre småhus med visst upprustningsbehov.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	103.000 kr
Byggnad	229.000 kr
Totalt	332.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 519.000 kr utifrån undertecknads besiktningsuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 7 st. Totalt 425.000 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 700 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som jämförbart med genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 700 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Hultsfred Fageräng 1:2** har vid värdetidpunkten maj 2026 bedömts till:

SJUHUNDRATUSEN KRONOR (700 000 kr)

Kalmar 2026-05-26
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Andreas Ylipää
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande
Bilaga 2: Karta
Bilaga 3: FDS-utdrag inkl. tomtkarta
Bilaga 4: Planritning
Bilaga 5: Ortsprismaterial

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

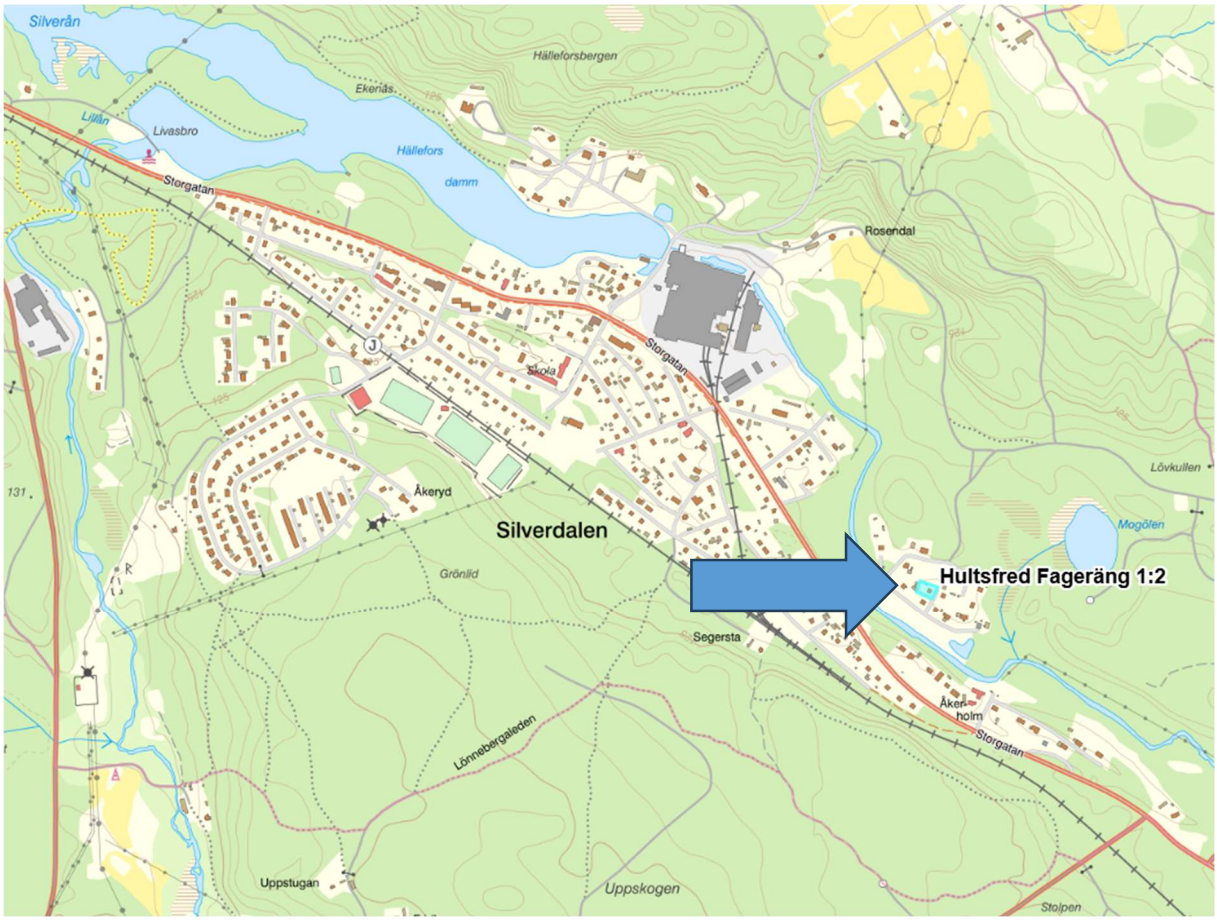
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

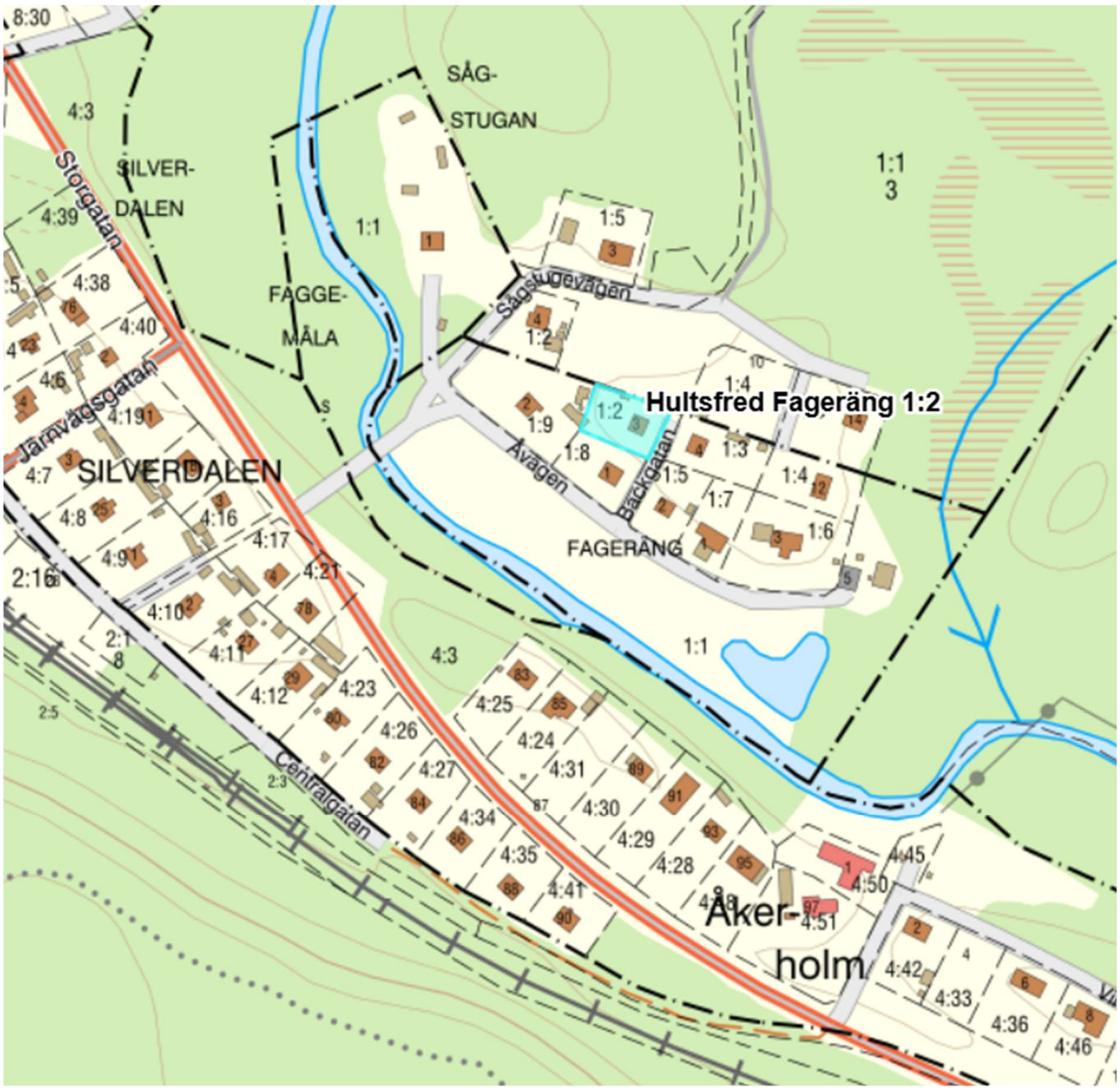
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den 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 Fageräng 1:2
SILVERDALEN
SILVER-
DALEN
SÅG-
STUGAN
FAGGE-
MÅLA
FAGERÄNG
Storgatan
Järnvägsgatan
Centralgatan
Sågstugevägen
Backgatan
Åvägen
Åker-
holm
8:30
4:3
4:39
4:38
4:40
4:5
4:19
4:7
4:8
4:16
4:17
4:21
4:9
2:16
4:10
2:1
8
4:11
4:12
4:23
4:26
4:27
4:34
4:35
4:41
2:5
2:3
4:25
4:24
4:31
4:30
4:29
4:28
4:3
1:1
1:5
1:2
1:9
1:8
1:4
1:3
1:7
1:6
1:1
3
4:45
4:50
4:51
4:42
4:33
4:36
4:46

Karta 3:



BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA

metria | FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning
Hultsfred Fageräng 1:2

UUID
909a6a54-b353-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
080083220

Senaste ändringen i allmänna delen
2022-03-01

Län- och kommunkod
0860

Distrikt
Lönneberga
Socken: lönneberga

Distriktskod
105213

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2026-04-07

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-05-05

Adress

Adress

Backgatan 3
577 50 Silverdalen

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2005-04-26	05/9656

Berört fång
D-2026-00046186:1, andel 1/2
Bodelning p.g.a. äktenskapsskillnad: 2025-10-09
Ingen köpeskilling redovisad

Berört fång
05/9656, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp): 2005-04-25
Köpeskilling: 280 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Namn 11/30

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2026-03-30, 456 144 sek, beslutsnummer 1226923710	2026-04-01	D-2026-00120472:1

Anmärkningar

Avser inteckning 05/9657

Avser inteckning 05/9658

Avser inteckning 06/33229

Avser inteckning 06/33230

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 425 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100 000 SEK	1999-08-04	99/4390
2	35 000 SEK	2000-01-10	00/84
3	50 000 SEK	2001-09-12	01/16212
4	25 000 SEK	2005-04-26	05/9657
5	95 000 SEK	2005-04-26	05/9658
6	15 000 SEK	2006-12-18	06/33229
7	105 000 SEK	2006-12-18	06/33230

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Eksjö

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod
Småhusenhet, bebyggd (220)

Taxeringsenhetsnummer
370333-6

Samtaxerad
Nej

Typ av fastighet
Fastighet

Taxeringsår
2024

Taxeringsvärde
332 000 SEK

därav byggnadsvärde
229 000 SEK

därav markvärde
103 000 SEK

Taxerade ägare

Andel
1 / 1

Juridisk form
Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 32862161 (2024)

Taxeringsvärde
103 000 SEK

Riktvärdeområde
860006

Fastighetsrättliga förhållanden
Utgör en eller flera självständiga fastigheter

Tomtareal
1040 kvm

Strand
Strandnära mer än 75 m men högst 150 m

Vatten och avlopp
Kommunalt vatten
Kommunalt avlopp

Antal lika
1

Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 32863161 (2024)

Taxeringsvärde
229 000 SEK

Bebyggelsetyp
Friliggande

Total standardpoäng
23

Bostadsyta
115 kvm

Biutrymmesyta
59 kvm

Värdeyta
127 kvm

Nybyggnadsår
1935

Tillbyggnadsår

Värdeår
1935

Under byggnad
Nej

Antal lika
1

Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder
Avstyckning

Datum
1934-11-27

Akt
08-LÖN-242

Ursprung

Hultsfred Fageräng 1:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6377493.7	545692.8

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 040 m^2	1 040 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Lönneberga Fageräng 1:2	1989-11-22	0882-285

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten

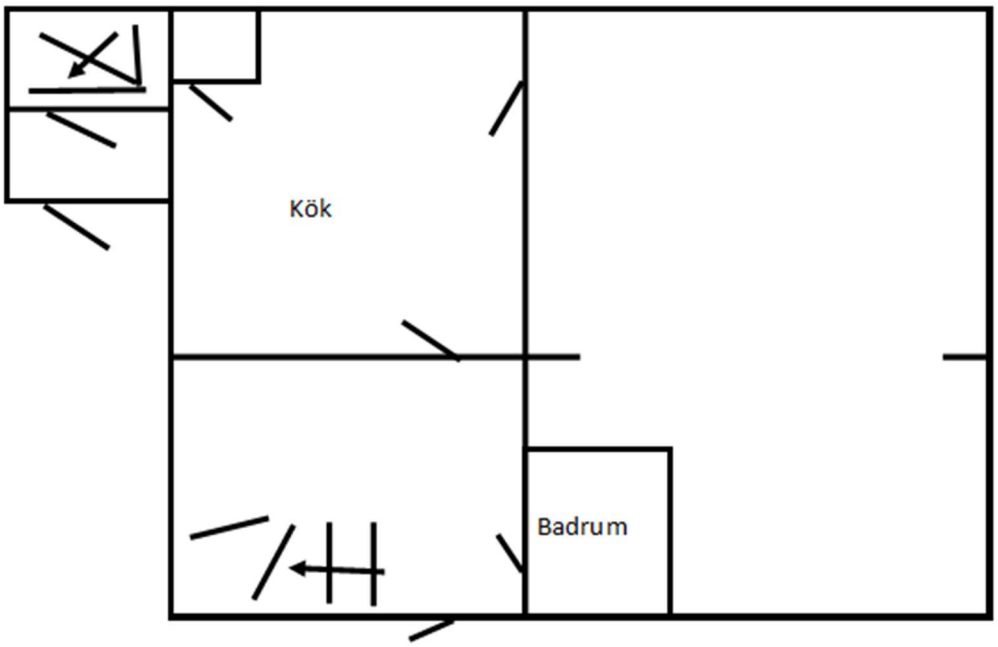


© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

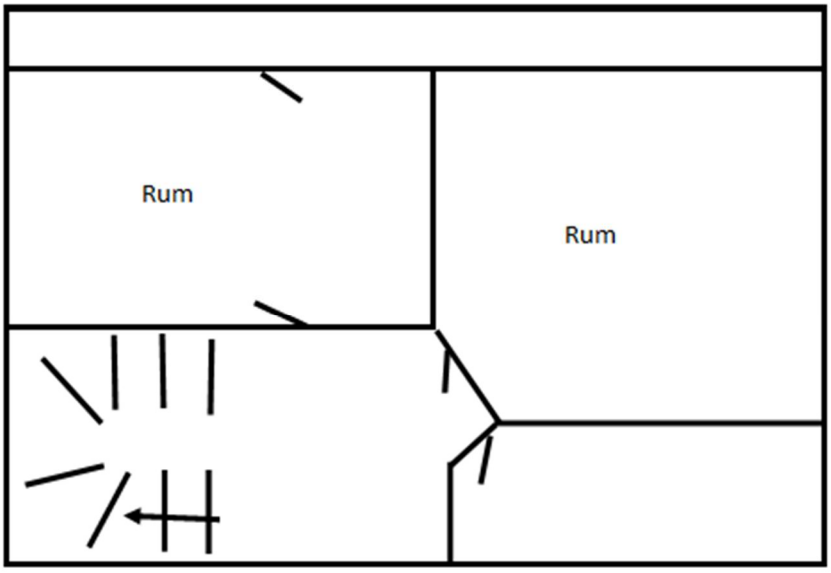
BILAGA: PLANRITNING

Ej mått– och skalenlig—avvikelse i planritning kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning



BILAGA: ORTSPRISMATERIAL

VärderingsData

Småhusfastigheter

Datum: 2026-05-26

Köpinformation

#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Hultsfred	0860006	HULINGSRYD 14:26	220	1271	92	112	1946	1946	34	04	600	2025-10-31	6522	1.33
2	Hultsfred	0860006	TALLERYD 5:6	220	996	106	126	1969	1969	30	04	695	2025-09-15	6557	1.44
3	Hultsfred	0860006	HULINGSRYD 14:14	220	1487	92	102	1949	1949	30	03	495	2025-04-14	5380	1.28
4	Hultsfred	0860006	HULINGSRYD 14:56	220	1358	85	99	1945	1945	36	04	820	2024-10-10	9647	1.91
5	Hultsfred	0860006	HULINGSRYD 8:4	220	927	87	104	1962	1962	30	04	500	2024-09-30	5747	1.18
6	Hultsfred	0	TALLERYD 5:27	220	1048	107	120		1979	32	04	900	2024-07-31	8411	1.62
7	Hultsfred	0	TALLERYD 1:12	220	925	129	145	1964	1969	31	04	650	2023-11-16	5039	1.19
8	Hultsfred	0	HULTÅSA 1:26	220	1086	89	107	1958	1958	31	04	486	2023-07-22	5461	1.19
10	Hultsfred	0	HULINGSRYD 14:26	220	1271	92	112	1946	1946	34	04	720	2022-12-15	7826	1.60
11	Hultsfred		HULTÅSA 2:9	220	1425	124	127	1927	1929	30	04	575	2022-03-01	4637	1.35