

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
OLOFSTRÖM HÄRNÄS 1:79



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: PLANSKISSER	12
BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA	13

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: OLOFSTRÖM HÄRNÄS 1:79
 Adress: Skomakarevägen 22, 293 91 Olofström
 Kommun: Olofström
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: maj 2026.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-05-06 av undertecknad.
 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	2798 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Större trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Grusad uppställningsyta.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Hemsjö, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Byggnadsplan från 1955. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning. Föreläggande att i god tid skriftligen underrätta miljöförbundet Blekinge väst om grävning, schaktning, utfyllnad, ledningsdragning, anläggnings- och rivningsarbete eller andra markarbete samt föränd markanvändning eller uppförande av byggnad, inom fastigheten För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.
Hyresgäst	Hyresgäst finns, hyreskontrakt bifogas separat.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 ½ -plan .

Byggnadsår

1909, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme 83 kvadratmeter resp. 0 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källare: Mindre källarutrymme. (Access via utvändig dörr).**Bottenvåning:** Hall, kök, vardagsrum, allrum, våtrum. Uterum.**Övervåning:** Hall, två sovrum, kattvind, klk. Balkong, (golveläggning saknas på balkong).

Undergrund

Isälvsediment, skattat jorddjup 5-10 m, därunder Granit. (SGU).

Grundmurar

Betongsten/Natursten

Grundläggning

Torpargrund/delvis källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Röd träpanel

Yttertak

Eternit, sämre skick. (Synliga skador på tak).

Fönster

2-glas, bågar i sämre skick

Våningstrappa

I trä, belagd med textilmatta

Golveläggningar

Laminat, trä.

Tak

Målat.

Kök

Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls spis med ugn, fläkt. I kök också vedspis som enligt uppgift ej fungerar. Kyl/frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök av enklare standard i sämre skick.

Våtrum

Bottenvåning

golv

Plastmatta

väggar

Målat

inredning

WC, tvättställ, dusch

övrigt

Ljust porslin

skick

Äldre/sämre

Tvättavdelning

Bottenvåning, i kök

inredning

Tvättmaskin

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

Direktverkande el genom elradiatorer.

Äldre Luft-/luftvärmepump, fungerar ej enligt uppgift.

Övrigt

Golvet i köket i tydligt sämre skick.

Tomten har enligt uppgift tidigare varit en bensinmack.

På fastigheten ligger del av en mindre tjärn/damm.

Uthus

Äldre träbyggnad om ca 40 kvm i sämre skick. Plåttak. Ytan är fördelat på snickarbod (el indragen), samt förrådsdel. Balk sönderbruten i förrådsdel, loftet ej beträtt.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i mindre tätbebyggt område, landsbygdsmiljö i övrigt och omgivningen utgörs av jordbruksmark och skog.

Efterfrågan Ringa
Allmänservice Acceptabel
Materialstandard Mindre god
Planlösning God
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	206 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>275 000 kr</u>
Totalt	481 000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 400.000 kr utifrån undertecknads besiktningssuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 5 st. Totalt 637 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 0,9 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 350 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 300 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **OLOFSTRÖM HÄRNÄS 1:79**
har vid värdetidpunkten maj 2026 bedömts till:

TREHUNDRATUSEN KRONOR (300 000 kr)

Kalmar 2026-05-21
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

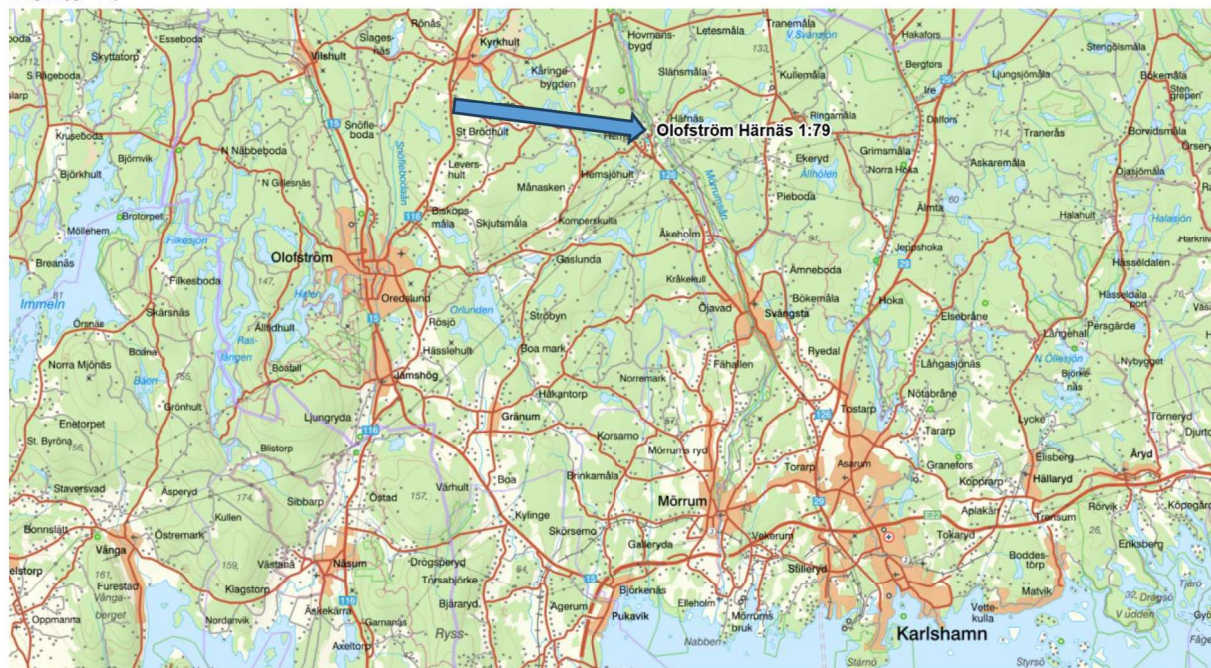
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

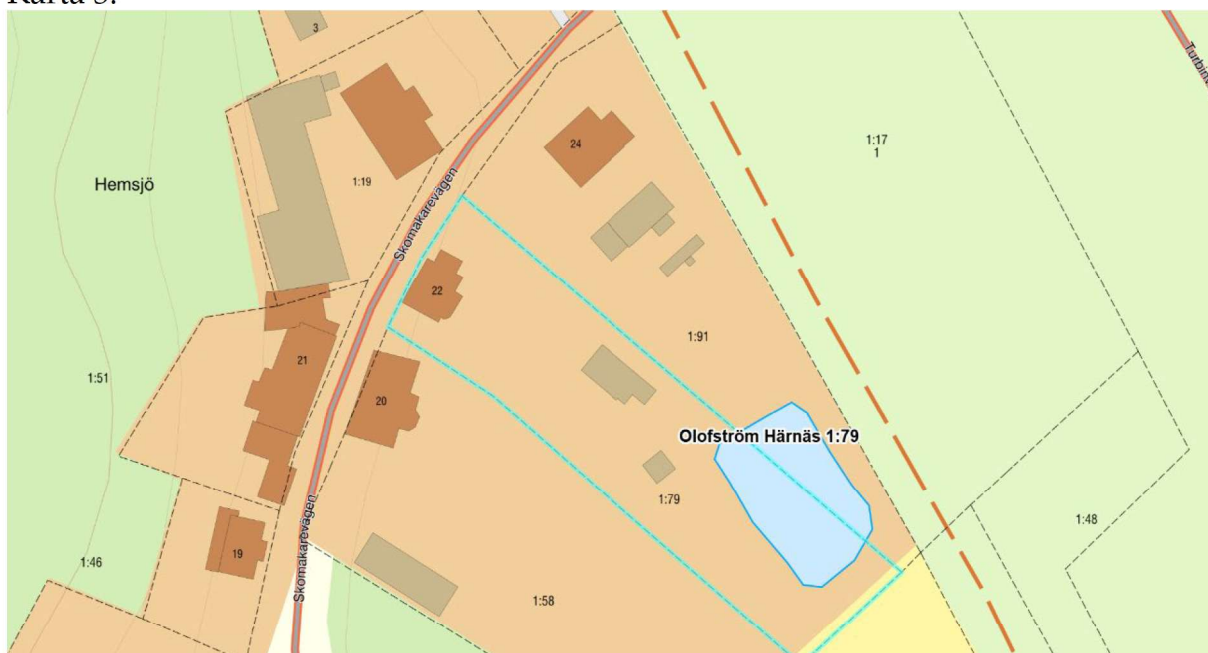
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):



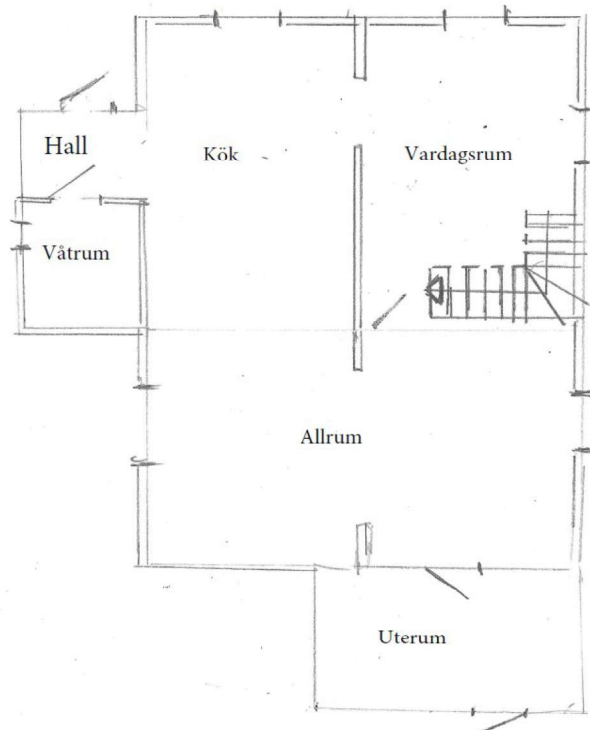
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Ronneby	220	ÖLJEHULT 2:45	2026-04-17	400	5 333	1,03	2 072	75	75	1937	21
Olofström	220	EBBEMÅLA 1:40	2025-10-24	495	7 071	1,31	2 575	78	70	1943	22
Tingsryd	220	BÄCKASKOG 1:22	2025-09-01	315	3 987	0,62	1 690	79	79	1929	25
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
Ronneby	220	SVENSTORP 2:49	2024-08-30	500	6 250	0,89	1 450	84	80	1940	24
Karlskrona	220	GNETTERYD 1:88	2024-07-25	350	4 268	0,90	3 702	86	82	1929	20
Olofström	220	JÄMSHÖG 13:5	2024-07-04	620	7 561	1,19	1 310	92	82	1936	23
Karlshamn	220	ÖJAVAD 2:57	2024-04-29	550	7 333	1,00	1 433	90	75	1946	25
Karlshamn	220	GUNGVALA 2:18	2024-01-19	650	7 386	0,73	2 249	90	88	1929	25
		Medel ovägt		446	5 675	0,92	2 057	84	79	1936	23
		Medel vägt			5 653						

BILAGA 4: PLANSKISSER

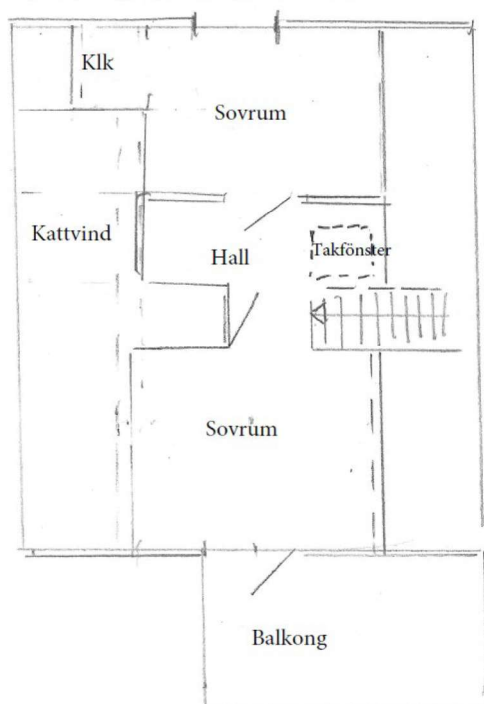
Planskiss bottenvåning

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 Härnäs 1:79	909a6a57-e89a-90ec-e040-ed8f66444c3f	100055997	2019-02-06
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1060	Kyrkhult Socken: kyrkhult	102029	2026-03-24
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-05-04

Adress

Adress

Skomakarevägen 22
293 91 Olofström

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2021-01-07	D-2021-00004271:1

Berört fång

D-2021-00004271:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2021-01-04
Köpeskilling: 410 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Föreläggande att i god tid skriftligen underrätta miljöförbundet blekinge väst om grävning, schaktning, utfyllnad, ledningsdragning, anläggnings- och rivningsarbete eller andra markarbete samt förändrad markanvändning eller uppförande av byggnad, inom fastigheten (dnr 2014/1945-1)	2014-05-23	14/5293
Utmätning 2026-02-09, 297 127 kronor, jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-70467-26	2026-02-12	D-2026-00049962:1

Anmärkningar

Avser inteckning 86/6104
Avser inteckning D-2018-00205008:2
Avser inteckning D-2019-00101995:1
Avser inteckning D-2021-00004271:2
Avser inteckning D-2023-00084260:1

Innehåll

Utmätning 2026-03-19, 322 873 sek jämte ränta och kostnader (utslagsnummer: 01-147916-26)

Inskrivningsdag

2026-03-23

Akt

D-2026-00102388:1

Anmärkningar

- Avser inteckning 86/6104
- Avser inteckning D-2018-00205008:2
- Avser inteckning D-2019-00101995:1
- Avser inteckning D-2021-00004271:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 637 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	40 000 SEK	1986-09-03	86/6104
2	147 000 SEK	2018-04-27	D-2018-00205008:2
3	148 000 SEK	2019-02-15	D-2019-00101995:1
4	13 000 SEK	2021-01-07	D-2021-00004271:2
5	289 000 SEK	2023-03-15	D-2023-00084260:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Hässleholm

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Hemsjö samhälle	1955-10-26	10-KYR-1258

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	380960-7	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	481 000 SEK	275 000 SEK	206 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 46233164 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
206 000 SEK	1060900	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	2798 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
	Kommunalt vatten	1	

Inte strand eller strandnära mer än 150 m

Kommunalt avlopp

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 46234164 (2024)

Taxeringsvärde 275 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 25	Bostadsyta 83 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 83 kvm	Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Förrättning enligt ensittarlagen	1945-10-12	10-KYR-986

Ursprung

Olofström Härnäs 1:25

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6242403.6	481599.2



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

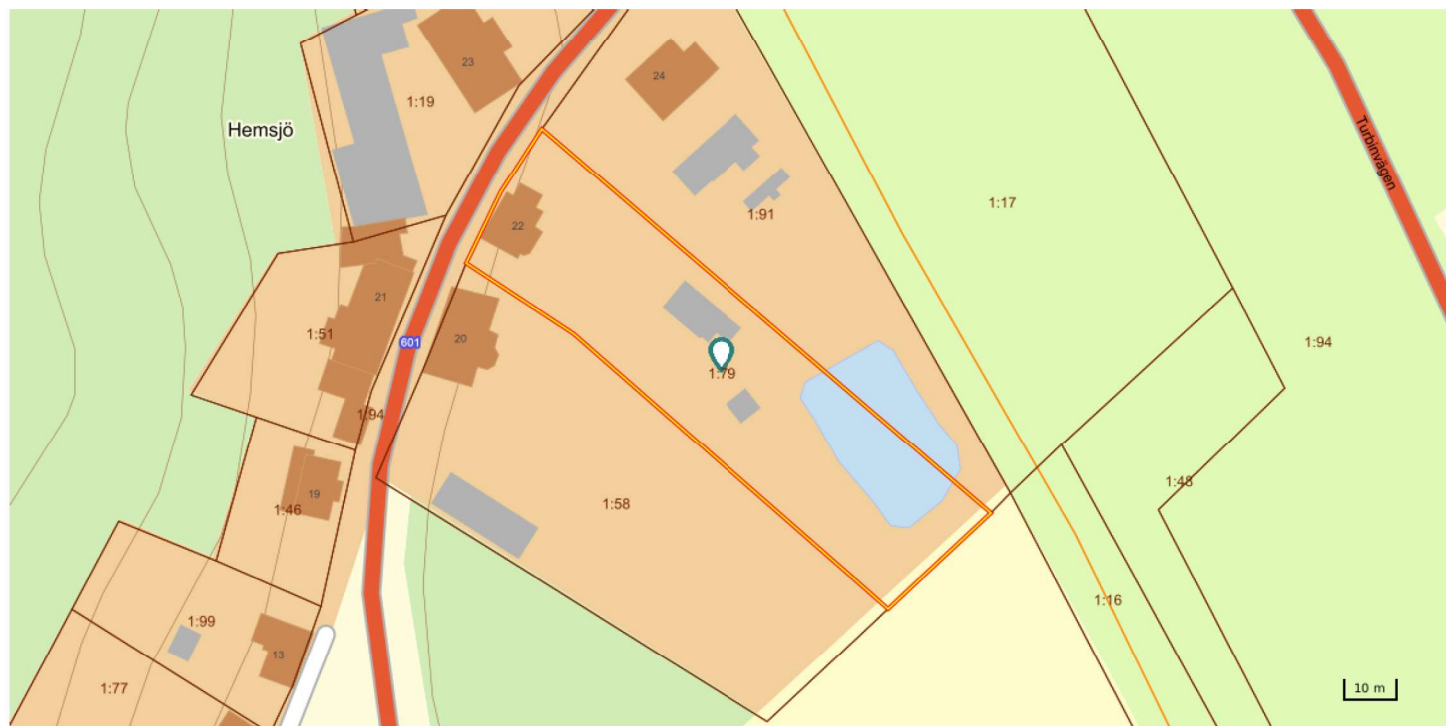
Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 798 m ²	2 798 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
K-Kyrkhult Härnäs 1:79	1994-03-23	1083-93/40
K-Kyrkhult Härnäs Eller Hägersnäs 1:79	1971-09-29	10-JÄS-1641

Källa: Lantmäteriet



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