



F-715-25-08
VBnr: 26343

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Hultsfred Stormhatten 1



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 Stormhatten 1
 Adress: Hjälmstigen 16, 577 36 Hultsfred
 Kommun: Hultsfred
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten.
 Värdetidpunkt: Mars 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-03-25 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	1261 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Grusad uppfart, trästaket och stensatt gång.
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	Detaljplan från 1973. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. Fastigheten har till förmån ett officialservitut avseende väg. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 -plan med källare.

Byggnadsår

1939, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 74 enligt taxering resp 74 kvadratmeter enligt bedömning på plats.

Innehåll

Källarvåning: Pannrum, två rum, våtutrymme.**Bottenvåning:** Hall, vardagsrum, kök, rum, toalett.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä, målad 2007/2008, enligt uppgift.

Yttertak

Betongtakpannor från 2008 enligt uppgift.

Fönster

Tvåglasfönster

Golveläggningar

Laminat, trä, plastmatta

Tak

Träpanel, skivor,

Kök

Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt, diskmaskin, kyl och 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

Plastmatta

väggar

Tapet/träpanel

Plastmatta

inredning

WC, tvättställ

WC, tvättställ, badkar,

övrigt

Ljust porslin

tvättmaskin

skick

Normalt

Ljust porslin

Äldre

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning
-system

Pelletspanna

Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Invändigt behov av ytskiktsrenovering och upprustning. Inglasad uterum och uteplats. Röklukt noterades.

Uthus

Byggnad på plintar med träfasad och takpannor.

Mindre växthus finns.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i utkant i småhusområde.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Mindre god
Standard	Ordinär
Underhåll	Normalt

Objektet som helhet Småhus med visst renoveringsbehov.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	174.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>207.000 kr</u>
Totalt	381.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 550.000 kr utifrån undertecknads besiktningssuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 8 st. Totalt 673.000 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 800 000 kronor för värderingsobjektet.

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

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Hultsfred Stormhatten 1 har
vid värdetidpunkten mars 2025 bedömts till:

SJUHUNDRATUSEN KRONOR (700 000 kr)

Kalmar 2025-03-31
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

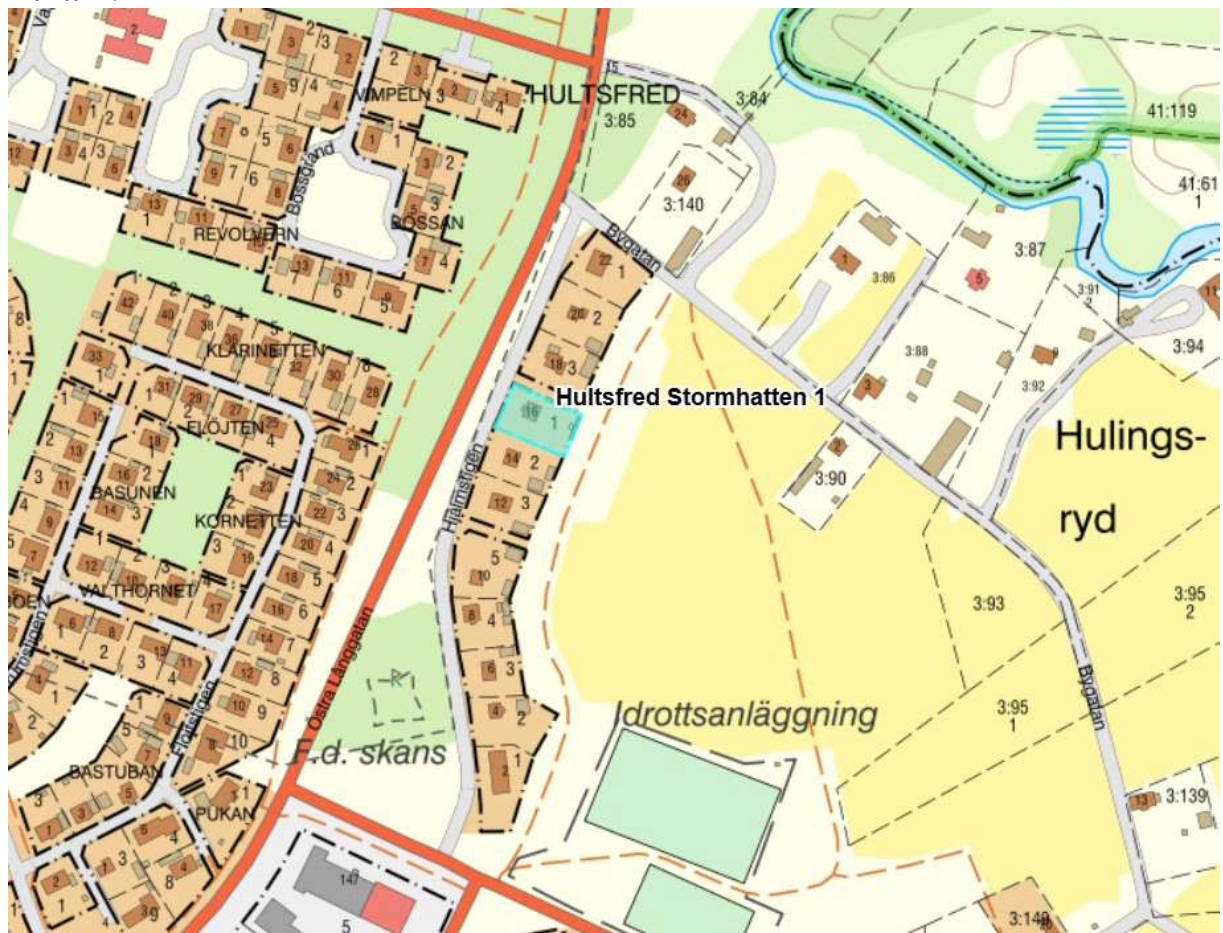
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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



**Fastighet****Beteckning**
Hultsfred Stormhatten
1**UUID:**
909a6a54-d147-90ec-e040-ed8f66444c3f**Senaste ändringen i allmänna delen**
2006-10-05**Nyckel:**
080090888**Län- och kommunkod**
0860**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
2025-03-11**Distrikt**
Hultsfred**Distriktskod**
105211**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
2025-03-14**Adress****Adress**Hjälmsstigen 16
577 36 Hultsfred**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6373490.4

E (SWEREF 99 TM)

551484.2



Areal				
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 261 kvm	1 261 kvm		
Lagfart				
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt	
	1/1	2013-06-12	13/13248	
Gåva: 2022-10-11				
Anmärkning: Övriga fång 13/13248 andel 51/100				
Anteckningar				
Innehåll	Inskrivningsdag		Akt	
Utmätning 2025-02-06, 337 357 sek jämte ränta och kostnader, 01-66205-25	2025-02-10		D-2025-00047347:1	
Anmärkningar:				
Avser inteckning 08/13195A				
Avser inteckning 08/13195B				
Avser inteckning 85/2948				
Avser inteckning 88/6167				
Avser inteckning 88/6168				
Avser inteckning 90/6952				
Avser inteckning 93/9709				
Utmätning 2025-03-07, 249.260 sek jämte ränta och kostnader [utslagsnummer 01-121443-25	2025-03-10		D-2025-00083389:1	
Anmärkningar:				
Avser inteckning 08/13195A				
Avser inteckning 08/13195B				
Avser inteckning 85/2948				
Avser inteckning 88/6167				
Avser inteckning 88/6168				
Avser inteckning 90/6952				
Avser inteckning 93/9709				
Avser inteckning d-2018-00411415:2				

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 673.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	90.000 SEK	1985-03-06	85/2948
2	71.000 SEK	1988-08-03	88/6167
3	30.000 SEK	1988-08-03	88/6168
4	57.000 SEK	1990-06-18	90/6952
5	120.000 SEK	1993-09-21	93/9709
6	15.000 SEK	2008-05-27	08/13195A
Anmärkning: Utbyte d-2018-00435169:1 påverkar inteckning 08/13195B			
7	42.000 SEK	2008-05-27	08/13195B
Anmärkning: Utbyte d-2018-00435169:1 påverkar inteckning 08/13195A			
8	248.000 SEK	2018-08-20	D-2018-00411415:2

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	08-HFD-314.1

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Silverslätten	1973-09-11	08-HFD-512

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

358892-6

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	381.000 SEK	207.000 SEK	174.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/1	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 002653161.

Taxeringsvärde 174.000 SEK	Riktvärdeområde 0860003	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 261 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 002654161.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 207.000 SEK	Total standardpoäng 21
Bostadsyta 74 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 74 kvm
Nybyggnadsår 1939	Tillbyggnadsår	Värdeår 1939
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1936-12-03	08-HFD-314
Avstyckning	1936-12-03	08-VEN-445

Ursprung

Hultsfred Hultsfred 1:278

Tidigare Beteckning

Beteckning

H-Vena Hulingsryd 1:212

H-Hultsfred Stg 473

Omregistreringsdatum Akt

1958-06-25

1989-11-22

0882-285

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

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
3	Hultsfred	0860018	KLOSTER 1:19	220	1200	80	94	1940	1940	26	04	525	2024-12-02	6563	1.85
13	Hultsfred	0	VERKMÄSTAREN 6	220	1028	84	101		1960	30	04	560	2024-03-22	6667	0.97
14	Hultsfred	0	ORREN 13	220	1471	78	94	1940	1951	28	04	800	2024-02-29	10256	1.64
16	Hultsfred	0	CEMENTGJUTAREN 7	220	1014	90	96	1959	1959	32	04	520	2023-12-20	5778	0.97
22	Hultsfred	0	BACKEN 1	220	1177	89	107	1953	1953	27	04	770	2023-01-10	8652	1.54
33	Hultsfred		BACKEN 3	220	1298	78	94	1953	1953	32	04	500	2021-12-20	6410	0.93
36	Hultsfred		KLOSTER 1:19	220	1200	80	94	1940	1940	26	04	480	2021-09-29	6000	1.69
39	Hultsfred		SOLDATEN 14	220	900	79	95	1972	1972	31	04	665	2021-06-29	8418	

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning

