

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
KARLSKRONA SENOREN 34:5



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
BYGGNAD -1 //Gula huset.....	5
BYGGNAD-2 //Gröna huset.....	6
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: KARLSKRONA SENOREN 34:5
 Adress: Sjövägen 8, 373 54 Senoren
 Kommun: Karlskrona
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: Maj 2026.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-05-06 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

1882 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Flaggstång.
Berg i dagen. Två stycken småhusbostäder finns på fastigheten.

Läge

Värderingsobjektet är beläget på Senoren, se bilaga.

Vatten, avlopp, el

Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för avlopp, enligt taxering. Fastigheten har enskilt vatten, enligt taxering.

El anslutet.

Energideklaration

Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.

Planbestämmelser,
servitut mm

För fastigheten gäller varken detaljplan eller
områdesbestämmelser.

Fastigheten har till förmån ett officialservitut avseende väg,
brygga, båtplats.

För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat
FDS-utdrag.

BYGGNAD -1**//Gula huset****Bostadsbyggnad**

Byggnadstyp

1 -plan.

Byggnadsår

1975, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme 104 kvadratmeter resp. 26 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Bottenvåning: Hall, kök, vardagsrum, två sovrum, våtrum, förrådsutrymme. Inglasat uterum.

Undergrund

Morän, skattat jorddjup 0 m, därunder Granit. (SGU).

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Torpargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Gul träpanel

Yttertak

Plåt

Fönster

Treglasfönster

Golvbeläggningar

Parkett, laminat, trä

Tak

Skivor, träpanel

Kök

Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls häll, med ugn, fläkt. Diskmaskin. Kyl/frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 6 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

golv

Plastmatta

väggar

Plastmatta

inredning

WC, tvättställ, dusch

övrigt

Ljust porslin

skick

Normalt

Tvättavdelning

Bottenvåning, i våtrum

inredning

Tvättmaskin, torkskåp, varmvattenberedare.

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

Luft-/luftvärmepump. Direktverkande el genom elradiatorer.

Övrigt

Eldstad.

Inglasat uterum 21 kvm mot havet. Trätrall runt byggnad.

Carport

Fristående carport. Enklare byggnad med plats för en bil, ca 23 kvm. Träpanel, plåttak, jordgolv.

BYGGNAD-2**//Gröna huset**Bostadsbyggnad

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

Innehåll

Undergrund

Grundmurar

Grundläggning

Stomme

Bjälklag

Fasad

Yttertak

Fönster

Golvbeläggningar

Tak

Kök

Våtrum

golv

väggar

inredning

övrigt

skick

Tvättavdelning

inredning

Ventilation

Uppvärmning

Övrigt

Uthus

1 -plan.

1959, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme 63 kvadratmeter resp. 0 kvadratmeter enligt taxering.

Bottenvåning: Hall, vardagsrum och kök i öppen planlösning, våtrum, tre sovrum, förrådsutrymme. Morän, skattat jorddjup 0 m, därunder Granit. (SGU).

Betongsten

Torpargrund

Trä

Trä

Grön träpanel

Plåt

Treglasfönster

Trä

Målat

Träfärgade spårade luckor och lådfronter, 4-pls häll, ugn, fläkt. Diskmaskin, kyl/frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 6 personer. Kök i normalt skick.

Bottenvåning

Plastmatta

Plastmatta

WC, tvättställ, dusch

Ljust porslin

Normalt

Bottenvåning, i våtrum

Tvättmaskin

Självdraagsventilation

Direktverkande el genom elradiatorer

Eldstad.

Ett av de mindre sovrummen är belamrat och ej besiktningsbart.

Uteplats mot havet, Trätrall på plintar.

Lofflucka i söder bedöms saknas.

Enklare gäststuga. Träpanel, papptak. Ca 9 kvm.

Direktverkande el genom elradiator.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i landsbygdsmiljö och omgivningen utgörs av jordbruksmark och gles villabebyggelse. Havsutsikt.

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

Objektet som helhet Två småhus, båda med visst utvändigt upprustningsbehov. Det mindre också visst invändigt upprustningsbehov av ytskikt. I övrigt i normalt skick.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	969 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1 949 000 kr</u>
Totalt	2 918 000 kr

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

Pantbrev 16 st. Totalt 4 119 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,6 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 4 700 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 5 200 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten KARLSKRONA SENOREN
34:5 har vid värdetidpunkten maj 2026 bedömts till:

FEM MILJONER TVÅHUNDRATUSEN KRONOR (5 200 000 kr)

Kalmar 2026-05-11
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

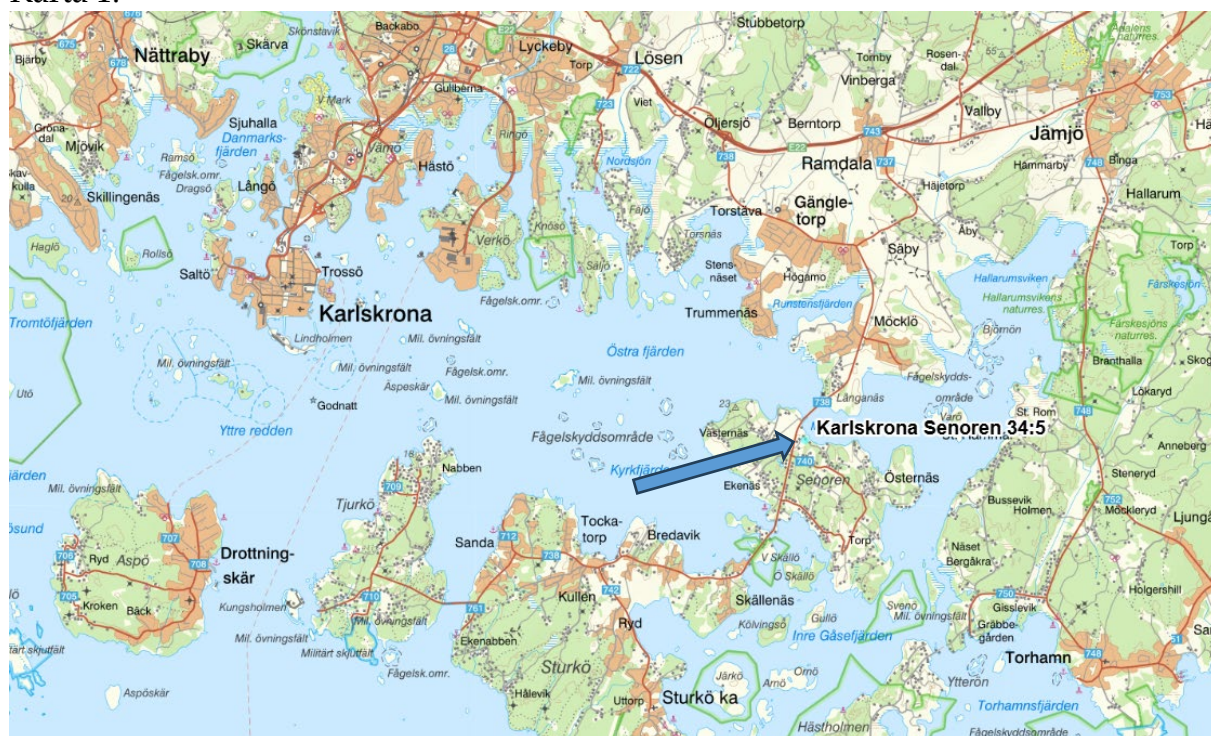
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

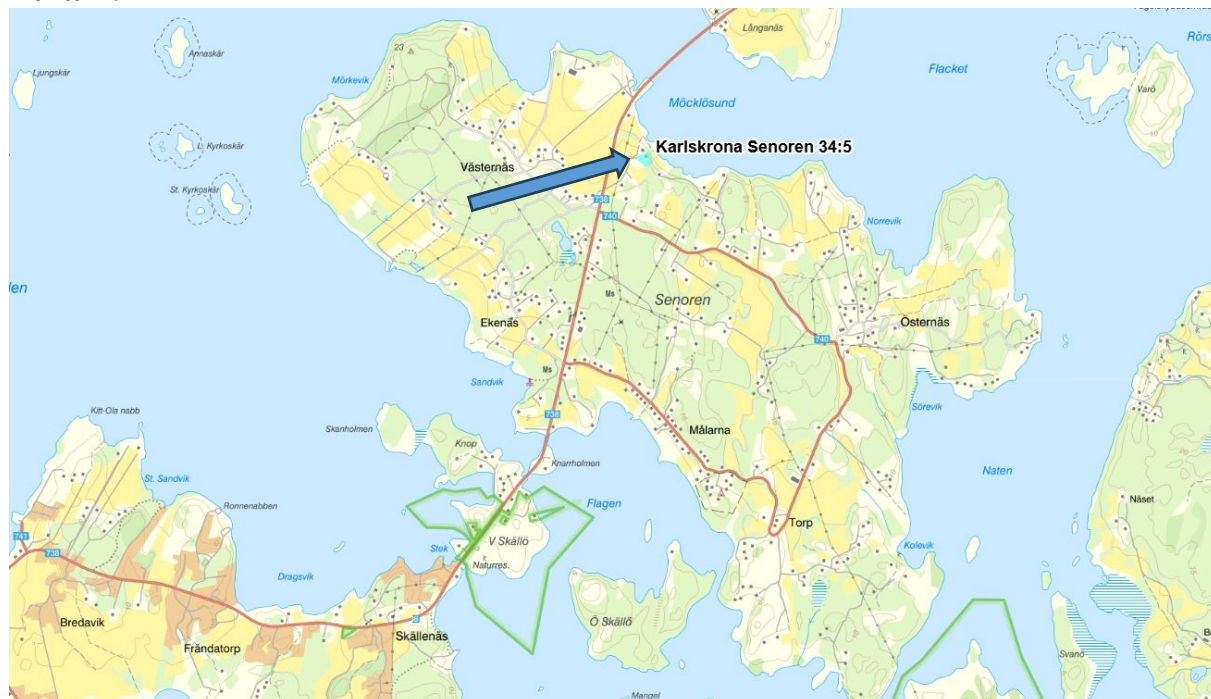
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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



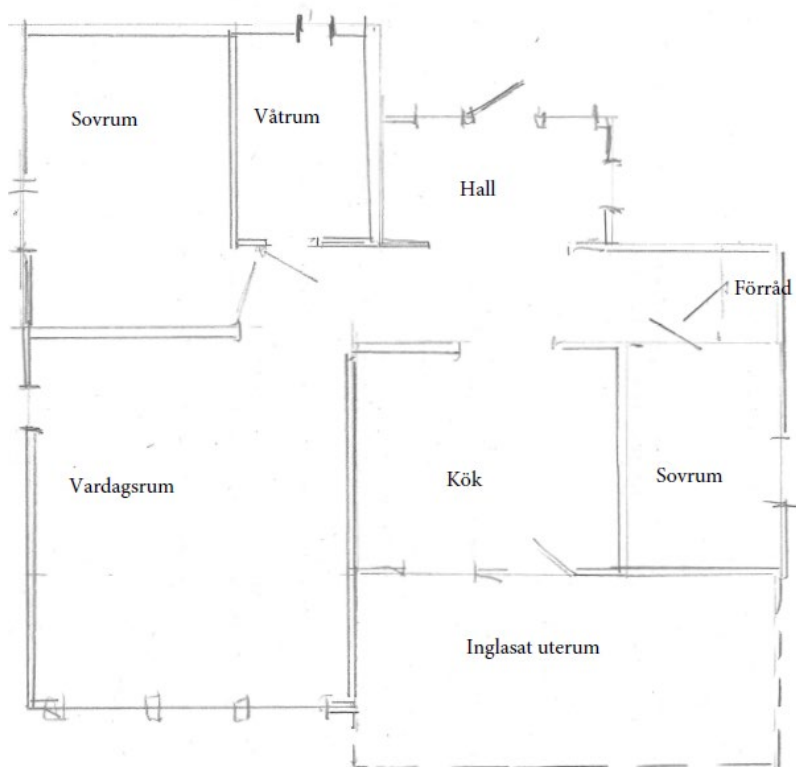
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Karlskrona	220	ASTERN 7	2025-10-15	5 700	33 140	1,32	744	186	172	1959	35
Karlskrona	220	GRANEN 5	2025-06-30	8 000	62 016	1,61	612	131	129	1943	37
Karlskrona	220	IDROTTEN 4	2025-06-27	4 600	36 800	1,98	1 198	132	125	1965	29
Karlskrona	220	GUBBEN 5	2025-05-30	4 300	30 714	1,48	1 145	147	140	1990	32
Ronneby	220	STENABY 1:10	2025-02-28	5 850	46 800	2,26	877	125	125	1940	29
Karlskrona	220	TROSSEN 1	2024-07-01	7 100	40 113	1,59	959	177	177	1929	35
Karlskrona	220	FÄRMANSTORP 1:15	2024-05-31	4 800	29 630	1,44	1 794	168	162	1968	37
Karlskrona	220	MAREN 1:3	2024-05-30	6 000	54 545	1,36	1 920	110	110	1975	34
		Medel ovägt		5 794	41 720	1,63	1 156	147	143	1959	34
		Medel vägt			40 658						

BILAGA 4: PLANSKISSER

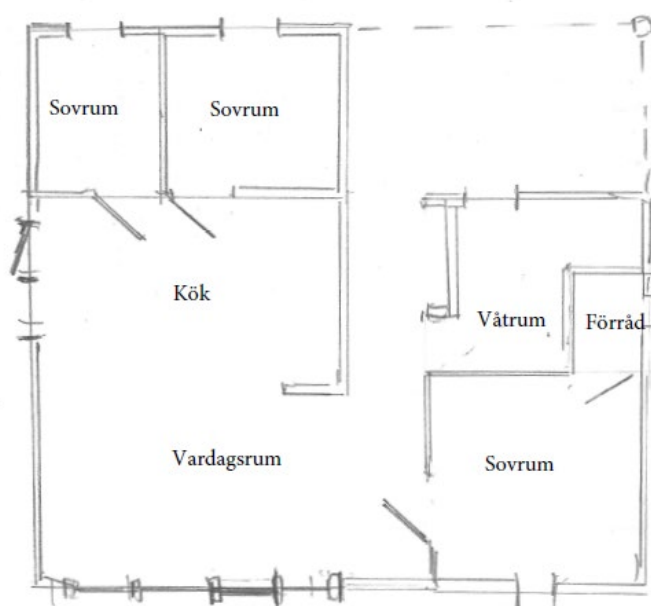
Planskiss - gula huset

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss - gröna huset

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning Karlskrona Senoren 34:5	UUID 909a6a57-adaf-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 100040912	Senaste ändringen i allmänna delen 2000-03-21
Län- och kommunkod 1080	Distrikt Ramdala Socken: ramdala	Distriktskod 102016	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-02-04 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-14

Adress

Adress

Sjövägen 8
373 54 Senoren

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2022-02-15	Akt D-2022- 00062442:1
--------------	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Berört fång

D-2022-00062442:1, andel 1/1
Bouppteckning: 2021-06-15
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll

	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2026-01-30, 2 091 119 sek, beslutsnummer 1226286597	2026-02-03	D-2026-00037088:1

Anmärkningar

Avser inteckning 87/1804
Avser inteckning 88/3216
Avser inteckning 88/3217
Avser inteckning 98/3206
Avser inteckning 02/9616
Avser inteckning 03/14366
Avser inteckning 04/16412
Avser inteckning 05/13253
Avser inteckning 07/13872
Avser inteckning 08/13600
Avser inteckning 09/18368
Avser inteckning 11/8248
Avser inteckning 13/5080
Avser inteckning D-2018-00133473:1
Avser inteckning D-2022-00195867:1
Avser inteckning D-2022-00238477:1

Utmätning 2026-01-30, 2 091 119 sek, beslutsnummer 1226286621 2026-02-03

D-2026-00037098:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 16
Totalt belopp: 4 119 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		400 000 SEK	1987-02-25	87/1804
2		50 000 SEK	1988-04-13	88/3216
3		100 000 SEK	1988-04-13	88/3217
4		30 000 SEK	1998-07-09	98/3206
5		37 000 SEK	2002-07-30	02/9616
6		47 000 SEK	2003-10-06	03/14366
7		29 000 SEK	2004-11-17	04/16412
8		144 000 SEK	2005-09-02	05/13253
9		24 000 SEK	2007-09-04	07/13872
10		45 000 SEK	2008-09-11	08/13600
11		53 000 SEK	2009-12-21	09/18368
12		191 000 SEK	2011-07-28	11/8248
13		170 000 SEK	2013-05-20	13/5080
14		199 000 SEK	2018-03-26	D-2018-00133473:1
15	Fastigheten har skriftligt pantbrev	600 000 SEK	2022-05-09	D-2022-00195867:1
16	Fastigheten har skriftligt pantbrev	2 000 000 SEK	2022-06-03	D-2022-00238477:1

Anmärkningar

Innehavare: D-2022-00238477:2 Nova Nordic AB, Box 1041, 181 21 Lidingö

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Hässleholm

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg brygga båtplats	Förmån	Officialservitut	10-RAM-1108.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Karlskrona Senoren 34:5			
Last			
Karlskrona Senoren 34:7			

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	217752-0	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2 918 000 SEK	1 949 000 SEK	969 000 SEK
Taxerade ägare	Andel		Juridisk form
	1 / 1		Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 25303163 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
969 000 SEK	1080006	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1882 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Strandnära mer än 75 m men högst 150 m	Enskilt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 25304163 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
1 337 000 SEK	Friliggande	28	104 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
26 kvm	109 kvm	1975	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1975	Nej	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 300252149 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
612 000 SEK	Friliggande	28	63 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	63 kvm	1959	2003

Värdeår 1981	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1975-05-29	10-RAM-1108
Fastighetsreglering		2000-03-21	1080-99/128
Ursprung			
Karlskrona Senoren 34:1			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6221239.5	546201.0
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 882 m ²	1 882 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
K-Ramdala Senoren 34:5	1994-03-02	1080-93/104	

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten

