

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
KARLSKRONA FRÄNDATORP 26:32



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 FRÄNDATORP 26:32
 Adress: Smedvägen 18, 373 61 Sturkö
 Kommun: Karlskrona
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: april 2026.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-04-23 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

820 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt med Vildvuxen gräsmark, sly och träd.
Trästolpe med luftledning går tvärs över tomten.

Berg i dagen. Stenmur i norr.

Läge

Värderingsobjektet är beläget på Sturkö, se bilaga.

Vatten, avlopp, el

Vatten saknas, avlopp saknas. Enligt taxering.

El anslutet men bedöms fränkopplat vid besiktning.

Energideklaration

Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.

Planbestämmelser,
servitut mm

För fastigheten gäller varken detaljplan eller
områdesbestämmelser.

Inga noterade servitut eller andel i
gemensamhetsanläggning.

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen
Karlskrona Sanda GA:1, vars ändamål är väg. Förvaltningen
sköts av Smedvägens samfällighetsförening.

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

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 -plan.

Byggnadsår

Ingen uppgift i taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea bedömd till ca 20 kvm.

Innehåll

Bottenvåning: Hall, sovrum, kokvrå.**Övervåning:** Loft (ej beträtt).

Undergrund

Urberg (Granit), skattat jorddjup 0m. (SGU).

Grundmurar

Bedöms vara Betongsten

Grundläggning

Torpargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Träpanel, sämre skick

Yttertak

Papp, sämre skick. Saknas delvis.

Fönster

2-glas, bågar i sämre skick. (I ett fönster sitter bara 1 glas kvar)

Golvbeläggningar

Plastmatta, sämre skick

Tak

Målat, sämre skick. Omfattande fuktskador i sovrum.

Kokvrå

Ljusa/gröna släta luckor. Vedspis, bedöms ej godkänd för användning/eldning. Enklare köksutrymme i sämre skick.

Våtrum

saknas

Tvättavdelning

saknas

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning
-system

saknas

Övrigt

Byggnaden bedöms vara av uthuskaraktär och ej fullvärdig bostad. Byggnaden bedöms vidare vara i rivningsmässigt skick. Innertak i sovrum bågnar och är kraftigt fuktskadat. Golvet i hall sviktar. Byggnaden är delvis belamrad.

Avvikande lukt noteras inne i byggnaden.

En stor del av tomten har berg i dagen.

Uthus

På tomten står även ett mindre skjul som fungerar som enklare förråd. Belamrat med bråte.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i landsbygdsmiljö och omgivningen utgörs av mindre grupp villabebyggelse. Därutöver ängsmark och skog.

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

Objektet som helhet Äldre, mindre småhusenhet vilken saknar merparten av normala boendefunktioner. I rivningsmässigt skick.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 213. Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr

Mark	340 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>kr</u>
Totalt	340 000 kr

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

Pantbrev 1 st. Totalt 50 000 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 550 000 kronor för värderingsobjektet.

Det bedöms finnas för få försålda objekt för att ta fram en köpeskillingskoefficient (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) med tillräckligt god noggrannhet. Sett till kr/kvm för ett urval av försäljningar indikeras ett pris om ca 200 kr/kvm för värderingsobjektet. Inomläget och övriga förhållanden för värderingsobjektet gör att värderingsobjektet bedöms ha ett snittpris lägre än snittet för jämförelseobjekten.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 125 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **KARLSKRONA**
FRÄNDATORP 26:32 har vid värdetidpunkten april 2026
bedömts till:

ETTHUNDRATJUGOFEMTUSEN KRONOR (125 000 kr)

Kalmar 2026-04-25
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

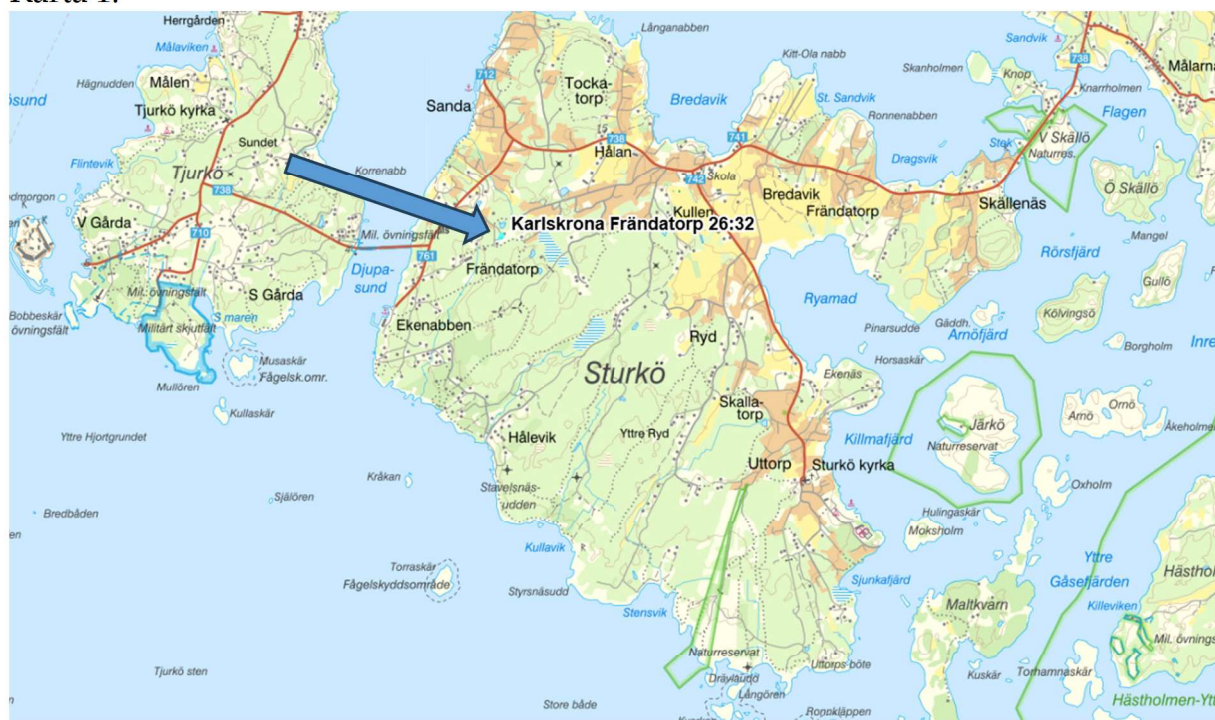
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

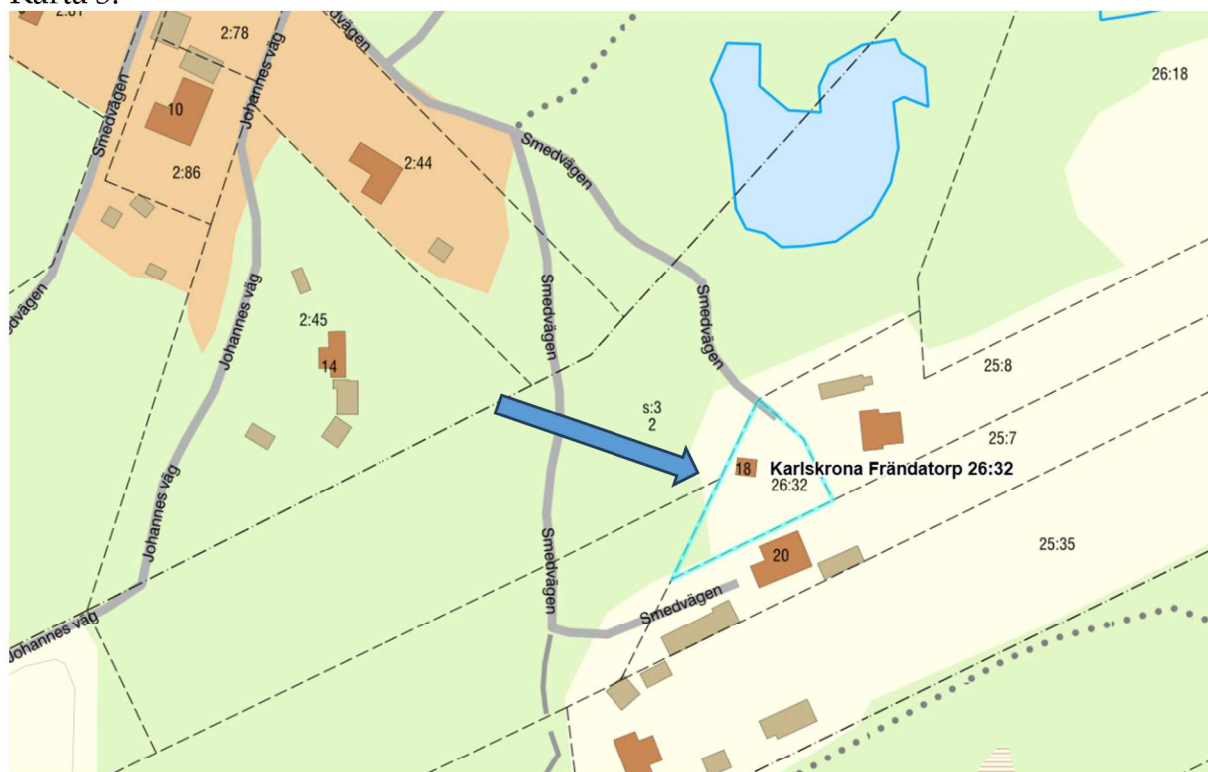
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):



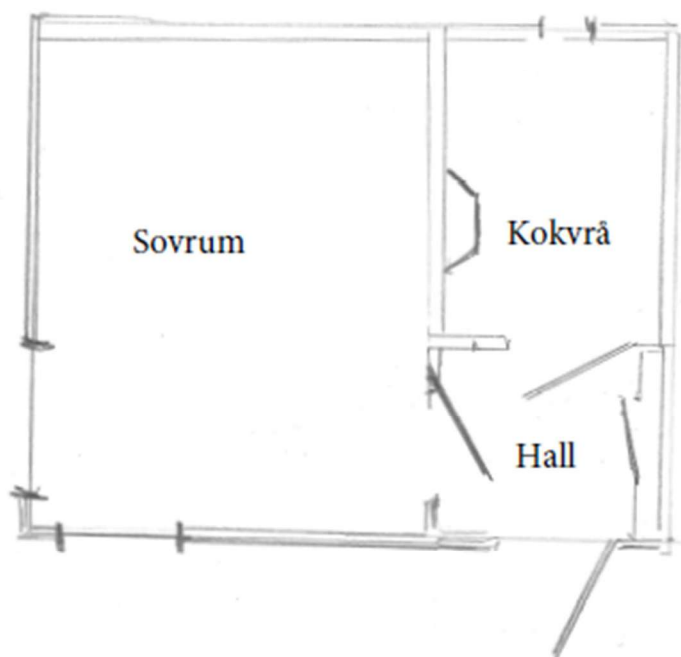
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal
Karlskrona	210	FRÄNDATORP 25:93	2025-09-26	850	240	2,35	3 548
Karlskrona	210	UTTORP 4:13	2025-04-25	430	255	1,72	1 688
Karlskrona	210	HÅLAN 18:99	2023-07-25	350	259	1,52	1 350
Karlskrona	210	TOCKATORP 15:51	2023-06-22	135	127	0,64	1 066
		Medel ovägt		441	220	1,56	1 913

BILAGA 4: PLANSKISSER

Planskiss bottenplan

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning Karlskrona Frändatorp 26:32	UUID 909a6a57-6bf9-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 100024090	Senaste ändringen i allmänna delen 2011-01-05
Län- och kommunkod 1080	Distrikt Sturkö Socken: sturkö	Distriktskod 102006	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-12-16 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-14

Adress

Adress

Smedvägen 18
373 61 Sturkö

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2013-05-03	Akt 13/4394
--------------	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Berört fång

13/4394, andel 1/2

Köp (inklusive transportköp):

2013-04-26

Köpeskilling: 855 000 SEK (avser även annan fastighet)

Anmärkningar

Beviljad 13/7656

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2013-05-03	Akt 13/4393
--------------	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Berört fång

13/4393, andel 1/2

Köp (inklusive transportköp):

2013-04-26

Köpeskilling: 855 000 SEK (avser även annan fastighet)

Anmärkningar

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-12-16	D-2025-00464855:1
Utmätning 2024-03-18, 382 744 sek, (beslutsnr: 1224893899)	2024-03-20	D-2024-00087515:1

Anmärkningar

Avser inteckning 87/621		
Utmätning 2024-03-18, 382 744 sek (beslutsnr:1224894210)	2024-03-20	D-2024-00087516:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 50 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	50 000 SEK	1987-01-21	87/621

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter



Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Karlskrona Sanda GA:1

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr (213)	209493-0	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	340 000 SEK		340 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
	1 / 2	Fysisk person	

1 / 2 Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 6879163 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
340 000 SEK	1080004		820 kvm

		Utgör en eller flera självständiga fastigheter	
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten saknas Avlopp saknas	1	

Allmänna delen

Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1968-03-15	10-STU-920
Ursprung			
Karlskrona Frändatorp 26:15,19-20			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6218261.5	540643.5
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	820 m ²	820 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
K-Sturkö Frändatorp 26:32		1994-03-02	1080-93/104

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten

