



F-292-25-08
VBnr: 26327

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Hultsfred Mörlunda 4:88



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 Mörlunda 4:88
 Adress: Genvägen 3, 577 75 Mörlunda
 Kommun: Hultsfred
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Norr.
 Värdetidpunkt: Juli 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-07-09 av undertecknad. Vid besiktning deltog hyresgäst samt 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

2148 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt lätt sluttande på en sida med gräsmatta,
buskar och träd. Asfalterad uppfart, stensatt gång,
flaggstång, belysning, vattenutkastare.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Mörlunda, 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 1976. 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

1974, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 185 resp 180 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Pannrum, tvättstuga, förrådsutrymme, bastu, toalett, gillestuga, 2 st rum.**Bottenvåning:** Hall, badrum, groventré, kök, vardagsrum, toalett, klädkammare, 4 st rum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Tegel

Yttertak

Betongtakpannor

Fönster

Tvåglasfönster

Våningstrappa

I trä

Golvbeläggningar

Plastmatta, laminat, parkett

Tak

Målat, träpanel, skivor

Kök

Mörka spårade luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt, diskmaskin, kyl/frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 6 personer. Kök i äldre stuck, men normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

Bottenvåning

golv

Plastmatta

Klinker

väggar

Plastmatta

Kakel

inredning

WC, tvättställ,

WC, tvättställ, badkar

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Äldre

Normalt, renoverad ca 8-9 år sedan, enligt uppgift.

Källarvåning

Källarvåning

Plastmatta

Plastmatta

Kakel

Plastmatta

WC, tvättställ,

Dusch, bastu

Ljust porslin

Ljust porslin

Äldre

Äldre

Tvättavdelning

I källare

golv

Plastmatta

väggar

Målad betong

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin, torktumlare

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning
-systemLuft/vattenvärmepump och oljepanna
Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Upprustningsbehov bedöms finnas främst invändigt. Öppen spis, godkänd för eldning enligt uppgift. Varmvattenberedare finns. En uteplats med trallgolv och en med stenplattor.

Garage Fristående garage med gjuten betongplatta, tegelfasad och tak med gummiduk och asfaltsmassa, enligt uppgift. Två vipportar, belysning och el. Radiator finns, men fränkopplad enligt uppgift. Sprickor i väggar noterades. Ingång till källaren finns, men igenbommad enligt uppgift.

OMDÖME

Läge Mittenläge i småhusområde.

Efterfrågan	Ringa
Allmänservice	Dålig
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Mindre god
Standard	Ordinär
Underhåll	Något eftersatt

Objektet som helhet Småhus med visst upprustningsbehov främst invändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	91.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>691.000 kr</u>
Totalt	782.000 kr

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

Pantbrev 6 st. Totalt 1.100.000 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 1 100 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som något sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 900 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Hultsfred Mörlunda 4:88 har
vid värdetidpunkten juli 2025 bedömts till:

NIOHUNDRATUSEN KRONOR (900 000 kr)

Kalmar 2025-07-14
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

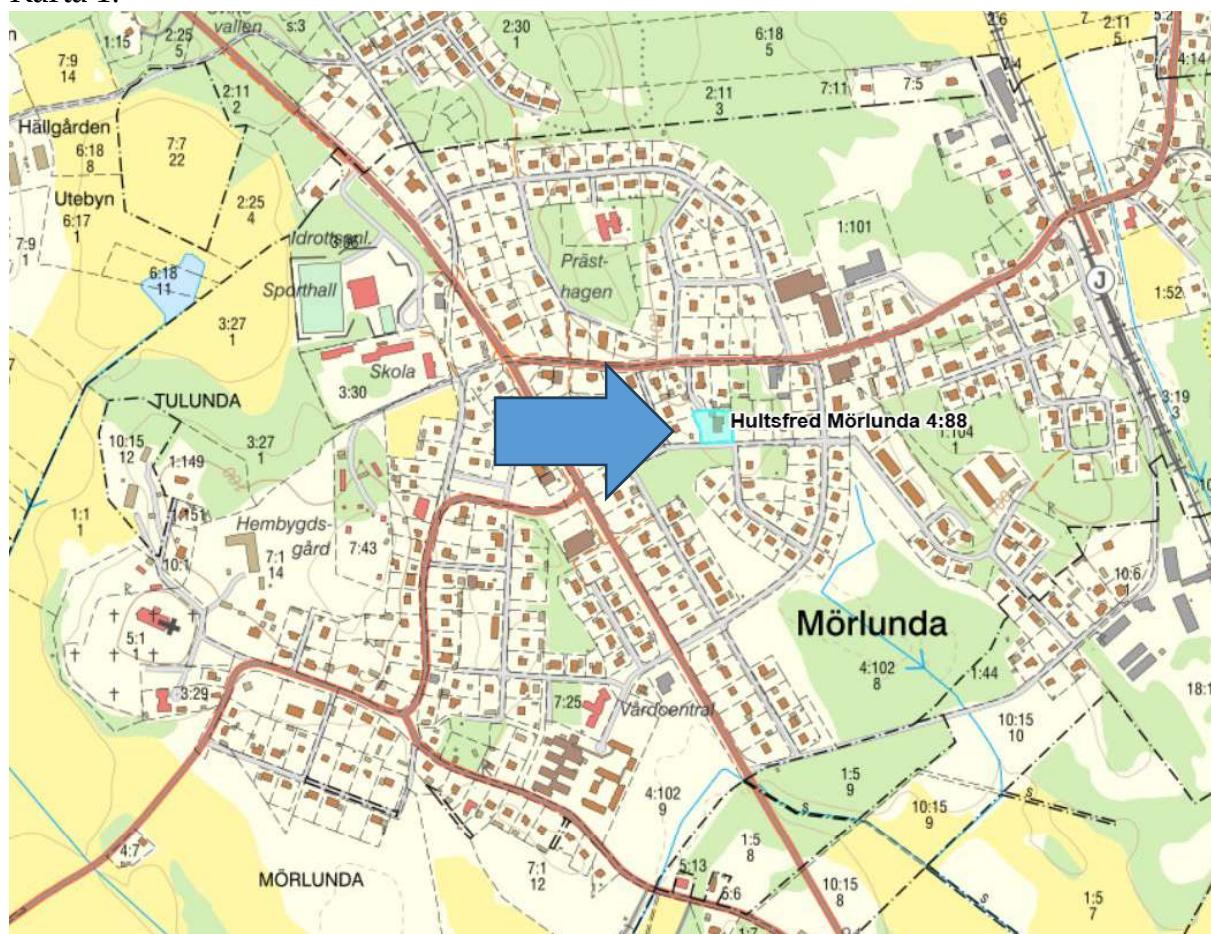
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

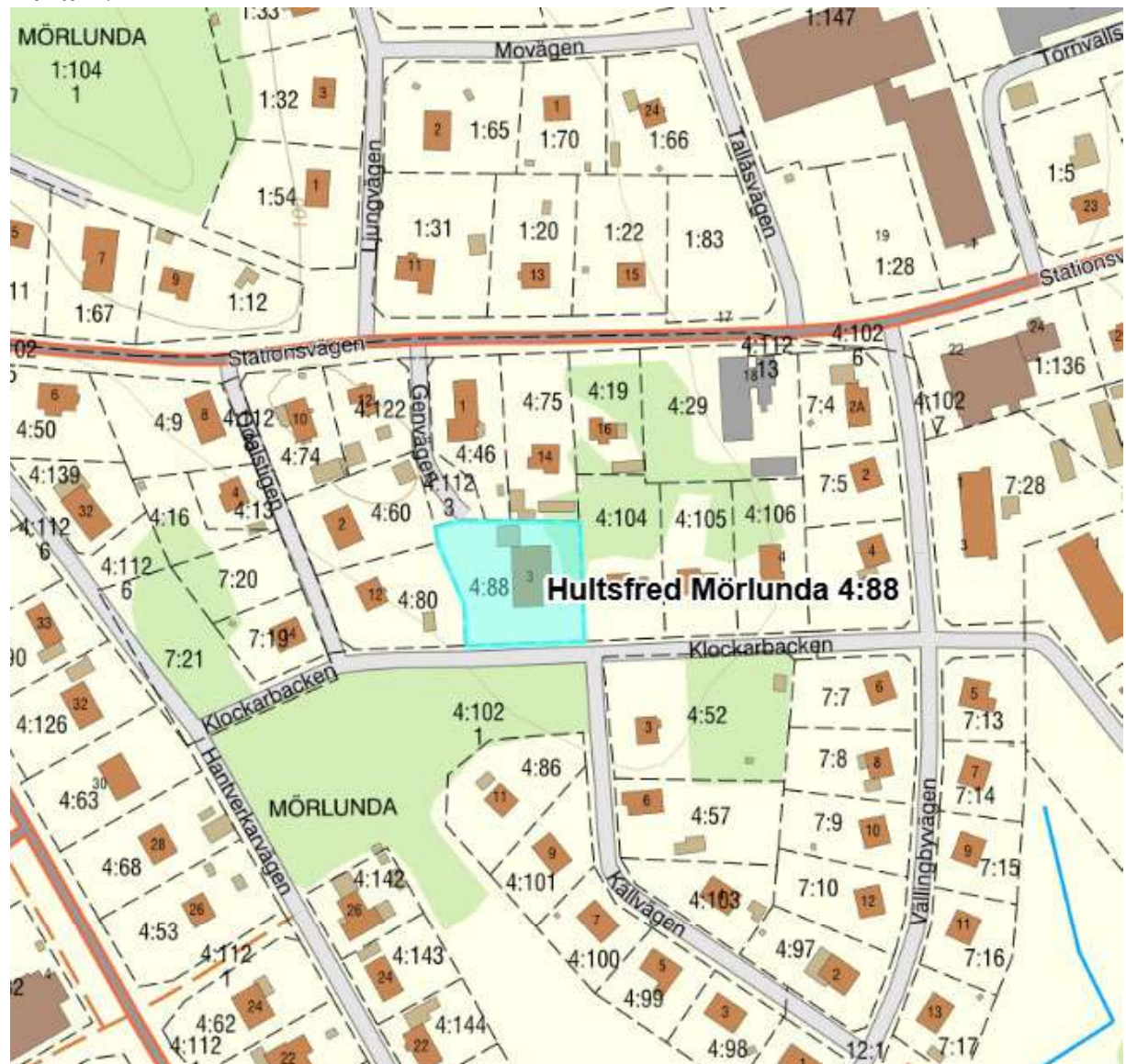
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-02-14

Fastighet

Beteckning

Hultsfred Mörlunda
4:88

UUID:

909a6a54-c88f-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2019-02-07

Nyckel:

080088656

Län- och kommunkod

0860

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2025-01-16

Distrikt

Mörlunda

Distriktskod

105183

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-02-13

Socken: Mörlunda

Adress

Adress

Genvägen 3
577 75 Mörlunda

Läge, karta

Område

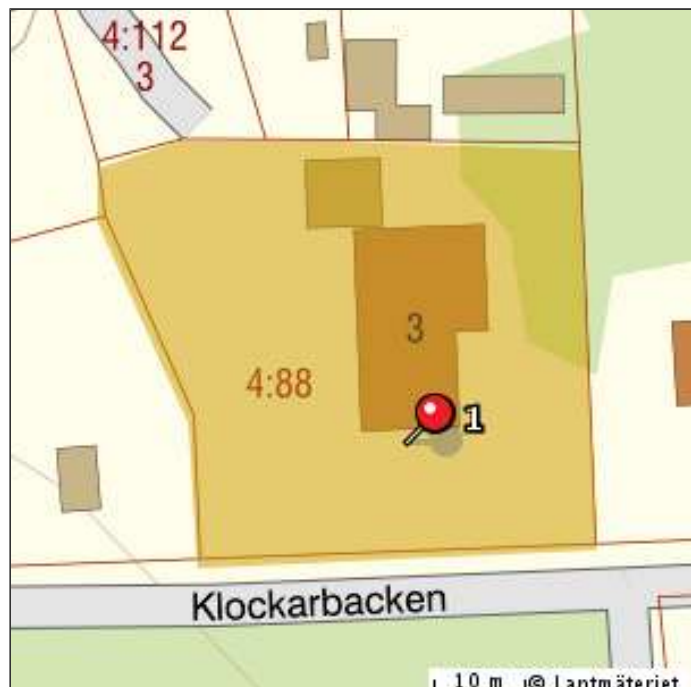
1

N (SWEREF 99 TM)

6353401.9

E (SWEREF 99 TM)

552200.3



Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 148 kvm	2 148 kvm	
Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2013-03-15	13/6737
Konkursförsäljning: 2013-03-11 Köpeskilling: 285.000 SEK, avser hela fastigheten.			
Anteckningar			
Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-08, 156 650 sek jämte ränta och kostnader (utslagsnummer: 01-11456-25)		2025-01-13	D-2025-00013031:1
Anmärkningar: Avser inteckning 89/13002			
Utmätning 2025-01-13, 535 794 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-24987-25		2025-01-15	D-2025-00016149:1
Anmärkningar: Avser inteckning 73/6294 Avser inteckning 74/10176 Avser inteckning 77/12298 Avser inteckning 85/14215 Avser inteckning 86/14485			
Utmätning 2025-01-08 164 700 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-11487-25.		2025-01-10	D-2025-00011069:1
Anmärkningar: Avser inteckning 89/13002			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 6			
Totalt belopp: 1.100.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	60.000 SEK	1973-09-19	73/6294
2	40.000 SEK	1974-11-06	74/10176
3	50.000 SEK	1977-12-21	77/12298
4	90.000 SEK	1985-12-27	85/14215
5	300.000 SEK	1986-10-29	86/14485
6	560.000 SEK	1989-10-25	89/13002

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Byggnadsplan: Mörlunda samhälle

Datum

1976-01-23

Akt

08-MÖR-1331

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått
Plananmärkning: Berör även samfällid mark

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

365928-6

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

782.000 SEK

därav

byggnadsvärde

691.000 SEK

därav markvärde

91.000 SEK

Taxerad Ägare

Andel

1/1

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 021189161.

Taxeringsvärde

91.000 SEK

Riktvärdeområde

0860021

Fastighetsrättsliga förhållanden

Självständig

Tomtareal

2 148 kvm

Strand

(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m

Vatten o avlopp

Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

Antal lika

1

Värderingsenhet småhusbyggnad 021190161.

Bebyggelsetyp

Friliggande

Taxeringsvärde

691.000 SEK

Total standardpoäng

36

Bostadsyta

185 kvm

Biutrymmesyta

180 kvm

Värdeyta

205 kvm

Nybyggnadsår

1974

Tillbyggnadsår

Värdeår

1974

Under Byggnad

Nej

Antal lika

1

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

	Datum	Akt
Avstyckning	1951-04-13	08-MÖR-860
Gränsbestämning	1958-04-25	08-MÖR-983
Fastighetsreglering	1995-04-07	0860-504

Ursprung

Hultsfred Mörlunda 4:83

Tidigare Beteckning**Beteckning**

H-Mörlunda Mörlunda 4:88

Omregistreringsdatum Akt

1989-11-22

0882-285

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

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

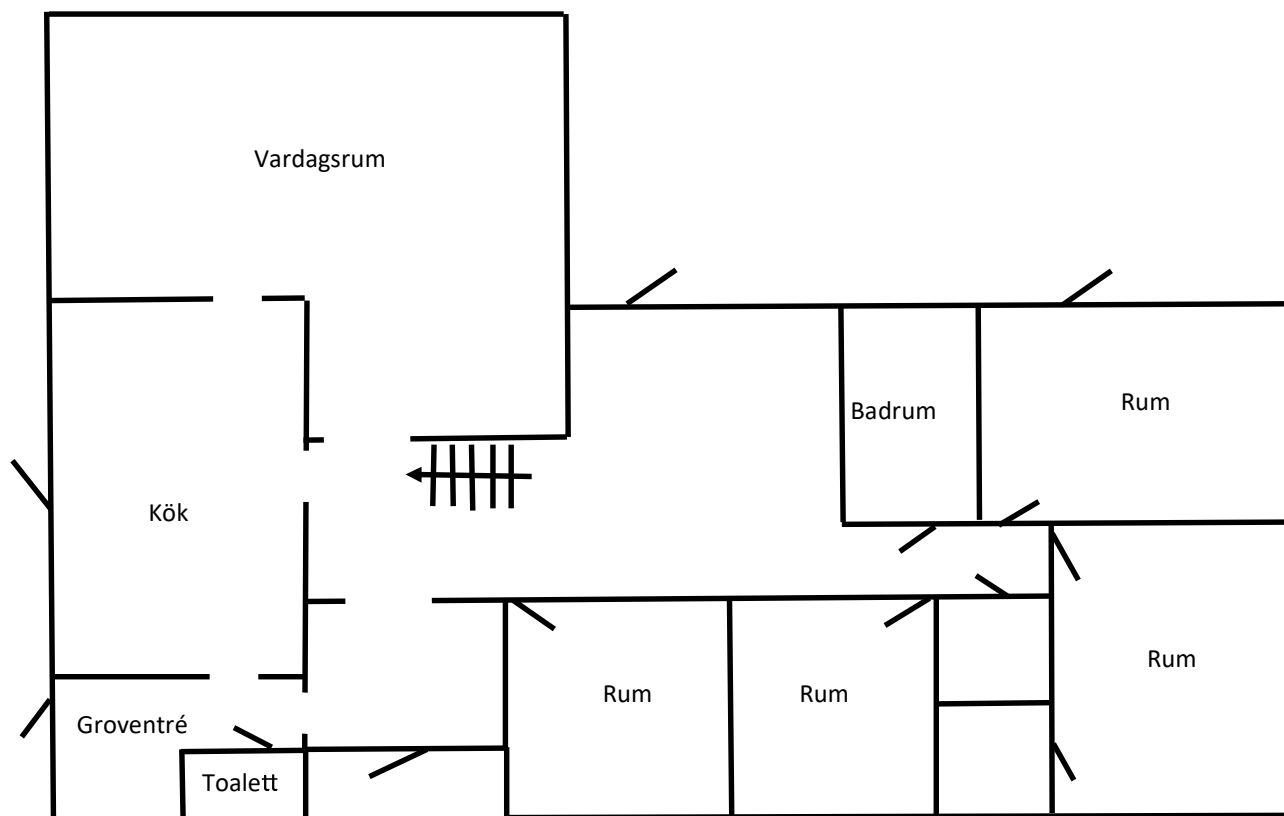
Källa: Lantmäteriet

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
5	Hultsfred	0860021	MÖRLUNDA 1:33	220	1542	135	150	1947	1947	36	04	925	2024-10-31	6852	1.77
8	Oskarshamn	0	MALGHULT 1:35	220	1696	122	140	1965	1976	38	04	1375	2024-08-16	11270	1.70
12	Hultsfred	0	PRÄSTNÄS 1:32	220	1534	130	150		1963	35	04	964	2023-10-02	7415	1.63
26	Hultsfred		MÖRLUNDA 4:126	220	1579	172	192		1974	32	04	900	2022-09-07	5233	1.34
30	Hultsfred		KLÖVDALA 1:22	220	1500	189	209	1948	1952	34	04	700	2022-01-17	3704	1.06
32	Oskarshamn		STENSÖ 1:8	220	1385	120	129	1949	1949	38	04	830	2021-10-28	6917	1.40
33	Hultsfred		JÄREDA 1:18	220	1515	125	145		1945	31	04	426	2021-10-27	3408	0.93
35	Oskarshamn		MALGHULT 2:180	220	1515	120	134	1951	1951	31	04	585	2021-09-17	4875	1.09
40	Oskarshamn		MALGHULT 1:30	220	1355	136	142	1970	1970	30	04	1475	2021-02-01	10846	

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Källarvåning

