

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Karlskrona Hasslö 3:68



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
BYGGNAD.....	6
OMDÖME	8
EKONOMISKA DATA.....	8
VÄRDEBEDÖMNING.....	8
BILAGA 1: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	10
BILAGA 2: KARTOR	11
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL	13
BILAGA 4: PLANSKISS	14
BILAGA 5: FDS-UTDRAG INKL. TOMTKARTA	15

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Karlskrona Hasslö 3:68
Adress: Västra Knutsgårdsvägen 9, 373 65 Hasslö
Kommun: Karlskrona
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: november 2024.
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-11-27 av Daniel Strand. 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 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

1238 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.

Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar, träd, flaggstång, stängsel och staket. Uteplats med trätrall ca 40 kvm. Uppställningsplats för en bil med utfart till villaområdesgata och en längre utfart av ca en bilbredd direkt mot huvudgatan. Utformning av utfarter hör sannolikt av att fastighet bebyggdes tidigare än omkringliggande villabebyggelse.

Fastigheten består av 3 delområden, varav de två delområden som inte är tomtmark tillsammans utgör ca 100 kvm enligt registerkarta. Dessa delområden består av två långsmala markremsor på östra delen av Hasslö, enligt ägare utan praktisk tillämpning. Dessa två mindre delområdena besiktigades ej.

Läge

Värderingsobjektet är beläget på Hasslö, se bilaga.

Vatten, avlopp, el

Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet.

Utöver anslutning till kommunalt nät för vatten och avlopp också enskild brunn med pump för bevattning.

Energideklaration

Giltighetstid på energideklaration registrerad hos Boverket har gått ut och går därmed inte att beställa.

Planbestämmelser,
servitut mm

Byggnadsplan från 1968. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. (De markremsor tillhörande fastigheten som inte utgör tomtmark ligger utanför planlagt område).

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Karlskrona Hasslö GA:3, vars ändamål är väg. Förvaltningen sköts av Hasslö vägars samfällighetsförening.

Samfälld mark ligger utmed fastighetsgräns i nordväst, ej identifierad med numrering i registerkartan, och ej heller upptagen i fastighetsregister under Hasslö 3:68, där endast notering finns att samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara

ofullständig. I sammanhanget bör noteras att det på Hasslö finns ett stort antal mindre marksamfälligheter utvisade på registerkartan, flertalet av dem utan koppling till dagens samhälle.

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

BYGGNADBostadsbyggnadByggnadstyp

1-plan med källare. (Äldre del av byggnaden uppförd med källare, tillbyggnadsdel uppförd med platta på mark). Golvbjälklag för delarna är separerat, med förhöjd bjälklag vid källardelen. På delen med platta på mark finns också ett upphöjt halvplan med sovutrymme, som nås via trappa från byggnadsdelen med källare. På byggnadsdel med källare finns inredd vind.

Byggnadsår
Area BOA, BIA

1949, enligt taxering. Tillbyggnadsår 2017, enligt taxering. Bostadsarea och biutrymme 154 kvadratmeter resp. 80 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Våtrum utan inredning, tre rum för förrådsändamål, apparatrum, garage, tvättstuga, jordkällare
Bottenvåning: Hall, kök, tre sovrum, våtrum, klk i äldre del. Vardagsrum, våtrum, sovrum i nyare del.

Vindutrymme(inredd men ej isolerad): Hallutrymme, sovutrymme (ej besiktigat, belamrad trappa).

Undergrund
Grundmurar
Grundläggning

Morän, därunder berg.
Betongsten
Betongplatta på mark på del av byggnad, källargrund resterande.

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Träpanel, cederträ vid entré.

Yttertak

Plåt, dubbelfalsad

Fönster

Treglasfönster

Våningstrappa

I trä

Golvbeläggningar

Linoleum/plastmatta, laminat, trä, parkett

Tak

Träpanel, målad gips på nyare delen.

Kök

Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls induktionshäll, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och inbyggd ugn. Kyl & frys. Vitvaror bedöms som nyare. I köket finns utrymme för en matplats till ca 6-8 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

Bottenvåning

golv

Plastmatta

Klinker

väggar

Plastmatta

Kakel

inredning

WC, tvättställ, dusch

WC, tvättställ, badkar, handukstork(ej inkopplad)

övrigt

Ljust porslin (svart WC-lock)

Ljust porslin

skick

Normalt

Normalt

Tvättavdelning

I källare

golv

Betong

väggar

Målad betong

inredning

Tvättmaskin

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning -system	Luft/vattenvärmepump Vattenburet, golvvärme på nyare utbyggnaden med platta på mark, samt vattenburet/radiatorer på bottenvåning över källare.
Övrigt	Utbyggnadsdel 2017. Eldstad (ej i bruk, men besiktigad och godkänd enligt ägare). Källare tillgänglig via utvändig dörr respektive invändig trappa. Stenkista i östra delen av fastigheten. Enklare förråd under ytttertrappa till entré.
Garage	Garage i källare. I äldre skick, med plats för en bil. Slagport. Utfart ej anpassad, gräsmatta utanför garageport vid besiktningstillfället.

OMDÖME

Läge Mittenläge i småhusområde. Stor tomtyta i sydvästligt läge. Skola och mataffär inom några minuters promenad.

Efterfrågan	God
Allmänservice	Mycket god
Materialstandard	God
Planlösning	Mindre god
Standard	God
Underhåll	Normalt

Objektet som helhet Småhus i normalt/ gott skick såväl in-som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	414000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>2074000 kr</u>
Totalt	2488000 kr

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

Pantbrev 7 st. Totalt 2 720 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,3 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 3 200 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, läge, standard och skick bedöms marknadsvärdet vara 3 500 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Karlskrona Hasslö 3:68 har vid
värdetidpunkten november 2024 bedömts till:

TREMILJONERFEMHUNDRATUSEN KRONOR (3 500 000 kr)

Kalmar 2024-12-04
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Daniel Strand, civilingenjör
Fastighetsvärderare



Andreas Ylipää, civilekonom
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande
Bilaga 2: Kartor
Bilaga 3: Ortsprismaterial
Bilaga 4: Planskiss
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

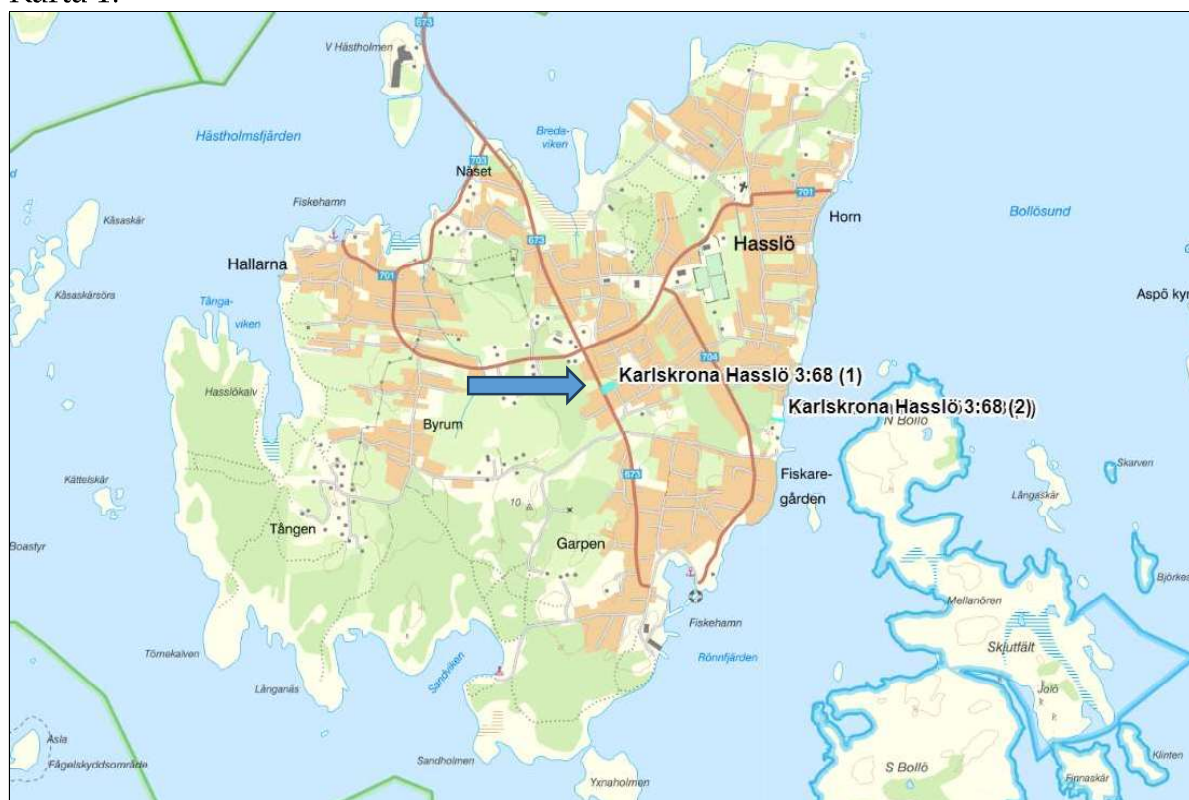
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

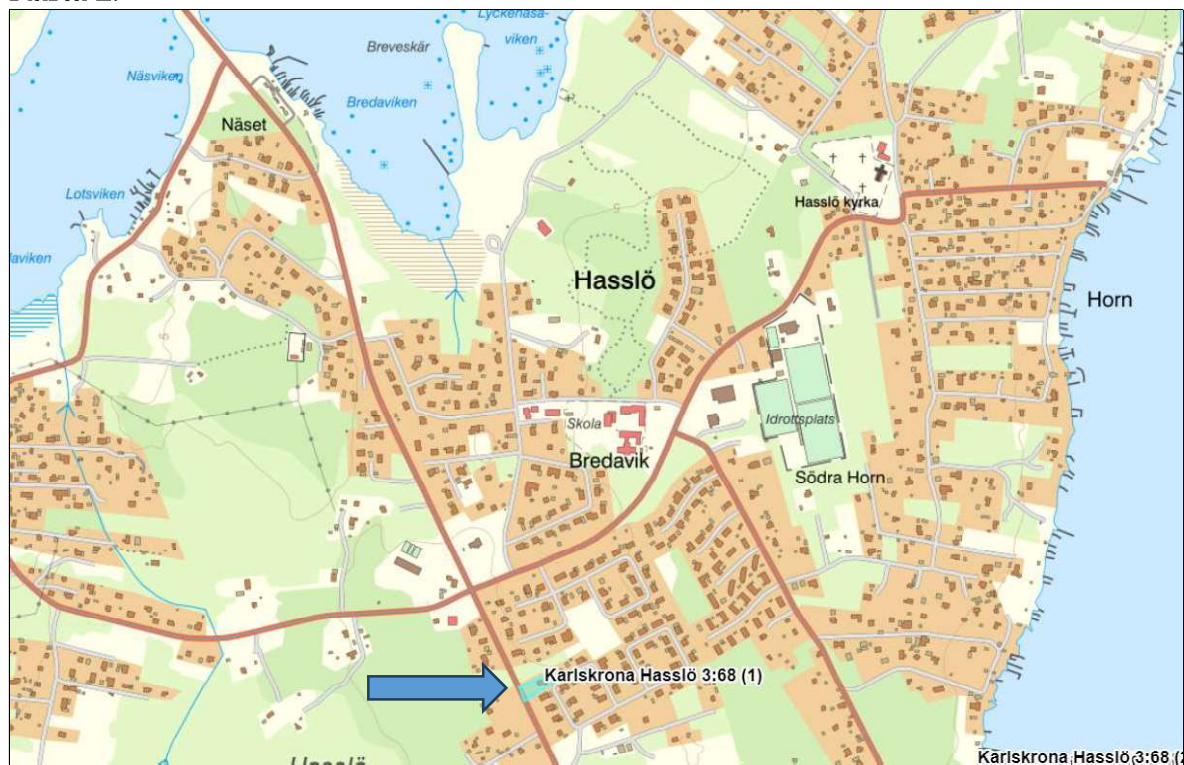
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

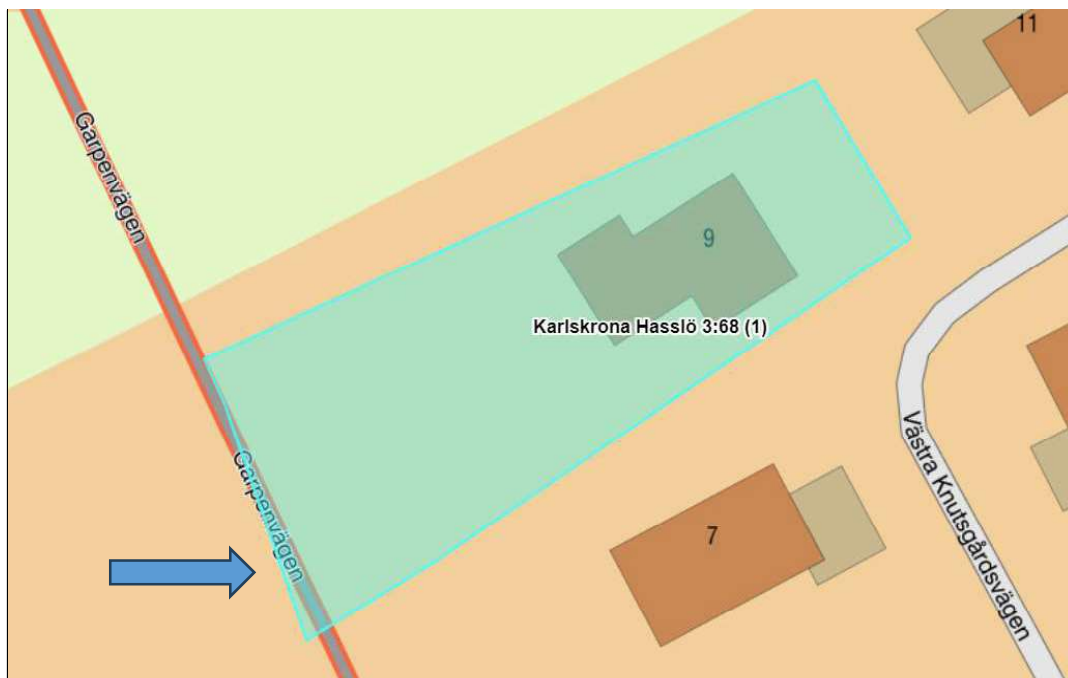
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



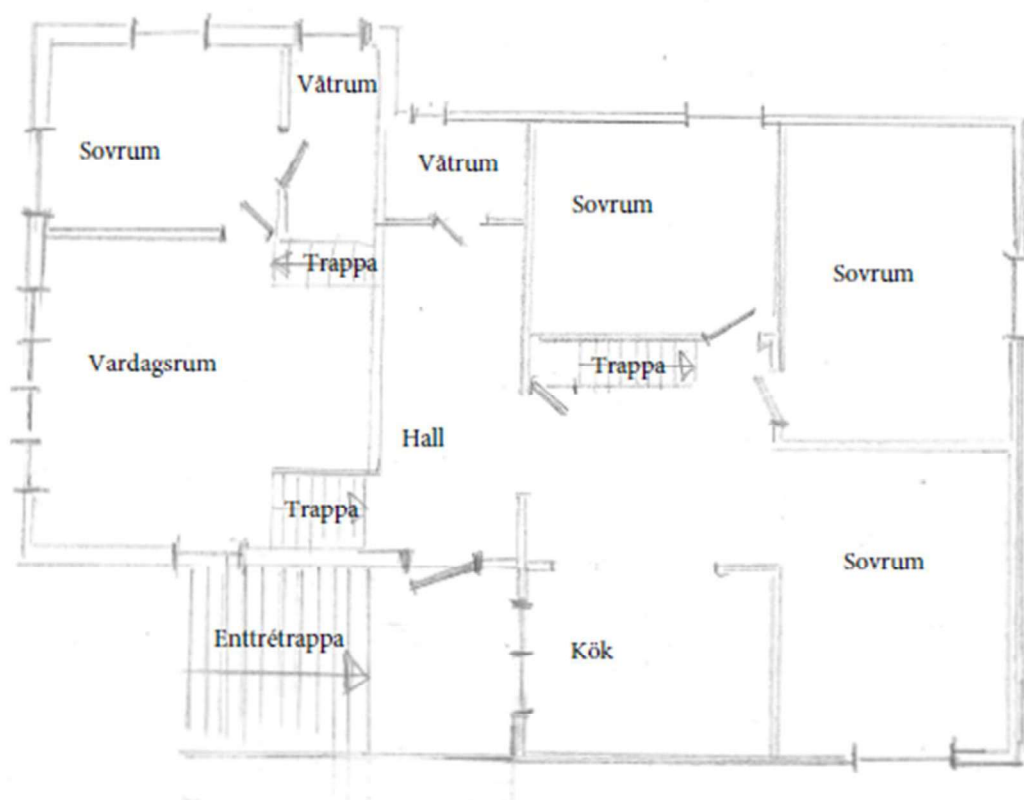
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Karlskrona	220	HASSLÖ 5:124	2024-10-04	3 750	27 778	1,42	1 678	135	135	2008	31
Karlskrona	220	SANDA 2:95	2024-09-06	2 600	20 000	1,02	3 827	130	130	1990	44
Karlskrona	220	UTTÖRP 1:120	2024-06-28	3 750	25 862	1,72	7 207	145	145	1941	45
Karlskrona	220	STURKÖ-BREDAVIK 23:24	2024-02-15	2 575	17 759	1,26	4 404	145	145	1968	33
Karlskrona	220	HASSLÖ 9:168	2023-12-15	3 700	27 007	1,23	1 977	137	137	2010	32
Karlskrona	220	HASSLÖ 3:157	2023-11-13	2 550	19 615	1,12	1 092	137	130	1977	41
Karlskrona	220	UTTÖRP 2:20	2023-10-23	3 400	20 238	1,37	6 080	168	168	1982	33
Karlskrona	220	HASSLÖ 1:242	2023-09-18	2 750	18 707	1,20	3 651	150	147	1991	30
Karlskrona	220	SANDA 1:99	2023-08-25	2 900	22 137	1,41	2 046	144	131	1966	36
Karlskrona	220	HASSLÖ 9:158	2023-08-15	3 000	21 429	1,29	758	140	140	1988	40
		Medel ovägt		3 098	22 053	1,30	3 272	143	141	1982	37
		Medel vägt			21 999						

BILAGA 4: PLANSKISS

Planskiss bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS-UTDRAG INKL. TOMTKARTA



Fastighet

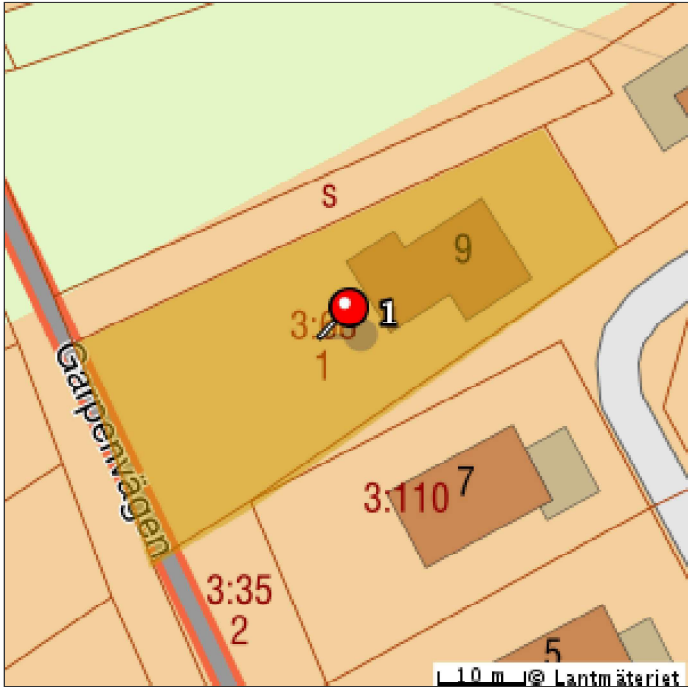
Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Karlskrona Hasslö	909a6a57-7a7f-90ec-e040-ed8f66444c3f	2023-10-09
3:68		
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
100027808	1080	2024-10-24
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Hasslö	102004	2024-11-25
Socken: Hasslö		

Adress

Adress
Västra Knutsgårdsvägen 9
373 65 Hasslö

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6218465.4	529263.8



2	6218315.3	530058.3
---	-----------	----------

Område

N (SWEREF 99 TM)

E (SWEREF 99 TM)



3

6218311.3

530080.7



Areal

Område
Totalt

Totalareal
1 238 kvm

Därav landareal
1 238 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare

Andel
1/2

Inskrivningsdag
2013-08-16

Akt
13/8554

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 2013-08-12 Köpeskilling: 885.000 SEK, avser hela fastigheten.			
	1/2	2013-08-16	13/8555
Köp (även transportköp): 2013-08-12 Köpeskilling: 885.000 SEK, avser hela fastigheten.			
Anteckningar			
Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-10-21, 587 120 sek jämte ränta och kostnader 12245349746		2024-10-23	D-2024-00352393:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 10735b81-A9F8-4383-9055-7427EF44B6DC			
Utmätning 2024-10-21, 380 922 sek jämte ränta och kostnader 12245349753		2024-10-23	D-2024-00352396:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 64d871f2-D1A8-4002-A883-B49FC14CE70F			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 7 Totalt belopp: 2.720.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	95.000 SEK	1989-08-09	89/8506
2	205.800 SEK	1989-08-09	89/8507
3	362.950 SEK	2013-08-16	13/8556
4	88.500 SEK	2013-08-16	13/8557
5	1.438.000 SEK	2016-06-21	D-2016-00289027:1
6	189.750 SEK	2017-05-04	D-2017-00181664:1
7	340.000 SEK	2021-02-12	D-2021-00058872:1
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer		Datum	Akt
Byggnadsplan: Bredaviksområdet		1968-07-04	10-HAS-1073
Taxeringsuppgifter			
Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220) 227920-0 Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.			
Taxeringsvärde			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2.488.000 SEK	2.074.000 SEK	414.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 048070163.

Taxeringsvärde 414.000 SEK	Riktvärdeområde 1080001	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 900 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 048071163.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 2.074.000 SEK	Total standardpoäng 37
Bostadsyta 154 kvm	Biutrymmesyta 80 kvm	Värdeyta 170 kvm
Nybyggnadsår 1949	Tillbyggnadsår 2017	Värdeår 1982
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Taxeringsenhet

Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr (499)
227921-0
Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.
Industritillbehör saknas

Taxeringsvärde
Taxeringsår
2019

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Karlskrona Hasslö GA:3

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1950-02-16	10-HAS-524
Äganderättsutredning	1966-12-03	10-HAS-1023
Anläggningsåtgärd	2003-08-20	1080-00/117
Anläggningsåtgärd	2023-10-09	1080-2019/17

Ursprung

Karlskrona Hasslö 3:54

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
K-Hasslö Hasslö 3:68	1994-03-02	1080-93/104

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet