

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
KARLSHAMN KÄLLABY 1:11



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
BYGGNAD.....	5
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	15

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: KARLSHAMN KÄLLABY 1:11
 Adress: Elisbergsvägen 49 A, 49 B. 374 95 Trensum
 Kommun: Karlshamn
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: augusti 2026.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-08-03 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	1 579 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med vildvuxen gräsmatta, buskar och träd. Grusad uppfart, delvis igenväxt tomt. Vidbyggd uteplats i trätrall samt ytterligare uteplats norr om bostad.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Hällaryd, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. Två separata elmätare noterades. El var inkopplad i den ena lägenheten. I den andra lägenheten fanns elanslutning men anläggningen var fränkopplad vid besiktningstillfället.
Energideklaration	Någon giltig energideklaration finns ej registrerad hos Boverket. Giltighetstiden på registrerad energideklaration har gått ut.
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.

BYGGNAD**Bostadsbyggnad**

Byggnadstyp

2-plan med källare.

Byggnadsår

1937, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme 192 kvadratmeter resp. 117 kvadratmeter enligt taxering.

Det noteras att bostadsarean är fördelad på två lägenheter; Lägenhet A och Lägenhet B. (Det bedöms som möjligt att omvandla hela byggnadsytan till en bostadsenhet)

Innehåll

Källare: Apparatrum, förrådsutrymmen, våtrum. (Källaren nås via invändig trappa från lägenhet A, samt via utvändigt trappa.

Bottenvåning: Lägenhet A: Hall, vardagsrum, kök, våtrum.

Lägenhet B: Hall, våtrum, sovrum, vardagsrum, förråd.

Övervåning: Lägenhet A: Hall, tre sovrum, två våtrum.

Balkong, (golvbeläggning saknas på balkong).

Lägenhet B: Kök, sovrum.

Loft: råvind, tillgänglig via trappa från lägenhet A.

Undergrund

Isälvssediment, skattat jorddjup 0-3m, därunder Granodiorit-granit. (SGU).

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Gul Träpanel, med underhållsbehov.

Yttertak

Takpannor, äldre

Fönster

Tvåglasfönster, vissa bågar i sämre skick.

Våningstrappa

I trä. Äldre/sämre i både lägenhet A och B.

Golvbeläggningar

Plastmatta, parkett. Generellt sämre/äldre. Golvbeläggning saknas delvis i lägenhet B, endast skivmaterial i hall.

Tak

Målat, träpanel, pärlspont, skivor

Kök

Lägenhet A: Spårade träluckor och lådfronter. Luckor och lådfronter saknas delvis. Kyl & frys. Köksfläkt. Kök i sämre skick där merparten av normala köksinstallationer/vitvaror saknas. Köket finns utrymme för en matplats till ca 4-5 personer.

Kök

Lägenhet B: Ljusa släta luckor och lådfronter. 4-pls häll med ugn, spisfläkt. Kyl/frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök av normal standard i något sämre skick.

Våtrum

Bottenvåning - Lgh A

Bottenvåning - Lgh B

golv

Plastmatta

Plastmatta

väggar

Tapet

Målat

inredning

WC, tvättställ,

WC, tvättställ, dusch

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

Skick

Äldre/sämre

Äldre/sämre

Våtrum	Övervåning - Lgh A	Övervåning - Lgh A
golv	Plastmatta	Plastmatta
väggar	Tapet	Plastmatta
inredning	WC, tvättställ	Tvättställ, dusch
övrig	Gult porslin	Ljust porslin
skick	Äldre/sämre	Äldre
Våtrum	I källare	
golv	Klinker, plastmatta	
väggar	Målad betong	
Inredning	WC, tvättställ	
	Sämre/äldre skick	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Uppvärmning	Uppvärmning bedöms ske via markvärmepump. Vid besiktningen noterades installerad värmepumpsanläggning av äldre modell, fabrikat Värmitek. Funklön har inte närmare kontrollerats.	
-system	Vattenburet, radiatorer	
Övrigt	Stort in- och utvändigt upprustningsbehov.	
	Eldstad i lägenhet A, oklart om godkänd för eldning.	
	Status på tekniska installationer är oklar.	
	Ytskikt generellt slitna, på vissa ställen påtagligt slitna.	
Uthus	Enklare äldre uthus i trä på norra delen av fastigheten. Byggnaden låst och ej beträdd invändigt vid besiktningen.	

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i utkanten av villaområde.

Efterfrågan	Ringa
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Mindre god
Planlösning	Mindre god
Standard	Mindre god
Underhåll	Eftersatt

Objektet som helhet Äldre, större småhus med stort upprustningsbehov såväl in-
som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	268 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1 168 000 kr</u>
Totalt	1 436 000 kr

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

Pantbrev 8 st. Totalt 1 017 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 0,7 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 700 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 350 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten KARLSHAMN KÄLLABY
1:11 har vid värdetidpunkten augusti 2026 bedömts till:

TREHUNDRAFEMTIO TUSEN KRONOR (350 000 kr)

Kalmar 2026-08-17
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

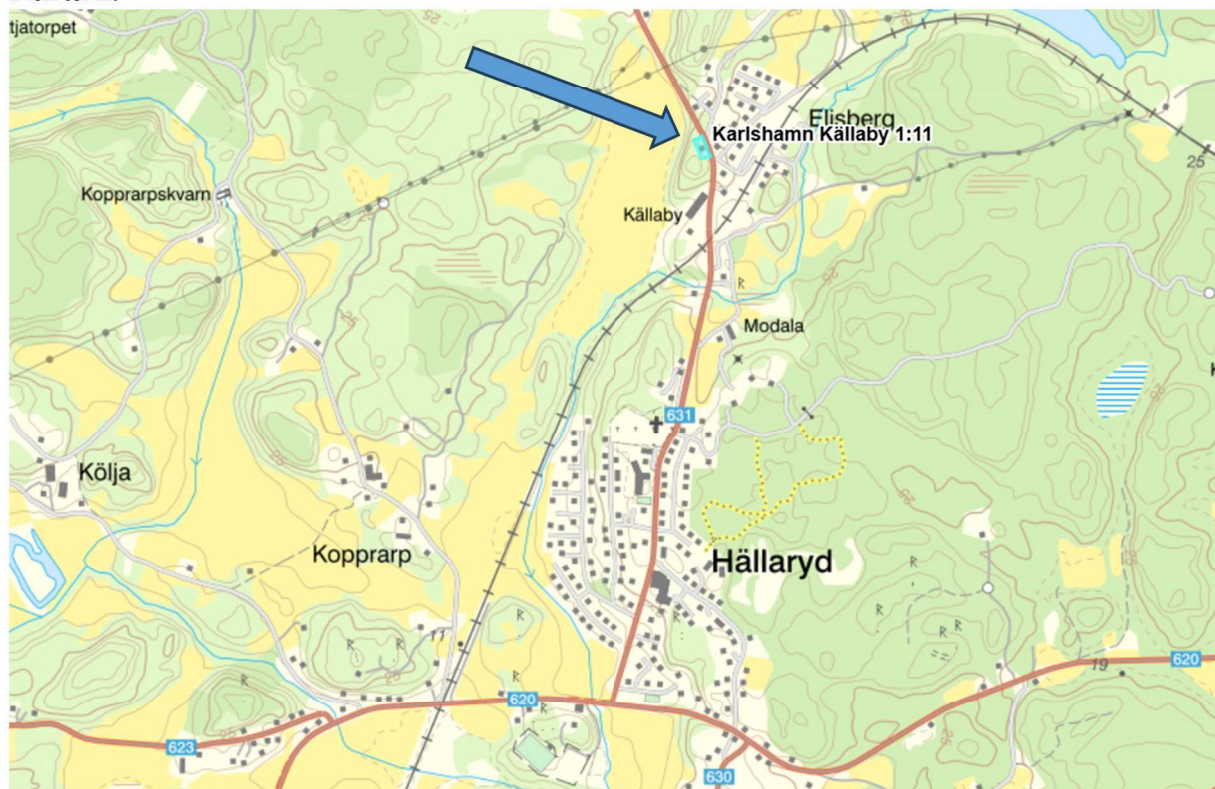
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

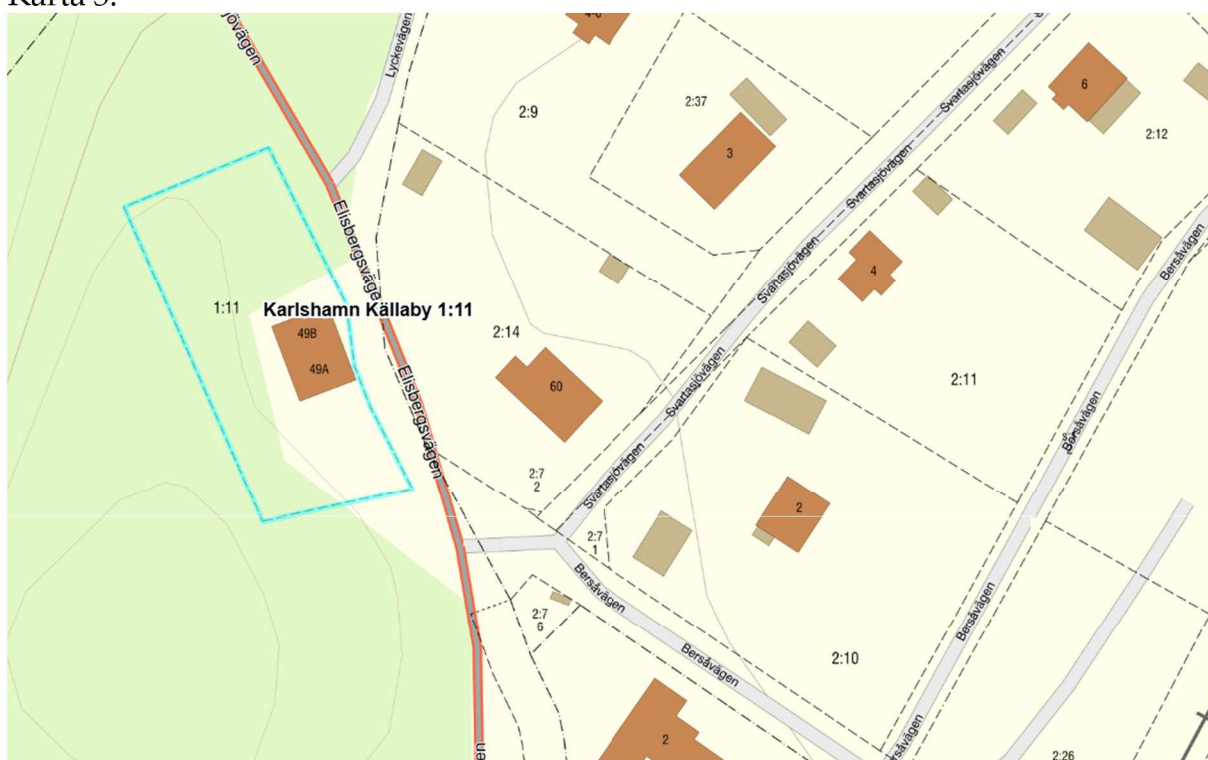
Karta 1:



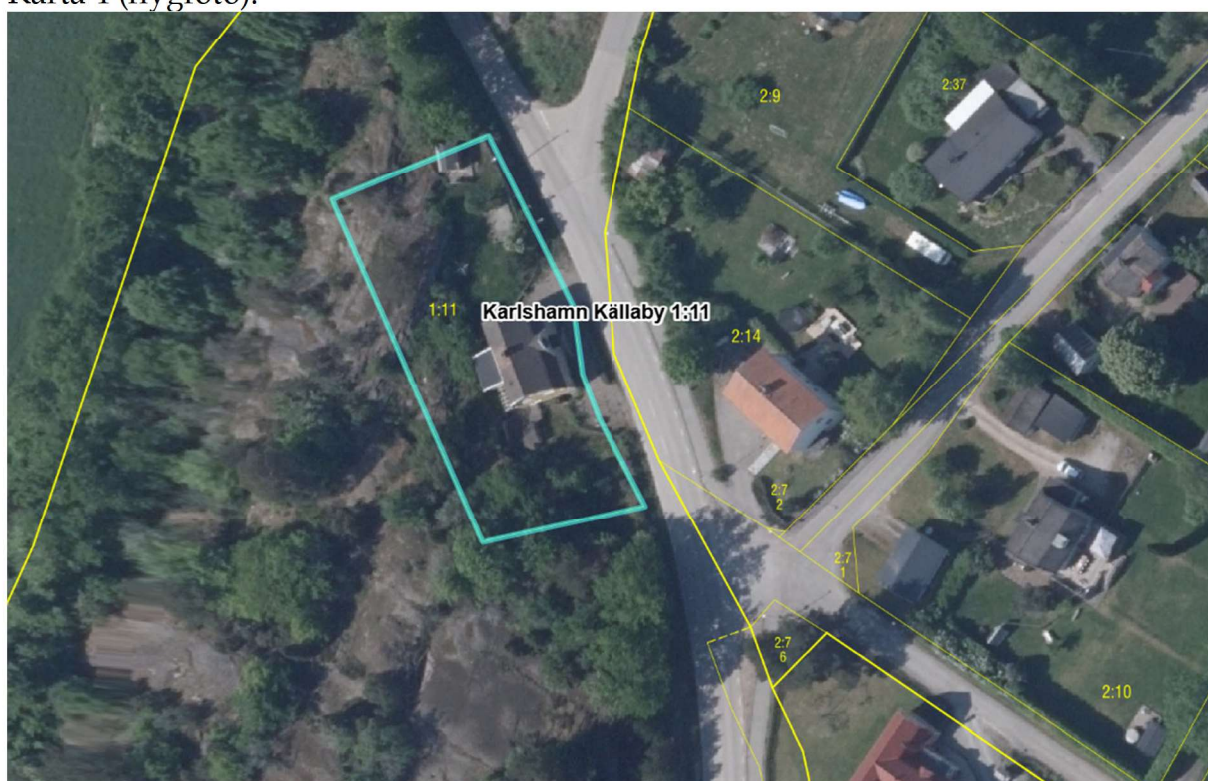
Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):



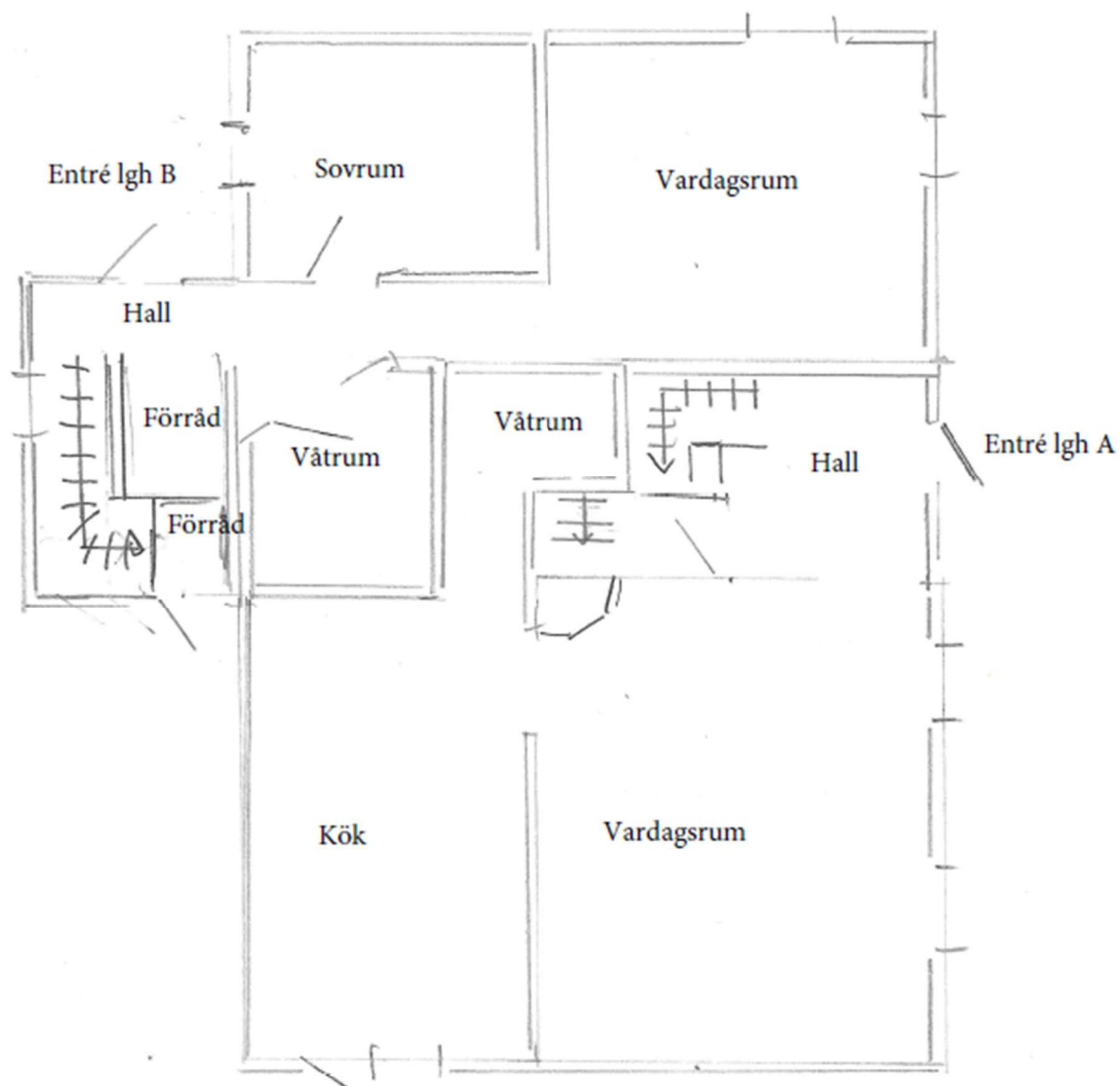
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Olofström	220	KYRKHULT 1:336	2025-07-22	565	3 576	0,76	845	160	158	1976	28
Ronneby	220	HOBY 19:87	2025-06-05	600	3 636	0,52	1 089	179	165	1977	27
Karlskrona	220	FÅGELMARA 5:16	2025-05-07	780	4 105	0,96	685	190	190	1929	27
Olofström	220	GRÄNUM 1:43	2025-02-14	995	5 686	1,05	2 845	175	175	1967	27
Olofström	220	KYRKHULT 1:304	2024-11-01	660	4 099	0,91	900	162	161	1980	26
Olofström	220	KYRKHULT 1:146	2024-10-31	450	2 903	0,77	1 130	166	155	1943	28
Karlshamn	220	GUNGVALA 8:9	2024-08-09	490	3 267	0,40	1 041	150	150	1934	27
Karlshamn	220	ÖJAVAD 2:173	2024-07-31	555	3 405	0,56	1 081	183	163	1967	28
Karlshamn	220	ELSEBRÅNE 1:22	2024-04-22	200	1 105	0,22	5 112	201	181	1929	28
Olofström	220	HOLJE 161:26	2024-03-08	700	3 804	1,11	970	202	184	1944	23
		Medel ovägt		600	3 559	0,73	1 570	177	168	1955	27
		Medel vägt			3 564						

BILAGA 4: PLANSKISSER

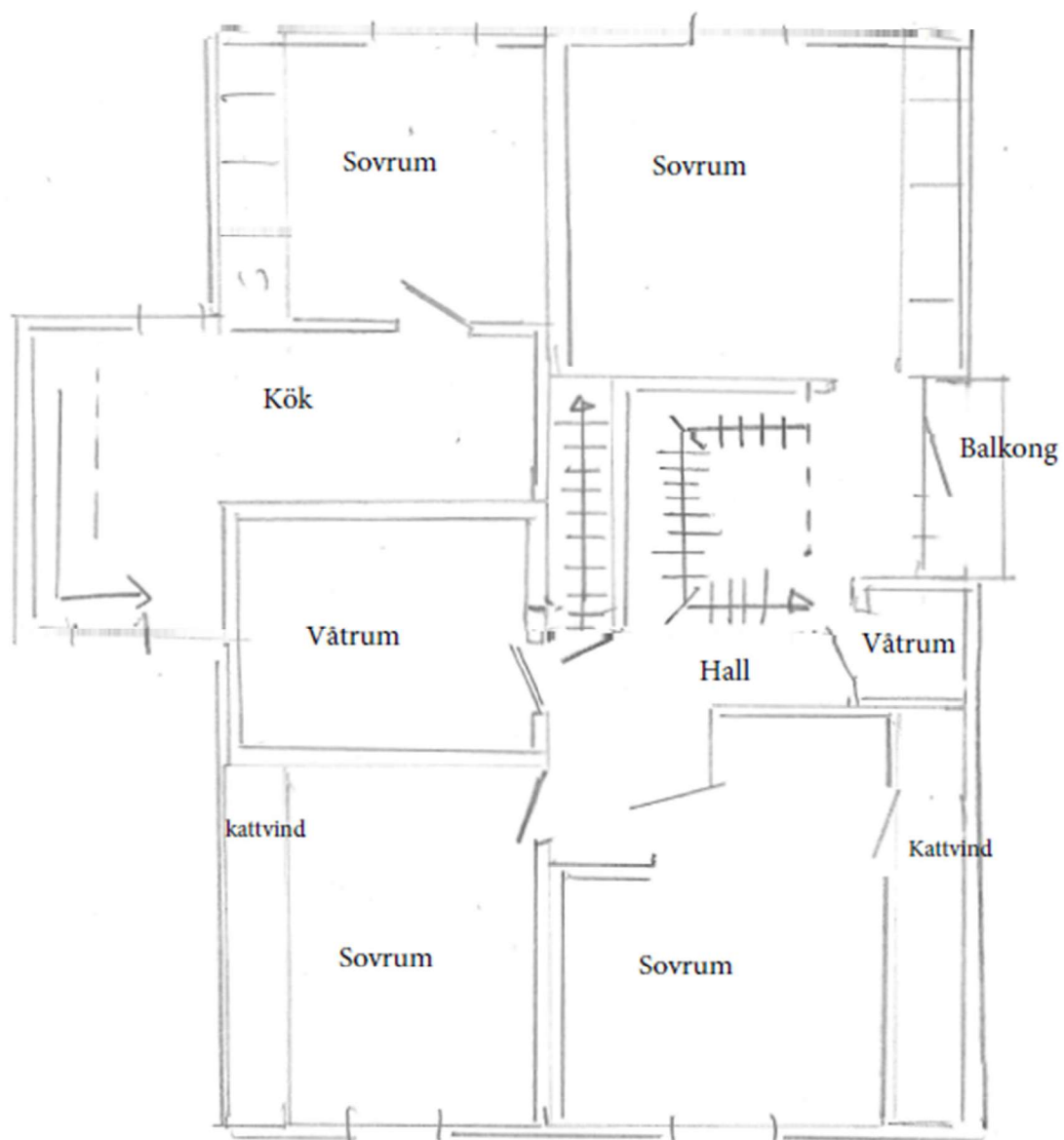
Planskiss bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss övervåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning Karlshamn Källaby 1:11	UUID 909a6a57-2e97-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 100008376	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 1082	Distrikt Hällaryd Socken: hällaryd	Distriktskod 102019	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-11-11 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-07-17

Adress

Adress

Elisbergsvägen 49 A, 49 B
374 95 Trensum

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2015-10-08	Akt D-2015-00453960:1
--------------	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Berört fång

D-2015-00453960:1, andel 1/1
Bodelning p.g.a.
äktenskapsskillnad: 2015-10-06
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-11-10, 540 000 sek jämte ränta och kostnader, mål nr t 346-25	Inskrivningsdag 2025-11-10	Akt D-2025-00409744:1
---	--------------------------------------	---------------------------------

Notera

Avser inteckning 86/3665
Avser inteckning 90/5270
Avser inteckning 90/5271
Avser inteckning 91/7343
Avser inteckning 96/6988
Avser inteckning 05/6848
Avser inteckning 05/13972
Avser inteckning 08/12167

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 1 017 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	130 000 SEK	1986-05-21	86/3665
2	188 750 SEK	1990-09-12	90/5270
3	60 000 SEK	1990-09-12	90/5271
4	100 000 SEK	1991-10-30	91/7343

Notera
Innehavare: 91/7344 Sparbanken I Karlshamn, Box 44, 374 21 Karlshamn

5	20 000 SEK	1996-11-22	96/6988
---	------------	------------	---------

Notera
Innehavare: 96/6989 Sparbanken I Karlshamn, Box 44, 374 21 Karlshamn

6	31 250 SEK	2005-05-19	05/6848
7	200 000 SEK	2005-09-13	05/13972
8	287 000 SEK	2008-08-18	08/12167

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Hässleholm
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 377515-7	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 436 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 168 000 SEK	därav markvärde 268 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 38358164 (2024)

Taxeringsvärde 268 000 SEK	Riktvärdeområde 1082011	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1579 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 38359164 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
1 168 000 SEK	Friliggande	35	192 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
117 kvm	212 kvm	1937	1996
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1940	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1936-04-28	10-HÄL-375

Ursprung

Karlshamn Källaby 1:3

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6229856.9	496860.5



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

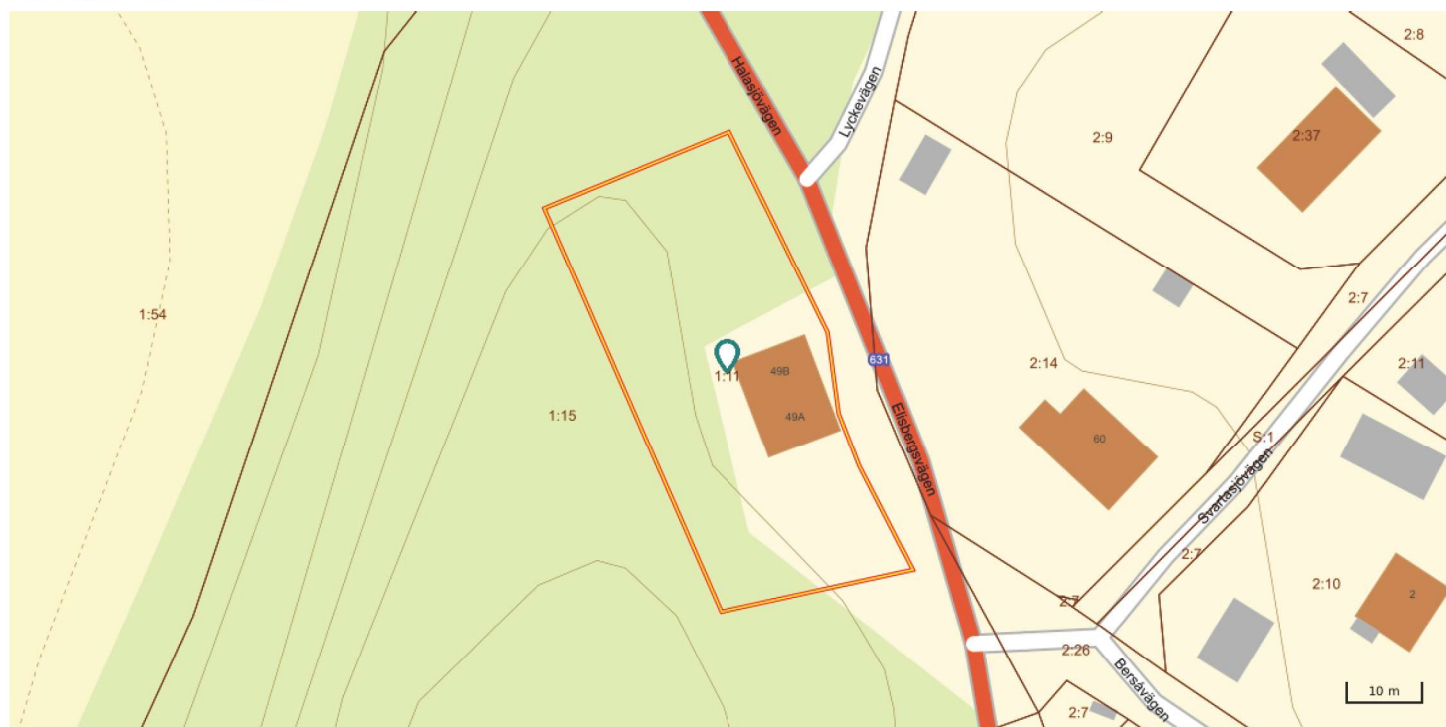
Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 579 m ²	1 579 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
K-Hällaryd Källaby 1:11	1994-03-23	1082-93/48

Källa: Lantmäteriet



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