

F-2950-25-08

VBnr: 26460

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Högsby Mellby 17:1



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Högsby Mellby 17:1
 Adress: Norra storgatan 20, 579 40 Berga
 Kommun: Högsby
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: Mars 2026.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-03-25 av undertecknad. Vid besiktning deltog lagfaren ägare.

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Byggnaden var kraftigt nedskräpad och nedsmutsad vilket försvårade besiktningen. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köpars 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	1 569 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Sluttande trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Stensatt gång och vattenutkastare.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Berga, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet men fränkopplat vid besiktning.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Detaljplan från 1946. 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 delvis med källare.

Byggnadsår

1909, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 84 resp 5 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Pannrum.**Bottenvåning:** Hall, vardagsrum, allrum, kök, toalett, våtenhet, ett rum.**Övervåning:** Hall, ett rum, klädkammare.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Natursten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Asbestcementplattor/eternitskivor

Yttertak

Takpannor och papptak

Fönster

2-glas, bågar i sämre skick. Vissa med markis.

Våningstrappa

I trä, belagd med textilmatta

Golveläggningar

Plastmatta, parkett, laminat

Tak

Målat,

Kök

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

Våtrum

Bottenvåning

Bottenvåning

golv

Plastmatta

Plastmatta

väggar

Tapet

Tapet

inredning

WC, tvättställ,

Duschkabin, toppmatad

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Äldre/sämre

Äldre/sämre

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning
-system

Pelletspanna

Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Stort in- och utvändigt upprustningsbehov. Stått kallställd i ca 1 år, enligt uppgift. Skarp lukt och avföring från husdjur noterades. Antenn finns. Övervåning bedöms ha lägre takhöjd, ca 2 m.

Uthus

Förrådsbyggnad i två delar, bedöms vara gjuten platta med träfasad och plåttak samt trägolv. Byggnad i sämre skick.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i villaområde.

Efterfrågan	Ringa
Allmänservice	Dålig
Materialstandard	Mindre god
Planlösning	Mindre god
Standard	Mindre god
Underhåll	Eftersatt

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

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	67.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>115.000 kr</u>
Totalt	182.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2021 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet bedöms som rimligt.

Pantbrev 9 st. Totalt 250.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,7 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 300 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 100 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Högsby Mellby 17:1 har vid
värdetidpunkten mars 2026 bedömts till:

ETTHUNDRATUSEN KRONOR (100 000 kr)

Kalmar 2026-03-27
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



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/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



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning Högsby Mellby 17:1	UUID 909a6a54-ece6-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 080097959	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0821	Distrikt Högsby Socken: högsby	Distriktskod 105146	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-11-13 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-03-13

Adress

Adress
Norra Storgatan 20
579 40 Berga

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2011-02-15	Akt 11/2848
--------------	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Berört fång

11/2848, andel 1/1

Köp (inklusive transportköp):

2011-02-14

Köpeskilling: 220 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-11-10, 190 395 sek jämte ränta och kostnader (01-589738-25)	2025-11-12	D-2025-00415007:1

Anmärkningar

Avser inteckning 03/24
Avser inteckning 09/104
Avser inteckning 31/19
Avser inteckning 57/998
Avser inteckning 68/113
Avser inteckning 70/4550
Avser inteckning 05/8905
Avser inteckning 06/32407
Avser inteckning 07/29045

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 250 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 200 SEK	1903-10-06	03/24
Anmärkningar			
Avsäg ursprungligen även: Högsby Annylund 1:1			
Innehavare: 42/209 Högsby Sparbank, Box 120, 579 00 Högsby			
2	1 000 SEK	1909-11-30	09/104
Anmärkningar			
Avsäg ursprungligen även: Högsby Annylund 1:1			
Innehavare: 42/210 Högsby Sparbank, Box 120, 579 00 Högsby			
3	4 000 SEK	1931-08-31	31/19
Anmärkningar			
Avsäg ursprungligen även: Högsby Annylund 1:1			
Innehavare: 40/554 Högsby Sparbank, Box 120, 579 00 Högsby			
4	2 600 SEK	1957-08-28	57/998
5	13 500 SEK	1968-01-10	68/113
6	15 000 SEK	1970-09-23	70/4550
Anmärkningar			
Innehavare: 70/4551 Högsby Sparbank, Box 120, 579 00 Högsby			
7	127 700 SEK	2005-04-18	05/8905
8	50 000 SEK	2006-12-08	06/32407
9	35 000 SEK	2007-11-08	07/29045

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet	Kontorbeteckning
Lantmäteriet	Eksjö
Telefonnummer	E-mail
0771-63 63 63	fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan	1946-11-11	0821-P2025/2
Berga stationssamhälle	Genomf. start: 1946-11-11	
	Genomf. slut: 2030-01-09	

Anmärkningar

Berör även samfällid mark

Genomförandetiden har utgått

Planen har delad genomförandetid.

Originalplan 08-hby-1341

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	291501-9	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	182 000 SEK	115 000 SEK	67 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 51146160 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
67 000 SEK	821003	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1569 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 51147160 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
115 000 SEK	Friliggande	20	84 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
5 kvm	85 kvm	1909	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1929	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1956-05-15	08-HBY-1710

Ursprung

Högsby Annylund 1:1

Högsby Mellby 4:113

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6342166.3	562629.9

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 569 m ²	1 569 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning
H-Högsby Mellby 17:1

Omregistreringsdatum
1989-11-22

Akt
0882-285

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten

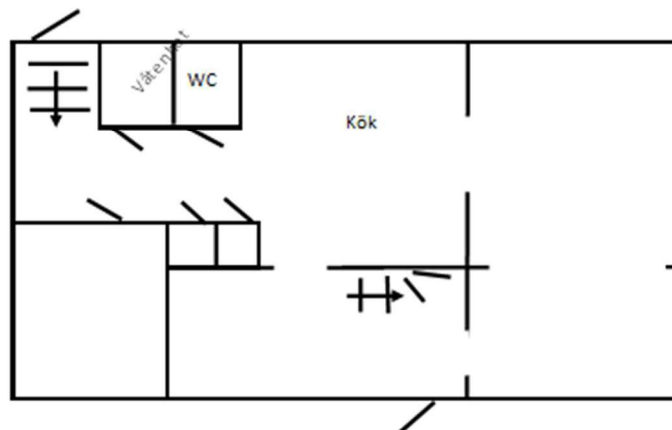


© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

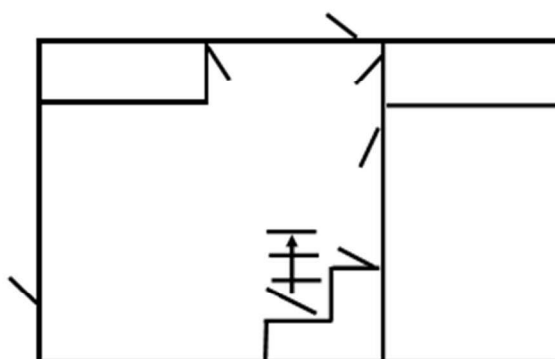
BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig-avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning



Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Högsby	0	MELLBY 5:65	220	1058	87	88	1966	1966	25	04	465	2024-04-26	5345	1.77
2	Högsby	0	MELLBY 45:1	220	700	60	72	1909	1929	19	04	300	2023-01-17	5000	1.97
3	Högsby		MELLBY 5:51	220	937	79	93	1962	1962	25	04	425	2022-05-03	5380	1.57
4	Högsby		MELLBY 5:65	220	1058	87	88	1966	1966	25	04	505	2022-04-13	5805	1.93
5	Högsby		MELLBY 3:96	220	1200	75	83	1957	1957	23	04	280	2021-10-18	3733	1.34
6	Högsby		MELLBY 4:96	220	1125	80	89	1921	1929	25	04	440	2021-08-20	5500	
7	Högsby		ANNEBERGSTORPET 1:18	220	1615	90	102	1945	1945	24	04	450	2021-08-04	5000	