

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
KARLSHAMN VITTSKÖVLE 1:21



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: KARLSHAMN VITTSKÖVLE 1:21
 Adress: Svängstavägen 264-12, 375 91 Mörrum
 Kommun: Karlshamn
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: maj 2026.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-05-07 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 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	1006 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med vildvuxen gräsmatta, buskar. Staket. Stängsel. Grusad uppfart mellan uthus och bostad. Stenmur på del av fastighet. Vidbyggd uteplats med trätrall på plintar, ca 30 kvm.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Vittskölve, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten har enskilt vatten och avlopp, enligt taxering. Det enskilda avloppet består av trekammarbrunn samt stenkista, vilket inte svarar mot dagens krav på en godkänd avloppsanläggning. Anläggningen är belagd med förbud att användas. Enligt uppgifter från Miljöförbundet Blekinge väst. El anslutet men 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. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 ½ -plan med källare.

Byggnadsår

1932, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme 75 kvadratmeter resp. 25 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källare: Apparatrum, förråd. (Access till källare via utvändig källardörr).**Bottenvåning:** Hall, kök, vardagsrum, våtrum.**Övervåning:** Öppen utrymme med sovrumsdela.

Undergrund

Isälvssediment, sand, skattat jorddjup 3 - 5 m, därunder Granodioritisk-granitisk gnejs. (SGU).

Grundmurar

Natursten/Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Eternit, sämre skick och delar som saknas

Yttertak

Takpannor

Fönster

Tvåglasfönster, bågar i sämre skick

Våningstrappa

I trä, sämre skick.

Golvbeläggningar

Plastmatta, laminat. Sämre skick.

Tak

Målat, skivor.

Kök

Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls häll (i mkt sämre skick), ugn, fläkt. Diskmaskin, Kyl & Frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 6 personer. Kök i sämre skick.

Våtrum

Bottenvåning

golv

Klinker

väggar

Tapet

inredning

WC, tvättställ, dusch

övrigt

Ljust porslin

skick

Sämre

Tvättavdelning

Bottenvåning, i våtrum.

inredning

Tvättmaskin, torktumlare

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning
-system

Luft/-Luftvärmepump. Status oklar

Äldre kombipanna (Nibe Attack) i källare, vattenburna radiatorer. Systemet bedöms ha varit ur drift en längre tid, det vattenburna systemet bedöms ur värderingshänseende vara helt uttjänt och icke-funktionellt.

Övrigt	Mycket omfattande in- och utvändigt upprustningsbehov. Visst saneringsbehov invändigt. Ytterdörr till huvudentré ej möjlig att öppna vid besiktning. Uppsågat större hål i vägg mellan vardagsrum och hall. Eldstad. Oklart om godkänd för eldning. Instängd lukt i våtrum och kök. Balkongdel saknar golvbeläggning och räcke.
Uthus	Äldre förrådsbyggnad i sämre skick. Kortsida saknar fasad. Träfasad, eternittak. Belamrat med saker.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i landsbygdsmiljö och omgivningen utgörs av jordbruksmark och glesbebyggelse. Ca 3km norr om Mörrum, och ca 10 km nordväst om Karlshamn.

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

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

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	212 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>485 000 kr</u>
Totalt	697 000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 500 000 kr utifrån undertecknads besiktningssuppgifter och Skatteverkets riktlinjer .

Pantbrev 3 st. Totalt 575 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 0,8 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 400 00 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 150 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten KARLSHAMN VITTSKÖVLE
1:21 har vid värdetidpunkten maj 2026 bedömts till:

ETTHUNDRAFEMTIO TUSEN KRONOR (150 000 kr)

Kalmar 2026-05-21
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

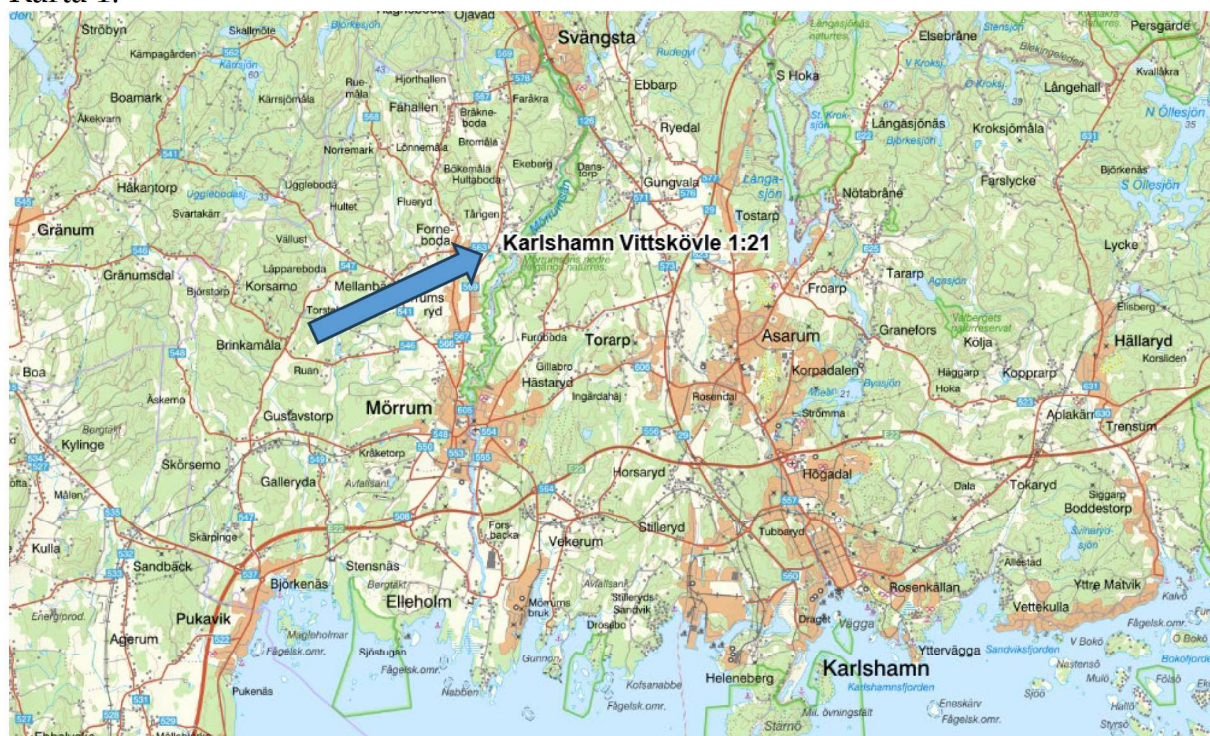
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

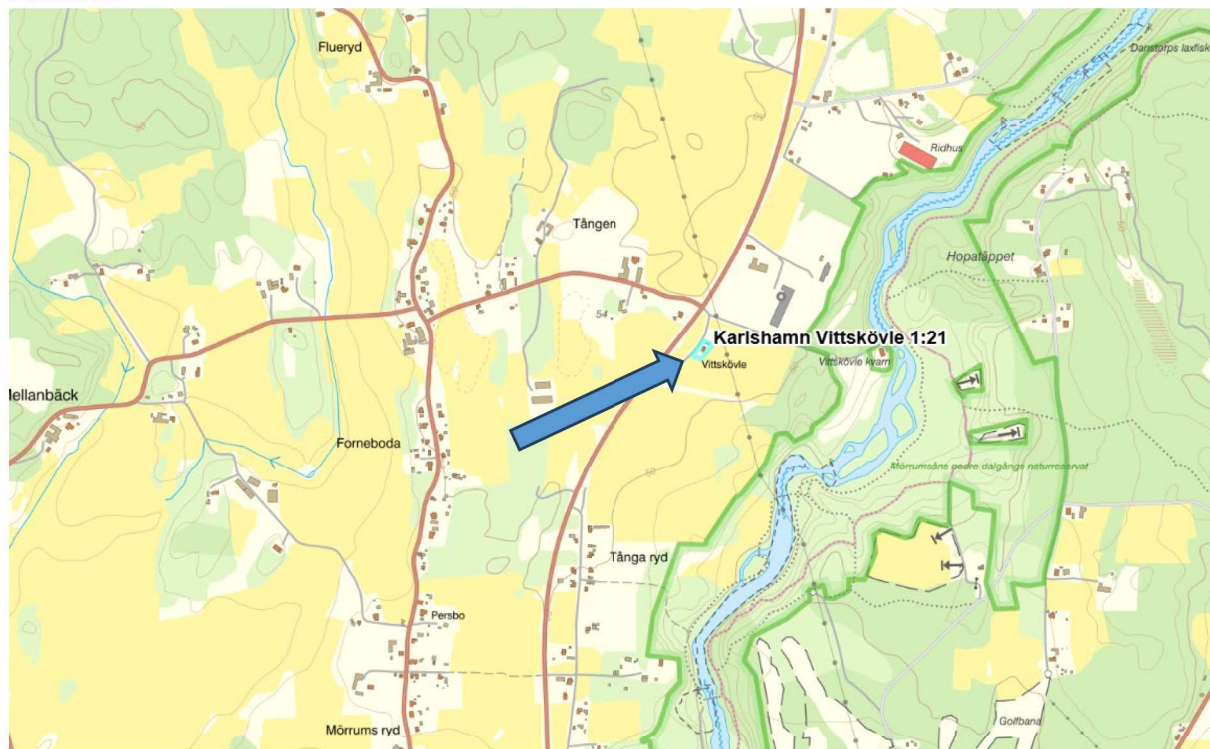
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

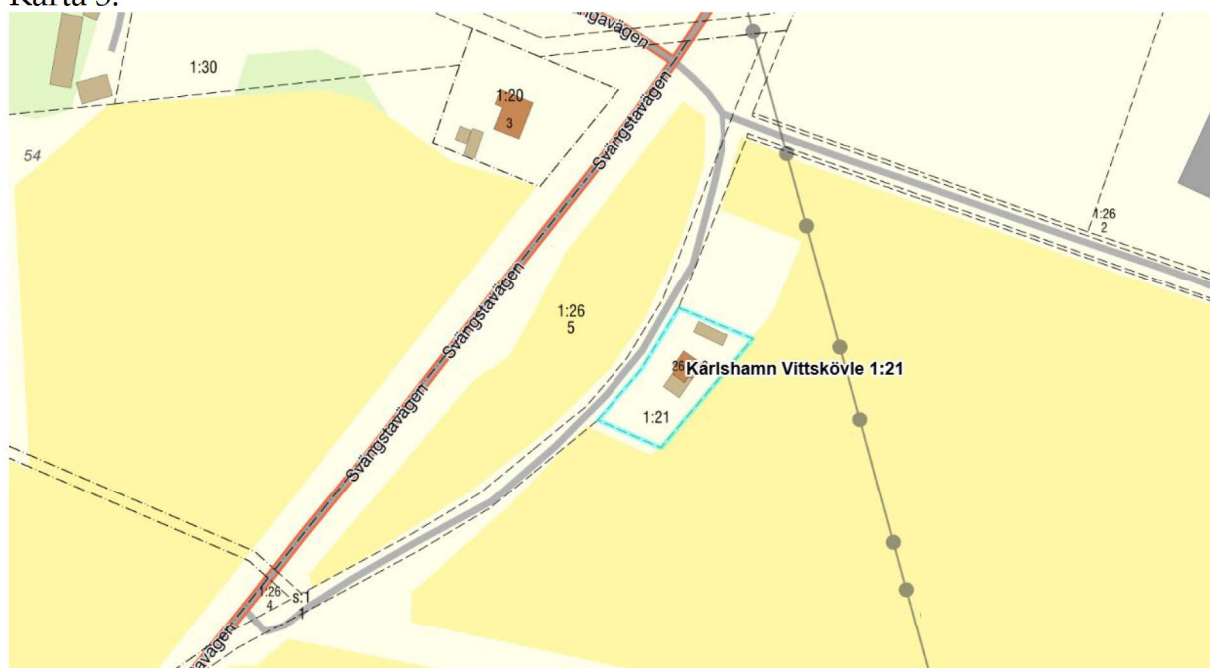
Karta 1:



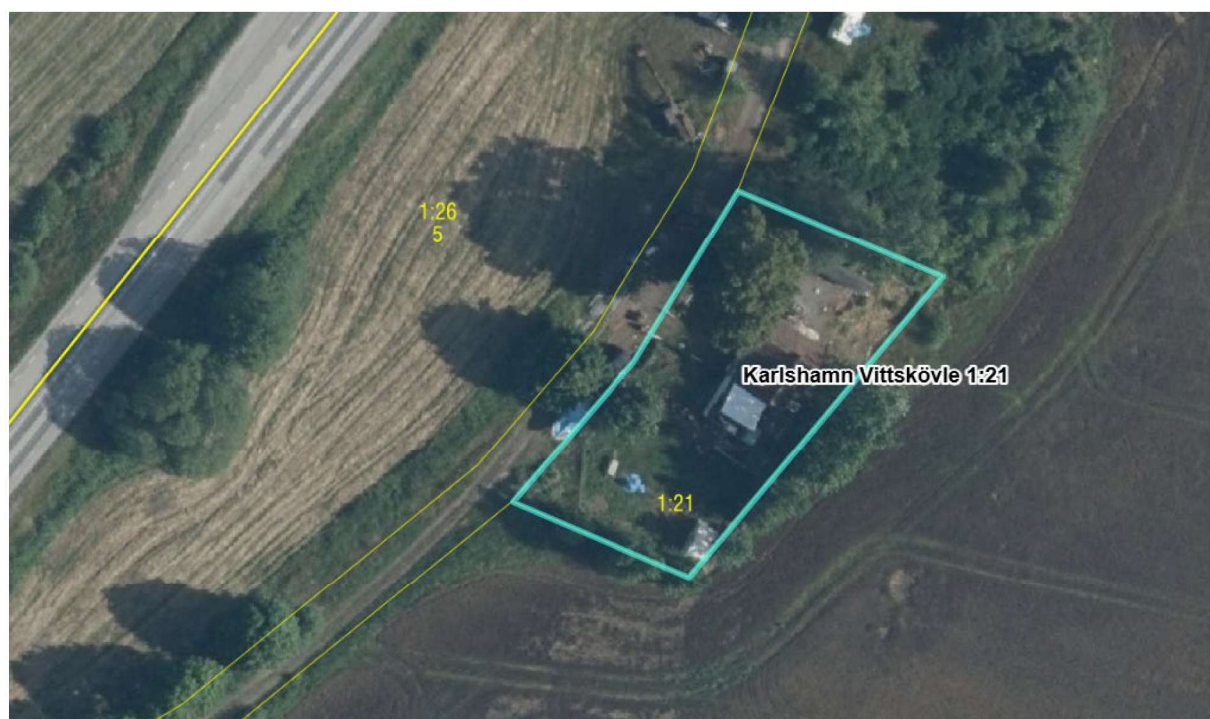
Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):



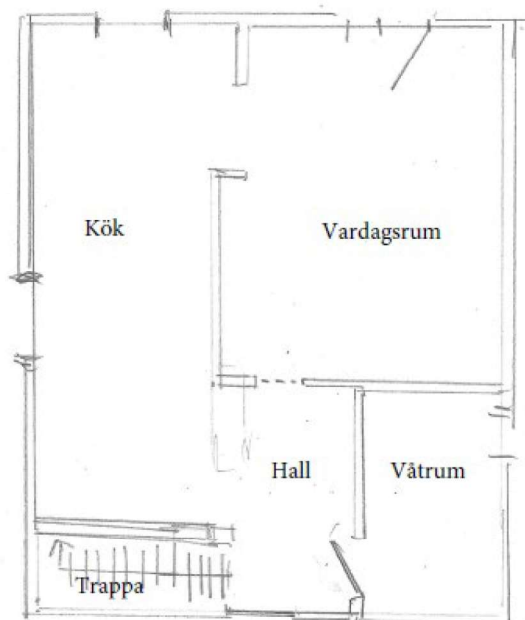
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Ronneby	220	ÖLJEHULT 2:45	2026-04-17	400	5 333	1,03	2 072	75	75	1937	21
Sölvesborg	220	NORJE 13:7	2026-03-02	450	6 250	0,86	2 489	77	72	1941	23
Karlshamn	220	TRÄNSUM 3:12	2026-02-27	520	7 222	0,71	1 140	72	72	1931	21
Ronneby	220	HJORTSBERGA 4:20	2026-01-20	300	4 110	0,51	1 042	76	73	1938	22
Ronneby	220	GALGEN 14	2026-01-19	360	5 143	0,60	680	72	70	1929	23
Karlshamn	220	MÖRRUM 13:16	2026-01-08	500	7 143	0,89	1 540	76	70	1929	23
Karlshamn	220	APLAKÄRR 8:1	2025-11-03	450	5 625	0,72	1 547	84	80	1929	23
Karlshamn	220	IRE 1:18	2025-10-20	450	6 429	1,03	2 375	76	70	1930	23
Olofström	220	HOLJE 91:1	2025-08-19	400	4 444	0,93	1 055	90	90	1948	23
Karlshamn	220	GUNGVALA 6:4	2025-02-14	365	4 620	0,63	2 626	79	79	1936	21
Olofström	220	VILSHULT 1:99	2024-11-08	325	4 643	0,75	1 589	79	70	1940	23
Karlshamn	220	MÖLLEGÅRDEN 1:49	2024-11-06	380	5 205	0,87	2 713	76	73	1936	23
Olofström	220	KYRKHULT 1:117	2024-09-30	200	2 353	0,62	1 379	87	85	1933	22
Medel ovägt				392	5 271	0,78	1 711	78	75	1935	22
Medel vägt					5 209						

BILAGA 4: PLANSKISSER

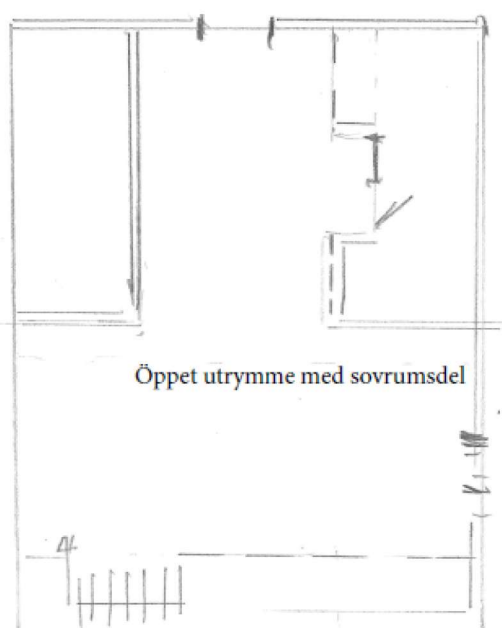
Planskiss bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planskiss övervåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning Karlshamn Vittskövle 1:21	UUID 909a6a57-4a00-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 100015393	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 1082	Distrikt Mörnum Socken: mörrum	Distriktskod 102010	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-12-19 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-05-05

Adress

Adress

Svängstavägen 264-12
375 91 Mörrum

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2005-11-22	Akt 05/19647
--------------	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Berört fång

05/19647, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2005-11-11
Köpeskilling: 210 000 SEK (avser
hela fastigheten)

Berört fång

06/17555, andel 1/2
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-08-19, 137 306 sek, jämte ränta och kostnader, utslagsnr 01-428507-25	Inskrivningsdag 2025-08-20	Akt D-2025-00293217:1
---	--------------------------------------	---------------------------------

Anmärkningar

Avser inteckning 05/19649
Avser inteckning 06/9157
Avser inteckning 06/17557

Utmätning 2025-12-16, 178 681 sek jämte ränta och kostnader, 01-665636-25	2025-12-18	D-2025-00470044:1
---	------------	-------------------

Anmärkningar

Avser inteckning 05/19649

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 575 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	400 000 SEK	2005-11-22	05/19649
2	150 000 SEK	2006-06-26	06/9157
3	25 000 SEK	2006-11-14	06/17557

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 387863-7	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 697 000 SEK	därav byggnadsvärde 485 000 SEK	därav markvärde 212 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 62535164 (2024)

Taxeringsvärde 212 000 SEK	Riktvärdeområde 1082002	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1006 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 62536164 (2024)

Taxeringsvärde 485 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 29	Bostadsyta 75 kvm
Biutrymmesyta 25 kvm	Värdeyta 80 kvm	Nybyggnadsår 1932	Tillbyggnadsår 1954
Värdeår 1937	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder Förrättning enligt ensittarlagen	Datum 1936-01-23	Akt 10-MÖR-678
---	----------------------------	--------------------------

Ursprung

Karlshamn Vittskövle 1:3

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6231005.3	484783.8



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 006 m ²	1 006 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
K-Mörum Vittskövle 1:21	1994-03-23	1082-93/48
K-Mörum Vedskövle Eller Vittskövle 1:21	1971-09-23	10-ASA-2573

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten



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