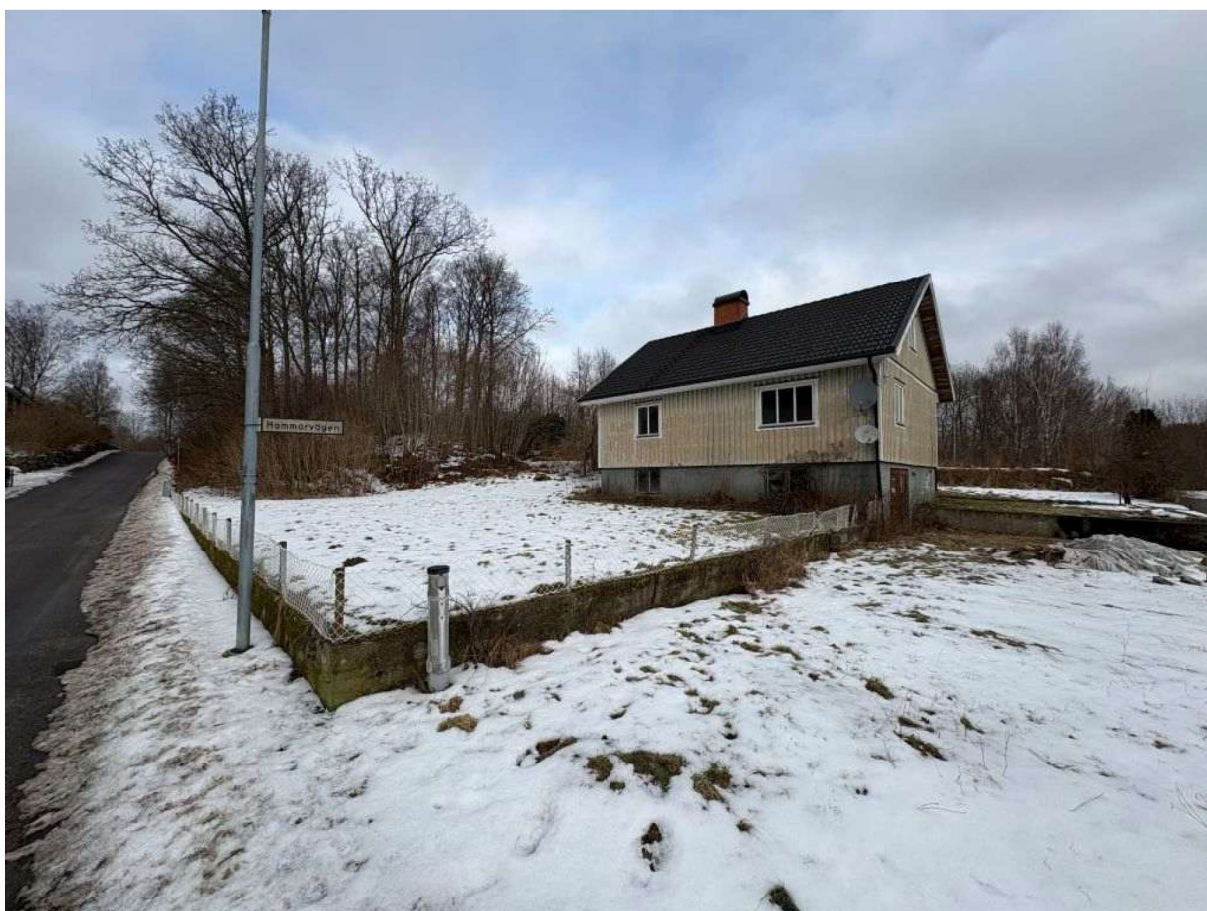


VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
OLOFSTRÖM KULLAN 1:89



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
BYGGNAD.....	5
OMDÖME	7
EKONOMISKA DATA.....	7
VÄRDEBEDÖMNING.....	7
BILAGA 1: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	9
BILAGA 2: KARTOR	10
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL	12
BILAGA 4: PLANSKISSER	13
BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA	14

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: OLOFSTRÖM KULLAN 1:89
 Adress: Hammarvägen 1, 293 95 Vilshult
 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 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 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	1050 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Trädgårdsstängsel/staket och mur.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Vilshult, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. Vid besiktningstillfället var vattnet avstängt. Anläggningen är fränkopplad i gatan enligt uppgifter från Olofströms Kraft AB. El anslutet men fränkopplat vid besiktning.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Byggnadsplan från 1984. 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 ½ -plan med källare.

Byggnadsår

1955, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme 78 kvadratmeter resp. 78 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källare: Apparatur, tvättstuga, förråd, garage (invändig och utvändig access till källare).**Bottenvåning:** Hall, kök, två sovrum, vardagsrum, våtrum.**Övervåning:** Hall, två sovrum.

Undergrund

Urberg samt sandig Morän, skattat jorddjup 0-3m, därunder granit. (SGU).

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Träpanel, sämre skick

Yttertak

Takpannor.

Fönster

Treglasfönster

Våningstrappa

I trä, äldre.

Golveläggningar

Plastmatta, laminat,

Tak

Målat, skivor

Kök

Träfärgade släta luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt (lucka saknas), diskmaskin, kyl/frys. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Äldre kök i sämre skick.

Våtrum

Bottenvåning

golv

Klinker

väggar

Kakel

inredning

WC, tvättställ, dusch

övrigt

Ljust porslin

skick

Normal standard i mycket sämre skick.

Tvättavdelning

I källare

golv

Betong

väggar

Målad betong

inredning

Tvättmaskin

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning
-system

Kombipanna (el, pellets), med ficka.

Vattenburet, radiatorer. Oklar status på värmesystem.

Övrigt

Byggnaden är kallställd.

Oklar status på tekniska installationer.

Tecken på fuktgenomslag i källarväggar.

Eldstad, bedöms vara i normalt skick. Oklart om godkänd för eldning.

Foder, och lister saknas i stor utsträckning.

Garage	Inbyggt källargarage, slagport. Ca 18 kvm.
Uthus	Enklare äldre uthus i sämre skick, träkonstruktion med öppen sida. Kanalplasttak.

OMDÖME

Läge	Objektet är beläget i villaområde.
Efterfrågan	Ringa
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Mindre god
Planlösning	Normal planlösning för hus med källare.
Standard	Mindre god
Underhåll	Eftersatt

Objektet som helhet Äldre, mindre småhus med stort upprustningsbehov såväl in-
som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	68 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>198 000 kr</u>
Totalt	266 000 kr

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

Pantbrev 4 st. Totalt 510 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 0,8 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 200 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 150 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten OLOFSTRÖM KULLAN 1:89
har vid värdetidpunkten februari 2026 bedömts till:

ETTHUNDRAFEMTIO TUSEN KRONOR (150 000 kr)

Kalmar 2026-03-05
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

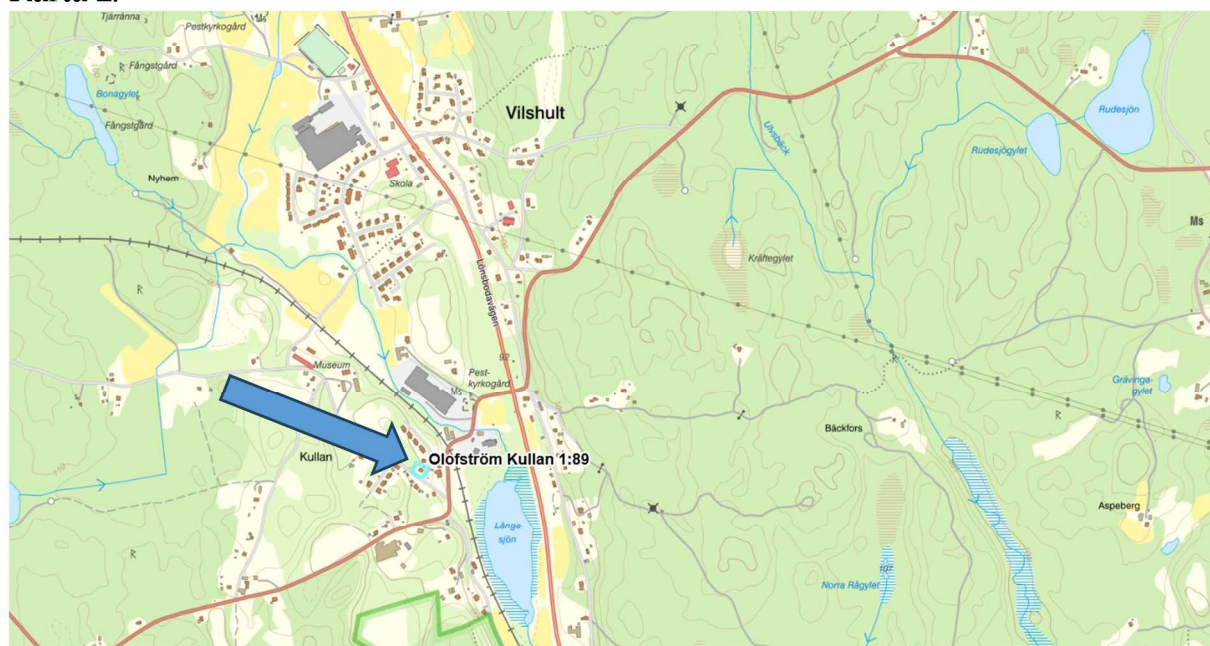
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

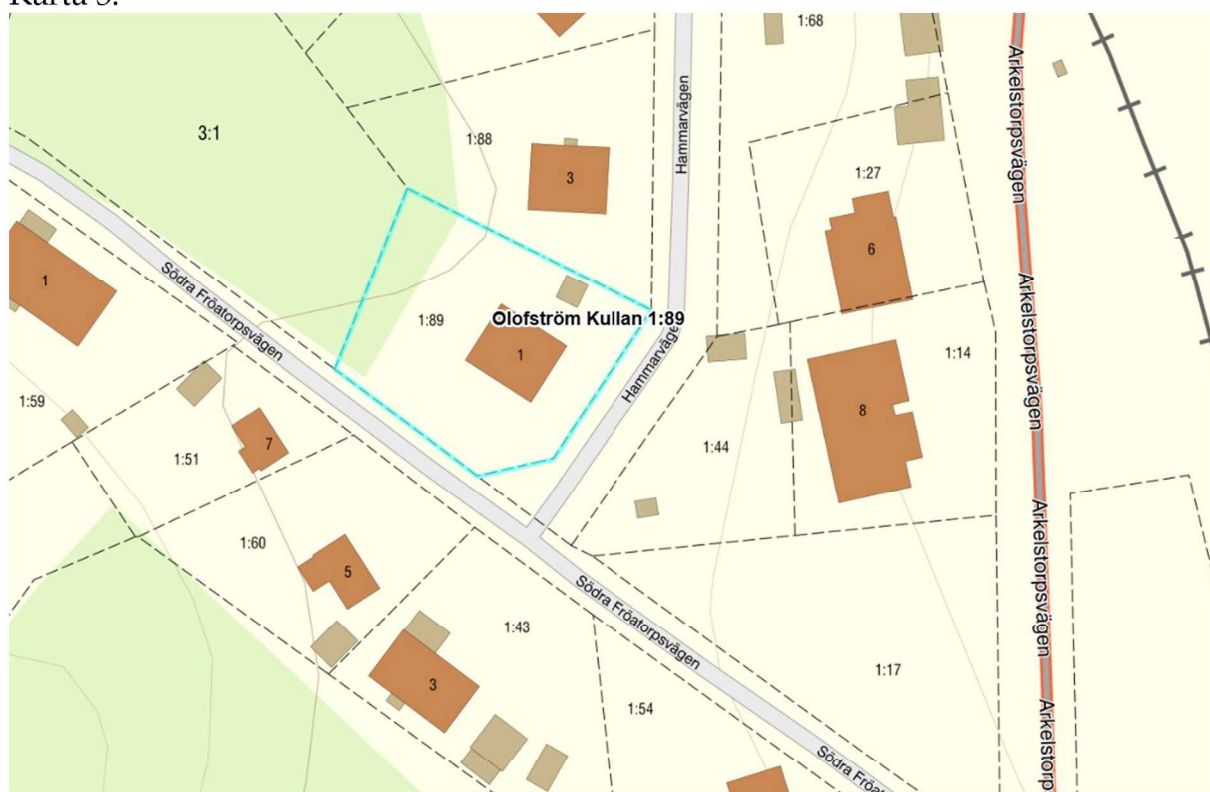
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):



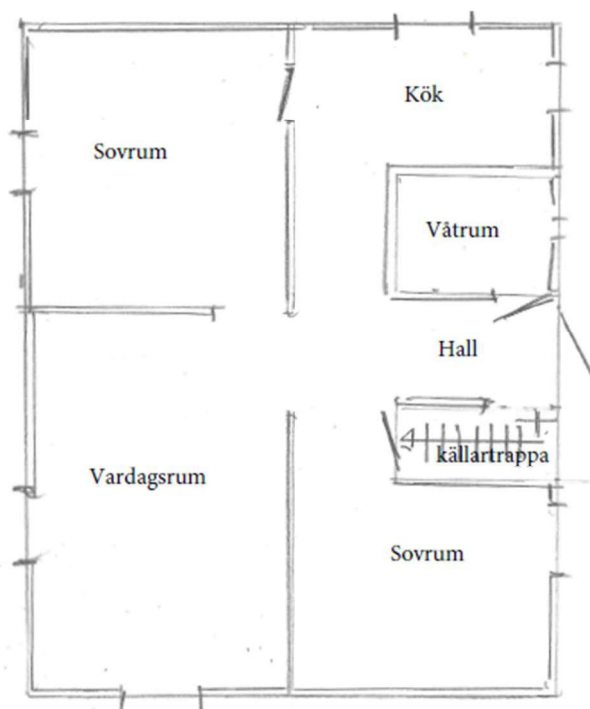
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Olofström	220	VILSHULT 1:109	2025-06-16	300	4 839	1,23	3 035	74	62	1940	25
Karlshamn	220	DANNEMARK 1:26	2025-04-04	250	3 125	0,46	7 569	96	80	1929	25
Karlshamn	220	HALDA 2:16	2025-01-14	350	4 118	0,61	1 420	95	85	1945	26
Olofström	220	VILSHULT 1:99	2024-11-08	325	4 643	0,75	1 589	79	70	1940	23
Karlshamn	220	MÖLLEGÅRDEN 1:49	2024-11-06	380	5 205	0,87	2 713	76	73	1936	23
Olofström	220	KYRKHULT 1:117	2024-09-30	200	2 353	0,62	1 379	87	85	1933	22
Karlshamn	220	LÅNGEBODA 1:12	2024-08-01	200	2 564	0,39	2 695	80	78	1930	26
Olofström	220	LJUNGRYDA 1:72	2024-06-07	350	4 861	0,82	9 097	81	72	1946	23
Olofström	220	HOLJE 6:31	2024-04-29	350	4 795	0,88	640	85	73	1940	23
Olofström	220	VILSHULT 1:149	2024-02-09	350	4 930	1,37	960	80	71	1956	26
Olofström	220	HOLJE 1:154	2024-02-02	380	6 552	1,00	1 133	70	58	1941	22
Olofström	220	RÖSJÖ 2:6	2023-10-07	275	3 090	0,59	15 099	91	89	1929	19
		Medel ovägt		309	4 256	0,80	3 944	83	75	1939	24
		Medel vägt			4 141						

BILAGA 4: PLANSKISSER

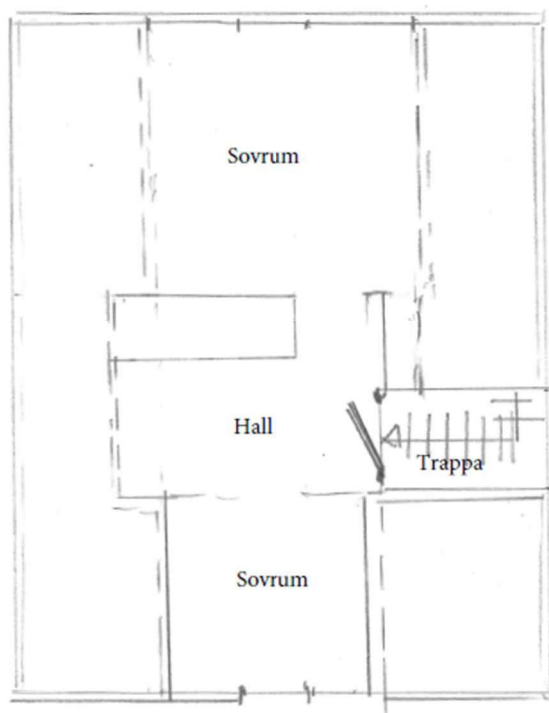
Planskiss bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss övervåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Olofström Kullan 1:89	909a6a57-eccb-90ec-e040-ed8f66444c3f	100057070	-
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1060	Kyrkhult Socken: kyrkhult	102029	2025-09-04
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-01-22

Adress

Adress

Hammarvägen 1
293 95 Vilshult

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2001-11-19	01/10276

Berört fång

01/10276, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2001-11-14
Köpeskilling: 250 000 SEK (avser
hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-09-02, 450 000 kronor, jämte ränta och kostnader (målnummer t 1838-25)	2025-09-02	D-2025-00309285:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 510 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	250 000 SEK	2001-11-19	01/10279
2	93 000 SEK	2003-02-03	03/1486
3	22 000 SEK	2006-01-27	06/1359
4	145 000 SEK	2009-11-20	09/16817

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Hässleholm

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Byggnadsplan
Vilshults samhälle,kullan 1:97 mfl

Datum

1984-07-05

Akt

1060-P84/4

Anmärkningar

Ändrade bestämmelser,se akt 1060-p09/2

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 380404-7	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 266 000 SEK	därav byggnadsvärde 198 000 SEK	därav markvärde 68 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 44992164 (2024)

Taxeringsvärde 68 000 SEK	Riktvärdeområde 1060017	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1050 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 44993164 (2024)

Taxeringsvärde 198 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 24	Bostadsyta 78 kvm
Biutrymmesyta 78 kvm	Värdeyta 94 kvm	Nybyggnadsår 1955	Tillbyggnadsår
Värdeår 1955	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1954-11-05

Akt

10-KYR-1250

Ursprung

Olofström Kullan 1:38

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6245235.2	467959.4



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 050 m ²	1 050 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
K-Kyrkhult Kullan 1:89	1994-03-23	1083-93/40

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten



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