



F-2005-24-08

VBnr: 26169

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Hultsfred Furiren 6



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	7
EKONOMISKA DATA.....	7
VÄRDEBEDÖMNING.....	7
BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	
BILAGA: KARTOR	
BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA	
BILAGA: ORTPRISMATERIAL	
BILAGA: PLANRITNING	

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Hultsfred Furiren 6
Adress: Slättvägen 3, 577 35 Hultsfred
Kommun: Hultsfred
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: November 2024.
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-11-19 av undertecknad. Vid besiktning deltog anhörig till lagfaren ägare samt personal från Kronofogdemyndigheten.

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	834 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Grusad uppfart. Stensatt gång. Trappklinker på trappa med belysning.
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 1928. 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.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 ½ -plan med källare.

Byggnadsår

1946, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 85 resp 46 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Gillestuga, två inredda rum, tvättstuga.**Bottenvåning:** Hall, badrum, kök, allrum, vardagsrum.**Övervåning:** Hall, toalett, tre sovrum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Puts

Yttertak

Tegelpannor

Fönster

Treglasfönster

Våningstrappa

I målat trä

Golvbeläggningar

Laminat, klinker,

Tak

Målat, skivor

Kök

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

Våtrum

Bottenvåning

Övervåning

golv

Klinker

Klinker

väggar

Kakel

Målat

inredning

Wc, tvättställ, dusch, fläkt, golvvärme

WC, tvättställ,

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Normalt

Sämre

Tvättavdelning

I källare

golv

Klinker

väggar

Kakel/målat

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin, torktumlare, fläkt samt bubbelbadkar.

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning
-systemLuftvärmepump (luft/vatten)
Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Öppen spis på bottenvåningen. Är i drift, men oklart om den är godkänd för eldning.

Svartmögel på toaletten på övervåningen noterades.

Balkong i något sämre skick.

Enstaka märke/hål i vägg noterades i sovrum på övervåningen.

Uteplats med trallgolv på baksidan.

Garage	Fristående garage med vikport, betonggolv, skivor i taket med lucka, träfasad, belysning, platta på mark, plåttak med tegelprofil. Sprickor runt lucka samt enstaka skada på fasaden noterades. Byggnad i normalt skick.
Uthus	Mindre lekstuga på plintar med träfasad, betongtakpannor och invändigt golv, tak samt väggar i trä. Byggnad i normalt skick.

OMDÖME

Läge Mittenläge i småhusområde.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	God
Planlösning	God
Standard	God
Underhåll	Mycket gott

Objektet som helhet Mindre småhus i mycket gott skick. Endast mindre upprustningsbehov bedöms finnas.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	267.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>137.000 kr</u>
Totalt	404.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 620.000 kr utifrån undertecknads besiktningssuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 10 st. Totalt 488.750 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,7 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 bättre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 1 300 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Hultsfred Furiren 6** har vid
värdetidpunkten november 2024 bedömts till:

ENMILJON TREHUNDRATUSEN KRONOR (1 300 000 kr)

Kalmar 2024-11-22
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Andreas Ylipää
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare



Emma Sjögren
Civilingenjör

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

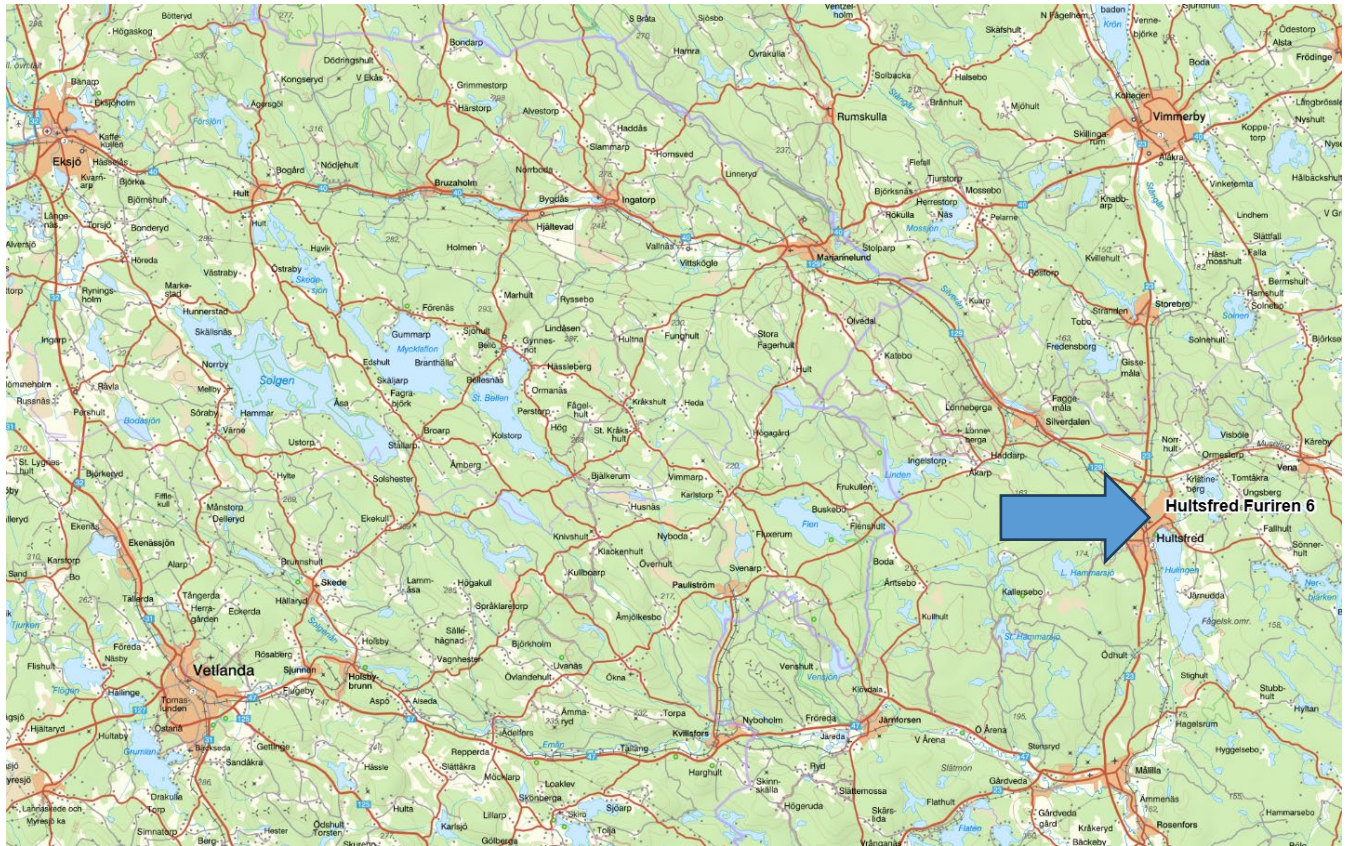
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

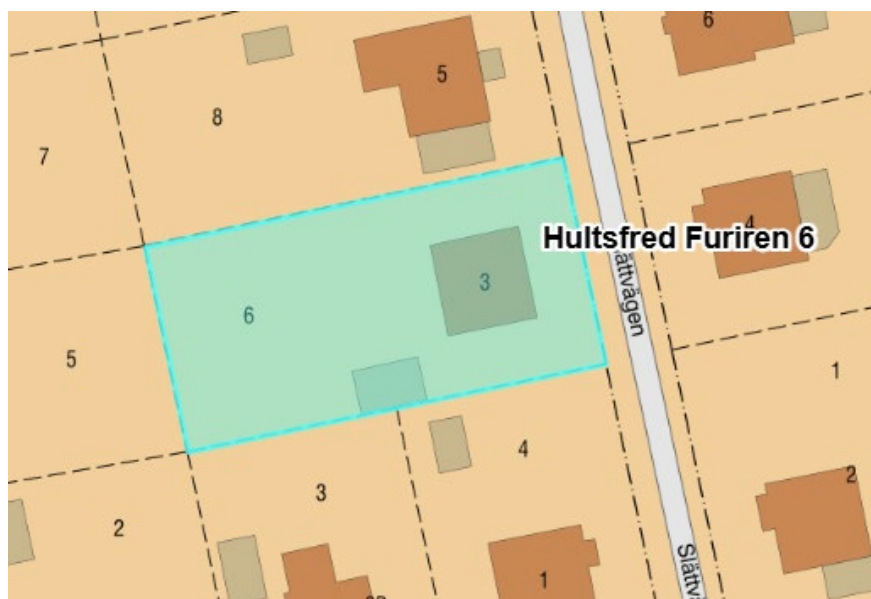
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA



038 Allmän+Taxering 2024-11-20

Fastighet

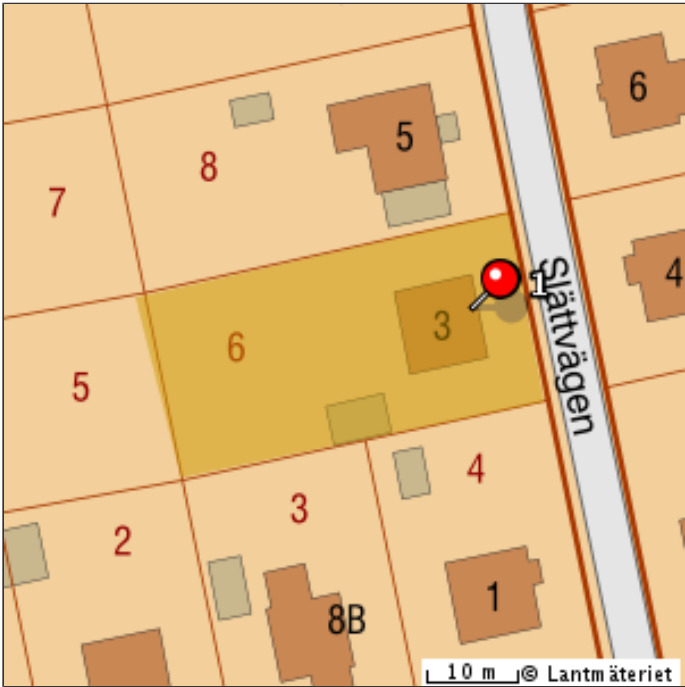
Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Hultsfred Furiren 6	909a6a54-b598-90ec-e040-ed8f66444c3f	2019-02-07
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
080083801	0860	2024-08-09
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Hultsfred	105211	2024-11-19

Adress

Adress
Slättvägen 3
577 35 Hultsfred

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6373264.3	550969.1



</

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10

Totalt belopp: 488.750 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	13.000 SEK	1946-11-06	46/816
Anmärkning: Rättat 99/6676			
2	8.750 SEK	1946-11-13	46/862
3	53.250 SEK	1999-11-30	99/6725
4	40.000 SEK	2003-04-11	03/7945
5	85.000 SEK	2004-12-17	04/31841
6	100.000 SEK	2006-12-11	06/32659
7	75.000 SEK	2011-01-20	11/1105
8	25.000 SEK	2011-01-20	11/1106
9	50.000 SEK	2011-06-20	11/11724
10	38.750 SEK	2011-09-13	11/18438

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Hultsfreds köping	1928-06-01	08-HFD-9
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

365630-6

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	404.000 SEK	267.000 SEK	137.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/2	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyyp Lagfart eller Tomträtt
Taxerad Ägare	Andel 1/2	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 020287161.

Taxeringsvärde 137.000 SEK	Riktvärdeområde 0860001	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 834 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 020288161.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 267.000 SEK	Total standardpoäng 25
Bostadsyta 85 kvm	Biutrymmesyta 46 kvm	Värdeyta 94 kvm
Nybyggnadsår 1946	Tillbyggnadsår	Värdeår 1946
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1946-07-16	0860K-634
Sammanläggning	1946-10-21	08-HFD-161

Ursprung

Hultsfred Hultsfred 1:187, 1:218

Tidigare Beteckning

Beteckning

H-Hultsfred Furiren 6

Omregistreringsdatum Akt

1989-11-22

0882-285

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

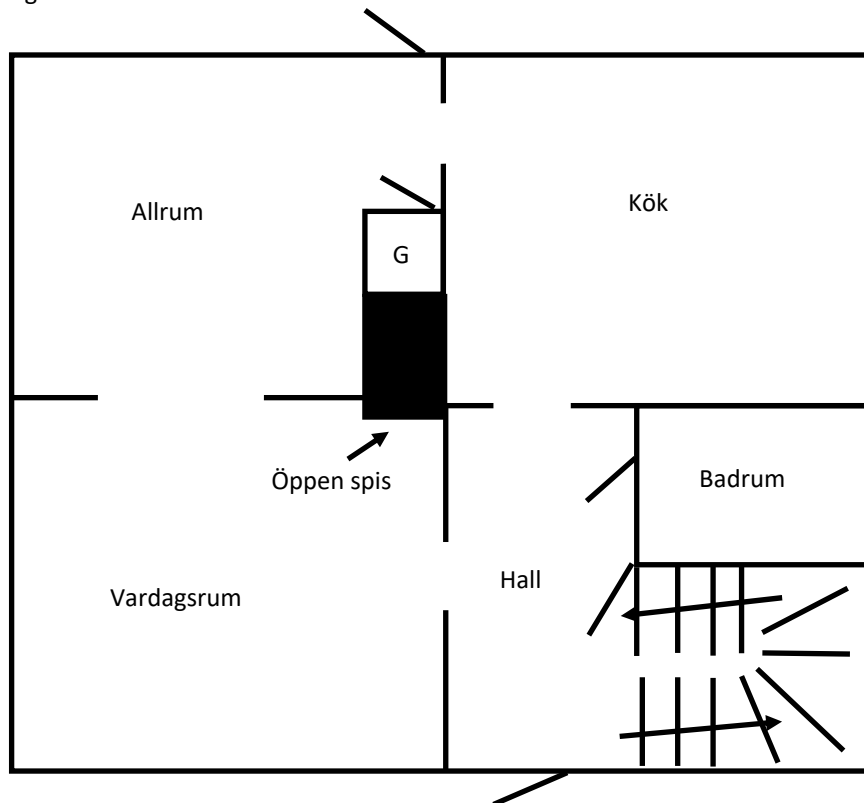
Källa: Lantmäteriet

BILAGA: ORTSPRISMATERIAL

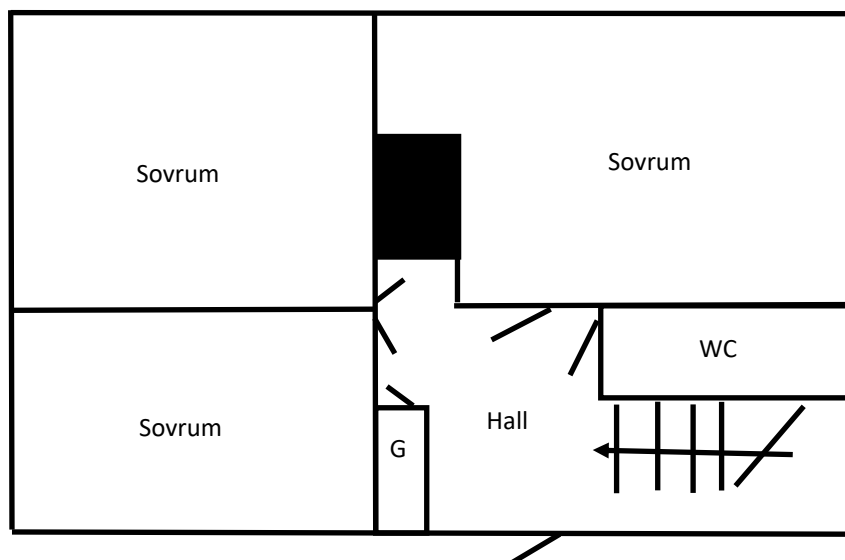
Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
20	Hultsfred		KATTFOTEN 6	220	674	77	92	1957	1957	34	04	700	2021-06-07	9091	
19	Hultsfred		GULLVIVAN 4	220	710	87	102	1964	1964	35	04	870	2021-07-30	10000	
24	Hultsfred		RÄFSAN 3	220	816	104	122	1952	1952	30	04	1130	2021-02-26	10865	
17	Hultsfred		GULLVIVAN 2	220	685	86	105	1964	1964	31	04	825	2022-01-24	9593	1.38
11	Hultsfred		BACKSIPPAN 5	220	795	99	118	1966	1966	53	04	1150	2022-08-03	11616	1.38
2	Hultsfred	0	HYVLAREN 10	220	633	78	94	1959	1959	31	04	800	2024-07-01	10256	1.40
7	Hultsfred	0	RÄFSAN 7	220	882	77	85	1952	1952	31	04	795	2023-05-30	10325	1.64
9	Hultsfred	0	MURAREN 13	220	632	100	112	1939	1939	34	04	1160	2023-03-01	11600	1.94
14	Hultsfred		SLÄNTEN 15	220	806	80	88		1951	30	04	950	2022-03-31	11875	1.94
15	Hultsfred		FURIREN 2	220	729	94	106	1946	1946	30	04	1100	2022-02-25	11702	2.17

BILAGA: PLANRITNING

Bottenvåning



Övervåning



Källarvåning

