

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
KARLSKRONA ASPÖ 4:115



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
OMDÖME	6
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
BILAGA 1: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	8
BILAGA 2: KARTOR	9
BILAGA 3: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA	11

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: KARLSKRONA ASPÖ 4:115
Adress: Adress saknas
Kommun: Karlskrona
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: februari 2026.
Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-02-04 av undertecknad.
Lagfaren ägare deltog ej.

Omfattning Besiktning av tomtmark. Mycket sly på fastigheten noterades. Möjligheterna att gå runt på fastighet var begränsade kopplat till bitvis tät undervegetation av sly och taggbuskar. 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

Fastigheten omfattar 2 112 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Tomten utgörs av skogsmark med träd, sly och taggbuskar i varierande omfattning. Tät orörd naturmark. Vegetationen är bitvis så tät att hela tomten inte har kunnat beträdas. Marken bedöms vara relativt platt.

Trädgårdsanläggningar saknas.

I den norra delen finns en stenmur, vilken bedöms vara belägen i eller i nära anslutning till fastighetsgräns. En mindre bäck rinner i området kring fastighetens östra del. Stående (istäckta) vattenansamlingar noteras i fastighetens närhet.

Referenspunkter på marken – utöver nämnda stenmur och bäck – utgörs främst av ett mindre träskjul, vilket enligt registerkartan är uppfört omedelbart öster om bäcken på angränsande fastighet.

Läge

Värderingsobjektet är beläget på Aspö, se bilaga.

Vatten, avlopp, el

Vatten saknas, avlopp saknas.

Karlskrona kommun har meddelat att det inte finns några pågående planer på att utöka Va-nätet i utbredning mot värderingsobjektet. Till närmsta Va-anslutningspunkt är det ca 250m enligt uppgifter från Karlskrona kommun

Elanslutning saknas till fastigheten. El är inte framdragen.

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.

- Förhandsbesked Det finns inte någon pågående ansökan om förhandsbesked för byggnation på fastigheten.
- År 2007 söktes förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten. Miljö och byggnadsnämnden lämnade negativt förhandsbesked.
- År 2009 söktes förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten. Miljö och byggnadsnämnden lämnade negativt förhandsbesked.
- Positivt förhandsbesked för nybyggnation har lämnats i några fall det senaste året/åren på andra fastigheter på Aspö, enligt uppgifter Karlskrona kommun. Det noteras att det i samtliga fall funnits en närhet till bebyggelse och anslutningspunkter än vad som är fallet för värderingsobjektet.
- Undergrund Huvudsakligen sandig morän, eventuellt mindre område med kärrtorv i nordöstra delen. Det skattade jorddjupet är 0-1 meter, därunder granit. Uppgifter om jordart, skattat jorddjup samt bergrundstyp inhämtat från SGU:s kartmaterial och utgör översiktlig information.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i tät orörd naturmark. Omgivningen utgörs av skog. Närmaste bostadsbebyggelse finns inom ca 120-150m, men då inte samlat.

Efterfrågan Ringa
Allmänservice Acceptabel

Objektet som helhet Fastigheten utgör obebyggd naturmark utan kända byggrättsliga förutsättningar. Något förhandsbesked för nybyggnation föreligger inte, och fastigheten saknar teknisk försörjning i form av el och VA. Användningsmöjligheterna bedöms därför vara mycket begränsade.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 210. Småhusenhet, tomtmark

<u>Mark</u>	<u>276 000 kr</u>
Totalt	276 000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Det noteras att taxeringsvärdet är justerat med avseende på att trädgårdsanläggningar helt saknas.

Taxeringsvärdet bedöms inte tagit hänsyn till förutsättningarna kring om tomten, om den ej kan bebyggas med byggnad.

Pantbrev 3 st. Totalt 150 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillning i förhållande till taxeringsvärde) för ett urval av försäljningar varierar kraftigt. Detta bedöms sannolikt bero på att flera av de försålda objekten varit bebyggda utan att detta fullt ut slagit igenom i taxeringsvärdet vid försäljningstillfället, alternativt att de haft positiva förhandsbesked. Dessa förhållanden innebär att objekten haft väsentligt andra förutsättningar än värderingsobjektet och därför inte bör utgöra relevanta jämförelseobjekt.

Antalet jämförbara köp med liknande förutsättningar som värderingsobjektet bedöms vara för få för att ortsprismetoden ska kunna tillämpas. Sedan år 2020 har endast enstaka tomter sålts i lägen där bostadsbebyggelse inte redan varit etablerad. Förutsättningarna vid dessa förvärv är inte tillräckligt klarlagda för att möjliggöra en tillförlitlig jämförelse. Ortsprismetoden bedöms därför inte vara tillämplig i detta fall.

Värdebedömningen baseras huvudsakligen på markens karaktär som rå naturmark, med beaktande av dess läge. Eventuellt framtida förväntningsvärde bedöms vara mycket osäkert och har endast i ringa mån beaktats.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 30 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten KARLSKRONA ASPÖ 4:115 har vid värdetidpunkten februari 2026 bedömts till:

TRETTIOTUSEN KRONOR (30 000 kr)

Kalmar 2026-02-06
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

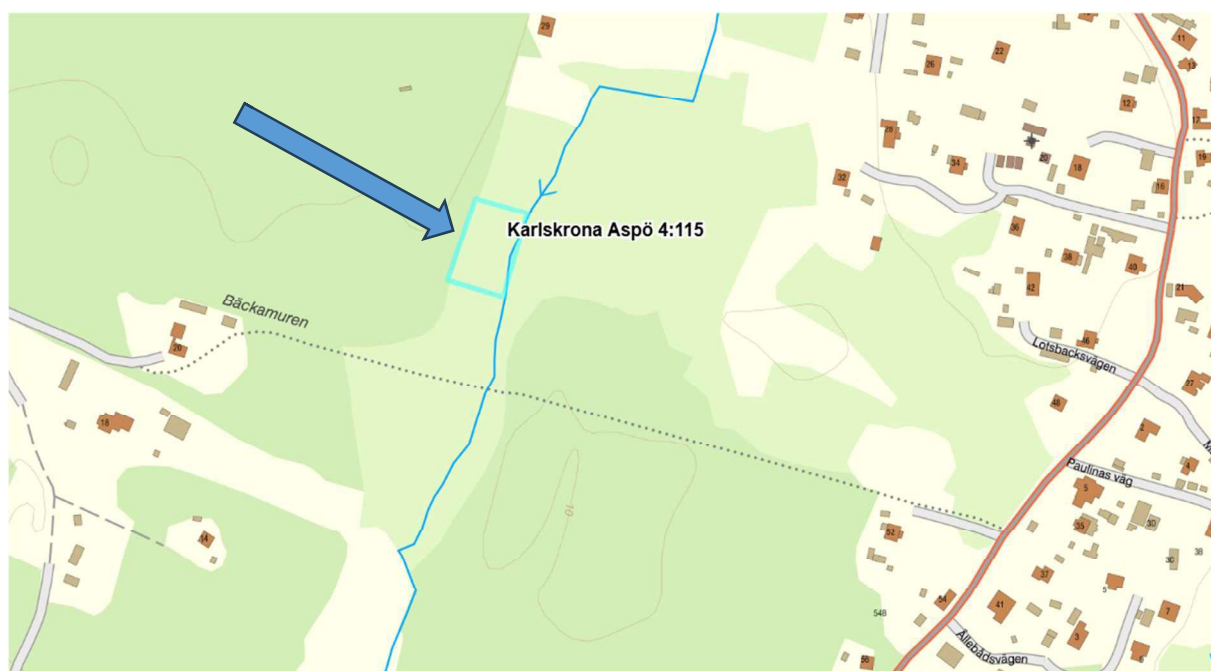
Karta 1:



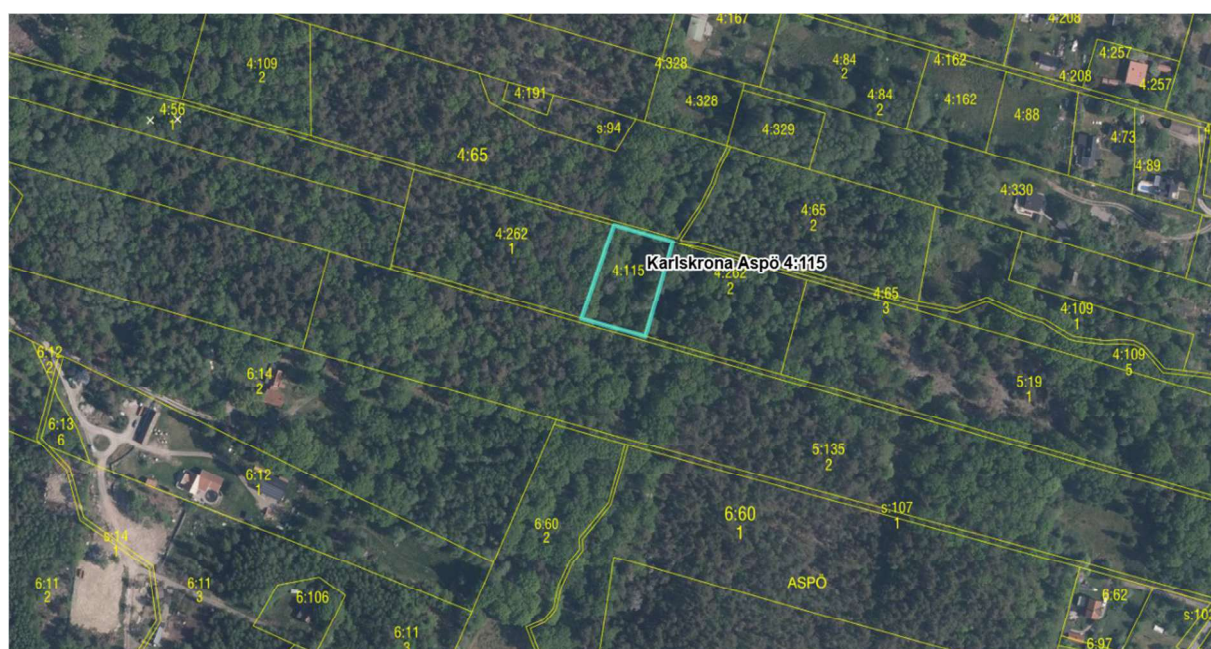
Karta 2:



Karta 3



Karta 4 (flygfoto):



BILAGA 3: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning Karlskrona Aspö 4:115	UUID 909a6a57-51f2-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 100017427	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 1080	Distrikt Aspö Socken: aspö	Distriktskod 102005	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-10-23 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-28

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2010-06-24	10/7841

Berört fång

10/7841, andel 1/1

Köp (inklusive transportköp):

2010-06-17

Köpeskilling: 110 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll

	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-10-20, 199 931 sek (beslutsnummer 12255223922)	2025-10-22	D-2025-00383369:1

Anmärkningar

Avser inteckning 38/1524

Avser inteckning 97/5113

Avser inteckning 13/2233

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 150 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	500 SEK	1938-11-30	38/1524

Anmärkningar

Ny handling utfärdad 11/13050

2	21 000 SEK	1997-06-24	97/5113
3	128 500 SEK	2013-03-05	13/2233

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Hässleholm

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, tomtmark (210)	Taxeringsenhetsnummer 210934-0	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 276 000 SEK	därav byggnadsvärde	därav markvärde 276 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Aktiebolag

Värderingsenhet småhus tomtmark 10089163 (2024)

Taxeringsvärde 276 000 SEK	Riktvärdeområde 1080002	Fastighetsrättsliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 2112 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Vatten saknas Avlopp saknas	Antal lika 1	Justeringsorsak Trädgårdsanläggning saknas helt

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1932-01-12

Akt

10-ASP-285

Ursprung

Karlskrona Aspö 4:19,23

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6218139.4

534257.0



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal2 112 m²**Därav landareal**2 112 m²**Därav vattenareal**0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

K-Aspö Aspö 4:115

Omregistreringsdatum

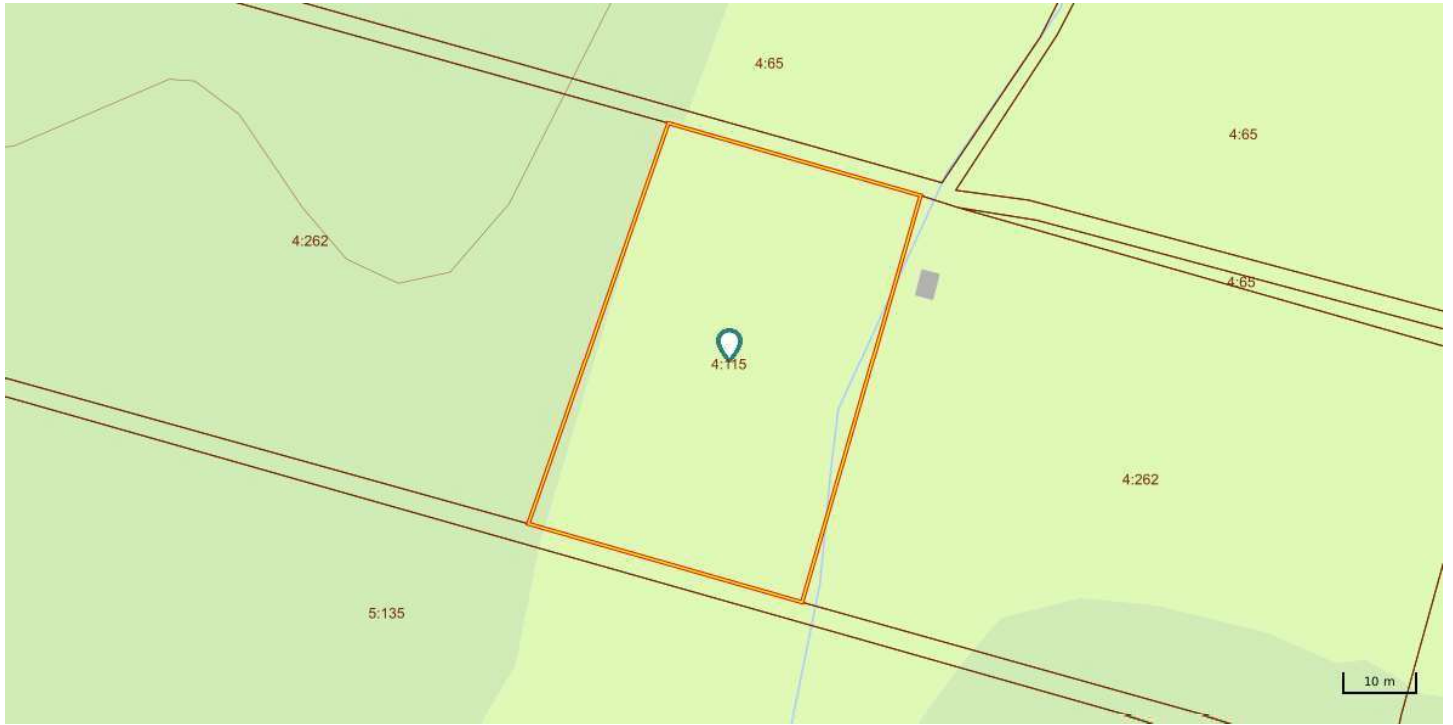
1994-03-02

Akt

1080-93/104

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten



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