

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
KARLSHAMN GUNGVALA 3:12



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: KARLSHAMN GUNGVALA 3:12
Adress: Södra Holländarevägen 146-0, 376 92 Svängsta
Kommun: Karlshamn
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: Februari 2026.
Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-02-04 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 | 5300 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Flaggstång. Högre häck ramar in tomten i söder. Uppställningsplats med plats för tre bilar. Tomtmarken sluttar vid bostadshusets norrsida. Ca 1400 kvm av tomtmarken ligger öster om den allmänna vägen, medan bostadshus och resterande byggnader ligger samlat på den västra sida av vägen. |
| Läge | Värderingsobjektet är beläget ca 1 km söder om Svängsta, se bilaga. |
| Vatten, avlopp, el | Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten, enligt taxering. Fastigheten har enskilt avlopp enligt taxering. Det enskilda avloppet är från 2015 och består av trekammarbrunn och infiltrationsbädd, enligt uppgifter från Miljöförbundet Blekinge väst (svarar mot Karlshamns kommun). Hela avloppsstammen är bytt 2020 enligt uppgift från fastighetsägare. El anslutet men bedöms fränkopplat vid besiktning, elmätare ej funnen vid besiktning. Vattenmätare i källarförråd. |
| Energideklaration | Någon energideklaration finns ej längre tillgänglig hos Boverket då giltighetstiden gick ut 2018. |
| 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. |

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 ½ -plan med källare.

Byggnadsår

1908, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme 75 kvadratmeter resp. 40 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källare: Apparatrum, tvättstuga, förråd. (Access till källare endast via utvändigt entré.)**Bottenvåning:** Hall, vardagsrum, kök, två våtrum, groventré.**Övervåning:** Hall, två sovrum, förrådsutrymme.

Undergrund

Isälvssediment, därunder Granodioritisk-granitisk gnejs. (SGU).

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Röd träpanel, mestadels normalt skick. Något eftersatt underhåll

Yttertak

Takpannor, äldre. Mosspåväxt.

Fönster

Treglasfönster. Bågar i normalt respektive något sämre skick.

Våningstrappa

I trä

Golveläggningar

Laminat, parkett, plastmatta, textilmatta

Tak

Pärlepont, målat, spänt innertak.

Kök

Mörka spårade luckor och lådfronter, 4-pls håll med ugn, spisfläkt, diskmaskin, dubbla Kyl/frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 2 personer. Större naturlig matplats i köket saknas. Kök i något sämre skick.

Våtrum

Bottenvåning

Bottenvåning

golv

Plastmatta

Plastmatta

väggar

Kakel

Tapet

inredning

WC, tvättställ, badkar, bidé

WC, tvättställ,

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Normal standard i sämre

Äldre/sämre

skick

Tvättavdelning

I källare

golv

Betong

väggar

Målad betong

inredning

Tvättmaskin

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning

Luft/vattenvärmepump (Bosch)

luft/luftvärmepump (Invest)

-system

Vattenburet, radiatorer.

Värmesystem är ej i drift vid besiktningen, då elförsörjningen bedömdes vara frånkopplad. Systemets funktion och skick har inte kunnat bedömas.

Spår av tidigare mindre vattenläckage noterades vid radiator på övervåning. I det större våtrummet noterades att vattnet frusit i WC-stolen.

- Övrigt Instängd lukt i bostadshus.
- Byggnaden är kallställd.
- Garage Fristående dubbelgarage. Ca 40 kvm. Gjuten platta. El indragen. Dubbla takskjutsportar. Till garaget vidbyggt förrådsutrymme med separat utvändig dörr, ca 10 kvm. Normalt skick.
- Uthus Enklare äldre gäststuga. Inredd med allrum med golvbeläggning av laminat.
Mindre kök med vita släta luckor och lådfronter, 4-pl häll med ugn och fläkt. Kyl/frys.
Våtrum inrett med WC, tvättställ, dusch. Enklare standard.
Trappa i trä från allrum upp till loft.
Den inredda ytan med sovrum, kök uppgår till ca 17 kvm
- Uppvärmning med direktverkande el genom elradiator.
Byggnaden är kallställd, elen bedöms fränkopplad.
- Separat invändig och utvändig dörr till förrådsutrymme av enklare standard.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i mindre villaområde. I övrigt landsbygdsmiljö och omgivningen utgörs av jordbruksmark och glesbebyggelse.

| | |
|------------------|----------------------------------|
| Efterfrågan | Ordinär |
| Allmänservice | God |
| Materialstandard | Ordinär |
| Planlösning | Normalt funktionella rumssamband |
| Standard | Godtagbar |
| Underhåll | Eftersatt |

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

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

| | |
|----------------|-------------------|
| Mark | 460 000 kr |
| <u>Byggnad</u> | <u>568 000 kr</u> |
| Totalt | 1 028 000 kr |

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

Pantbrev 6 st. Totalt 760 750 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,0 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 1 000 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 700 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **KARLSHAMN GUNGVALA 3:12** har vid värdetidpunkten februari 2026 bedömts till:

SJUHUNDRATUSEN KRONOR (700 000 kr)

Kalmar 2026-02-05
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/arendator 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

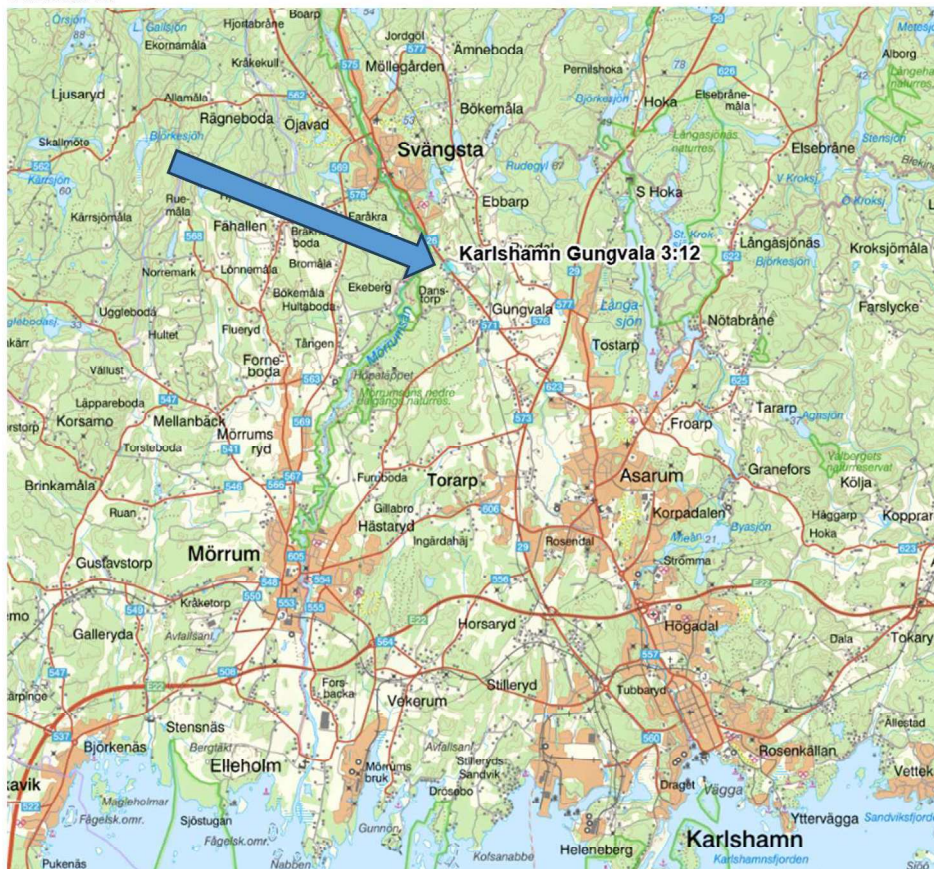
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

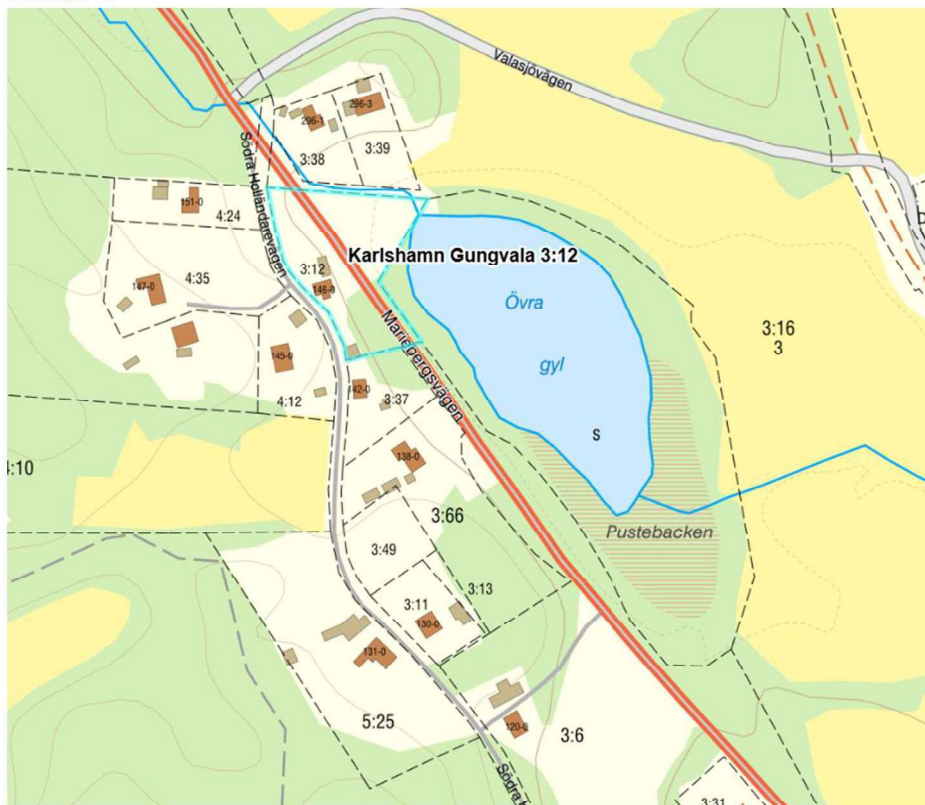
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den 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 | BREDÅKRA 9:14 | 2025-11-07 | 620 | 7 294 | 0,85 | 754 | 89 | 85 | 1968 | 30 |
| Ronneby | 220 | KALLEBERGA 4:30 | 2025-09-22 | 560 | 9 333 | 1,06 | 922 | 72 | 60 | 1944 | 26 |
| Karlshamn | 220 | ÖJAVAD 1:22 | 2025-05-02 | 600 | 6 897 | 0,93 | 1 480 | 96 | 87 | 1954 | 31 |
| Karlshamn | 220 | DANSTORP 1:33 | 2025-03-07 | 600 | 8 696 | 1,03 | 1 745 | 75 | 69 | 1935 | 29 |
| Ronneby | 220 | HÄGGATORP 1:176 | 2025-01-31 | 900 | 10 588 | 1,30 | 1 495 | 93 | 85 | 1957 | 28 |
| Ronneby | 220 | RASKAMÅLA 1:14 | 2025-01-23 | 585 | 8 357 | 0,82 | 7 395 | 71 | 70 | 1929 | 29 |
| Ronneby | 220 | HÄGGATORP 2:140 | 2024-05-31 | 500 | 5 952 | 0,74 | 1 140 | 95 | 84 | 1951 | 28 |
| Ronneby | 220 | VÄSTRA RYD 3:14 | 2024-05-15 | 700 | 8 861 | 0,82 | 2 590 | 89 | 79 | 1939 | 33 |
| Ronneby | 220 | KALLEBERGA 6:104 | 2024-04-29 | 860 | 10 118 | 1,19 | 1 182 | 92 | 85 | 1956 | 29 |
| Karlshamn | 220 | ÄRYDS-BÖKEMÅLA 1:22 | 2024-04-05 | 595 | 6 919 | 0,95 | 1 760 | 96 | 86 | 1939 | 31 |
| Ronneby | 220 | VÄRMANSMÅLA 2:2 | 2024-03-22 | 525 | 5 833 | 0,73 | 2 021 | 96 | 90 | 1957 | 26 |
| Karlshamn | 220 | MÖLLEGÅRDEN 1:33 | 2023-12-13 | 950 | 12 179 | 1,28 | 1 151 | 98 | 78 | 1931 | 34 |
| Ronneby | 220 | KALLEBERGA 7:24 | 2023-11-27 | 800 | 8 989 | 1,04 | 2 011 | 97 | 89 | 1929 | 31 |
| Ronneby | 220 | TJURKHULT 3:18 | 2023-11-17 | 600 | 8 824 | 0,97 | 4 724 | 82 | 68 | 1954 | 29 |
| Karlskrona | 220 | BRÅSTORP 5:10 | 2023-11-16 | 750 | 8 333 | 0,91 | 1 143 | 99 | 90 | 1939 | 27 |
| Ronneby | 220 | SVARTHÖVDARYD 1:30 | 2023-11-01 | 775 | 10 333 | 1,31 | 3 738 | 80 | 75 | 1937 | 29 |
| Ronneby | 220 | HÄGGATORP 2:70 | 2023-09-28 | 650 | 10 000 | 1,08 | 1 288 | 70 | 65 | 1930 | 30 |
| Ronneby | 220 | SVENSTORP 5:4 | 2023-09-14 | 720 | 8 780 | 1,13 | 1 671 | 87 | 82 | 1930 | 27 |
| Ronneby | 220 | BJORKEHED 1:4 | 2023-05-31 | 800 | 9 877 | 1,10 | 1 030 | 85 | 81 | 1947 | 31 |
| Karlshamn | 220 | HALDA 2:7 | 2023-05-15 | 700 | 8 537 | 1,29 | 870 | 92 | 82 | 1946 | 26 |
| Karlskrona | 220 | NÄVRAGÖL 1:78 | 2023-04-26 | 600 | 7 317 | 1,16 | 1 436 | 99 | 82 | 1960 | 28 |
| Karlshamn | 220 | ÄRYDS-BÖKEMÅLA 1:22 | 2023-04-21 | 650 | 7 558 | 1,04 | 1 760 | 96 | 86 | 1939 | 31 |
| Ronneby | 220 | SKÖRJE 2:6 | 2023-01-08 | 600 | 7 059 | 0,95 | 1 511 | 85 | 85 | 1929 | 31 |
| | | Medel ovägt | | 680 | 8 549 | 1,03 | 1 949 | 88 | 80 | 1943 | 29 |
| | | Medel vägt | | | 8 486 | | | | | | |

BILAGA 4: PLANSKISSER

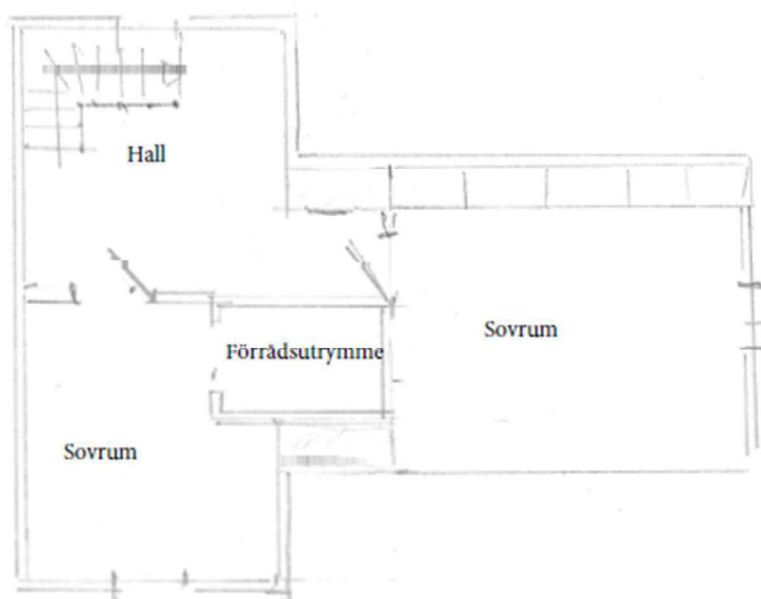
Planskiss bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss övervåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA

Beteckningar

| | | | |
|--|---|--------------------------------------|---|
| Beteckning Karlshamn Gungvala 3:12 | UUID 909a6a57-1de1-90ec-e040- ed8f66444c3f | Fastighetsnyckel 100004098 | Senaste ändringen i allmänna delen - |
| Län- och kommunkod 1082 | Distrikt Asarum Socken: asarum | Distriktskod 102018 | Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-22 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-02 |

Adress

Adress

Södra Holländarevägen 146-0
376 92 Svängsta

Inskrivningsinformation

Lagfart

| Ägare | Andel | Inskrivningsdag | Akt |
|-------|-------|-----------------|-----------------------|
| | 1/2 | 2021-12-15 | D-2021- 00569875:2 |

Berört fång

D-2021-00569875:2, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2021-12-01
Köpeskilling: 895 000 SEK (avser
hela fastigheten)

| Ägare | Andel | Inskrivningsdag | Akt |
|-------|-------|-----------------|-----------------------|
| | 1/2 | 2021-12-15 | D-2021- 00569875:1 |

Berört fång

D-2021-00569875:1, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2021-12-01
Köpeskilling: 895 000 SEK (avser
hela fastigheten)

Anteckningar

| Innehåll | Inskrivningsdag | Akt |
|--|-----------------|-------------------|
| Utmätning 2025-04-15, 728.284 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-214204-25 | 2025-04-17 | D-2025-00136970:1 |

Innehåll**Inskrivningsdag****Akt****Anmärkningar**

Avser inteckning 52/547

Avser inteckning 76/3863

Avser inteckning 80/665

Avser inteckning 09/15730

Avser inteckning 09/15731

Avser inteckning D-2021-00569875:3

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 760 750 SEK

| Nr | Belopp | Inskrivningsdag | Akt |
|---|---------------|------------------------|-------------------|
| 1 | 5 000 SEK | 1952-05-21 | 52/547 |
| Anmärkningar Innehavare: 52/1041 Sparbanken I Karlshamn, Box 44, 374 21 Karlshamn | | | |
| 2 | 80 000 SEK | 1976-06-30 | 76/3863 |
| Anmärkningar Innehavare: 76/3864 Sparbanken I Karlshamn, Box 44, 374 21 Karlshamn | | | |
| 3 | 90 000 SEK | 1980-02-06 | 80/665 |
| Anmärkningar Innehavare: 80/666 Sparbanken I Karlshamn, Box 44, 374 21 Karlshamn | | | |
| 4 | 188 750 SEK | 2009-11-04 | 09/15730 |
| 5 | 121 250 SEK | 2009-11-04 | 09/15731 |
| 6 | 275 750 SEK | 2021-12-15 | D-2021-00569875:3 |

Ajourförande inskrivningsmyndighet**Myndighet**

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Hässleholm

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Taxeringsenheter**Småhustaxeringsenhet**

| Typkod | Taxeringsenhetsnummer | Samtaxerad | Typ av fastighet |
|----------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Småhusenhet, bebyggd (220) | 387892-7 | Nej | Fastighet |
| Taxeringsår | Taxeringsvärde | därav byggnadsvärde | därav markvärde |
| 2024 | 1 028 000 SEK | 568 000 SEK | 460 000 SEK |
| Taxerade ägare | Andel | Juridisk form | |
| | 1 / 2 | Fysisk person | |

1 / 2

Oskiftade dödsbon

| Taxerade ägare | Andel | Juridisk form |
|--|--|---|
| Värderingsenhet småhus tomtmark 62605164 (2024) | | |
| Taxeringsvärde 460 000 SEK | Riktvärdeområde 1082006 | Fastighetsrättsliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter |
| Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m | Vatten och avlopp Kommunalt vatten Enskilt avlopp | Antal lika 1 |
| | | Tomtareal 5300 kvm |
| | | Justeringsorsak |

| | | | |
|--|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 62606164 (2024) | | | |
| Taxeringsvärde 568 000 SEK | Bebyggelse Friliggande | Total standardpoäng 28 | Bostadsyta 75 kvm |
| Biutrymmesyta 40 kvm | Värdeyta 83 kvm | Nybyggnadsår 1908 | Tillbyggnadsår |
| Värdeår 1929 | Under byggnad Nej | Antal lika 1 | Justeringsorsak |

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avsöndring KB

Datum

1908-09-10

Akt

10-ASA-3122

Ursprung

Karlshamn Gungvala 3:6

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6233227.2 487023.9



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

5 300 m²

Därav landareal

5 300 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

K-Asarum Gungvala 3:12

Omregistreringsdatum

1994-03-23

Akt

1082-93/48

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten



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