



F-2651-25-10

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
KARLSKRONA STURKÖ-RYD 10:26



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 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: KARLSKRONA STURKÖ-RYD 10:26
Adress: Kronovägen 44, 373 62 Sturkö
Kommun: Karlskrona
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: Februari 2026.
Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-02-26 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	5722 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Stenmur. Områden med sly på fastigheten.
Läge	Värderingsobjektet är beläget på Sturkö, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten har enskilt vatten och avlopp, enligt taxering. I tvättstugan finns installerad vattenreningsanläggning (Aquagruppen, Filtertyp FE44). Fastigheten har tillstånd från 2007 för avlopp med WC. Avloppsanläggningen består av slamavskiljare, pumpbrunn samt infiltrationsanläggning. Installationsintyg inkom 2010. El anslutet men bedöms fränkopplat vid besiktning, elmätardisplay ej funnen vid besiktning.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	För fastigheten gäller varken detaljplan eller områdesbestämmelser. Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Karlskrona Sturkö-Ryd GA:1, vars ändamål är vägar. Förvaltningen sköts av Ryds samfällighetsförening För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 ½ -plan med källare på del av byggnad.

Byggnadsår

1909, enligt taxering. Värdeår 1975.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme 101 kvadratmeter resp. 30 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källare: Förrådsutrymme, matkällare (endast utvändig access).**Bottenvåning:** Hall, groventré, våtrum, tvättstuga, allrum, vardagsrum, kök.**Övervåning:** Hall, sovrum, oinrett utrymme.

Undergrund

Sandig morän, skattat jorddjup 3-5m, därunder Granit. (SGU).

Grundmurar

Natursten och betongsten

Grundläggning

Källargrund och kryppgrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Röd Träpanel, normalt skick

Yttertak

Takpannor

Fönster

Tvåglasfönster

Våningstrappa

I trä, äldre. Brant konstruktion.

Golveläggningar

Laminat, trä,

Tak

Pärlepont, skivor,

Kök

Mörka släta luckor och lådfronter, 4-pls häll, fläkt bedöms vara kolfilterfläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och ugn. Vitvaror bedöms som äldre. Naturlig matplats saknas i kök, matplats för 4-6 personer i intilliggande rum. Kök i normalt/något sämre skick.

Våtrum

Bottenvåning

golv

Klinker

väggar

Kakel

inredning

WC, tvättställ, dusch

övrigt

Ljust porslin

skick

Normalt

Tvättavdelning

Bottenvåning

golv

Klinker

väggar

Tapet

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin, torktumlare.

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning

Luft/Luftvärmepump

Övrigt

In- och utvändigt upprustningsbehov. Öppen spis mm

Byggnaden står kallställd.

Eldstad, oklart om godkänd för eldning eller ej.

Uthus

Två träbyggnader av äldre standard och i sämre skick. Ett förråd i normalt skick. Därutöver två skjul. Brunn på tomten. Lekstuga.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i landsbygdsmiljö och omgivningen utgörs av skogsmark samt och enstaka småhustomter.

Efterfrågan	God
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Sämre
Standard	Godtagbar
Underhåll	Eftersatt

Objektet som helhet Äldre, mindre småhus med upprustningsbehov invändigt. I huvudsak normalt skick utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	610 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1 383 000 kr</u>
<u>Totalt</u>	<u>1 993 000 kr</u>

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

Pantbrev 9 st. Totalt 1 198 000 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 2 400 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 2 000 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **KARLSKRONA STURKÖ-
RYD 10:26** har vid värdetidpunkten februari 2026 bedömts till:

TVÅ MILJONER KRONOR (2 000 000 kr)

Kalmar 2026-02-27
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

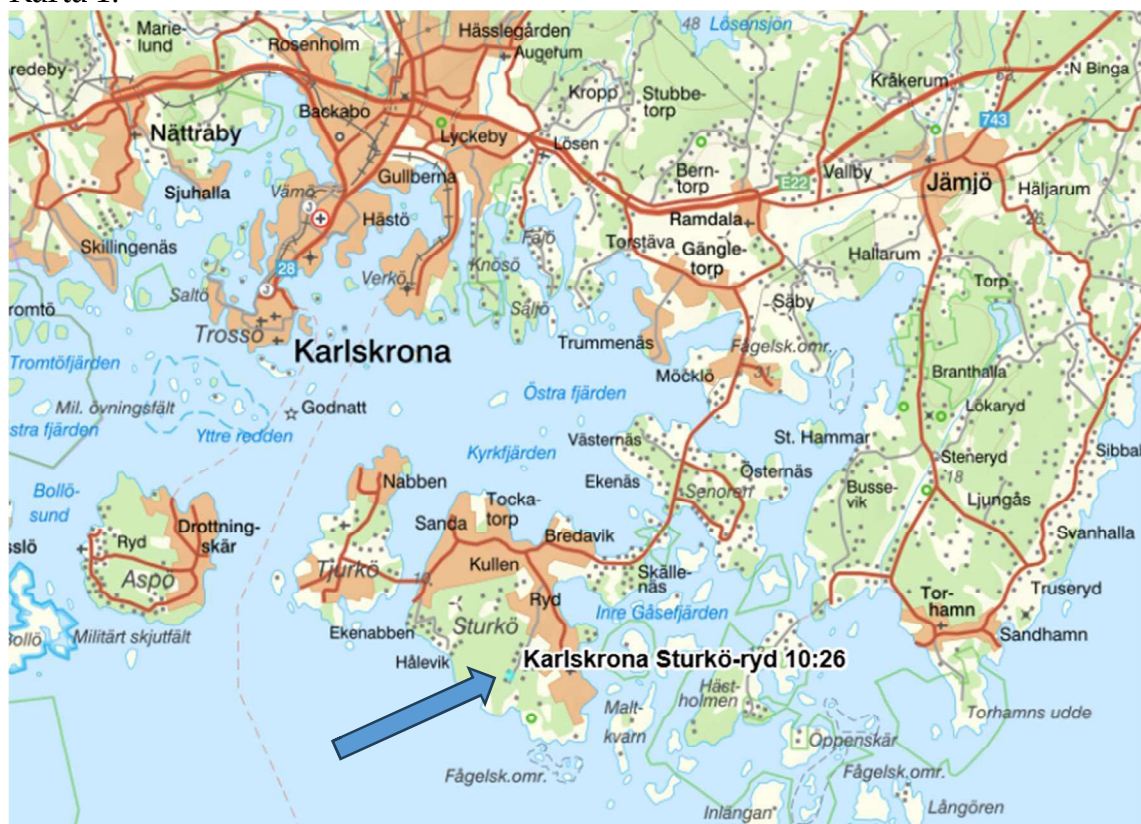
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

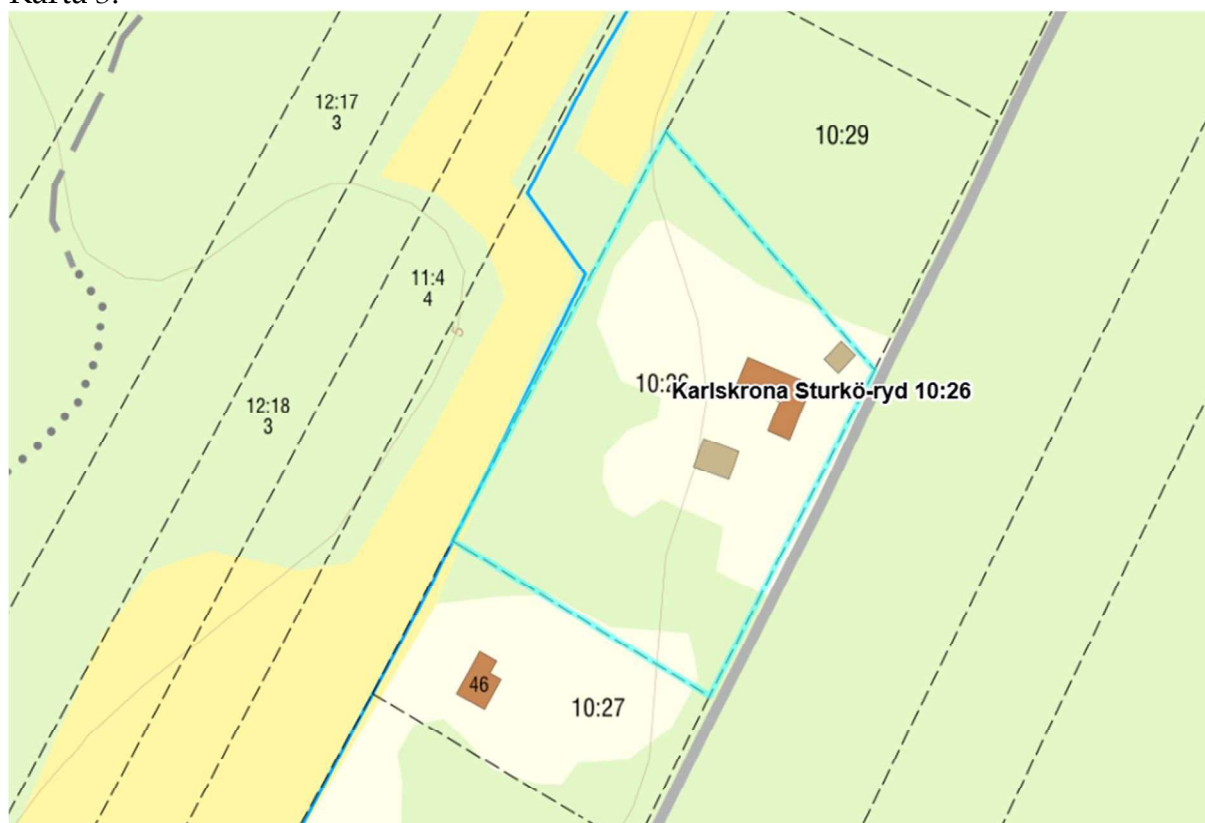
Karta 1:



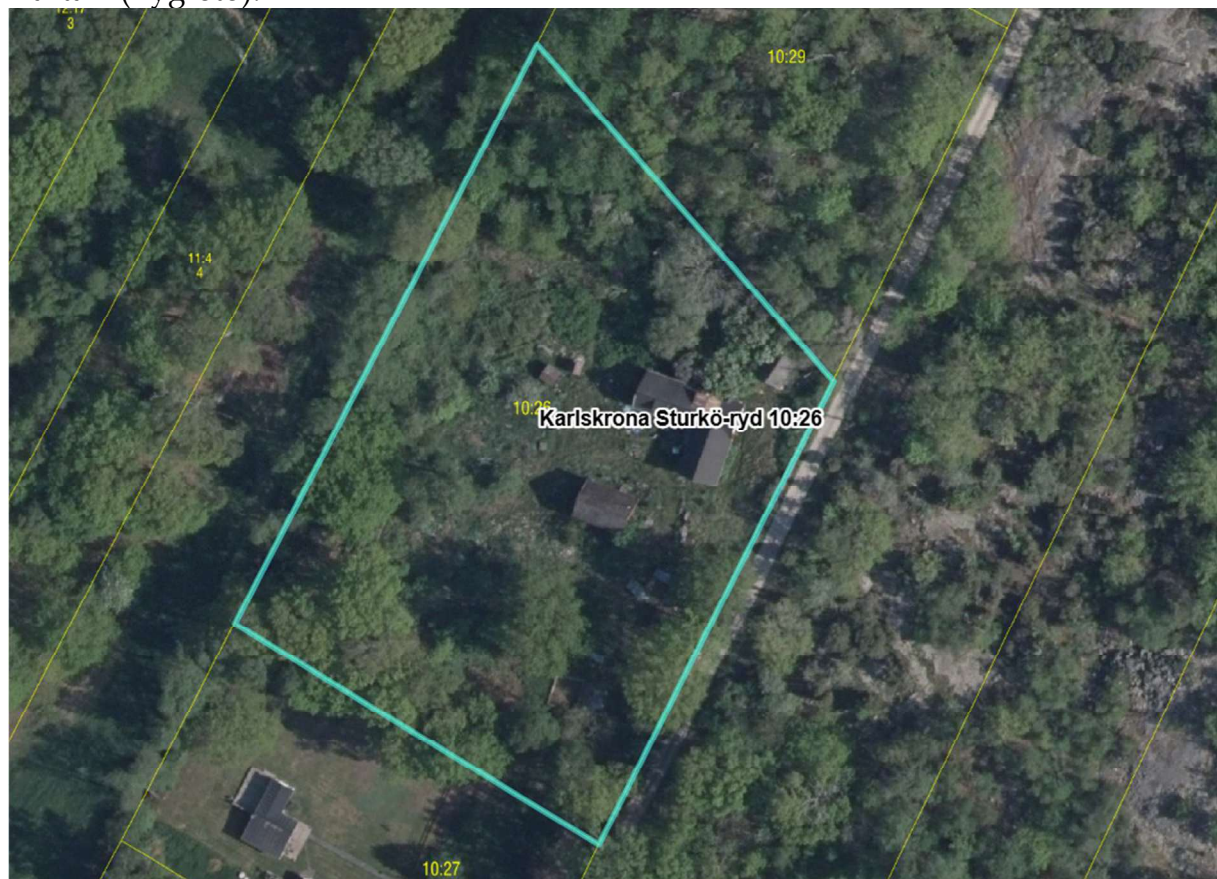
Karta 2:



Karta 3:

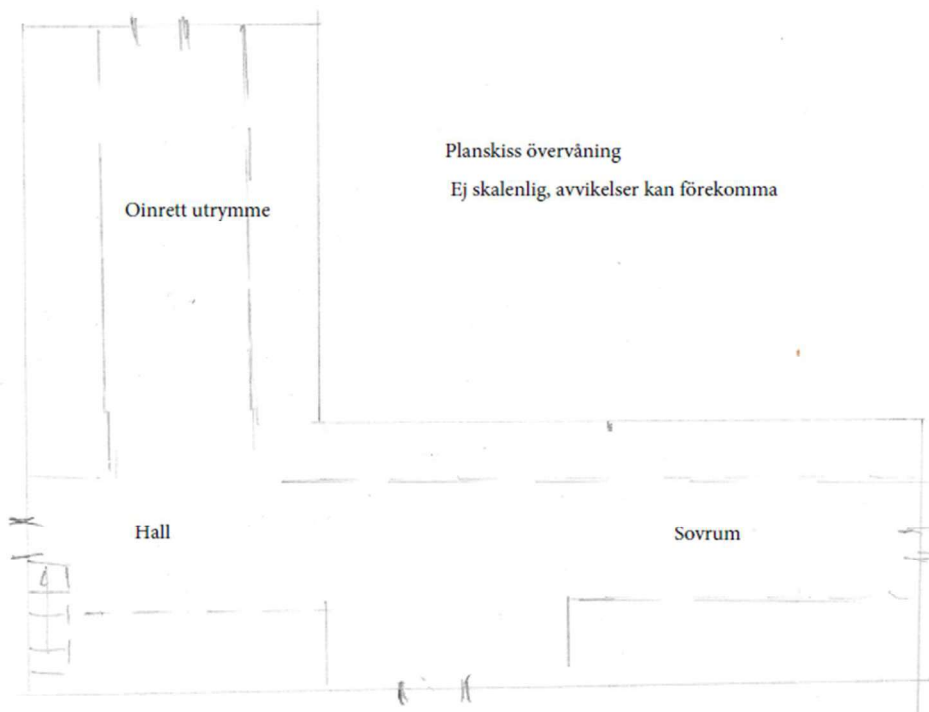
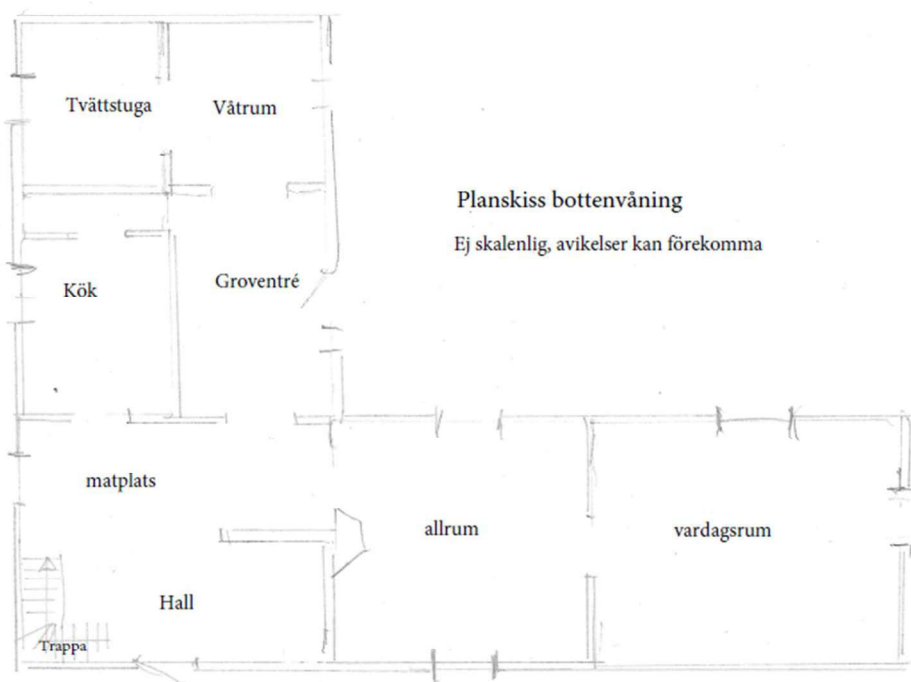


Karta 4 (flygfoto):



BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Nybyggn.årtandarpöäng	
Karlskrona	220	HASSLÖ 1:240	2025-10-01	2 300	23 232	1,20	1 238	114	99	1972	1972	39
Karlskrona	220	SANDHAMN 7:32	2025-09-15	1 900	21 111	1,60	1 869	90	90	1968	1968	36
Karlskrona	220	SENOREN 9:42	2025-09-15	2 400	22 857	0,93	1 598	117	105	1996	1996	33
Karlskrona	220	HASSLÖ 7:86	2025-06-24	2 150	21 500	1,18	1 450	116	100	1962	1962	34
Karlskrona	220	STURKÖ-BREDAVIK 21:10	2025-05-16	2 475	26 053	1,60	2 521	97	95	1937	1937	37
Karlskrona	220	HASSLÖ 3:128	2025-01-02	2 150	22 396	1,33	700	109	96	1972	1972	30
Karlskrona	220	UTTÖRP 4:11	2024-11-28	1 900	18 447	0,80	2 600	109	103	2007	2007	31
Karlskrona	220	HASSLÖ 1:295	2024-10-28	2 400	23 762	1,07	948	112	101	2004	2004	33
Karlskrona	220	HASSLÖ 3:124	2024-10-01	2 500	27 174	1,42	965	108	92	1969	1969	37
Karlskrona	220	HASSLÖ 1:210	2024-08-28	2 000	21 277	1,12	937	108	94	1966	1966	38
Karlskrona	220	UTTÖRP 2:34	2024-08-08	1 850	18 137	0,94	2 341	103	102	1980	1910	46
Karlskrona	220	SANDA 1:179	2023-10-24	1 750	18 041	1,08	1 117	116	97	1969	1969	31
Karlskrona	220	HASSLÖ 9:40	2023-08-15	2 125	20 238	1,16	1 131	105	105	1977	1977	34
Karlskrona	220	TORHAMN 11:35	2023-07-10	1 825	19 010	1,43	1 154	115	96	1973	1973	31
		Medel ovägt		2 123	21 660	1,20	1 469	109	98	1975	1970	35
		Medel vägt			21 618							

BILAGA 4: PLANSKISSER

BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning Karlskrona Sturkö-Ryd 10:26	UUID 909a6a57-b92a-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 100043851	Senaste ändringen i allmänna delen 2007-01-23
Län- och kommunkod 1080	Distrikt Sturkö Socken: sturkö	Distriktskod 102006	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-09-25 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-23

Adress

Adress

Kronovägen 44
373 62 Sturkö

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	1984-03-07	84/285

Berört fång

D-2017-00683143:1, andel 1/2
Bouppteckning: 2017-09-15 Ingen köpeskilling redovisad

Berört fång

84/285, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
1984-01-26
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-09-24, 1 198 000 sek jämte ränta och kostnader (t 1147-25)	2025-09-24	D-2025-00340630:1

Anmärkningar

- Avser inteckning 86/19308
- Avser inteckning 97/145
- Avser inteckning 07/15094
- Avser inteckning 07/15095
- Avser inteckning 11/6727
- Avser inteckning 12/3233
- Avser inteckning 13/4187
- Avser inteckning D-2015-00174991:1
- Avser inteckning D-2022-00270305:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 1 198 300 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100 000 SEK	1986-12-29	86/19308
2	50 000 SEK	1997-01-07	97/145
3	225 000 SEK	2007-09-21	07/15094
4	118 100 SEK	2007-09-21	07/15095
5	93 000 SEK	2011-06-20	11/6727
6	89 000 SEK	2012-04-11	12/3233
7	49 000 SEK	2013-04-26	13/4187
8	78 200 SEK	2015-04-30	D-2015-00174991:1
9	396 000 SEK	2022-06-27	D-2022-00270305:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Hässleholm

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Karlskrona Sturkö-Ryd GA:1

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	223436-0	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 993 000 SEK	1 383 000 SEK	610 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
	1 / 1	Oskiftade dödsbon	

Värderingsenhet småhus tomtmark 37857163 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomtareal
610 000 SEK	1080004	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	5722 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 37858163 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsestyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
1 383 000 SEK	Friliggande	41	101 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår

30 kvm	107 kvm	1909	2011
Värdeår 1975	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1978-11-16	10-STU-1169
Anläggningsåtgärd	2007-01-23	1080-06/177

Ursprung

Karlskrona Sturkö-Ryd 10:13

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6216000.7	541969.5



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	5 722 m ²	5 722 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
K-Sturkö Ryd 10:26	1994-03-02	1080-93/104

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten



