



F-56-25-08
VBnr: 26296

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Hultsfred Linnéan 8



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 Linnéan 8
 Adress: Aspedalsgatan 33, 577 33 Hultsfred
 Kommun: Hultsfred
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Norr.
 Värdetidpunkt: Februari 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-01-28 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

849 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Asfalterad
uppfart, solur, 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 1958. 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 77 resp 77 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Pannrum, tvättutrymme, inrett rum, förrådsutrymmen, garage.**Bottenvåning:** Hall, kök, badrum, vardagsrum, två sovrum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä, flagnat på flera ställen.

Yttertak

Tegeltakpannor

Fönster

Tvåglasfönster

Våningstrappa

I trä

Golvbeläggningar

Parkett, laminat, plastmatta

Tak

Träpanel, skivor

Kök

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

Våtrum

Bottenvåning

golv

Plastmatta

väggar

Plastmatta

inredning

WC, tvättställ, dusch, frånluftsdon

övrigt

Ljust porslin

skick

Normalt. Renoverades, med undantag för taket, 2015 enligt uppgift

Tvättavdelning

I källare

golv

Betong

väggar

Målad betong

inredning

Tvättmaskin, torktumlare

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

Bergvärmepump från 2010 enligt uppgift och luft/luftvärmepump

-system

Vattenburet, radiatorer

Övrigt

In- och utvändigt upprustningsbehov. Takpanel släppt i vardagsrummet noterades. Öppen spis ej godkänd för eldning enligt uppgift. Utfällning på källarvägg noterades. Uteplats på baksida med plasttak och trallgolv.

OMDÖME

Läge Mittenläge i småhusområde.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Mindre god
Standard	Godtagbar
Underhåll	Delvis eftersatt

Objektet som helhet Mindre småhus med upprustningsbehov såväl in- som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	138.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>286.000 kr</u>
Totalt	424.000 kr

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

Pantbrev 8 st. Totalt 434.200 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 500 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som jämförbart med genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 500 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Hultsfred Linnéan 8 har vid
värdetidpunkten januari 2025 bedömts till:

FEMHUNDRATUSEN KRONOR (500 000 kr)

Kalmar 2025-02-06
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

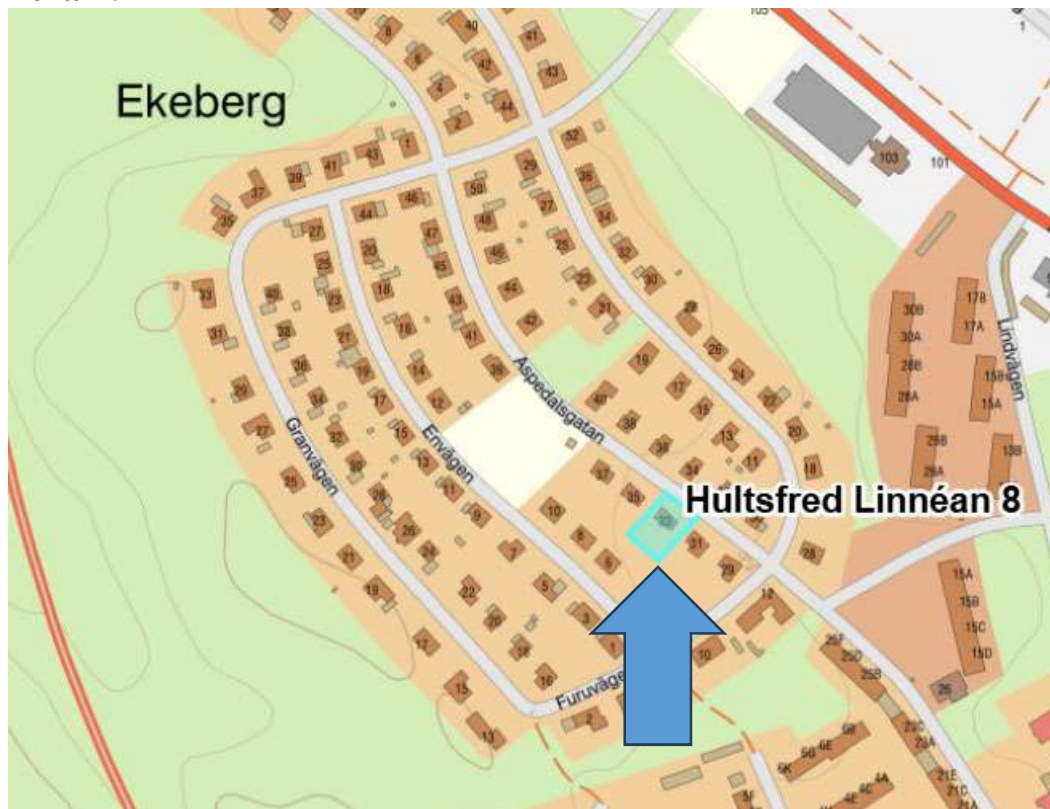
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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



038 Allmän+Taxering 2025-01-16

Fastighet

Beteckning
Hultsfred Linnéan 8

UUID:
909a6a54-c42c-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
080087533

Län- och kommunkod
0860

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2024-11-25

Distrikt
Hultsfred

Distriktskod
105211

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-01-15

Adress**Adress**

Aspedalsgatan 33
577 33 Hultsfred

Läge, karta**Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6372788.5

E (SWEREF 99 TM)

549621.1



</

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

360950-6

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	424.000 SEK	286.000 SEK	138.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/1	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 007917161.

Taxeringsvärde 138.000 SEK	Riktvärdeområde 0860001	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 849 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 007918161.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 286.000 SEK	Total standardpoäng 26
Bostadsyta 77 kvm	Biutrymmesyta 77 kvm	Värdeyta 92 kvm
Nybyggnadsår 1957	Tillbyggnadsår	Värdeår 1957
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1956-11-24	08-HFD-344
Tomtmätning	1960-05-23	0860K-1218

Ursprung

Hultsfred Hultsfred 1:306

Tidigare Beteckning

Beteckning

H-Vena Hulingsryd 3:229

Omregistreringsdatum Akt

1958-06-25

H-Hultsfred Stg 605

1960-04-01

08-HFD-366

H-Hultsfred Linnéan 8

1989-11-22

0882-285

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

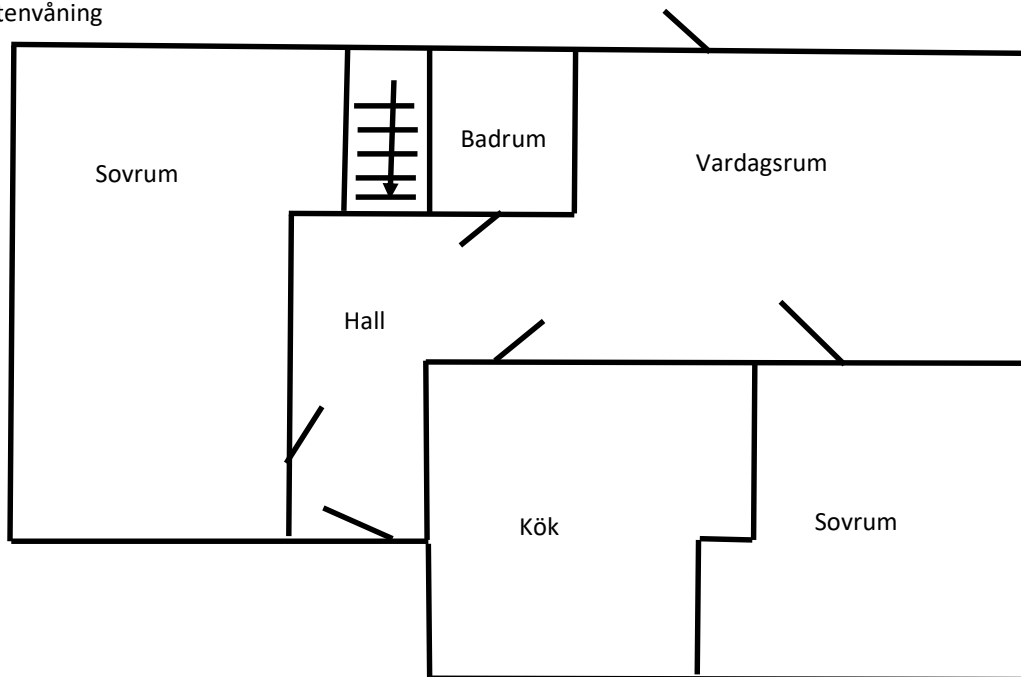
Källa: Lantmäteriet

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeytla	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
2	Hultsfred	0	FURIREN 4	220	721	94	106	1946	1946	26	04	350	2024-08-30	3723	0.80
20	Hultsfred		HÄSTEN 12	220	788	85	97	1946	1946	29	04	400	2021-03-02	4706	
9	Hultsfred	0	FURIREN 7	220	789	70	84	1947	1947	27	04	520	2023-04-28	7429	1.26
4	Hultsfred	0	HÖJDEN 7	220	754	82	98	1948	1948	32	04	550	2023-10-23	6707	1.07
1	Hultsfred	0860001	FURIREN 7	220	789	70	84	1947	1947	27	04	580	2024-11-15	8286	1.40
19	Hultsfred		KOLAREN 2	220	717	88	106	1958	1958	32	04	585	2021-03-05	6648	
14	Hultsfred		LINNÉAN 6	220	878	82	98	1958	1958	26	04	640	2021-09-30	7805	1.30
6	Hultsfred	0	BERGET 14	220	740	95	101	1954	1954	27	04	650	2023-05-30	6842	1.38
16	Hultsfred		SOLDATEN 14	220	900	79	95	1972	1972	31	04	665	2021-06-29	8418	
7	Hultsfred	0	BLÅKLOCKAN 1	220	720	83	100	1963	1963	33	04	695	2023-05-29	8373	1.07
11	Hultsfred		NÄCKROSEN 1	220	928	94	112	1957	1957	29	04	700	2022-08-15	7447	1.32
18	Hultsfred		PRÄSTKRAGEN 4	220	830	89	107	1966	1966	26	04	700	2021-05-27	7865	

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Källarvåning

