F-99-26-10

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
SÖLVESBORG STIBY 7:6



Forum Fastighetsekonomi Sydost AB, Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar. www.fforum.se

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 ... 14

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	SÖLVESBORG STIBY 7:6
Adress:	Stibyvägen 339, 294 95 Sölvesborg
Kommun:	Sölvesborg
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt:	april 2026.
Syfte:	Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning	Okulär besiktning utförd 2026-04-10 av undertecknad. Vid besiktning deltog lagfaren ägare.
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	6 805 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Större trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Grusad Uppfart. Relativt plan tomt. Stenmur och utplacerade stenar.
Läge	Värderingsobjektet är beläget söder om Stiby, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten har enskilt vatten och avlopp, enligt taxering. Det enskilda avloppet är nyare och har tillstånd enligt uppgifter från Miljöförbundet Blekinge väst. El anslutet.
Energideklaration	Bifogas separat.
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.
Byggnadsår	1880, enligt taxering.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biutrymme 310 kvadratmeter resp. 20 kvadratmeter enligt taxering.
Innehåll	**Bottenvåning:** Två hallar, sovrum, tre allrum, våtrum, kök. **Övervåning:** Hall, tre sovrum, kattvind, våtrumsutrymme utan inredning.
Undergrund	Sandig morän, skattat jorddjup 20-30m, därunder sandsten.
Grundmurar	Betongsten
Grundläggning	Krypgrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Träpanel, skrapning/målning pågår.
Yttertak	Valsad plåt
Fönster	Tvåglasfönster
Våningstrappa	I trä
Golvbeläggningar	Trä
Tak	Målat
Kök	Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls häll med ugn och utsug. Kyl/frys. Diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och ugn. Vitvaror bedöms som äldre. Förberett för vedspis. Naturlig matplats saknas i kök, matplats i stället i intilliggande rum. Kök i normalt skick.

Våtrum	Bottenvåning	Övervåning
golv	Plastmatta	Ytskikt saknas
väggar	Plastmatta	Ytskikt saknas
inredning	WC, tvättställ, dusch	Inredning saknas
övrigt	Ljust porslin	Förberett för våtrum
skick	Normal standard i äldre skick	

Tvättavdelning	Övervåning
golv	Plastmatta
väggar	Trä
inredning	Tvättmaskin, varmvattenberedare
Ventilation	Självdragsventilation
Uppvärmning -system	Luft-/luft Värmepump Luftburen

Övrigt	Äldre för tidstypen (sent 1800-tal) extravagant hus. Takhöjd invändigt ca 3,20m på båda våningsplanen. 7 eldstäder (fem kakelugnar och två järnkaminer) i byggnaden, samtliga godkända för eldning. Enligt uppgift från ägare. Huset är flyttat från Sundsvall med pråm enligt uppgift från ägare. Huset har nu ny grund, nytt VA-system och uppdaterad el enligt uppgifter från ägare.
Övriga byggnader	Äldre förrådsbyggnad. Tidigare stall (stallinredning borttagen). Ca 100 kvm. Vid besiktningstillfället belamrat med saker. Loft finns (ej beträtt). plåtfasad och träfasad. Gjuten platta. Slagport. El indragen enligt uppgift. Vattenhus. Vit mindre träbyggnad. Hydrofor, samt rening för järn och kalk. El indragen.

OMDÖME

Läge	Objektet är beläget i landsbygdsmiljö och omgivningen utgörs av jordbruksmark och glesbebyggelse. Naturreservat med skog i öster.
Efterfrågan	God
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	God
Planlösning	God
Standard	God
Underhåll	Normalt
Objektet som helhet	Äldre, större småhus i för åldern normalt skick. Utvändigt renoveringsarbete pågår inför ommålning.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	360 000 kr
Byggnad	2 114 000 kr
Totalt	2 474 000 kr

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

Pantbrev 4 st. Totalt 2 900 000 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 4 000 000 kronor för värderingsobjektet.
Värderingsobjektet	Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 4 200 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **SÖLVESBORG STIBY 7:6** har vid värdetidpunkten april 2026 bedömts till:

FYRA MILJONER TVÅHUNDRATUSEN KRONOR (4 200 000 kr)

Kalmar 2026-04-14
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB

Daniel Strand, civilingenjör
Fastighetsvärderare

Andreas Ylipää, civilekonom
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

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):



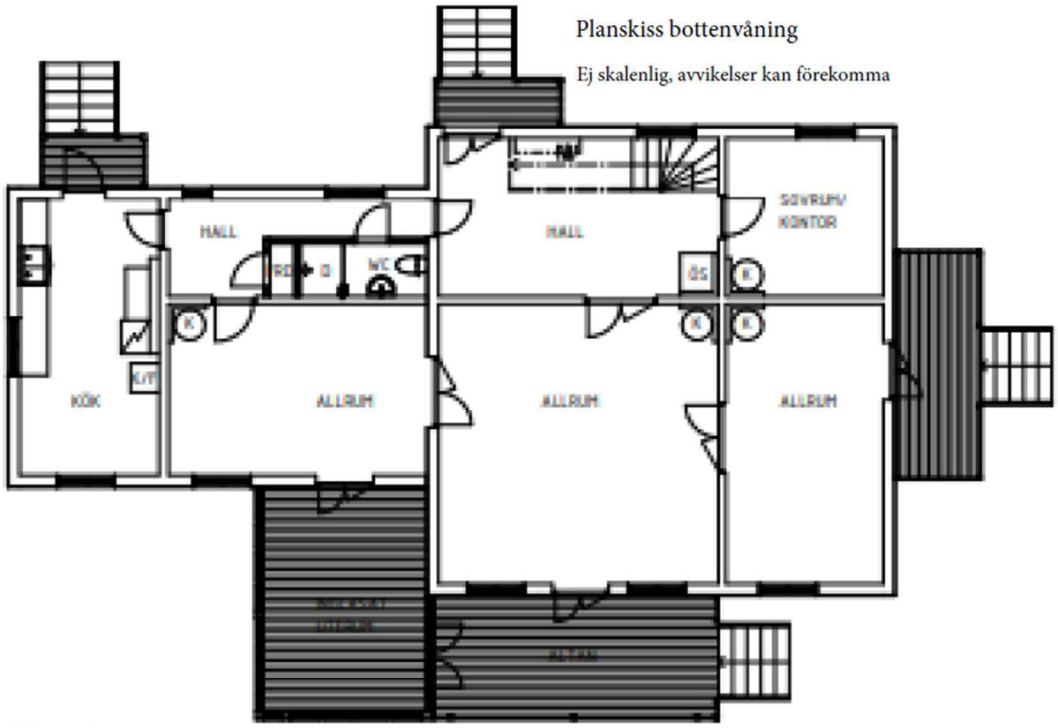
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Karlshamn	220	MÄRSERUM 1:23	2025-11-14	2 600	12 150	2,13	2 448	226	214	1959	33
Sölvesborg	220	KULLA 2:25	2025-05-12	2 650	12 619	1,66	3 602	213	210	1976	34
Sölvesborg	220	PÅFÅGELN 8	2025-04-16	3 175	15 413	1,42	684	226	206	1929	31
Ronneby	220	INGA 10	2025-02-28	2 600	10 833	1,22	649	260	240	1932	37
Karlshamn	220	SVANEN 13	2025-02-14	6 000	27 027	1,51	1 180	242	222	1932	31
Sölvesborg	220	HOSABY 11:128	2025-02-12	4 500	20 833	1,61	2 183	218	216	1979	35
Karlshamn	220	VIOLEN 2	2025-01-17	5 900	29 500	2,14	1 131	209	200	1955	37
Ronneby	220	EGIL 2	2024-12-03	5 550	18 197	1,70	2 018	325	305	1965	34
Karlshamn	220	MÖRRUM 22:17	2024-04-26	4 000	16 064	1,56	3 051	269	249	1973	37
Karlshamn	220	TRANBÄRET 3	2024-04-19	4 150	18 202	1,61	1 189	243	228	1977	31
Ronneby	220	SNAPPHANEN 4	2024-01-29	2 650	12 740	1,27	1 248	217	208	1978	31
		Medel ovägt		**3 980**	**17 598**	**1,62**	**1 762**	**241**	**227**	**1960**	**34**
		Medel vägt			**17 524**						

BILAGA 4: PLANSKISSER

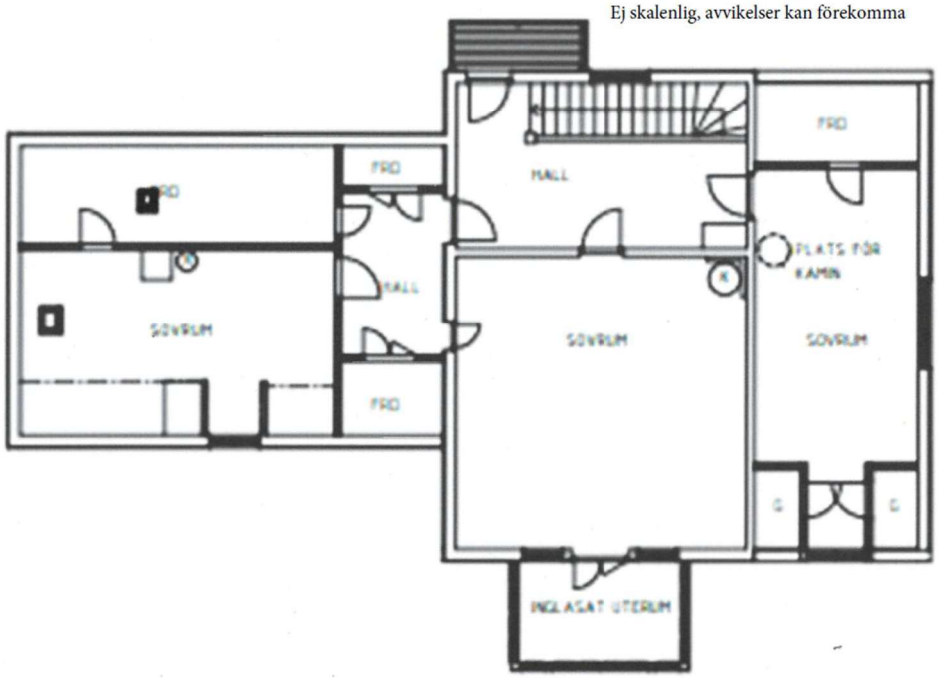
Planskiss bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss övervåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning
Sölvesborg Stiby 7:6

UUID
909a6a58-64af-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
100087762

Senaste ändringen i allmänna delen
2024-02-23

Län- och kommunkod
1083

Distrikt
Mjällby
Socken: mjällby

Distriktskod
102003

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2026-01-22

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-04-09

Adress

Adress

Stibyvägen 339
294 95 Sölvesborg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2019-08-29	D-2019-00375255:1

Berört fång
D-2019-00375255:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2019-07-10
Köpeskilling: 650 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Föreläggande att iordningställa tomten	1997-12-30	97/5666
Anmärkningar Frist:2 månader från delgivning,löpande vite 97/5666		
Föreläggande att iordningställa tomt	1997-10-01	97/4558
Anmärkningar Frist: 2 månader från delgivning,löpande vite 97/4558		
Utmätning 2026-01-19, 589 520 sek, beslutsnummer 1226148409.	2026-01-21	D-2026-00021232:1
Utmätning 2026-01-19, 589 520 sek beslutsnummer 1226148268.	2026-01-21	D-2026-00021252:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt

Anmärkningar

Avser inteckning 98/757

Avser inteckning D-2019-00375255:2

Avser inteckning D-2020-00415624:1

Avser inteckning D-2020-00504298:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 2 900 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100 000 SEK	1998-03-11	98/757
2	1 600 000 SEK	2019-08-29	D-2019-00375255:2
3	110 000 SEK	2020-10-08	D-2020-00415624:1
4	1 090 000 SEK	2020-12-01	D-2020-00504298:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Hässleholm

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	365995-7	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2 474 000 SEK	2 114 000 SEK	360 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 11529164 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
360 000 SEK	1083002	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	6805 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301654449 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
2 114 000 SEK	Friliggande	37	310 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
20 kvm	314 kvm	1880	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1929	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1959-01-10	10-MJÄ-1968
Fastighetsreglering	2020-07-02	1083-2020/14

Ursprung

Sölvesborg Stiby 7:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6206457.0	479625.1

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	6 805 m^2	6 805 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
K-Mjällby Stiby 7:6	1994-03-23	1083-93/40

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten



© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige