

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
KARLSKRONA STURKÖ-RYD 10:26



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 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

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

Byggnadsår

Area BOA, BIA

Innehåll

Undergrund

Grundmurar

Grundläggning

Stomme

Bjälklag

Fasad

Yttertak

Fönster

Våningstrappa

Golvbeläggningar

Tak

Kök

Våtrum

golv

väggar

inredning

övrigt

skick

Tvättavdelning

golv

väggar

inredning

Ventilation

Uppvärmning

Övrigt

Uthus

1 ½ -plan med källare på del av byggnad.

1909, enligt taxering. Värdeår 1975.

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

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

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

Natursten och betongsten

Källargrund och krypgrund

Trä

Trä

Röd Träpanel, normalt skick

Takpannor

Tvåglasfönster

I trä, äldre. Brant konstruktion.

Laminat, trä,

Pärspont, skivor,

Mörka släta luckor och lådfronter, 4-pls håll, 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.

Bottenvåning

Klinker

Kakel

WC, tvättställ, dusch

Ljust porslin

Normalt

Bottenvåning

Klinker

Tapet

Tvättbänk, tvättmaskin, torktumlare.

Självdraagsventilation

Luft/Luftvärmepump

In- och utvändigt upprustningsbehov. Öppen spis mm

Byggnaden står kallställd.

Eldstad, oklart om godkänd för eldning eller ej.

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>
Totalt	1 993 000 kr

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/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

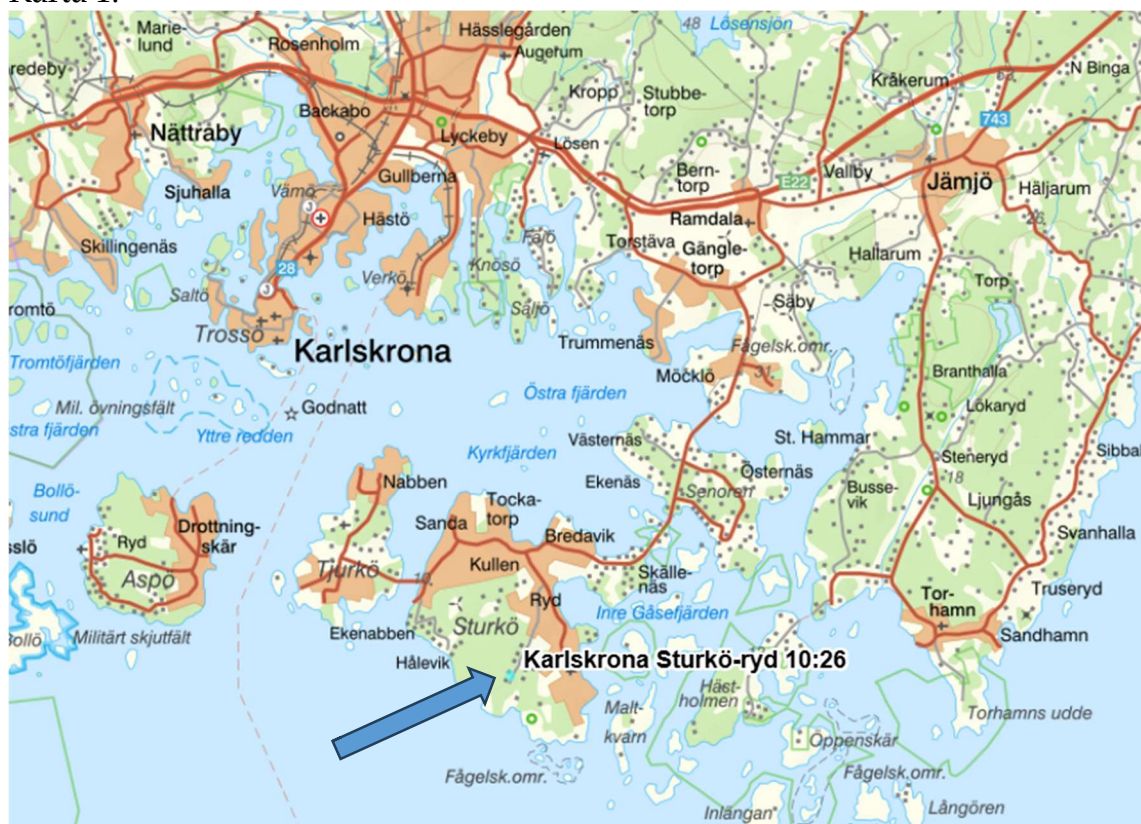
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

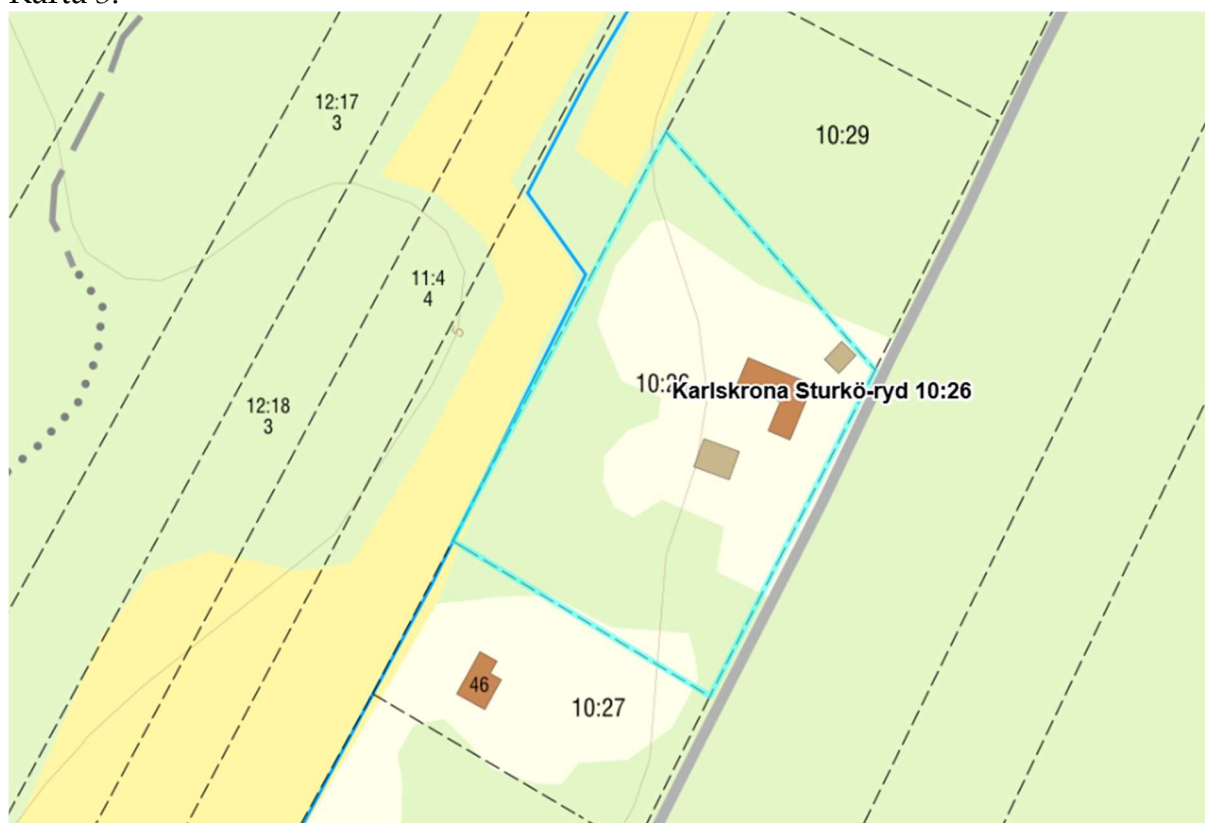
Karta 1:



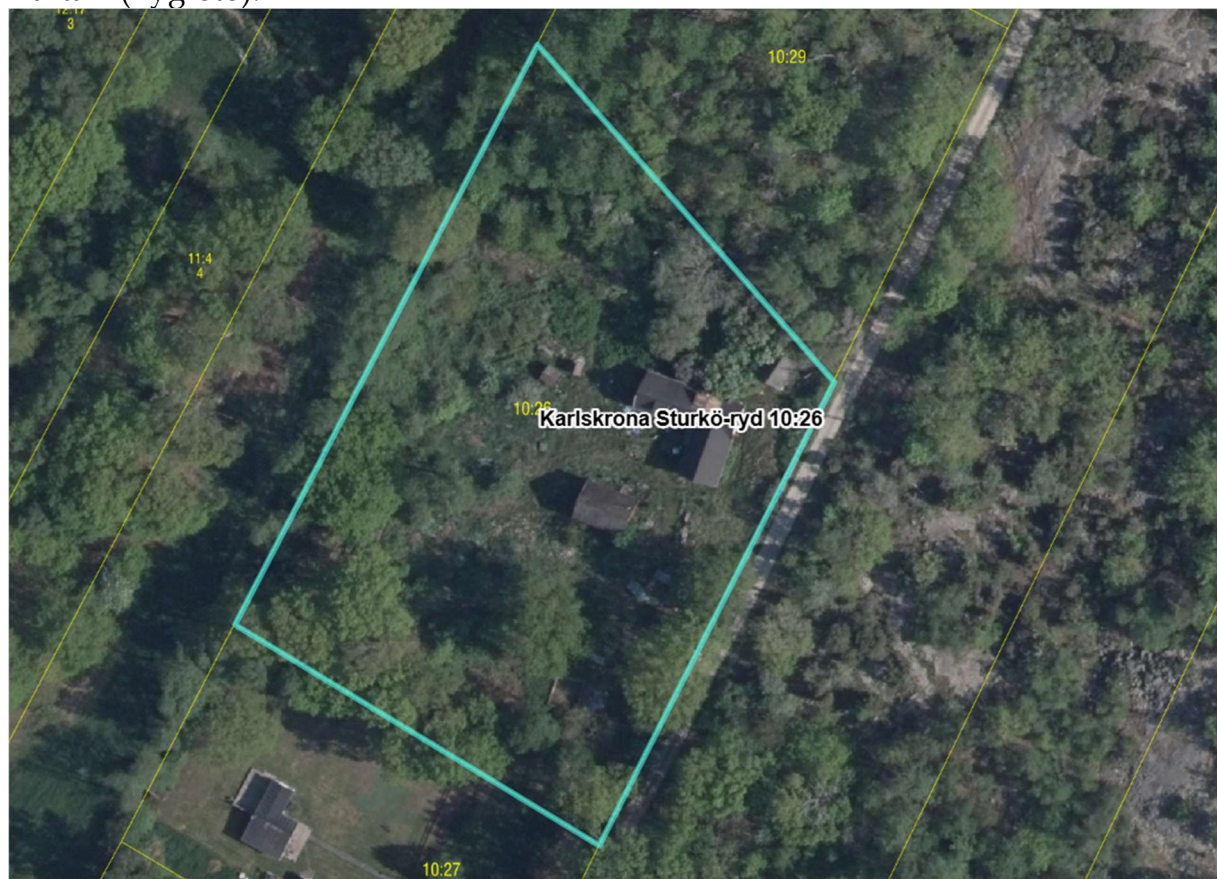
Karta 2:



Karta 3:

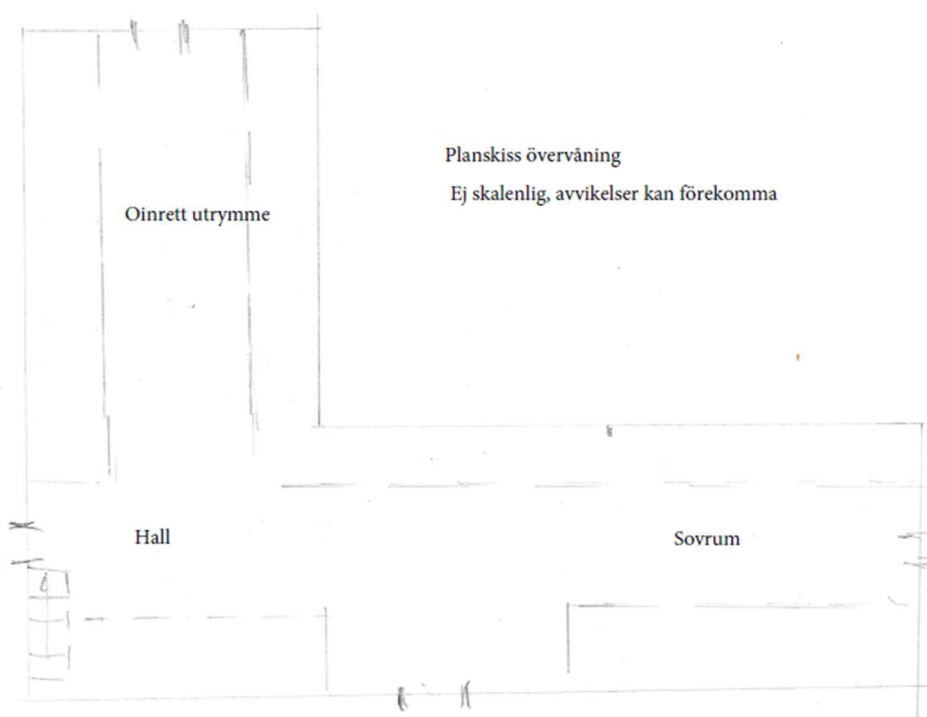
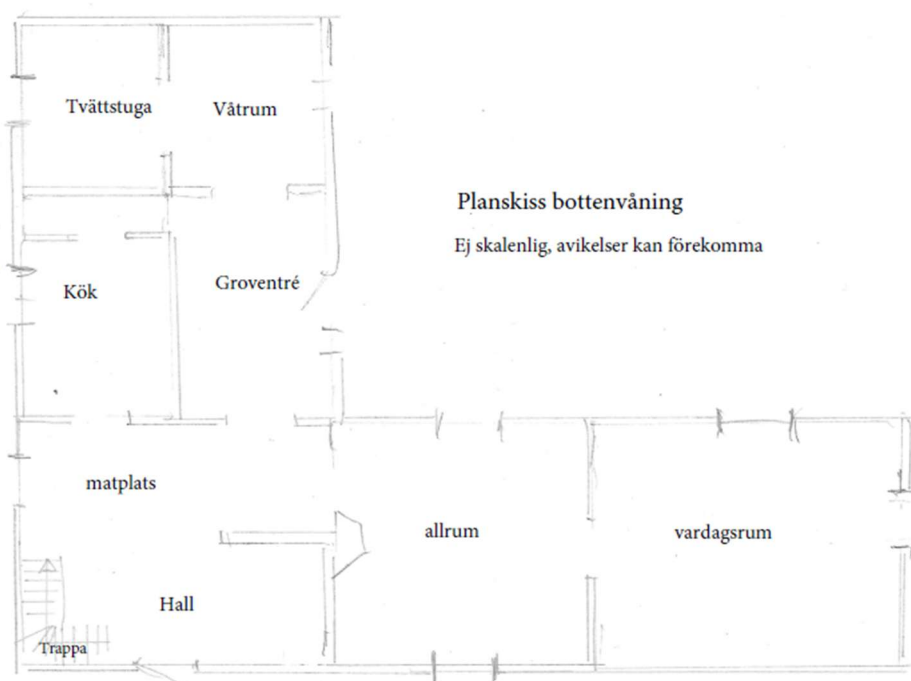


Karta 4 (flygfoto):



BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	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	UTTORP 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	UTTORP 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 1/1	Inskrivningsdag 1984-03-07	Akt 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 Utmätning 2025-09-24, 1 198 000 sek jämte ränta och kostnader (t 1147-25)	Inskrivningsdag 2025-09-24	Akt 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	Kontorbeteckning Hässleholm
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar
Karlskrona Sturkö-Ryd GA:1

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

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

Värderingsenhet småhus tomtmark 37857163 (2024)

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

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 37858163 (2024)

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

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

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



