

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
OLOFSTRÖM HÅKANTORP 2:27



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 HÅKANTORP 2:27
 Adress: Havagårdsvägen, 293 93 Olofström
 Kommun: Olofström
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: December 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-12-05 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	1764 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar, stenmur och flaggstång. Grusad uppfart. Plattläggning fram till trappa upp till trädäck (ca 25 kvm) utanför entré. Tomtens baksida vetter mot ett mindre skogsområde.
Läge	Värderingsobjektet är beläget öster om Gränum, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten har enskilt vatten och avlopp, enligt taxering. Det enskilda avloppet är anlagt 2011 och består av trekammarbrunn med infiltration. Anläggningen är godkänd, men har inte inspekterats efter anläggandet. Enligt uppgifter från Miljöförbundet Blekinge Väst. Mindre tryckkärl (hydropress) i källare av typen Ferroline 12/ Aqua Experts. Systemets funktion och skick har inte närmare kontrollerats. El anslutet.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	För fastigheten gäller varken detaljplan eller områdesbestämmelser. Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD**Bostadsbyggnad**

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

Innehåll

Undergrund

Grundmurar

Grundläggning

Stomme

Bjälklag

Fasad

Yttertak

Fönster

Våningstrappa

Golvbeläggningar

Tak

Kök

Våtrum

golv

väggar

inredning

övrigt

skick

Tvättavdelning

golv

väggar

inredning

Ventilation

Uppvärmning

-system

1-plan med källare.

1979, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme 107 kvadratmeter resp. 107 kvadratmeter enligt taxering.

Källarvåning: Apparatur, gillestuga, våtrum, tvättstuga, ytterligare utrymme och två förrådsutrymmen. (Invändig och utvändig access till källare).**Bottenvåning:** Hall, kök, våtrum, tre sovrum, vardagsrum, förrådsutrymme/klädkammare.

Sandig morän, därunder Granodioritisk-granitisk gnejs. (SGU).

Betongsten

Källargrund

Trä

Trä

Röd Träpanel, normalt skick.

Bedömt som betongtakpannor

Tvåglasfönster normalt skick, samt tvåglas, bågar i sämre skick.

I trä

Plastmatta, parkett, laminat.

Pärspont, skivor,

Träfärgade spårade luckor och lådfronter, 4-pls håll med ugn (oklar status på ugn) spisfläkt, dubbla kyl/frys. Diskmaskin. Vitvaror bedöms ha spridning i ålder, både äldre och nyare. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök i normalt skick, men med kraftig röklukt.

Bottenvåning

Klinker

Kakel

WC, tvättställ, badkar (vattenfyllt, oklar status)

Ljust porslin

Normalt

källare

Klinker

Kakel

WC, tvättställ, dusch

Ljust porslin

Normal standard, sämre skick

I källare

Betong

Målad betong

Tvättbänk, tvättmaskin

Självdagsventilation

Luft/vatten-värmepump (Fujitsu Waterstage). Vid besiktningstillfället var värmesystemet i drift och radiatorer varma. Styrsystemet visade status "värmepump frisläppt, evap redo". Tryckindikator visade dock 0 bar, vilket avviker från normal drift. Orsak och eventuell påverkan på systemet kunde inte bedömas vid besiktningstillfället.

Vattenburet, radiatorer

Övrigt	Stort invändigt upprustningsbehov. Vid besiktningstillfället noterades röklukt i hela huset. Lukten bedöms ha satt sig i ytskikt. I källaren noterades en pågående vattenläcka från rör. Undertak i källaren (gillestugan) hade öppnats i begränsad omfattning för friläggning av rör. Läckaget aktivt men med droppande vatten. Skadans omfattning och eventuella följskador kunde inte bedömas vid besiktningstillfället. Eldstad godkänd för eldning enligt ägare.
Garage	Fristående garage. Ca 45 kvm. Fasad i röd träpanel, normalt skick. Plåttak. Slagport. El indragen. Gjuten platta.
Uthus	Jordkällare, el indragen. Båtskjul/carport bakom garage, enkel träkonstruktion. Rivningsmässigt skick.

OMDÖME

Läge	Objektet är beläget i enskilt läge i landsbygdsmiljö och omgivningen utgörs av skog- och jordbruksmark.
Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Dålig
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Normal (Normala rumssamband för enplansvilla med källare).
Standard	Mindre god
Underhåll	Eftersatt invändigt.
Objektet som helhet	Småhus med stort upprustningsbehov invändigt och mindre upprustningsbehov utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	188 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>893 000 kr</u>
Totalt	1 081 000 kr

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

Pantbrev 6 st. Totalt 805 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden	En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,2 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 1 300 000 kronor för värderingsobjektet.
Värderingsobjektet	Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 600 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten OLOFSTRÖM HÅKANTORP
2:27 har vid värdetidpunkten december 2025 bedömts till:

SEXHUNDRA TUSEN KRONOR (600 000 kr)

Kalmar 2025-12-15
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

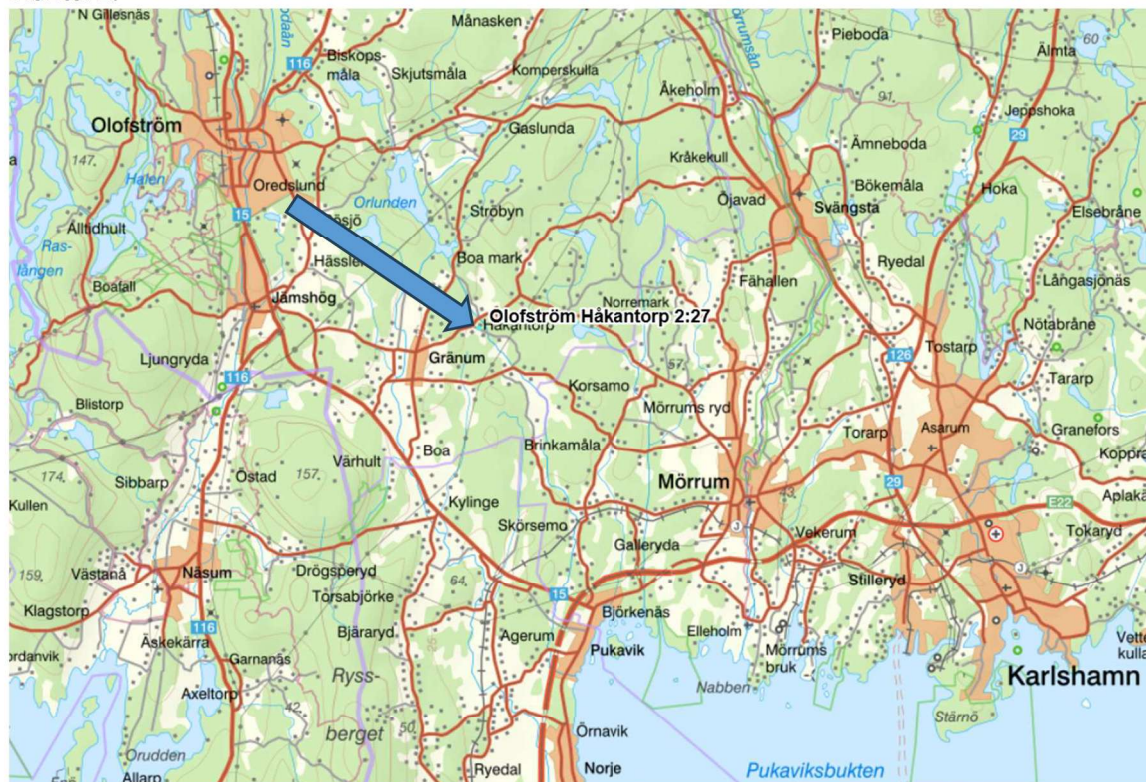
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

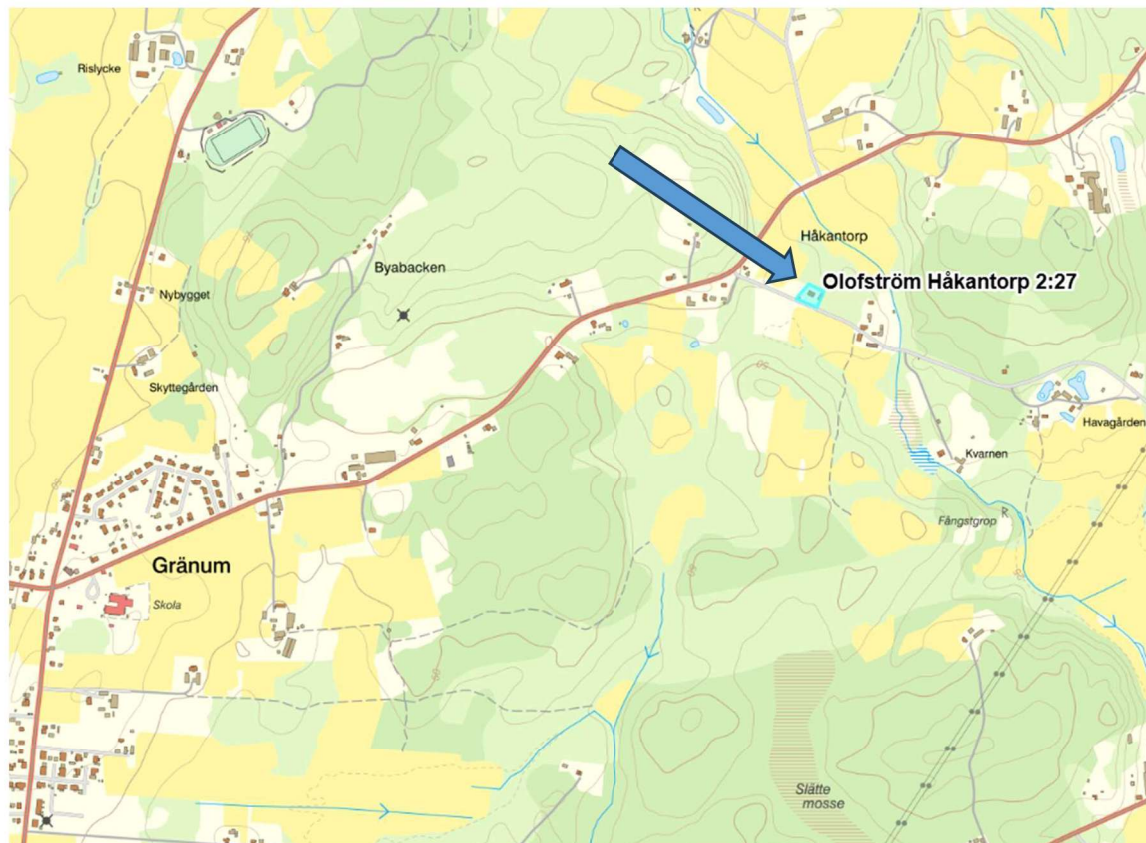
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

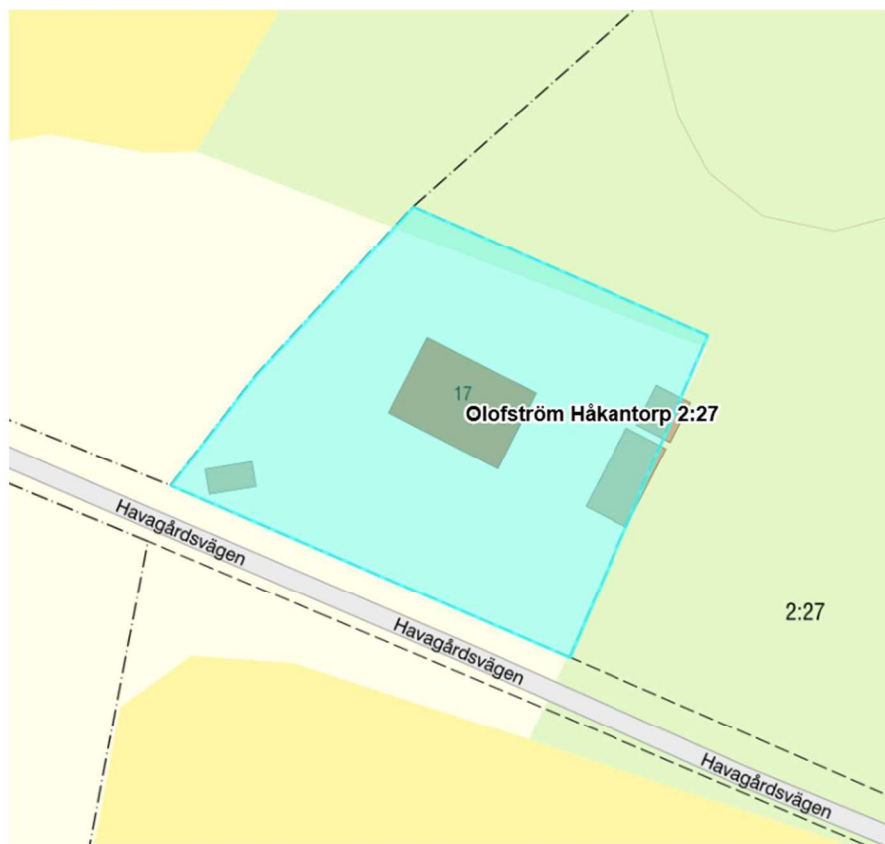
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):

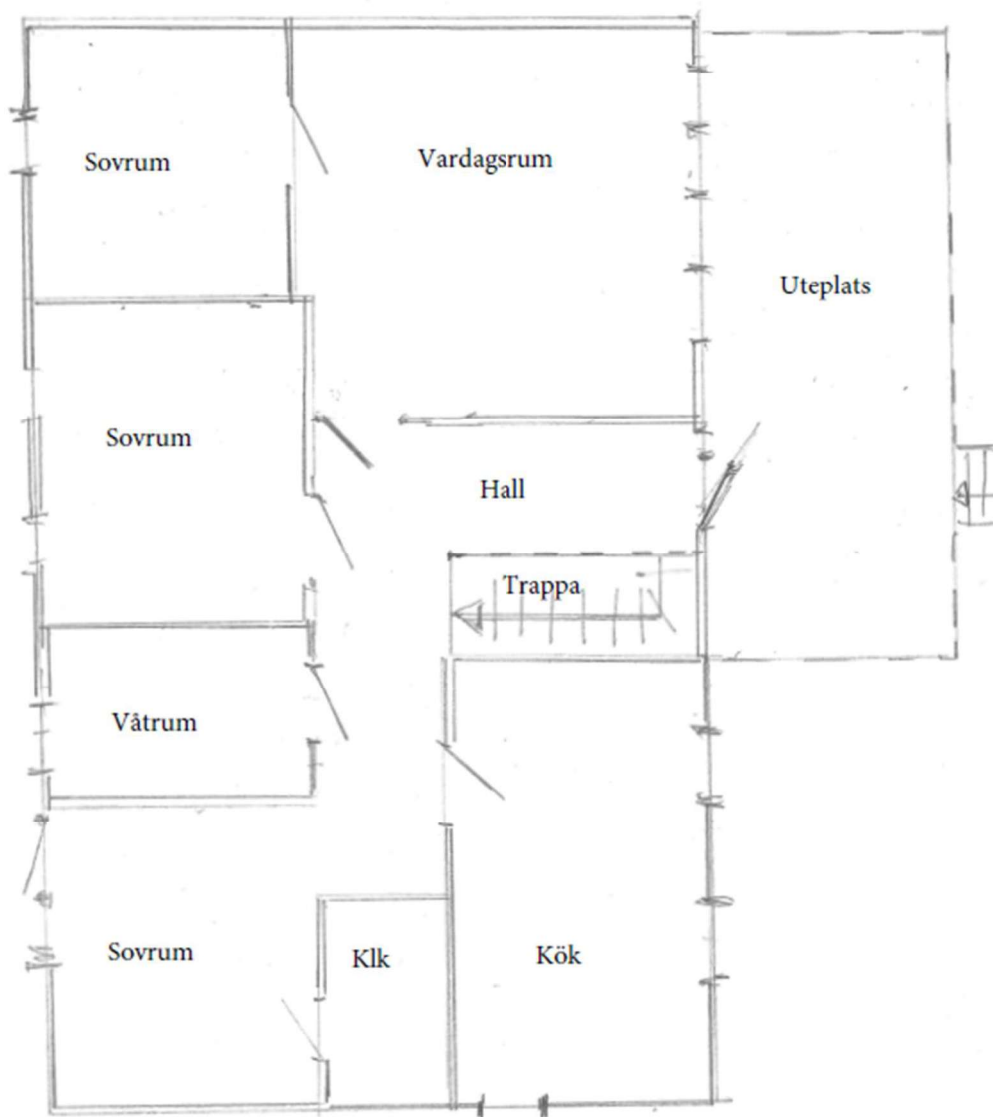


BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Bromölla	220	GONARP 13:7	2025-09-04	1 100	10 476	1,21	899	119	105	1978	30
Karlshamn	220	KASTANJEGÅRDEN 3:30	2025-08-04	1 700	14 783	1,21	993	135	115	1972	32
Karlshamn	220	GUNGVALA 3:72	2025-03-25	1 100	11 111	1,18	1 116	119	99	1973	32
Osby	220	LÖNSBODA 49:24	2024-12-10	925	8 043	1,27	960	135	115	1965	38
Bromölla	220	AMETISTEN 6	2024-10-18	1 495	13 843	1,07	1 034	128	108	1968	32
Osby	220	LÖNSBODA 49:95	2024-10-01	1 095	10 330	1,48	1 248	126	106	1965	40
Kristianstad	220	OPPMANNA-TOLLARP 2:73	2024-08-19	1 270	12 212	1,02	986	124	104	1971	34
Osby	220	LÖNSBODA 48:5	2024-07-29	1 165	9 957	1,42	956	137	117	1974	40
Olofström	220	JÄMSHÖG 35:9	2024-07-25	1 100	10 476	1,43	849	125	105	1965	34
Olofström	220	HOLJE 3:254	2024-07-15	850	7 658	1,09	749	131	111	1964	31
Karlshamn	220	LODJURET 15	2024-06-14	1 630	14 554	1,06	628	132	112	1961	31
Olofström	220	HOLJE 21:1	2024-05-30	925	9 250	1,14	1 006	120	100	1969	34
Olofström	220	GRÄNUM 51:6	2023-12-20	795	8 030	1,39	1 180	119	99	1974	30
Karlshamn	220	HÄLLARYD 1:104	2023-12-01	1 250	12 136	1,03	981	123	103	1970	35
Karlshamn	220	HÄSTARYD 1:154	2023-10-16	1 500	14 151	1,12	861	126	106	1974	32
Osby	220	LÖNSBODA 48:57	2023-09-06	925	8 259	1,27	1 028	132	112	1974	34
Karlshamn	220	HÄLLARYD 2:35	2023-08-04	1 450	14 078	1,18	1 237	123	103	1970	34
Ronneby	220	ÖLJEHULT 3:9	2023-07-07	1 160	10 642	1,21	2 580	109	109	1986	30
Olofström	220	JÄMSHÖG 35:59	2023-07-05	975	9 286	1,27	679	125	105	1967	35
Karlshamn	220	HÄSTARYD 1:70	2023-06-16	1 600	14 035	1,14	748	134	114	1969	32
Karlshamn	220	MARIEBERG 1:147	2023-06-08	1 325	11 522	1,31	1 852	135	115	1967	33
Karlshamn	220	KASTANJEGÅRDEN 2:96	2023-03-31	1 240	11 810	1,05	915	125	105	1967	30
Osby	220	LÖNSBODA 48:44	2023-03-06	1 000	10 000	1,34	897	120	100	1973	40
Olofström	220	GRÄNUM 38:11	2023-01-05	895	8 950	1,49	1 219	120	100	1972	31
Medel ovägt				1 186	11 066	1,22	1 067	126	107	1970	34
Medel vägt					11 086						

BILAGA 4: PLANSKISSER**Planskiss bottenvåning**

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning Olofström Håkantorp 2:27	UUID 909a6a57-e842-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 100055909	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 1060	Distrikt Jämshög Socken: jämshög	Distriktskod 102017	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-06-09 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-03

Adress

Adress

Havagårdsvägen
293 93 Olofström

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2006-09-22	Akt 06/14220
--------------	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Berört fång

06/14220, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2006-09-21
Köpeskilling: 515 000 SEK (avser
hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll

	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-06-03, 652.500 sek jämte ränta och kostnader utslag 01-305659-25	2025-06-05	D-2025-00198938:1

<

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	382706-7	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 081 000 SEK	893 000 SEK	188 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 50252164 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
188 000 SEK	1060019	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1764 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 50253164 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
----------------	---------------	---------------------	------------

893 000 SEK	Friliggande	34	107 kvm
Biutrymmesyta 107 kvm	Värdeyta 127 kvm	Nybyggnadsår 1979	Tillbyggnadsår
Värdeår 1979	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

Akt

1979-03-29

10-JÄS-1781

Ursprung

Olofström Håkantorps 2:18

Läge, Karta

Område

Typ

N (SWEREF99 TM)

E (SWEREF99 TM)

1

Markområde

6232260.0

477135.3

i

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Total

1 764 m²

1 764 m²

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

Omregistreringsdatum

Akt

K-Jämshög Håkantorps 2:27

1994-03-23

1083-93/40

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten

Sida 3 av 4

2025-12-04

