

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
OLOFSTRÖM HOLJE 3:165



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
BYGGNAD.....	5
OMDÖME	6
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
BILAGA 1: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	8
BILAGA 2: KARTOR	9
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL	11
BILAGA 4: PLANSKISS	12
BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA	13

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: OLOFSTRÖM HOLJE 3:165
 Adress: Skyttevägen 6, 293 38 Olofström
 Kommun: Olofström
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: Februari 2026.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-02-25 av undertecknad. Vid besiktning deltog personal från Kronofogdemyndigheten. Lagfaren ägare deltog ej.

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	859 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med vildvuxen gräsmatta, buskar och träd. Asfalterad uppfart. Grusad yta. Plattläggning på framsida ca 50 kvm, delvis igenväxt. Terrasserad baksida med murar. Tomten ligger på en höjd. Sluttning i öster.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Olofström, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet men fränkopplat vid besiktning.
Energideklaration	Bifogas separat.
Planbestämmelser, servitut mm	Detaljplan från 2015. 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

1955, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme 79 kvadratmeter resp. 45 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källare: Apparaturum, tvättstuga, tre källarutrymmen, förråd. (invändig och utvändig access).

Undergrund

Bottenvåning: Hall, två sovrum, vardagsrum, kök, våtrum. Sandig morän, skattat jorddjup 1-3m, därunder Granodioritgranit. (SGU).

Grundmurar

Betongsten.

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Tegel, normalt skick

Yttertak

Takpannor

Fönster

Tvåglasfönster

Golveläggningar

Plastmatta, klinker,

Tak

Målat,

Kök

Ljusa släta luckor och lådfronter, kyl. Diskmaskin. Naturlig matplats saknas. Spisfläkt, (ugn saknas). Vitvaror bedöms som äldre. Kök av enklare standard, delvis utan normal standard avseende köksinredning. I normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

golv

Klinker

väggar

Kakel

inredning

WC, tvättställ, dusch, Hand.trk (V) - med läckage bedömt som mindre, ej pågående.

övrigt

Ljust porslin

skick

Normalt

Tvättavdelning

I källare

golv

Betong

väggar

Målad betong

inredning

Tvättmaskin

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning
-systemLuft-/vattenvärmepump (IVT)
Vattenburet, radiatorer.

Övrigt

Byggnaden är kallställd. Oklart sedan hur länge.

OMDÖME

Läge	Objektet är beläget i villaområde.
Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	God
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Normal planlösning för hus med källare.
Standard	Ordinär
Underhåll	Normalt, eftersatt tomt.

Objektet som helhet Äldre, småhus. Invändigt renoveringsbehov.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	173 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>402 000 kr</u>
Totalt	575 000 kr

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

Pantbrev 4 st. Totalt 786 250 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 700 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 575 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten OLOFSTRÖM HOLJE 3:165
har vid värdetidpunkten februari 2026 bedömts till:

FEMHUNDRA SJUTTIOFEM TUSEN KRONOR (575 000 kr)

Kalmar 2026-03-04
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Daniel Strand, civilingenjör
Fastighetsvärderare



Andreas Ylipää, civilekonom
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



- Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande
- Bilaga 2: Kartor
- Bilaga 3: Ortsprismaterial
- Bilaga 4: Planskisser
- Bilaga 5: FDS-utdrag inkl. tomtkarta

BILAGA 1: 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

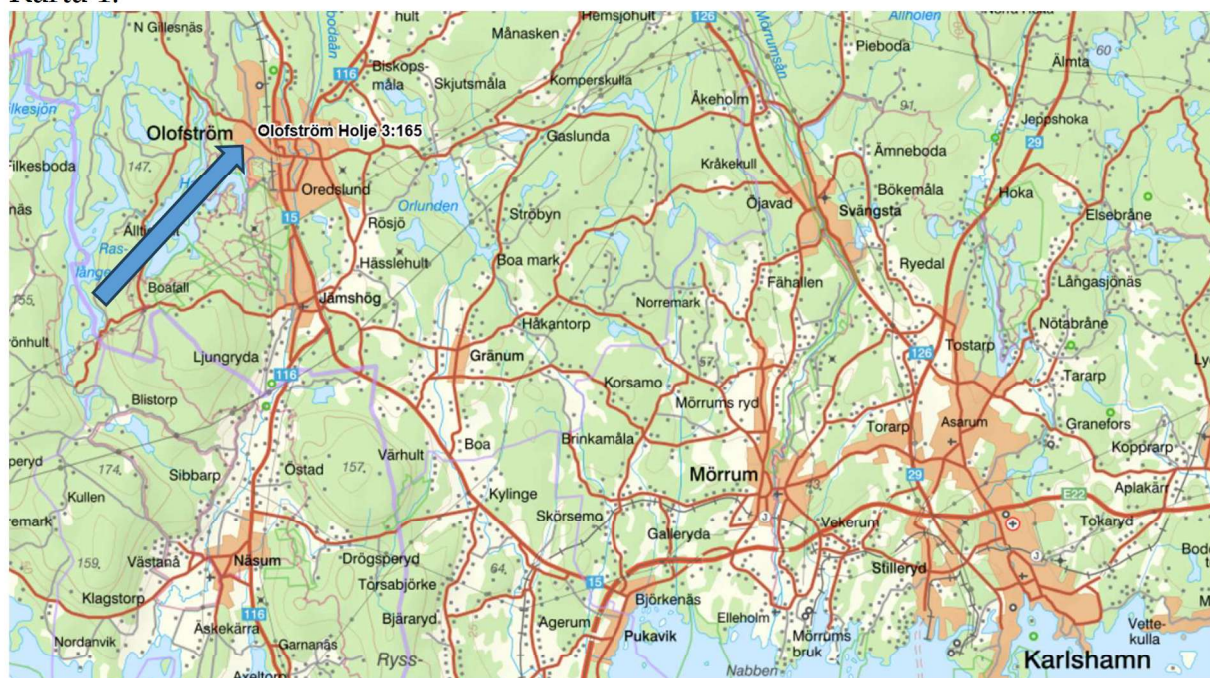
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

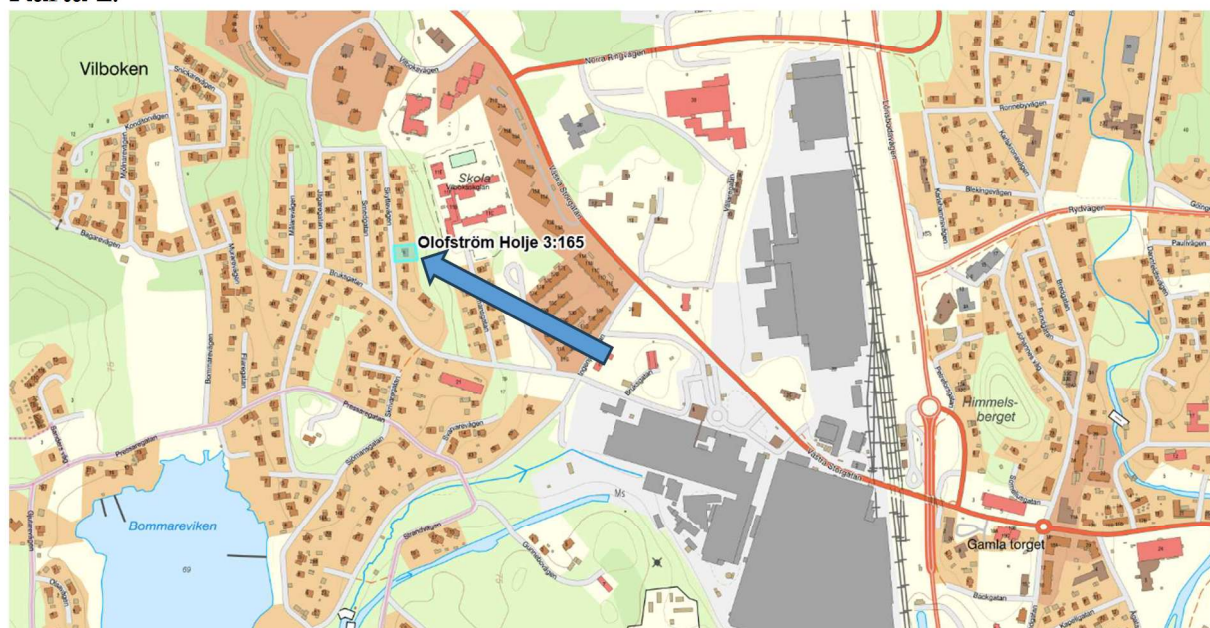
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den 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 2: KARTOR

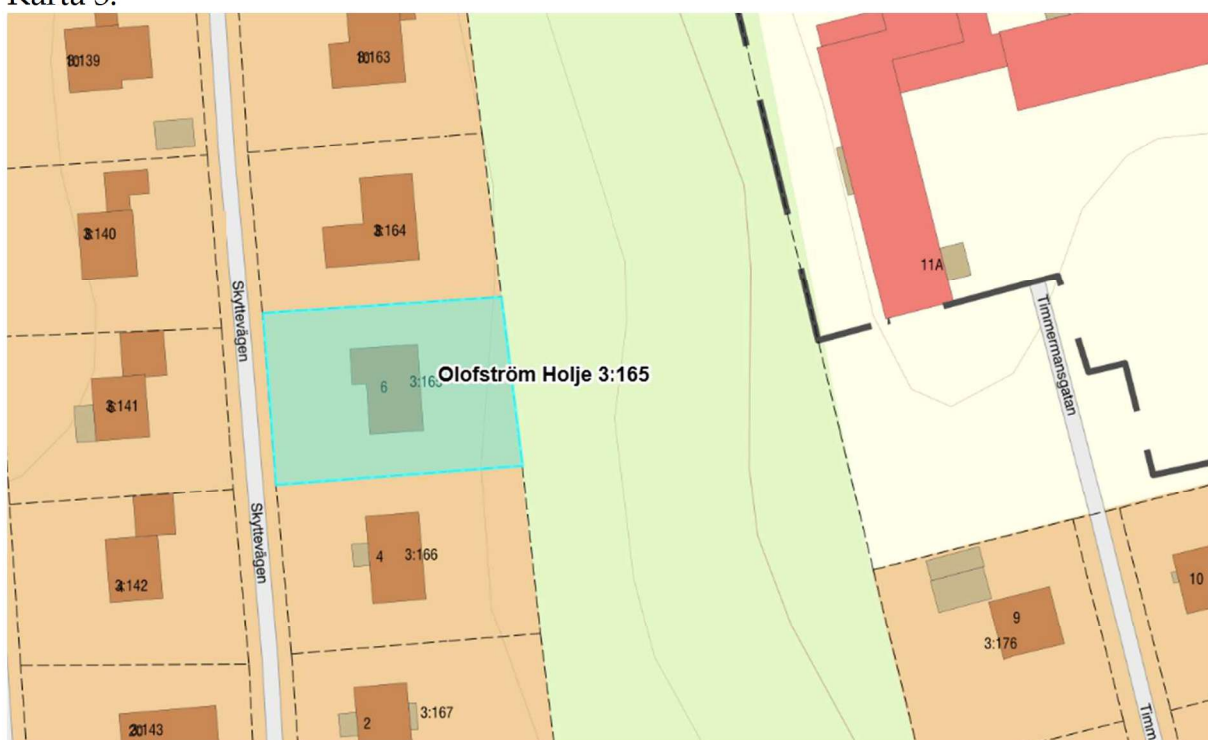
Karta 1:



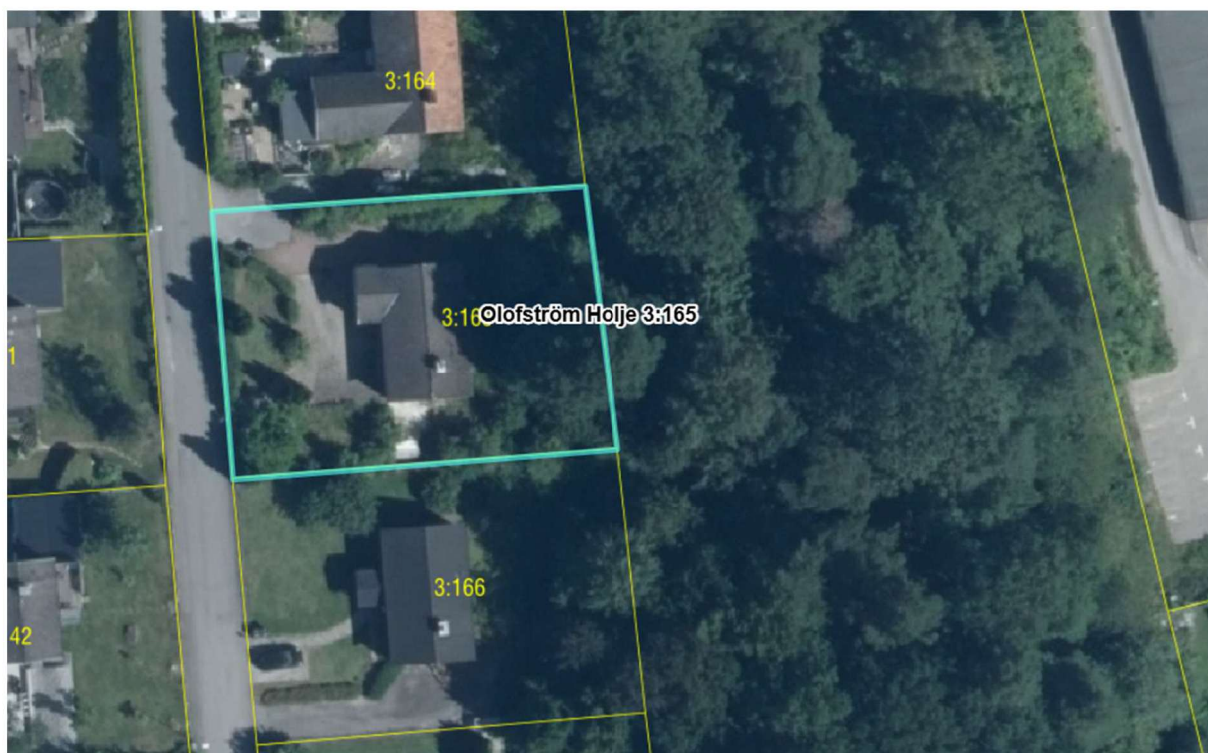
Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):



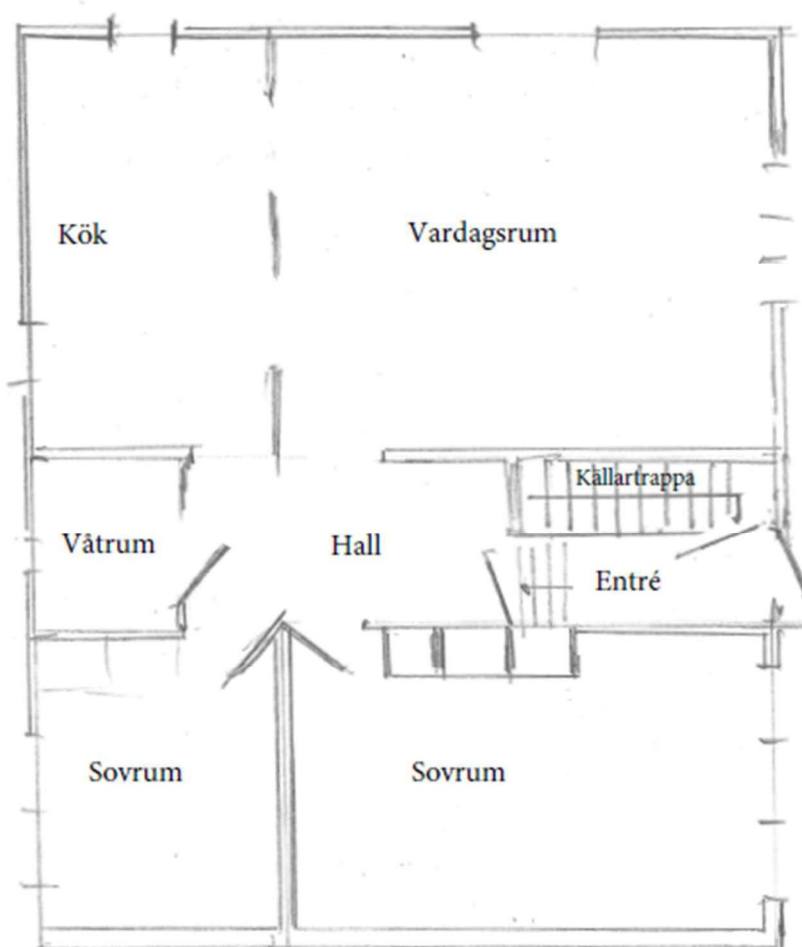
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Karlshamn	220	HALDA 2:57	2026-01-23	750	8 333	1,04	1 053	101	90	1950	32
Karlshamn	220	BRINKAMÅLA 1:22	2025-07-18	800	8 989	0,84	2 843	97	89	1929	34
Olofström	220	HOLJE 161:106	2025-05-30	670	8 171	1,07	672	98	82	1963	30
Karlshamn	220	ÖJAVAD 1:22	2025-05-02	600	6 897	0,93	1 480	96	87	1954	31
Olofström	220	VILSHULT 1:194	2025-03-28	600	7 059	1,34	1 118	102	85	1967	36
Olofström	220	GRÄNUM 5:15	2024-12-13	680	9 714	1,91	1 550	85	70	1947	27
Olofström	220	HOLJE 2:227	2024-09-13	800	8 989	1,09	696	109	89	1971	31
Olofström	220	HOLJE 3:154	2024-07-19	915	11 159	1,54	985	93	82	1954	32
Olofström	220	JÄMSHÖG 3:19	2024-02-15	550	6 111	1,05	810	95	90	1938	31
Olofström	220	HOLJE 1:142	2024-01-01	675	7 759	1,07	1 690	99	87	1949	32
		Medel ovägt		704	8 318	1,19	1 290	98	85	1952	32
		Medel vägt			8 273						

BILAGA 4: PLANSKISS

Planskiss bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning Olofström Holje 3:165	UUID 909a6a57-e1ef-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 100054290	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 1060	Distrikt Jämshög Socken: jämshög	Distriktskod 102017	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-10-17 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-22

Adress

Adress

Skyttevägen 6
293 38 Olofström

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2018-09-27	Akt D-2018-00471000:1
--------------	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Berört fång

D-2018-00471000:1, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2018-09-25
Köpeskilling: 748 000 SEK (avser hela fastigheten)

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2018-09-27	Akt D-2018-00471000:2
--------------	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Berört fång

D-2018-00471000:2, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2018-09-25
Köpeskilling: 748 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-09-12, 741 676 kronor jämte ränta och kostnader, t 540-25	Inskrivningsdag 2025-10-16	Akt D-2025-00374186:1
---	--------------------------------------	---------------------------------

<

Inte strand eller strandnära mer än 150 m

Kommunalt vatten
Kommunalt avlopp

1

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 44081164 (2024)

Taxeringsvärde 402 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 32	Bostadsyta 79 kvm
Biutrymmesyta 45 kvm	Värdeyta 88 kvm	Nybyggnadsår 1955	Tillbyggnadsår
Värdeår 1955	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1955-12-10	10-OLO-386

Ursprung

Olofström Holje 3:3

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6237542.3	469501.1



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

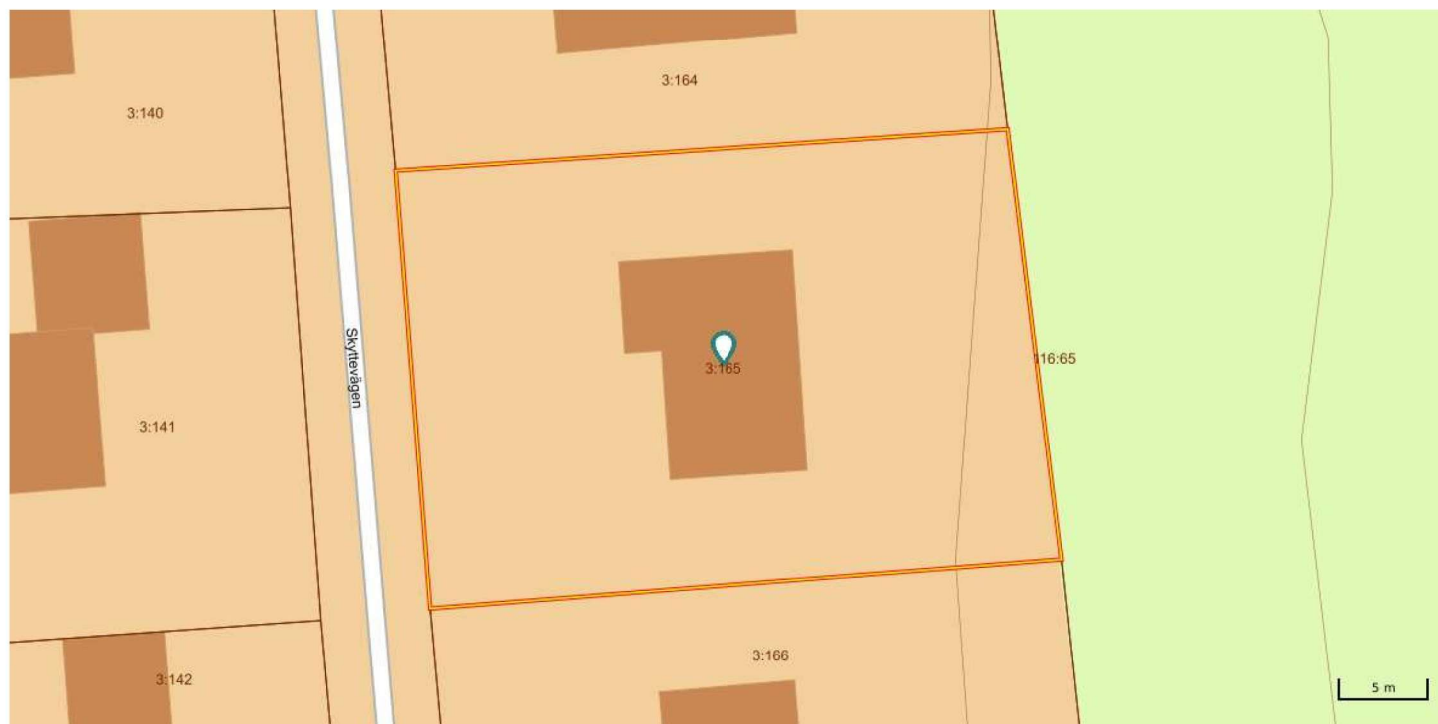
Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	859 m ²	859 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
K-Jämshög Holje 3:165	1994-03-23	1083-93/40

Källa: Lantmäteriet



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