

F-2405-25-10

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Ronneby Asken 13



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	14

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Ronneby Asken 13
 Adress: Karlstorpsgatan 16, 372 36 Ronneby
 Kommun: Ronneby
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: April 2026.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-04-10 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 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	483 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Grusad uppfart. Uthus. Uteplats med trädäck.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i centrala delarna av Ronneby. Se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet.
Energideklaration	Giltighetstiden på energideklaration registrerad hos Boverket har gått ut. Någon energideklaration är därmed inte tillgänglig hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Hyresgäst finns på fastigheten, hyresavtal bedöms finnas. Hyresavtal ej uppvisat i samband med besiktning. Områdesbestämmelse "Brunnsblekan" från 1997 gäller för fastigheten. Akt 1081-P98/15. Bestämmelse anger att området utgör en kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande områdesbestämmelser. Fastigheten har andel i samfällighet Ronneby FS:2. Ändamål fiske. Arealuppgift och område ej redovisat i registerkartan. Information kring fastigheten Asken 13 i akter/registerhandlingar knutna till Ronneby FS:2 finns ej enligt lantmäterimyndigheten. Någon förvaltning finns ej registrerad. Anmärkning under Skattetal finns i fastighetsregister. 2,4 kappland skattlagd jord Ronneby ågården. Anmärkningen är av typen äldre rättighet, och innebär rättighet för fastigheten att bruka jord. Lantmäterimyndigheten har ej mer information utöver noteringen i fastighetsutdrag. Anmärkningen bedöms vara utan praktisk betydelse. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD**Bostadsbyggnad**

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

Innehåll

1 ½ -plan med källare utgrävd för mindre del av byggnad.

Värdeår 1940.

Bostadsarea 150 kvadratmeter enligt taxering.

Källare: källarutrymme. (Tillgänglig via utvändigt källartrappa).**Bottenvåning:** Inglasad entréveranda, hall, tvätt, två kök, vardagsrum, groventré, våtrum, två allrum.**Övervåning:** Hall, tre sovrum, våtrum.

Undergrund

Sandig morän, skattat jorddjup 0-5m, därunder granit. (SGU).

Grundmurar

Natursten

Grundläggning

Källargrund/torpargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä

Yttertak

Betongpannor

Fönster

Tvåglasfönster och treglasfönster

Våningstrappa

I trä, äldre.

Golvbeläggningar

Parkett, laminat

Tak

Målad gips

Kök

Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls spis med keramikhäll och ugn, spisfläkt (kolfilter), diskmaskin, kyl, frys. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök i normalt skick.

Kök

Ljusa och mörka släta luckor. Mörka släta lådfronter. 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt. Diskmaskin, kyl med mindre frys.

Våtrum

Bottenvåning

Övervåning

golv

Plastmatta

Plastmatta

väggar

Målat

Tapet

inredning

WC, tvättställ, duschabin, fläkt. TM

WC, tvättställ, duschabin

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Bedömt som normalt

Normalt

Tvättavdelning

Bottenvåning

Inredning

Tvättmaskin, torktumlare, värmepump. Utrymme för tvätt utgörs av ett avgränsat inklätt utrymme i hall.

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning
-systemVärmepump (luft/vatten).
Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Insats, eldstad i vardagsrum. Bedömd som godkänd för eldning.

Det noteras att källaren har stående vatten (bedöms vara av relativt stor omfattning (djupt) i ett hål precis innanför källarentrén. Orsak ej klarlagd.

Det noteras och att golvet i hall på övervåningen buktar något samt är något mörkare golvet nära våtrummet.

Uthus Fristående uthus. Rivningsmässigt. Rivningslov krävs enligt områdesbestämmelser.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i villaområde, längs kvartersgata. I öster avgränsas villabebyggelsen av Ronnebyån. Mittenläge i småhusområde.

Efterfrågan	God
Allmänservice	God
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	Ordinär
Underhåll	Normalt, delvis eftersatt.

Objektet som helhet Äldre, småhus. Renoverat av nuvarande ägare ca 2008. Delvis med invändiga och utvändiga renoveringsbehov.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	355 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1 344 000 kr</u>
Totalt	1 699 000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 1 500 000 kr utifrån undertecknads besiktningsuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 8 st. Totalt 1 320 000 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 2 300 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 2 300 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Ronneby Asken 13 har vid
värdetidpunkten april 2026 bedömts till:

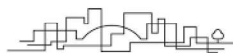
TVÅ MILJONER TREHUNDRATUSEN KRONOR (2 300 000 kr)

Kalmar 2026-04-12
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB

Daniel Strand, civilingenjör
Fastighetsvärderare

Andreas Ylipää, civilekonom
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

- 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

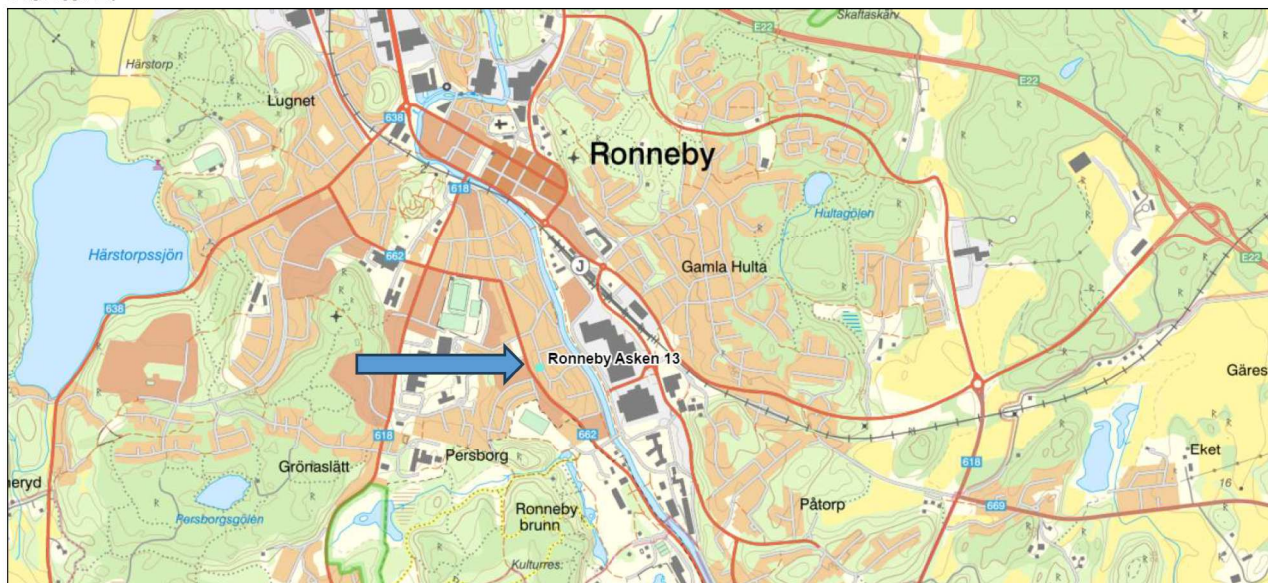
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

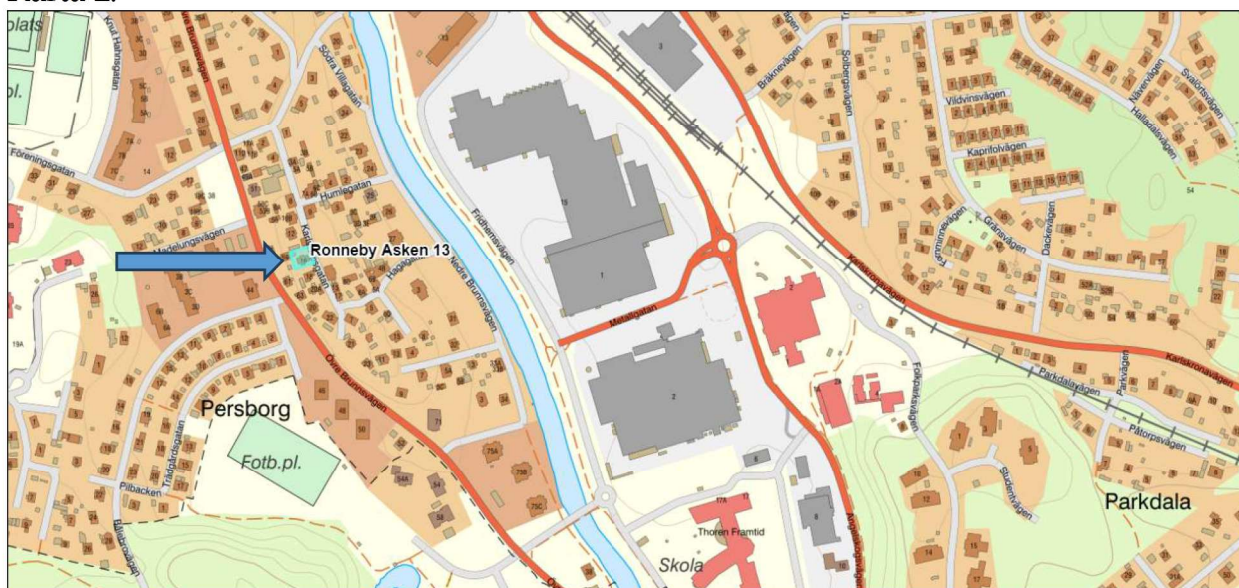
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den 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

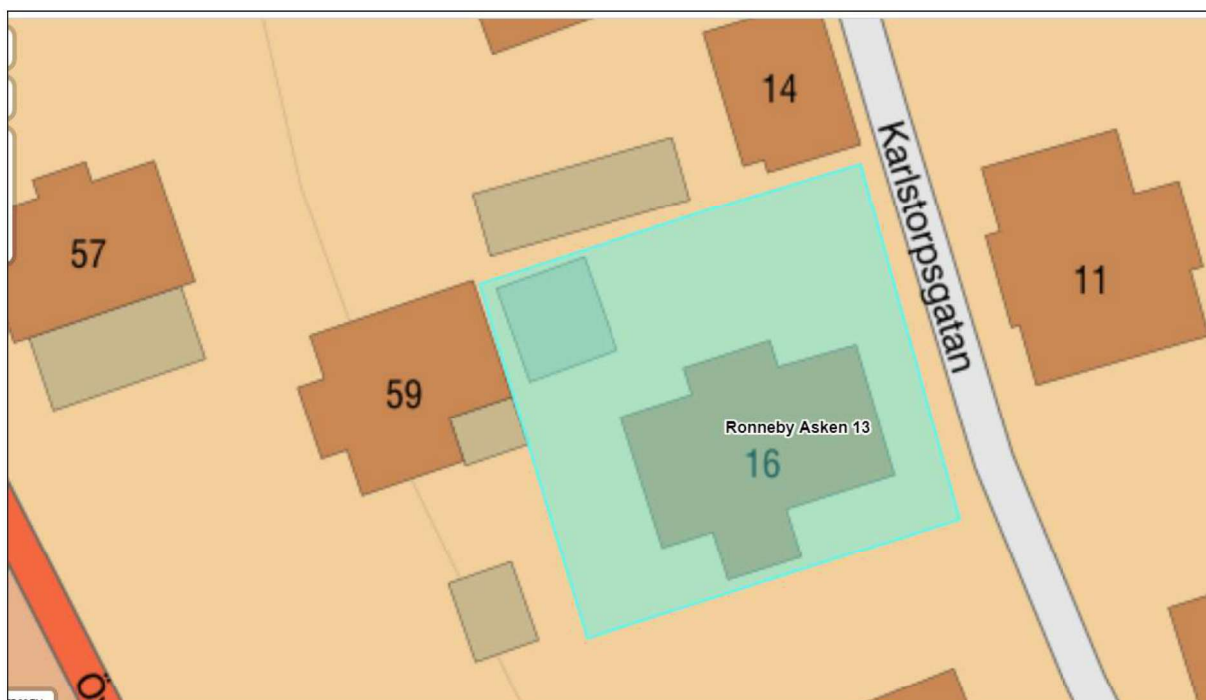
Karta 1:



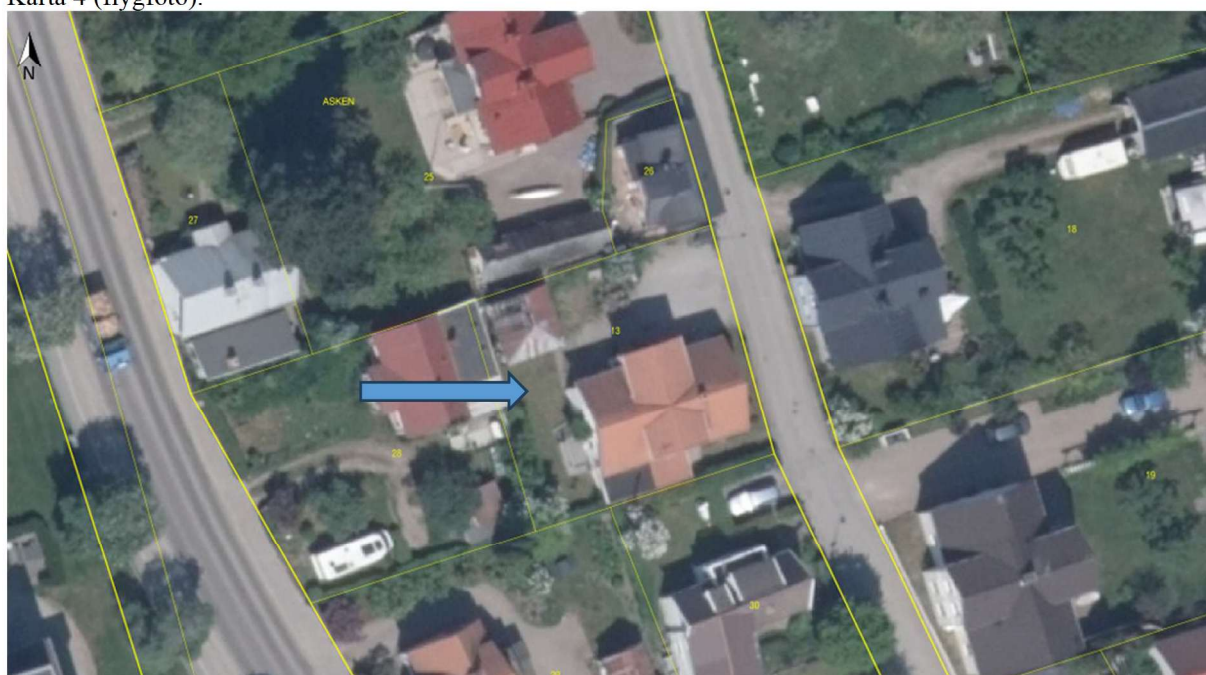
Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):

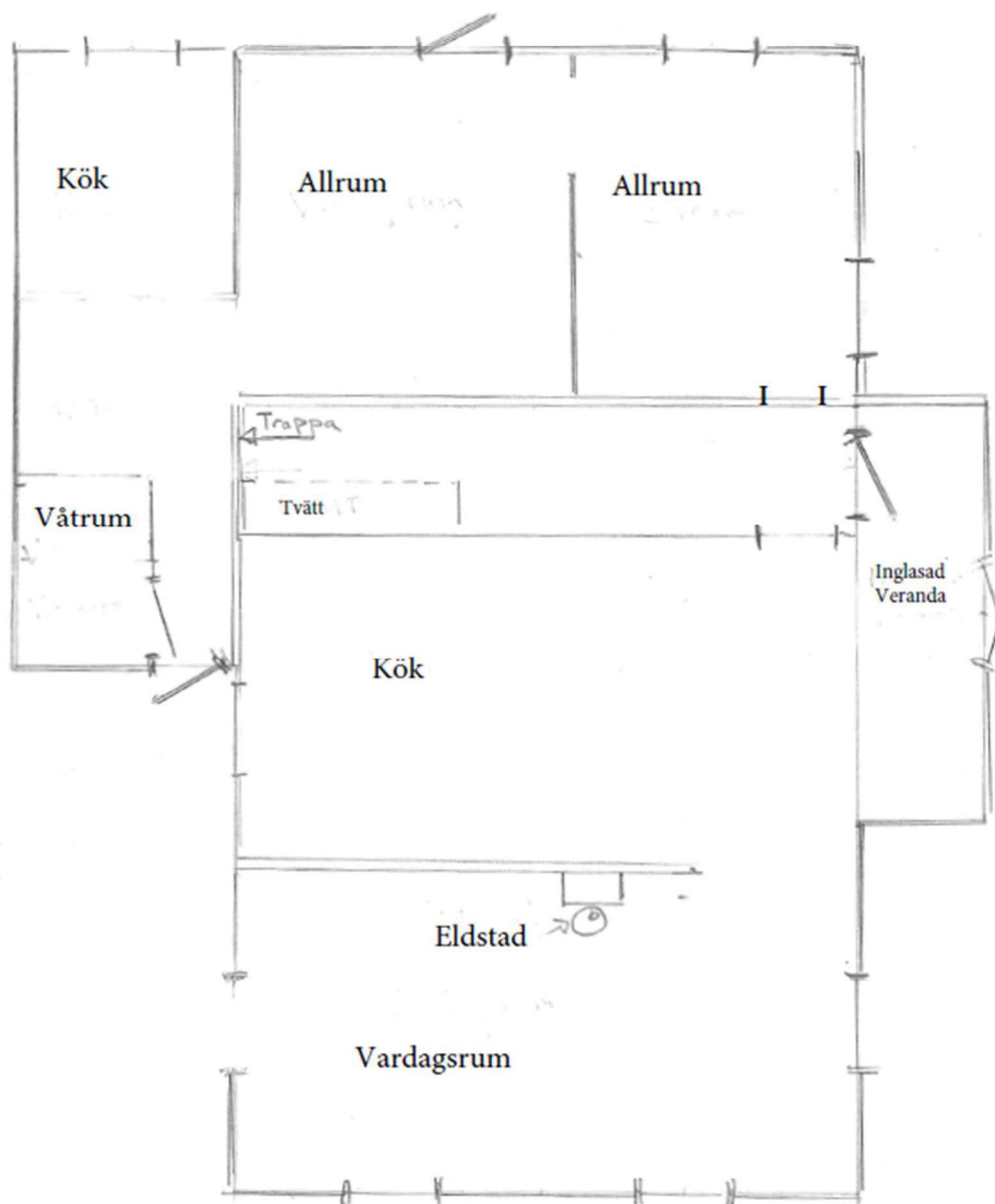


BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Karlshamn	220	ASARUM 13:73	2025-12-29	2 200	15 385	1,27	1 190	157	143	1977	37
Ronneby	220	ODEN 26	2025-11-26	2 500	17 483	1,72	1 039	158	143	1945	32
Karlshamn	220	SÄVEN 1	2025-09-17	2 050	14 336	1,12	896	157	143	1978	31
Ronneby	220	MÖLLESKOG 1:15	2025-09-01	1 950	12 188	1,31	751	168	160	1970	35
Karlshamn	220	NÄTVIVELN 9	2025-05-22	2 800	18 792	1,63	899	149	149	1979	30
Sölvesborg	220	NORJE 59:15	2025-04-29	2 850	19 128	1,83	1 235	169	149	1970	35
Karlshamn	220	VASSEN 8	2025-04-29	2 200	14 379	1,14	824	162	153	1978	33
Ronneby	220	VÄRLÖKEN 19	2025-02-21	2 600	18 571	1,58	801	140	140	1962	37
Ronneby	220	ROLSTORP 2:9	2025-01-31	2 600	16 774	1,50	1 054	155	155	1974	34
Karlskrona	220	FÄRMANSTORP 4:2	2025-01-15	2 850	18 627	1,41	1 428	153	153	1978	33
				2 460	16 566	1,45	1 012	157	149	1971	34
					16 532						

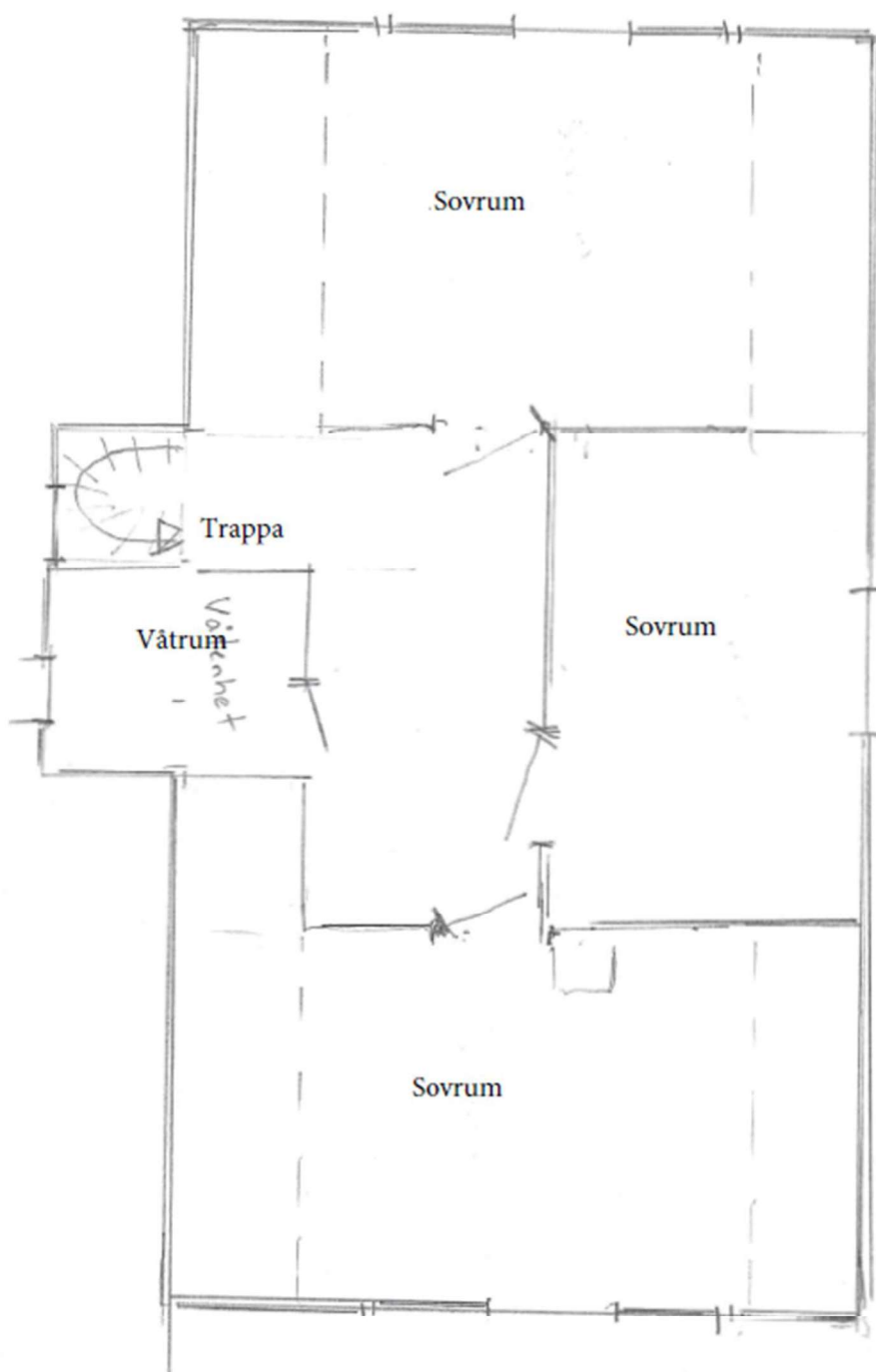
BILAGA 4: PLANSKISSER**Planskiss bottenvåning**

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss övervåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS-UTDRAG INKL. TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning Ronneby Asken 13	UUID 909a6a57-f838-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 100059995	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 1081	Distrikt Ronneby	Distriktskod 102022	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-12-12 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-09

Adress

Adress

Karlstorpsgatan 16
372 36 Ronneby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2007-04-20	Akt 07/5917
--------------	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Berört fång

07/5917, andel 1/1
Exekutiv försäljning: 2007-04-03
Köpeskillning: 425 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-10-06, 229 847, sek jämte ränta och kostnader 12254954444	Inskrivningsdag 2025-10-08	Akt D-2025-00361452:1
---	--------------------------------------	---------------------------------

Anmärkningar

Avser inteckning 84/2259
Avser inteckning 86/2325
Avser inteckning 88/1263
Avser inteckning 91/3200
Avser inteckning 07/5918
Avser inteckning 08/2831
Avser inteckning 09/17511
Avser inteckning 14/9100

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt	
Utmätning 2025-10-06, 229 847, sek jämte ränta och kostnader 12254954907	2025-10-08	D-2025-00361466:1	
Utmätning 2025-12-08, 3 721 kronor, beslutsnummer 12255907326	2025-12-11	D-2025-00458877:1	
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 8			
Totalt belopp: 1 320 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	110 000 SEK	1984-04-04	84/2259
2	60 000 SEK	1986-04-09	86/2325
3	40 000 SEK	1988-03-16	88/1263
4	225 000 SEK	1991-05-08	91/3200
5	200 000 SEK	2007-04-20	07/5918
6	380 000 SEK	2008-02-26	08/2831
7	155 000 SEK	2009-12-04	09/17511
8	150 000 SEK	2014-08-25	14/9100
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Hässelholm	
Telefonnummer		E-mail	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter	
Samfälligheter	
Ronneby Ronneby FS:2	

Planer, bestämmelser och fornlämningar		
Plan		
Plan	Datum	Akt
Områdesbestämmelser Brunnsblekan	1997-09-25	1081-P98/15
Anmärkningar		
Inom planområdet finns anläggningssamfälligheten zebran ga:1		
Inom planen upphävs samtidigt alla tomtindelningar		

Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	243223-0	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 699 000 SEK	1 344 000 SEK	355 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
	1 / 1	Fysisk person	

Värderingsenhet småhus tomtmark 75188163 (2024)

Taxeringsvärde 355 000 SEK	Riktvärdeområde 1081010	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 483 kvm
Strand Strandnära mer än 75 m men högst 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 75189163 (2024)

Taxeringsvärde 1 344 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 42	Bostadsyta 150 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 150 kvm	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
Värdeår 1940	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Skattetal

Anmärkningar

2,4 kappland skattlagd jord ronneby ågården

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1934-03-13	1081K-C78/13

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6228677.2	517420.1

 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

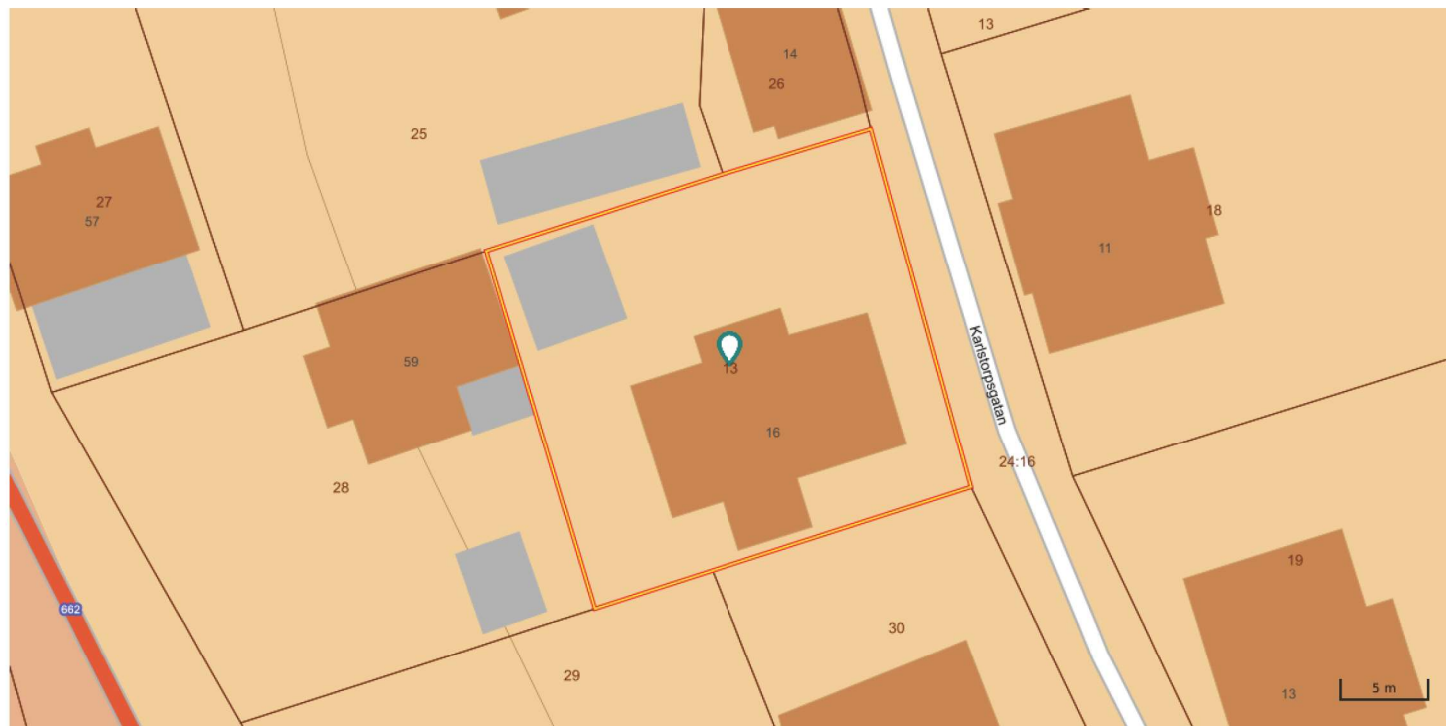
Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	483 m ²	483 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
K-Ronneby Asken:13	1994-03-02	1081-93/60

Källa: Lantmäteriet



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