F-331-25-08
VBnr: 26334

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Hultsfred Näckrosen 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 Näckrosen 1
Adress:	Aspedalsgatan 28, 577 33 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 personal från Kronofogdemyndigheten. Lagfaren ägare deltog ej.
Omfattning	Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Byggnaden var delvis 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	928 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Vildvuxen trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Grusad uppfart och trästaket.
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, men frånkopplat vid besiktning.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Detaljplan från 1961. 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	1 -plan med källare.
Byggnadsår	1957, enligt taxering.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biutrymme ca 94 resp 90 kvadratmeter enligt taxering.
Innehåll	**Källarvåning:** Pannrum, tvättstuga, förrådsutrymmen. **Bottenvåning:** Hall, kök, vardagsrum, badrum, tre rum.
Undergrund	Ej känt
Grundmurar	Betongsten
Grundläggning	Källargrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Betongtakpannor
Fönster	Treglasfönster
Våningstrappa	I trä
Golvbeläggningar	Laminat, klinker
Tak	Skivor, målat
Kök	Gråa spårade luckor och lådfronter, 4-pls spishäll, spisfläkt, diskmaskin, kyl och frys, inbyggd mikrovågsugn och ugn. Vitvaror bedöms som nyare. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-6 personer. Kök i blandat skick.
Våtrum	Bottenvåning
golv	Klinker
väggar	Kakel
inredning	WC, tvättställ, badkar
övrigt	Ljust porslin
skick	Normalt
Tvättavdelning	I källare
golv	Betong
väggar	Målad betong
inredning	Tvättbänk, tvättmaskin, torktumlare, dusch
Ventilation	Självdragsventilation
Uppvärmning	Luft-/vattenvärmepump
-system	Vattenburet, radiatorer
Övrigt	Öppen spis med Keddy, okänt om den är godkänd för eldning. Uteplats med trallgolv. Utfällning på källarvägg noterades. Byggnaden bedöms ha stått kallställd under en längre tid. Vattenutkastare finns.

OMDÖME

Läge	Mittenläge i småhusområde.
Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Mindre god
Standard	God
Underhåll	Delvis eftersatt3
Objektet som helhet	Småhus med visst upprustningsbehov.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	140.000 kr
Byggnad	392.000 kr
Totalt	532.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet bedöms som rimligt.

Pantbrev 3 st. Totalt 722.500 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,2 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 650 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som något sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 600 000 kronor.

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

SEXHUNDRATUSEN KRONOR (600 000 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

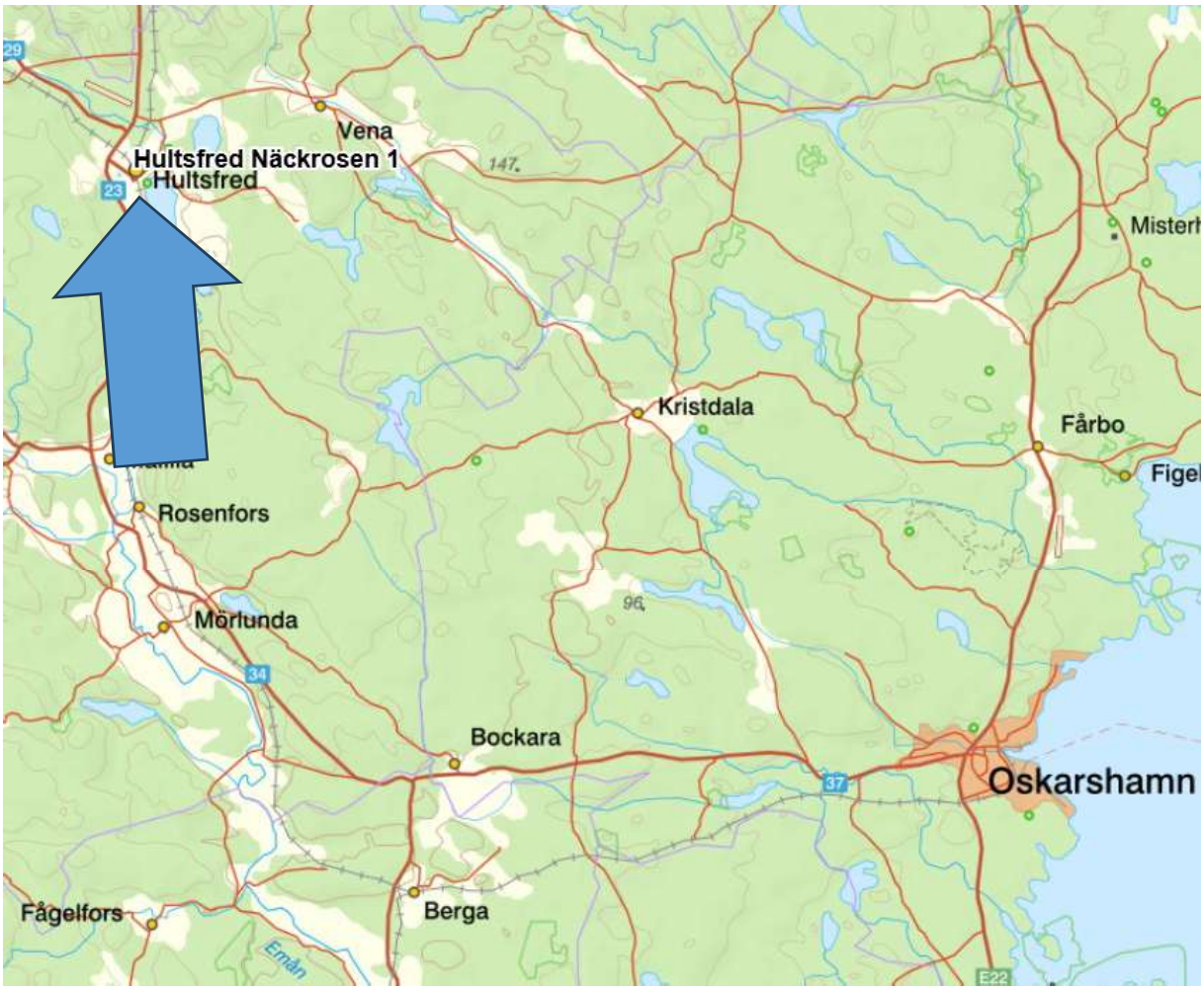
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

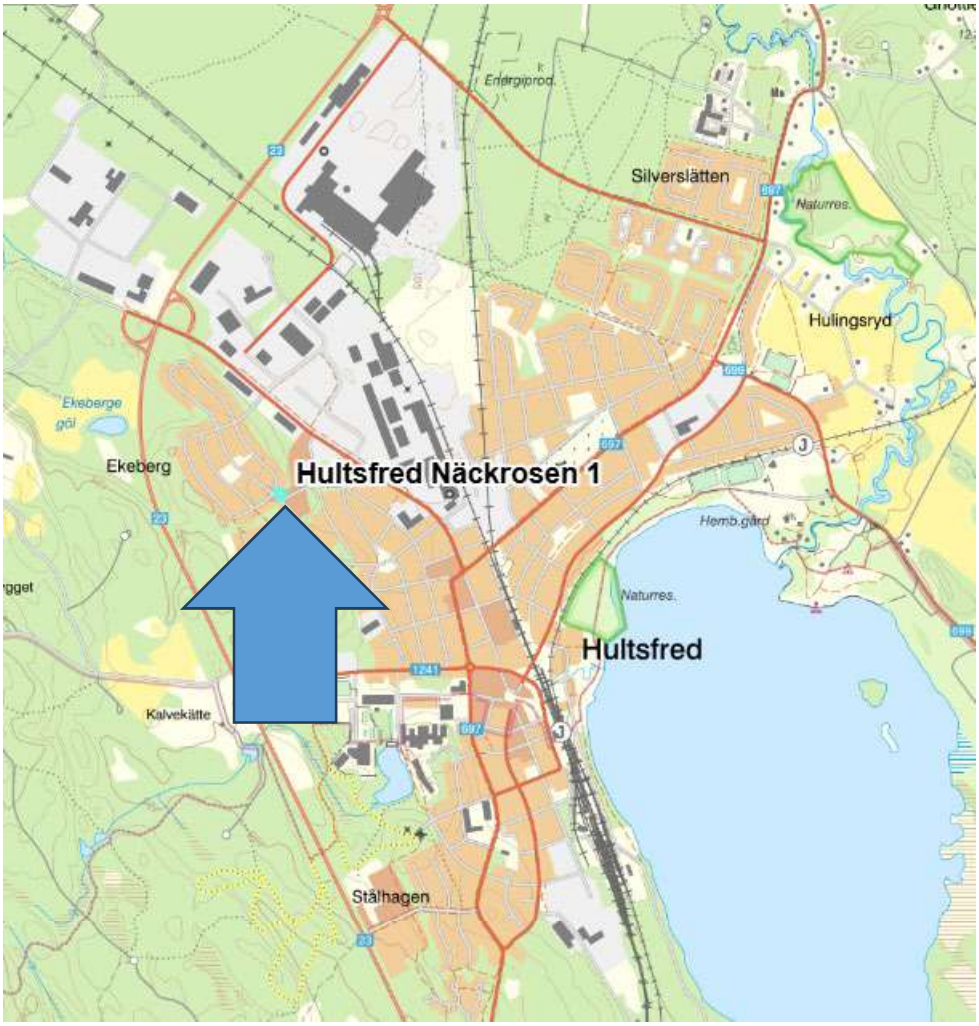
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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


Silverslätten
Hulingsryd
Ekeberg
Hultsfred Näckrosen 1
Hultsfred
Kalvekälte
Stålhagen

Karta 3:

BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA

metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-02-21

Fastighet

Beteckning	UUID:	
Hultsfred Näckrosen 1	909a6a54-c989-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel:	**Län- och kommunkod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
080088906	0860	2025-01-20
Distrikt	**Distriktskod**	**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
Hultsfred	105211	2025-02-20

Adress

Adress

Aspedalsgatan 28
577 33 Hultsfred

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6372768.5	549709.4

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	928 kvm	928 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2022-08-17	D-2022-00338688:1

Köp (även transportköp): 2022-08-15
Köpeskilling: 700.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-15, 712 000, sek jämte ränta och kostnader 01-29430-25	2025-01-17	D-2025-00019554:1

Anmärkningar:
Avser inteckning 08/15467
Avser inteckning d-2022-00338688:2
Avser inteckning d-2023-00294700:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 722.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	197.500 SEK	2008-06-19	08/15467
2	397.500 SEK	2022-08-17	D-2022-00338688:2
3	127.500 SEK	2023-09-22	D-2023-00294700:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Ekebergsområdet	1961-03-15	08-HFD-378

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

360207-6

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	532.000 SEK	392.000 SEK	140.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 006121161.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
140.000 SEK	0860001	Självständig
Tomtareal	**Strand**	**Vatten o avlopp**
928 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 006122161.

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	392.000 SEK	29
Bostadsyta	**Biutrymmesyta**	**Värdeyta**
94 kvm	90 kvm	112 kvm
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1957		1957
Under Byggnad	**Antal lika**	
Nej	1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1956-11-24	08-HFD-344
Tomtmätning	1966-10-10	0860K-1477

Ursprung

Hultsfred Hultsfred 1:306

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Vena Hulingsryd 3:251	1958-06-25	
H-Hultsfred Stg 627	1964-02-28	08-HFD-406
H-Hultsfred Näckrosen 1	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

VärderingsData

Småhusfastigheter

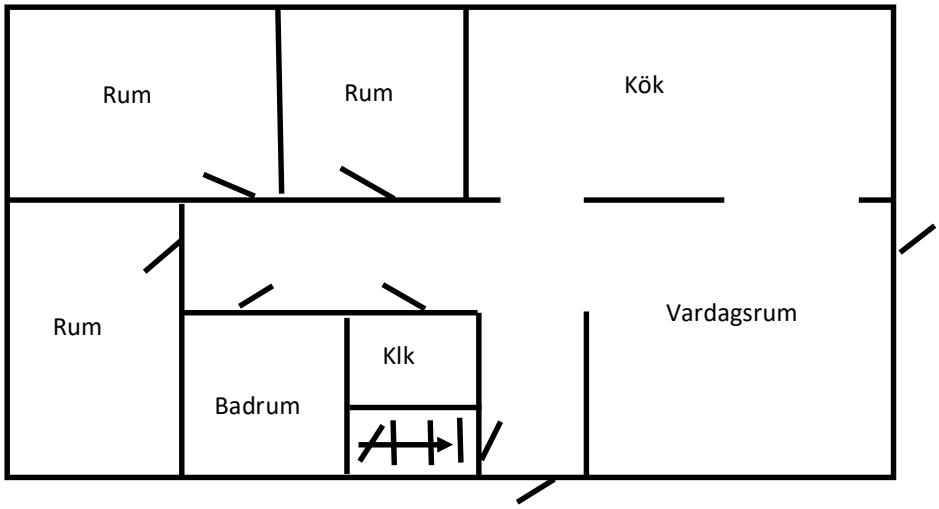
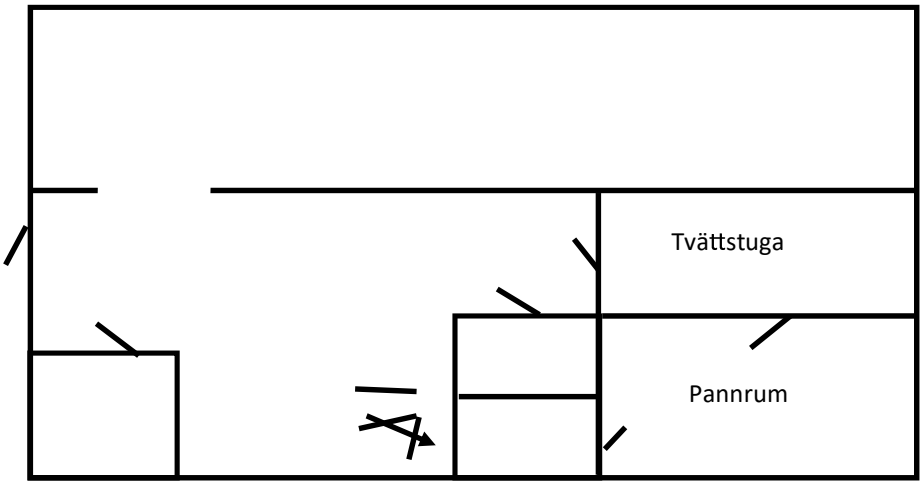
Datum: 2025-03-27

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Hultsfred	0860001	TJÄDERN 4	220	914	93	106	1947	1947	25	04	400	2025-02-17	4301	0.93
4	Hultsfred	0	VERKMÄSTAREN 6	220	1028	84	101		1960	30	04	560	2024-03-22	6667	0.97
5	Hultsfred	0	CEMENTGJUTAREN 7	220	1014	90	96	1959	1959	32	04	520	2023-12-20	5778	0.97
6	Hultsfred	0	SOLDATEN 15	220	833	108	128	1971	1971	32	04	750	2023-09-29	6944	1.01
9	Hultsfred	0	OXEN 5	220	1034	101	121	1945	1948	34	04	830	2023-04-28	8218	1.30
10	Hultsfred	0	GLIMRET 3	220	849	103	123	1971	1971	31	04	750	2022-12-12	7282	1.05
11	Hultsfred		NÄCKROSEN 1	220	928	94	112	1957	1957	29	04	700	2022-08-15	7447	1.32
12	Hultsfred		LINNÉAN 7	220	832	81	97	1957	1957	24	04	700	2022-04-21	8642	1.69
14	Hultsfred		LINNÉAN 6	220	878	82	98	1958	1958	26	04	640	2021-09-30	7805	1.30
16	Hultsfred		SOLDATEN 14	220	900	79	95	1972	1972	31	04	665	2021-06-29	8418	
17	Hultsfred		PRÄSTKRAGEN 4	220	830	89	107	1966	1966	26	04	700	2021-05-27	7865	
18	Hultsfred		LINNÉAN 7	220	832	81	97	1957	1957	24	04	475	2021-04-26	5864	

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått– och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Källarvåning