



F-2404-25-08  
VBnr: 26438

**VÄRDEUTLÅTANDE**  
**Fastigheten**  
**Högsby Soläng 2:21**



Forum Fastighetsekonomi Sydost AB, Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar. [www.fforum.se](http://www.fforum.se)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>BESKRIVNING OCH VÄRDERING</b> .....	3
ALLMÄNT .....	3
BESIKTNING.....	3
TOMT .....	4
BYGGNAD.....	5
OMDÖME .....	6
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
<b>BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET</b>	
<b>BILAGA: KARTOR</b>	
<b>BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA</b>	
<b>BILAGA: PLANRITNING</b>	
<b>BILAGA: ORTPRISMATERIAL</b>	

**BESKRIVNING OCH VÄRDERING****ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Högsby Soläng 2:21  
Adress: Soläng 409, 579 94 Fagerhult  
Kommun: Högsby  
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.  
Värdetidpunkt: Februari 2026.  
Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv auktion.

**BESIKTNING**

**Besiktning** Okulär besiktning utförd 2026-02-05 av undertecknad. Vid besiktning deltog personal från Kronofogdemyndigheten. Lagfaren ägare deltog ej.

**Omfattning** Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. <sup>11</sup>Besiktningen är ej av sådan karaktär att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köparens 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 tomt. 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	1193 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Soläng stugområde, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten har sommarvatten och inget avlopp, enligt taxering. Enligt handläggare på kommun ska fastigheten ha en sluten tank till wc och en tvåkammарbrunn till bdt (disk, dusch m.m.). Enligt handläggare på kommunen är tillståndet från 1993 och okänt om anläggningen uppfyller dagens reningskrav. El anslutet.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Byggnadsplan från 1975. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan.  Fastigheten belastas av ett avtalsservitut avseende ledning.  Fastigheten berörs av Lantmäteriförrättning ärendenr. H25565 gällande bildande av gemensamhetsanläggning för vägsträcka Fagerhult-Äskebäck.  Förening finns, som sköter väg, grönområden osv. Enligt ordförande i föreningen betalar stugägare årlig avgift till föreningen.  För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

**BYGGNAD**Bostadsbyggnad

Byggnadstyp

1-plan .

Byggnadsår

1978, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 43 resp 7 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

**Bottenvåning:** Hall, badrum, tre rum, kök, vardagsrum.

Undergrund

Ej känt

Grundläggning

På plintar

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä

Yttertak

Takpannor

Fönster

Tvåglasfönster

Golveläggningar

Trä, plastmatta, plywood

Tak

Träpanel, målat

Kök

Mörka släta luckor och lådfronter, 4-pls spis med ugn, spisfläkt, kyl/frys och varmvattenberedare. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-6 personer. Kök i äldre standard.

Våtrum

Bottenvåning

golv

Plastmatta

väggar

Kakel/målat

inredning

WC, tvättställ, dusch

övrigt

Ljust porslin

skick

Äldre

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

Direktverkande el, elradiatorer.

Övrigt

Kallställd byggnad. Kamin finns, okänt om den är godkänd för eldning. Visst upprustningsbehov. Vattenutkastare finns. Veranda med plasttak. Tvättmaskin och kyl/frys finns i förrådsbyggnad.

Uthus

Förrådsbyggnad på plintar med träfasad och takpannor. Belysning och eluttag finns.

Uthus

Förrådsbyggnad på plintar med träfasad och papptak. Byggnad i sämre skick.

**OMDÖME**

Läge Objektet är beläget i stugområde och omgivningen utgörs av jordbruksmark och glesbebyggelse.

Efterfrågan	God
Allmänservice	Dålig
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	Ordinär
Underhåll	Normalt

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

**EKONOMISKA DATA**

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	169.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>287.000 kr</u>
Totalt	456.000 kr

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

Pantbrev 3 st. Totalt 110.000 kr.

**VÄRDEBEDÖMNING**

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,5 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 700 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som jämförbart eller strax under genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 600 000 kronor.

Marknadsvärde      Marknadsvärdet för fastigheten Högsby Soläng 2:21 har vid värdetidpunkten februari 2026 bedömts till:

**SEXHUNDRATUSEN KRONOR (600 000 kr)**

Kalmar 2026-02-18  
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: Planritning
- Bilaga 5: Ortsprismaterial

## **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/arendator 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**

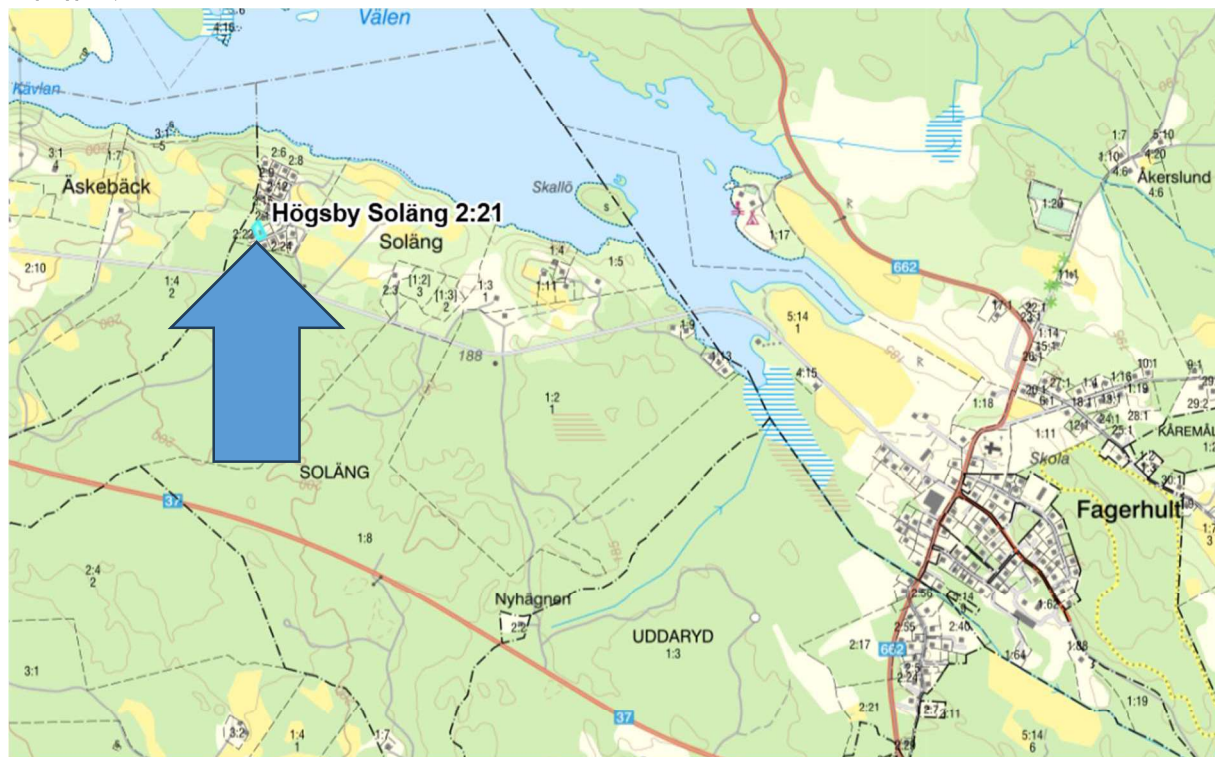
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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



FastighetSök

038 Allmän Taxering

## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Högsby Solång 2:21	<b>UUID</b> 909a6a54-f0e5-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 080098982	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> -
<b>Län- och kommunkod</b> 0821	<b>Distrikt</b> Fagerhult Socken: fagerhult	<b>Distriktskod</b> 105144	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-10-09  <b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2025-12-18

## Adress

**Adress**  
Solång 409  
579 94 Fagerhult

## Inskrivningsinformation

Lagfart

<b>Ägare</b>	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 2009-08-03	<b>Akt</b> 09/19014
--------------	---------------------	--------------------------------------	------------------------

**Berört fång**  
09/19014, andel 1/1  
Gåva: 2009-06-24  
Ingen köpeskilling redovisad

## Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 11/30

Anteckningar

<b>Innehåll</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
Utmätning 2025-10-06, 19 409 sek, beslutsnummer 12254949444	2025-10-08	D-2025-00361472:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3  
Totalt belopp: 110 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	Fastigheten har skriftligt pantbrev	13 000 SEK	1976-07-21	76/7676
3	Fastigheten har skriftligt pantbrev	27 000 SEK	1976-12-01	76/12862
4	Fastigheten har skriftligt pantbrev	70 000 SEK	1980-09-03	80/8078

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledning	1975-09-24	75/9720
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
<b>Myndighet</b> Lantmäteriet		<b>Kontorbeteckning</b> Eksjö	
<b>Telefonnummer</b> 0771-63 63 63		<b>E-mail</b> fastighetsinskrivning@lm.se	
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Plan			
Plan	Datum	Akt	
Byggnadsplan Soläng 2:4	1975-10-21	08-FAG-687	
<b>Anmärkningar</b>			
Genomförandetiden har utgått			
Rättigheter			
Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning	Last	Avtalsservitut	08-IM2-75/9720.1
<b>Beskrivning</b>			
Ledning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
<b>Förmån</b>			
Högsby Fagerhult 33:3			
<b>Last</b>			
Högsby Soläng 2:4-27			
Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	292218-9	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	456 000 SEK	287 000 SEK	169 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
	1 / 1	Fysisk person	
<b>Värderingsenhet småhus tomtmark 53023160 (2024)</b>			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrätliga förhållanden	Tomtareal
169 000 SEK	821017	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1193 kvm

<b>Strand</b> Inte strand eller strandnära mer än 150 m	<b>Vatten och avlopp</b> Sommarvatten Avlopp saknas	<b>Antal lika</b> 1	<b>Justeringsorsak</b>
<b>Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 53024160 (2024)</b>			
<b>Taxeringsvärde</b> 287 000 SEK	<b>Bebyggelseyp</b> Friliggande	<b>Total standardpoäng</b> 22	<b>Bostadsyta</b> 43 kvm
<b>Biutrymmesyta</b> 7 kvm	<b>Värdeyta</b> 44 kvm	<b>Nybyggnadsår</b> 1978	<b>Tillbyggnadsår</b>
<b>Värdeår</b> 1978	<b>Under byggnad</b> Nej	<b>Antal lika</b> 1	<b>Justeringsorsak</b>

## Allmänna delen

 Det finns pågående ärenden

## Pågående ärenden

Status	Ärende	Datum
Lantmäteriförrättning pågår	25 0565	2025-12-04

## Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1976-04-01	08-FAG-690

## Ursprung

Högsby Soläng 2:4

## Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6334858.4	537889.6

 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

## Areal

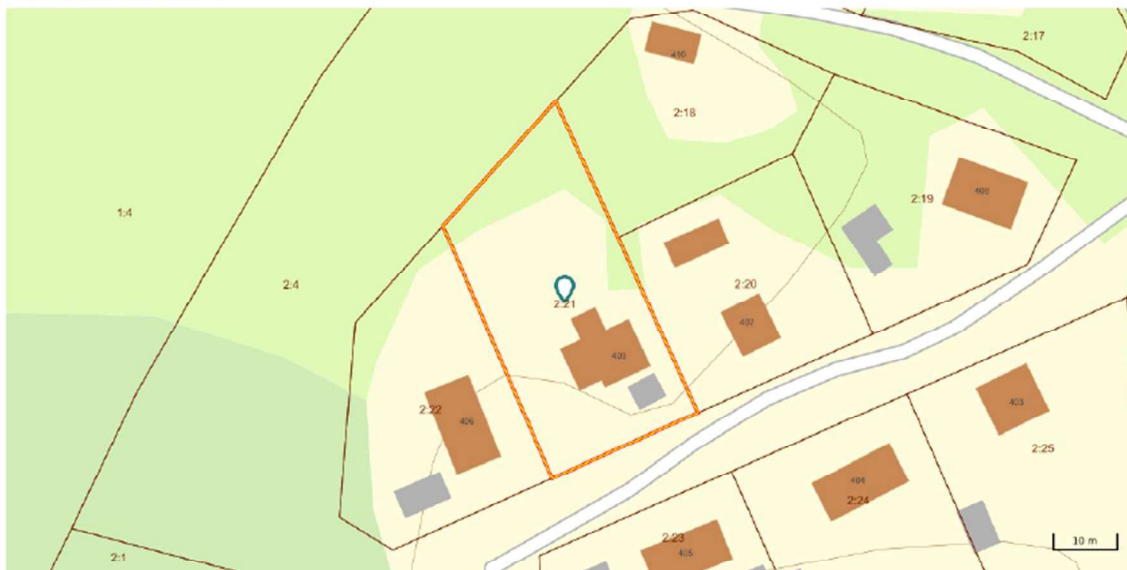
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 193 m <sup>2</sup>	1 193 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

## Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Fagerhult Soläng 2:21	1989-11-22	0882-285

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten



© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

**BILAGA: PLANRITNING**

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma



## BILAGA: ORTSPRISMATERIAL

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Högsby	0821018	ÅRHULT 1:42	220	965	58	58	1978	1978	24	04	881	2025-09-28	15190	1.54
2	Högsby	0821009	SOLÄNG 2:3	220	9350	50	50	1979	1979	32	04	670	2025-09-16	13400	1.62
3	Högsby	0821018	ÅRHULT 1:40	220	722	55	55	1978	1978	28	04	1040	2025-08-08	18909	1.59
4	Högsby	0821009	GILLBERGA 1:19	220	1865	50	50	1929	1929	22	04	335	2025-08-04	6700	1.59
5	Högsby	0821009	SKÅLSBÄCK 3:10	220	2000	49	49	1900	1929	25	04	425	2025-07-31	8673	1.65
6	Högsby	0821013	UDDARYD 2:55	220	6700	40	40	1929	1929	26	04	485	2025-05-16	12125	1.79
18	Högsby	0	VÄRLEBO 5:2	220	3870	56	59	1909	1929	24	04	525	2023-10-28	9375	1.81
21	Högsby	0	ÅRHULT 1:37	220	735	30	30	1978	1978	25	04	550	2023-09-29	18333	1.42
24	Högsby	0	ÅRHULT 1:42	220	965	58	58	1978	1978	24	04	799	2023-05-15	13776	1.39
27	Högsby	0	GILLBERGA 3:27	220	1730	48	48	1929	1929	31	04	580	2022-10-13	12083	1.89
32	Högsby		GRÖNSKÅRA 1:8	220	812	49	49	1929	1929	22	04	200	2022-06-29	4082	1.39
34	Högsby		VIRSTAD 9:1	220	1140	51	61	1920	1929	31	04	620	2022-03-15	12157	1.75