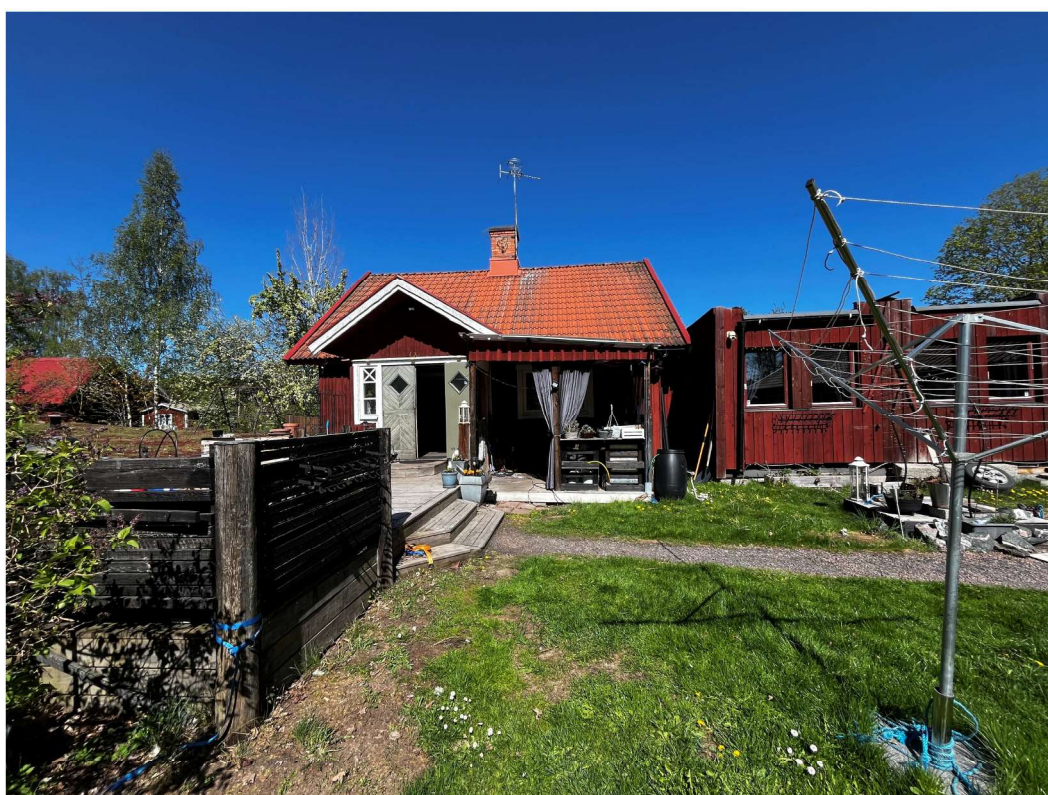




F-166-26-08
VBnr: 26471

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Högsby Kolsrum 6:5



Forum Fastighetsekonomi Sydost AB, Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar. www.fforum.se

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 Kolsrum 6:5
 Adress: Rättarestigen 1, 579 92 Högsby
 Kommun: Högsby
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: Maj 2026.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-05-07 av undertecknad. Vid besiktning deltog lagfaren ägare samt personal från Kronofogdemyndigheten.

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

1 914 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt med berg i dagen samt gräsmatta, buskar och träd. Grusad uppfart.

Läge

Värderingsobjektet är beläget ca 3 km söder om Högsby, se bilaga.

Vatten, avlopp, el

Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och saknar avlopp, enligt taxering. Enligt handläggare på kommunen råder osäkerhet kring till vilken anläggning avloppet går ut till. Det framgår i inventeringen som gjordes 2010 att den troligtvis är kopplad till en grannes avloppsanläggning. El anslutet.

Energideklaration

Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.

Planbestämmelser,
servitut mm

För fastigheten gäller varken detaljplan eller områdesbestämmelser.

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Högsby Kolsrum GA:1, vars ändamål är väg. Förvaltningen sköts av Kålsrums-massemåla vägsamfällighet.

Fastigheten belastas av avtalsservitut för avloppsledning.

Fastigheten har till förmån ett officialservitut avseende väg.

För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 ½ -plan.

Byggnadsår

1909, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea ca 68 kvadratmeter enligt taxering. Till boningshuset är ett modulhus, C10, anslutet.

Innehåll

Bottenvåning: Hall, vardagsrum, kök, badrum, allrum, två rum.**Övervåning:** Ett rum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Torpargrund, på plintar

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä

Yttertak

Takpannor, papptal

Fönster

Tre- och tvåglasfönster, vissa med fönstermarkis

Våningstrappa

I trä

Golveläggningar

Laminat, trä, textilmatta

Tak

Träpanel, målat, skivor

Kök

Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls spishäll, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd ugn och kyl. Vitvaror bedöms som nyare. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

golv

Plastmatta

väggar

Plastmatta/målad väv

inredning

WC, tvättställ, dusch, varmvattenberedare, eldriven golvvärme enligt uppgift.

övrigt

Ljust porslin

skick

Normalt

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning

Luft/luftvärmepump, elradiatorer samt eldriven golvvärme i kök och hall enligt uppgift. Enligt uppgift är kulvert förberett från vedpannan i garaget till boningshuset.

Övrigt

Visst in- och utvändigt upprustningsbehov bedöms finnas. Vedspis, godkänd för eldning enligt uppgift. Träveranda, delvis undertak. TV-antenn finns.

Garage

Fristående garage, som nyttjas till bilverkstad enligt uppgift, med plats för två bilar samt ett pannrum och ett rum. Isolerad byggnad på gjuten betongplatta med träfasad och takpannor samt tvåglasfönster. Uppåtgående garageportar, mindre travers bedöms finnas. Vattenburen golvvärme kopplad både till vedpanna och luft/vattenvärmepump enligt uppgift. Ackumulator-tank och expansionskärl bedöms finnas. Våtrum med WC och tvättställ med klinkergolv. Tvättmaskin och torktumlare finns. Byggnaden bedöms vara i normalt skick.

Uthus

Jordkällare finns med trasig entrédörr.

Förrådsbyggnad bedöms vara gjuten betongplatta, trädfasad och plåttak. Byggnaden bedöms vara i något sämre skick.

Äldre garagebyggnad med förrådsutrymme bedöms stå direkt på mark samt på plintar. Träfasad och plåttak. Innegolv dåligt noterades. Byggnaden bedöms vara i sämre skick.

OMDÖME

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

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Dålig
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Mindre god
Standard	Godtagbar
Underhåll	Något Eftersatt

Objektet som helhet Småhus med visst upprustningsbehov såväl in- som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	77.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>203.000 kr</u>
Totalt	280.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 384.000 kr utifrån undertecknads besiktningsuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 5 st. Totalt 595.000 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 600 000 kronor för värderingsobjektet.

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

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Högsby Kolsrum 6:5 har vid
värdetidpunkten maj 2026 bedömts till:

SEXHUNDRATUSEN KRONOR (600 000 kr)

Kalmar 2026-05-11
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

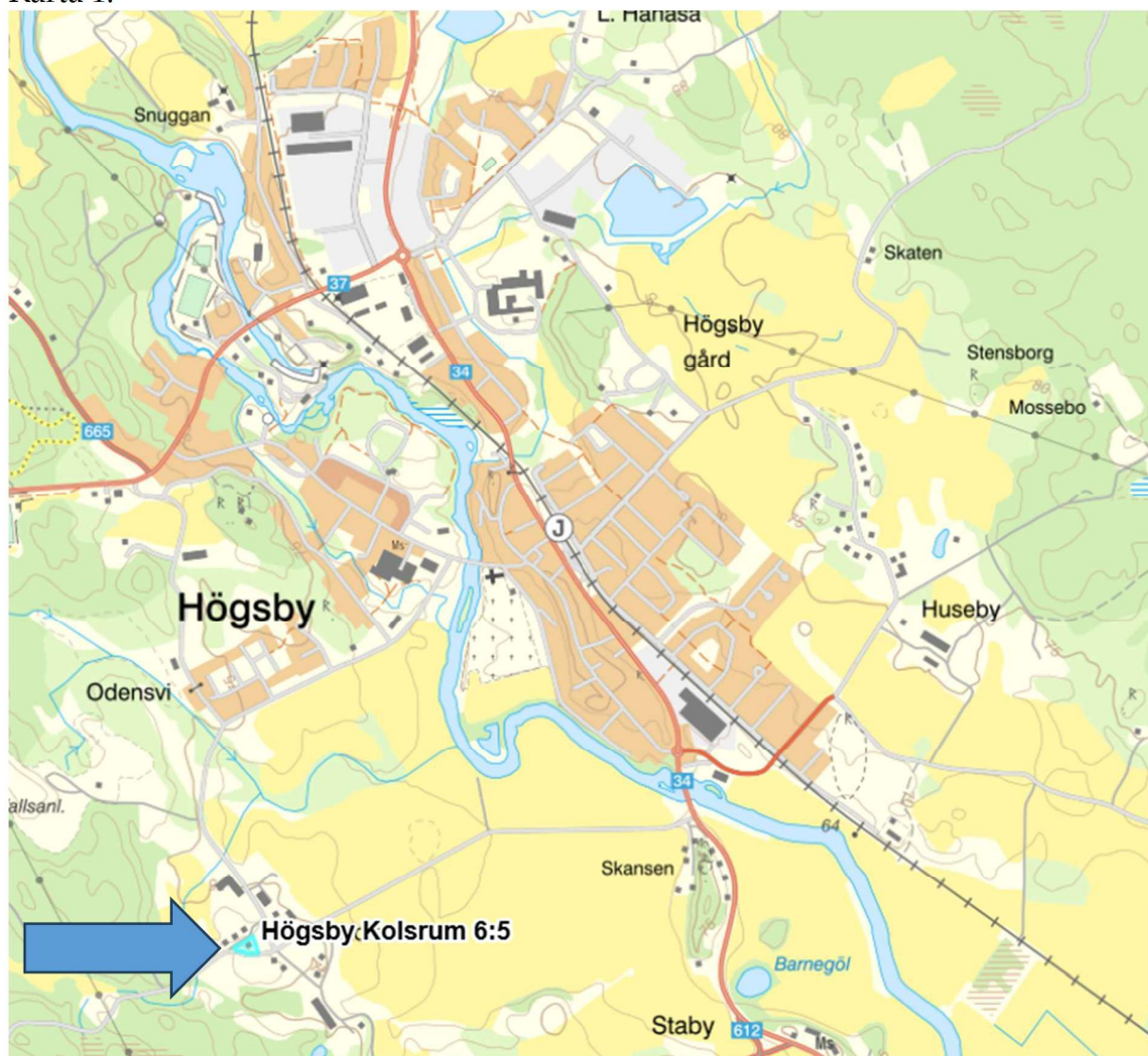
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

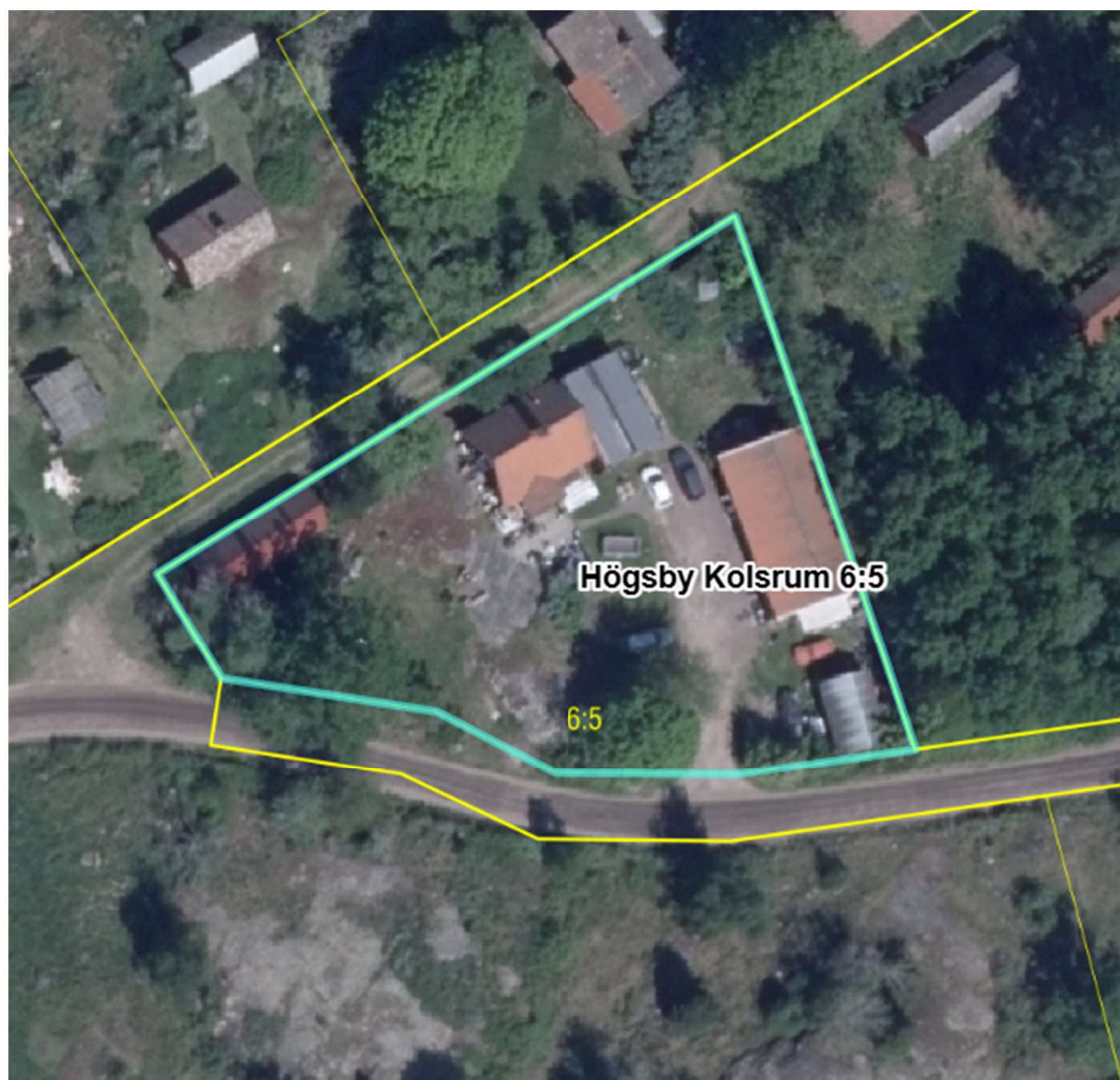
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning Högsby Kolsrum 6:5	UUID 909a6a54-e91c-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 080096989	Senaste ändringen i allmänna delen 2022-11-18
Län- och kommunkod 0821	Distrikt Högsby Socken: högsby	Distriktskod 105146	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-01-30
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-03-26

Adress

Adress
Rättarestigen 1
579 92 Högsby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Agare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2019-11-01	Akt D-2019- 00476268:1
--------------	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Berört fång

D-2019-00476268:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2019-09-26
Köpeskilling: 600 000 SEK (avser
hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-12-08, 243 456 sek jämte ränta och kostnader målnummer: t 3918-25	2026-01-29	D-2026-00030163:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 595 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	93 000 SEK	2003-06-24	03/14248
3	60 000 SEK	2004-05-03	04/9906
4	170 000 SEK	2005-04-11	05/8239
5	80 000 SEK	2007-07-09	07/16865
6	192 000 SEK	2011-04-13	11/6769

Inskrivningar

Totalt antal Inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: avloppsledning	1991-11-01	91/14911

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Högsby Kolsrum GA:1

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	08-HBY-2273.1

Bildningsåtgärd

Avstyckning

Anmärkningar

Vägen x

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Högsby Kolsrum 6:5

Last

Högsby Staby 1:5

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Avloppsledning	Last	Avtalsservitut	08-IM2-91/14911.1

Beskrivning

Avloppsledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Högsby Kolsrum 6:3,8

Last

Högsby Kolsrum 6:5

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 271991-9	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 280 000 SEK	därav byggnadsvärde 203 000 SEK	därav markvärde 77 000 SEK

Taxerade ägare

Andel

Juridisk form

1 / 1

Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 1610160 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
77 000 SEK	821009	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1915 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Avlopp saknas	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 1611160 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
203 000 SEK	Friliggande	22	68 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	68 kvm	1909	1988
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1951	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1978-01-12	08-HBY-2273
Anläggningsåtgärd	2022-11-18	0821-2021/26

Ursprung

Högsby Kolsrum 6:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6335156.4	561269.5

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

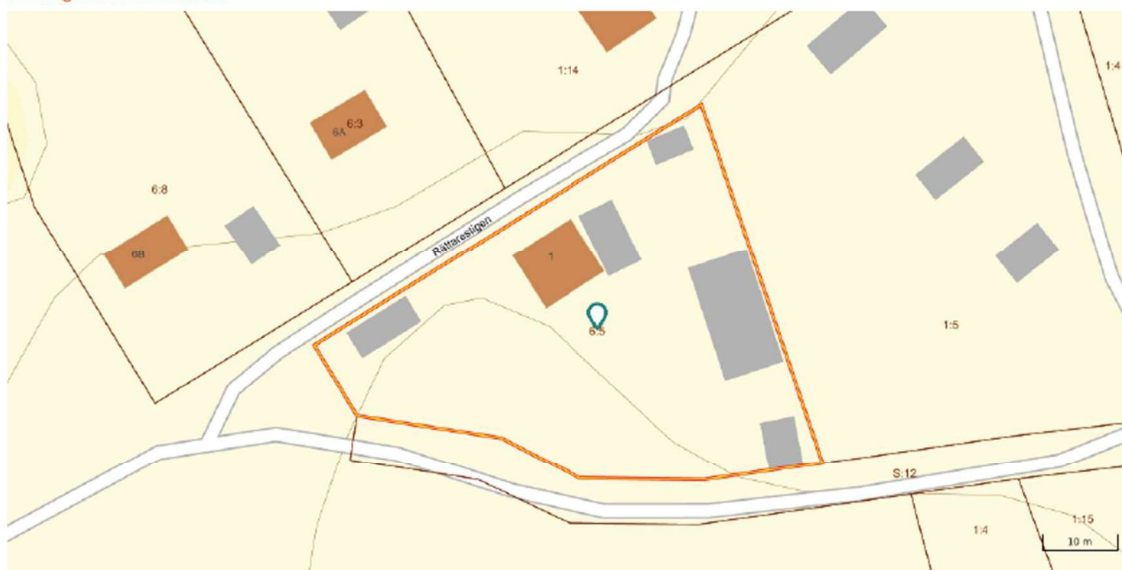
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 915 m ²	1 915 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Högsby Kolsrum 6:5	1989-11-22	0882-285

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten

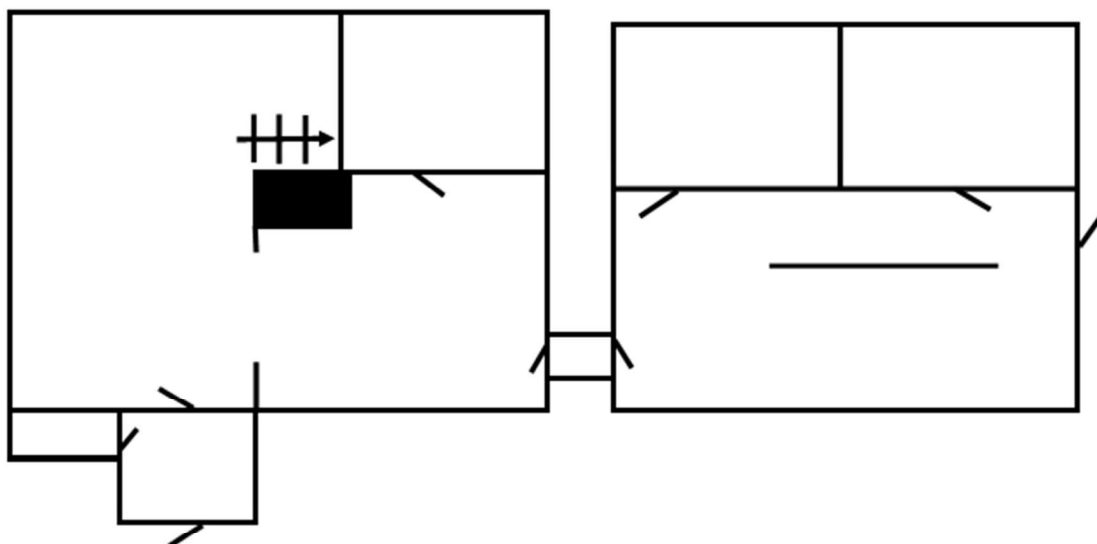


© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

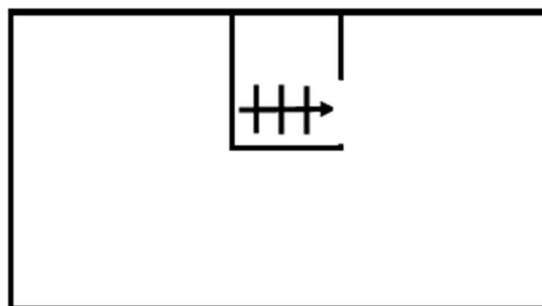
BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning



BILAGA: ORTSPRISMATERIAL

VärderingsData



Småhusfastigheter

Datum: 2026-05-11

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
3	Högsby	0821009	GRANHULT 1:3	220	2677	91	101		1955	27	04	495	2025-12-18	5440	1.08
70	Högsby	0	GAMLEHULT 1:18	220	1375	95	98	1949	1949	25	04	425	2022-12-15	4474	1.10
60	Högsby	0	GÄSTGIVAREGÅRDEN 1:50	220	1627	109	129	1969	1969	34	04	780	2023-06-22	7156	1.15
46	Högsby	0	GRÖNSKÅRA 1:34	220	1169	90	103	1955	1955	31	04	400	2024-01-22	4444	1.25
71	Högsby	0	MELLBY 4:137	220	1215	105	119	1947	1947	29	04	400	2022-12-05	3810	1.25
38	Högsby	0821009	ALEBO 1:42	220	2535	102	103	1968	1968	27	04	650	2024-04-27	6373	1.28
27	Högsby	0821009	BOHULT 1:8	220	1222	93	93	1909	1954	31	04	650	2024-10-01	6989	1.33
42	Högsby	0	RUDA 1:14	220	1515	73	88	1949	1949	26	04	500	2024-03-15	6849	1.33
24	Högsby	0821009	BERG 1:8	220	1815	91	91	1700	1947	32	04	695	2024-10-31	7637	1.45
21	Högsby	0821009	GILLBERGA 3:18	220	2468	98	110	1937	1937	26	04	650	2024-12-12	6633	1.49
20	Högsby	0821014	GRÖNSKÅRA 1:36	220	1080	90	108	1967	1967	35	04	600	2025-02-28	6667	1.50
72	Högsby	0	FAGERHULT 15:1	220	2430	105	115	1949	1949	27	04	700	2022-11-28	6667	1.52
34	Högsby	0	MELLBY 4:159	220	1138	105	125	1960	1960	30	04	650	2024-07-11	6190	1.64
85	Högsby		HYLTAN 1:14	220	1710	85	95	1945	1945	31	04	558	2022-05-09	6565	1.67
29	Högsby	0821009	FAGLEBO 4:1	220	1525	110	115	1909	1938	29	04	918	2024-09-14	8345	1.82
93	Högsby		RINGHULT 1:19	220	1887	60	60	1900	1929	35	04	750	2022-02-28	12500	1.93
54	Högsby	0	HYLTAN 1:14	220	1710	85	95	1945	1945	31	04	655	2023-09-11	7706	1.96