

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Karlshamn Aplakärr 2:18



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: Karlshamn Aplakärr 2:18
 Adress: Aplakärrsvägen 42-0, 374 94 Trensum
 Kommun: Karlshamn
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Norr.
 Värdetidpunkt: mars 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-03-04 av Daniel Strand. 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

1111 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta (vildvuxen), buskar och träd. Staket. Asfalterad uppfart i sluttning, vilken nyttjas av fler fastigheter. Plattläggning framför garage. Mindre grusad yta med stödmur väster om bostadshus.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Aplakärr, se bilaga kartor.

Vatten, avlopp, el

Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, 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 servitut avseende väg.

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

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

Innehåll

Undergrund

Grundmurar

Grundläggning

Stomme

Bjälklag

Fasad

Yttertak

Fönster

Våningstrappa

Golveläggningar

Tak

Kök

Våtrum

golv

väggar

inredning

övrigt

skick

Tvättavdelning

golv

väggar

inredning

Ventilation

Uppvärmning

Övrigt

Garage

1 ½ -plan med källare.

1930, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme 160 kvadratmeter resp. 101 kvadratmeter enligt taxering.

Källarvåning: Hall, tvättstuga, verkstadsbord, två förråd, sovutrymme.**Bottenvåning:** Hall, kök, vardagsrum delvis uppdelat, våtrum, Entré/uterum.**Övervåning:** Hall, tre sovrum, våtrum. kattvind

Glacial lera, därunder granodiorit-granit (SGU)

Betongsten

Källargrund

Trä

Trä

Ljus träpanel, delvis i sämre skick

Takpannor

Treglasfönster samt 2-glas, bågar i sämre skick

I trä

Plastmatta, parkett,

Träpanel, skivor

Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls spis med ugn, spisfläkt, diskmaskin, kyl & frys. Vitvaror bedöms delvis äldre. Köket saknar utrymme för naturlig matsplats. Matplast finns istället i närliggande rum. Äldre kök i något sämre skick.

Bottenvåning

Plastmatta

Plastmatta

WC, tvättställ

Ljust porslin

Normalt/Äldre

Övervåning

Plastmatta

Tapet

WC, tvättställ, dusch, badkar

Ljust porslin

Normalt/Äldre

I källare

Plastmatta

Tapet

Tvättbänk, tvättmaskin, varmvattenberedare

Självdagsventilation

Bedömt som direktverkande el, samt öppen spis. (oklart om godkänd för eldning)

Visst in- och utvändigt upprustningsbehov.

Uteplats av trätrall på plintar, ca 20 kvm med inramning.

Trätrappa upp till trädäck i sämre skick.

Utvändig och invändig åtkomst till källare.

Fristående garage, ca 25 kvm. Ljus träpanel, eternittak, betonggolv. Äldre skick.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i område av mindre by-karaktär, där omgivningen präglas av landsbygdsmiljö jordbruksmark och glesbebyggelse. Järnväg i närområdet öster om fastigheten.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Mindre god
Planlösning	Mindre god
Standard	Mindre god
Underhåll	Normalt, delvis eftersatt

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

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	271.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1.006.000 kr</u>
Totalt	1.277.000 kr

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

Pantbrev 4 st. Totalt 646.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,0 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 1 300 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 1 100 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Karlshamn Aplakärr 2:18 har
vid värdetidpunkten mars 2025 bedömts till:

EN MILJON ETTHUNDRATUSEN KRONOR (1 100 000 kr)

Kalmar 2025-03-18
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

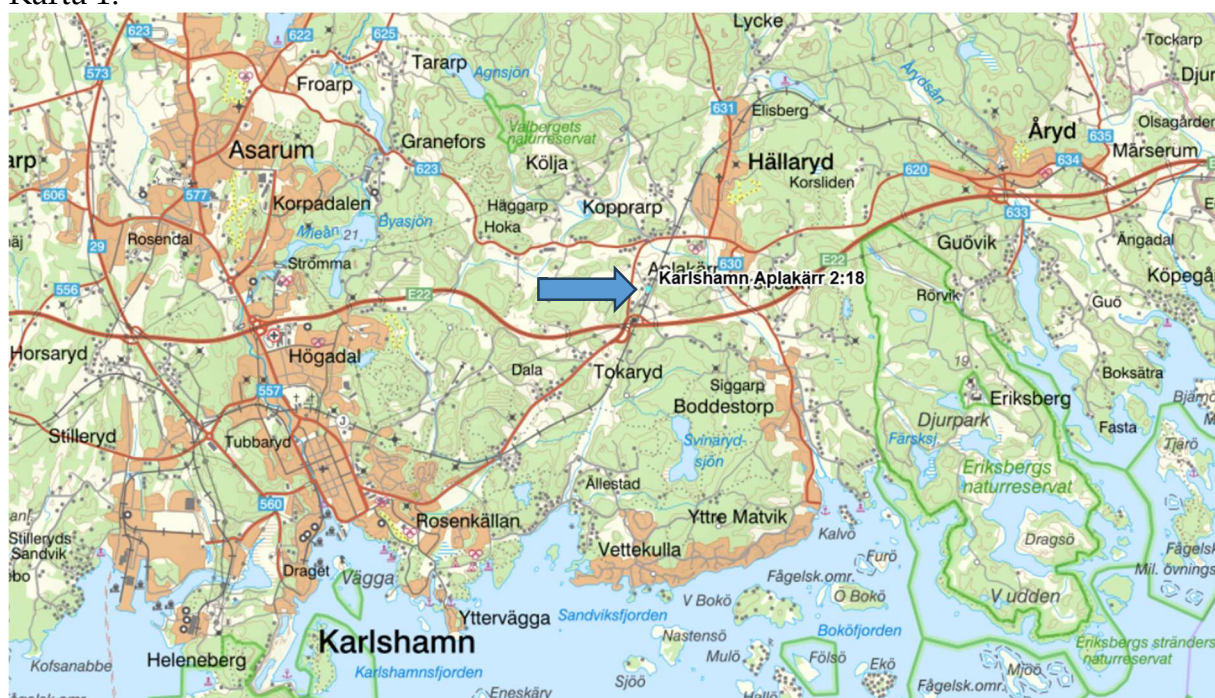
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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



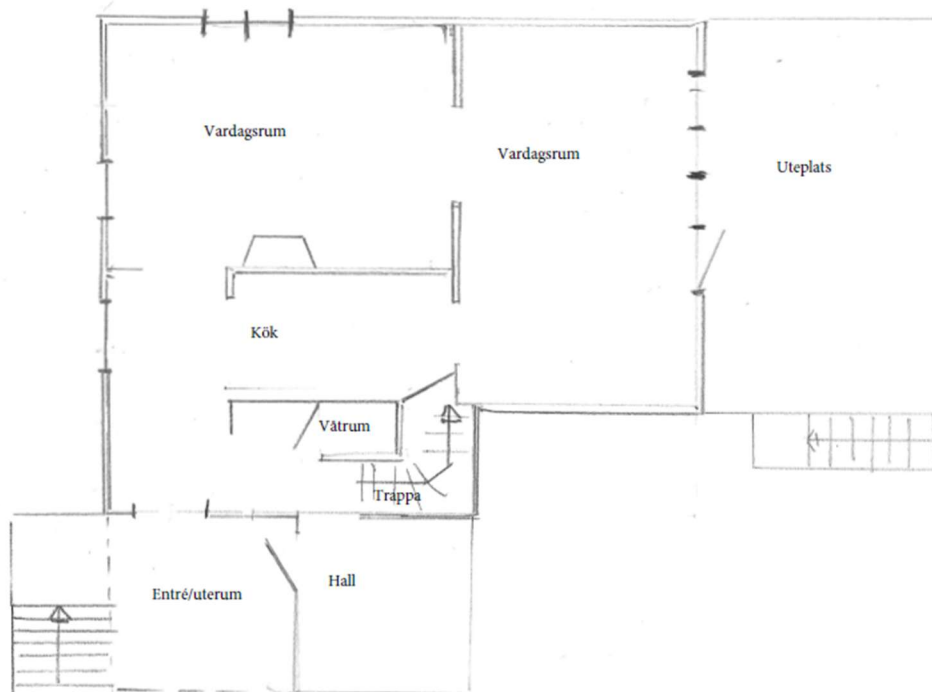
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris	Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Ronneby	220	SPEJAREN 1	2025-02-27	1 500	9 259	0,82		995	162	162	1975	33
Ronneby	220	EDESTAD 4:21	2025-01-29	1 600	10 458	1,29		1 459	153	153	1977	29
Ronneby	220	KALLEBERGA 9:101	2025-01-13	1 525	9 967	1,11		733	159	153	1984	33
Karlshamn	220	KASTANJEGÅRDEN 3:44	2024-12-30	1 650	10 927	1,03		859	171	151	1974	32
Ronneby	220	LISTERBY 16:128	2024-09-10	1 675	10 669	0,88		934	158	157	1973	31
Ronneby	220	HÄGGATORP 1:101	2024-09-04	870	5 438	0,89		8 230	160	160	1968	29
Ronneby	220	BREDÅKRA 9:123	2024-09-02	1 200	7 792	1,00		621	154	154	1973	36
Karlshamn	220	ÅRYDS-BÖKEMÅLA 1:13	2024-05-28	900	5 806	0,91		3 640	164	155	1944	37
Karlshamn	220	ASARUM 13:15	2024-04-12	1 600	9 412	1,06		1 805	188	170	1956	30
Karlshamn	220	VEKERUM 8:23	2024-03-28	1 100	7 143	0,80		1 800	158	154	1947	29
Karlshamn	220	APLAKÄRR 2:17	2024-03-04	1 450	8 382	1,04		1 575	190	173	1936	36
Ronneby	220	BREDÅKRA 9:112	2023-12-01	1 295	8 633	1,14		679	150	150	1973	33
Ronneby	220	BREDÅKRA 13:6	2023-09-29	725	4 833	0,80		1 140	162	150	1935	30
Karlshamn	220	TÖRNERYD 2:17	2023-09-18	1 600	10 063	1,32		2 542	179	159	1974	35
Ronneby	220	GÄRESTAD 2:19	2023-08-31	1 680	10 244	0,93		1 055	172	164	1963	37
Karlshamn	220	BENGTSBODA 1:34	2023-08-31	1 300	7 879	1,19		2 836	165	165	1979	29
Karlshamn	220	KASTANJEGÅRDEN 3:110	2023-07-22	1 500	10 000	0,90		1 134	150	150	1981	33
Ronneby	220	NORRA BYGGET 2:18	2023-07-14	1 700	10 968	1,18		2 185	155	155	1979	34
Karlshamn	220	HJORTHALLEN 1:13	2023-05-09	1 460	9 359	0,97		1 479	156	156	1978	35
				1 386	8 802	1,01		1 879	163	157	1967	33
						8 803						

BILAGA 4: PLANSKISSER

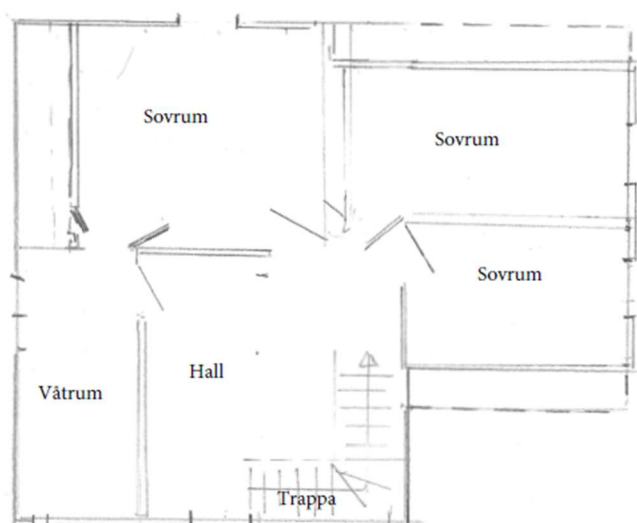
Planskiss bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss övervåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA



metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-02-01

Fastighet

Beteckning

Karlshamn Aplakärr 2:18

Nyckel:

100000097

Distrikt

Hällaryd

Socken: Hällaryd

UUID:

909a6a57-0e40-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län- och kommunkod

1082

Distriktskod

102019

Senaste ändringen i allmänna delen

2008-03-04

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2024-12-20

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-01-30

Adress

Adress

Aplakärrsvägen 42-0

374 94 Trensum

Läge, karta

Område

1

N (SWEREF 99 TM)

6227583.9

E (SWEREF 99 TM)

495785.0

Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Totalt

1 111 kvm

1 111 kvm

Lagfart

Ägare

Andel

1/2

Inskrivningsdag

2006-03-02

Akt

06/3307

Köp (även transportköp): 2006-02-20
Köpeskillning: 760.000 SEK, avser hela fastigheten.

1/2

2006-03-02

06/3308

Köp (även transportköp): 2006-02-20
Köpeskillning: 760.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll

Inskrivningsdag

Akt

Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas

2024-12-19

D-2024-00433993:1

Utmätning 2024-11-18, 561 867 sek (12245694661)

2024-11-20

D-2024-00391165:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande b72576b1-DD65-42DB-9883-21A3B3D86B4B

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 646.000 SEK

Nr

Belopp

Inskrivningsdag

Akt

1235.000 SEK1994-11-2194/5769

2110.000 SEK1994-11-2194/5770

3184.000 SEK1994-11-2194/5772

4117.000 SEK2006-03-0206/3309

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål

Rättsförhållande

Rättighetstyp

Rättighetsbeteckning

Väg

Förmån

Officialservitut

10-HÄL-720.1

Bildningsåtgärd: Avstyckning

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)
378981-7
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.277.000 SEK	1.006.000 SEK	271.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 041794164.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
271.000 SEK	1082003	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
1 100 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 041795164.

Bebyggelse	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	1.006.000 SEK	33
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
160 kvm	101 kvm	180 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1930		1932
Under Byggnad	Antal lika	
Nej	1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1954-02-20	10-HÄL-720

Ursprung

Karlshamn Aplakärr 2:17

Tidigare Beteckning

Beteckning		Omregistreringsdatum Akt	
K-Hällaryd Applakärr 2:18		1971-09-23	10-ASA-2573
K-Hällaryd Aplakärr 2:18		1994-03-23	1082-93/48

Ajourförande inskrivningsmyndighet
Lantmäteriet **Kontorbeteckning:**
Hässleholm
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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