

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Ronneby Trädgården 7



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	15

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Ronneby Trädgården 7
 Adress: Björnbärsvägen 9, 372 38 Ronneby
 Kommun: Ronneby
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Norr.
 Värdetidpunkt: Juni 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-06-02 av Daniel Strand. Vid besiktningen 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 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	792 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Sluttande trädgårdstomt med gräsmatta (vildvuxen), buskar och träd. Stödmur. Asfalterad uppfart med plats för två bilar. Skrotbil ståendes på uppfart.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Ronneby, 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	Stadsplan från 1977 samt tomtindelning från 1968. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande planer. Fastigheten belastas av en officialnyttjanderätt avseende vattenledning. För berörskrets på denna officialnyttjanderätt samt för mer information av fastighetsrättslig karaktär, se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD**Bostadsbyggnad****Byggnadstyp****Byggnadsår****Area BOA, BIA****Innehåll****Undergrund****Grundmurar****Grundläggning****Stomme****Bjälklag****Fasad****Yttertak****Fönster****Våningstrappa****Golvbeläggningar****Tak****Kök****Våtrum****golv****väggar****inredning****övrigt****skick****Tvättavdelning****golv****väggar****inredning****Ventilation****Uppvärmning
-system****Övrigt**

1-planshus med sluttningsvåning.

1971, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme 143 resp. 42 kvadratmeter enligt taxering.

Kv/Sv: Hall, två sovrum, allrum, apparatrum, våtrum, bastu/relax, groventré, tvättstuga.**Bv:** Vardagsrum, kök med anslutande matplats, två sovrum, våtrum. Därtill indragen balkong och inglasat uterum.

Sandig morän, därunder Granit. (SGU).

Betongsten

Betongplatta på mark

Trä/betong

Trä/betong

Ljus kalksandsten, puts, träpanel

Takpannor

Tvåglasfönster

I trä

Parkett, laminat, klinker

Skivor, målat, träpanel

Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls spis med ugn, spisfläkt, diskmaskin (DM ur funktion enligt uppgift från ägare), kyl/frys (oklart om frys fungerar). Vitvaror bedöms som äldre. I anslutning till köket finns en matplats till ca 6-8 personer. Kök i något sämre skick.

Kv/Sv

Klinker

Kakel

WC, tvättställ, dusch

Ljust porslin

Bedömt som normal avseende ytskikt, dock uppgift från ägare att våtrummen ej är fackmannamässigt renoverade.

Bv

Klinker

Kakel

WC, tvättställ, badkar (ur funktion enligt uppgift från ägare).

Ljust porslin

Bedömt som normalt avseende ytskikt, dock uppgift från ägare att våtrummen ej är fackmannamässigt renoverade

Kv/Sv

Klinker

Betong

Tvättmaskin, torktumlare

Självdraagsventilation

Kombipanna olja/el. Kombipannan bedöms vara ur funktion. Vattenburet, radiatorer

Stort invändigt upprustningsbehov.

Byggnad är enligt uppgift från ägare kallställd sedan en tid. (oklart hur länge).

Tydliga spår av fuktskador på övre plan vid radiatorer, där golvet släppt runt rör. Oklar omfattning på eventuella fuktskador.

Avvikande lukt i vissa delar av byggnaden. I rum både i sluttningsvåning och bottenvåning. Enligt uppgift från ägaren är det mögel i huset.

Renoveringsarbeten i båda våtrummen är enligt uppgift från ägare ej fackmannamässigt utförda. Vidare uppges att golvfallet är felaktigt i båda våtrummen.

Köket bedöms ha felaktigheter i eldragningen.

Eldstad, ej i bruk. Ej godkänd för eldning.

Inglasat uterum ca 14 kvm. Uterum nås från vardagsrum. Byggnadsteknik med trästomme, träpanel och trätrall med plintar. Tak belagt med kanalplast. Uterum i normalt skick. Trätrall i anslutning till uterummet, med en mindre terrass om ca 7 kvm.

Garage

Vidbyggt garage och förrådsdel/groventré om ca 25 kvm totalt. Garagedel med plåttak och takviksport, plats för en bil. Äldre standard i normalt skick.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i villaområde ca 200m öster om Ronnebyån.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	God
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Mindre god
Standard	Ordinär
Underhåll	Eftersatt

Objektet som helhet Äldre sutteränghus med stort upprustningsbehov invändigt. Spår av vattenskador i vissa av rummen. Visst upprustningsbehov utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	375 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1 630 000 kr</u>
Totalt	2 005 000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer:

Markens taxeringsvärde justeras beräkningsmässigt ner till 313 000kr, då fastigheten ej bedöms vara i strandnära läge.

Taxeringsvärdet för byggnaden beräknas till ca 1.200.000 kr utifrån undertecknads besiktningsuppgifter och Skatteverkets riktlinjer. Det totala värdet summeras till 1.500.000kr

Taxeringsvärdet för byggnad bedöms som rimligt enligt ny beräkning ovan men justering tordes erhållas vid ansökan till skatteverket om sänkt taxeringsvärde till följd av fastighetens skick. Det totala taxeringsvärdet bedöms till följd av fastighetens skick till 1.000.000 kr

Pantbrev 6 st. Totalt 1.497.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,2 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 1 200 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 1 200 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Ronneby Trädgården 7 har vid
värdetidpunkten juni 2025 bedömts till:

EN MILJON TVÅHUNDRATUSEN KRONOR (1 200 000 kr)

Kalmar 2025-06-15
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

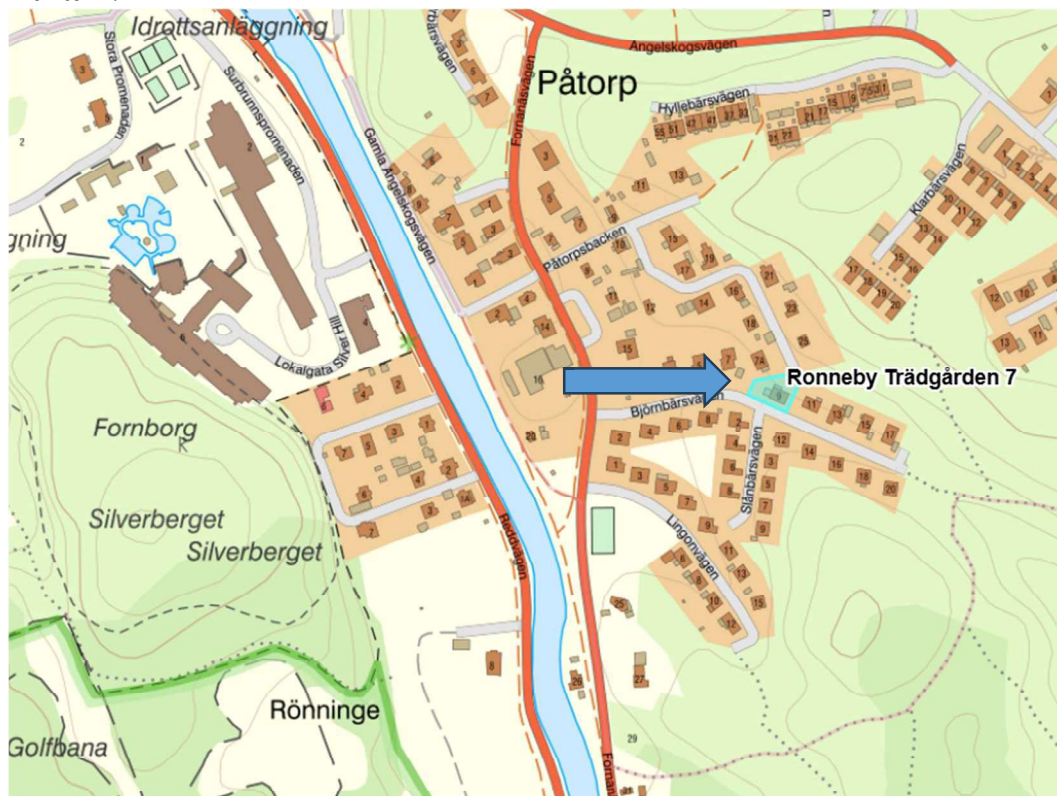
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

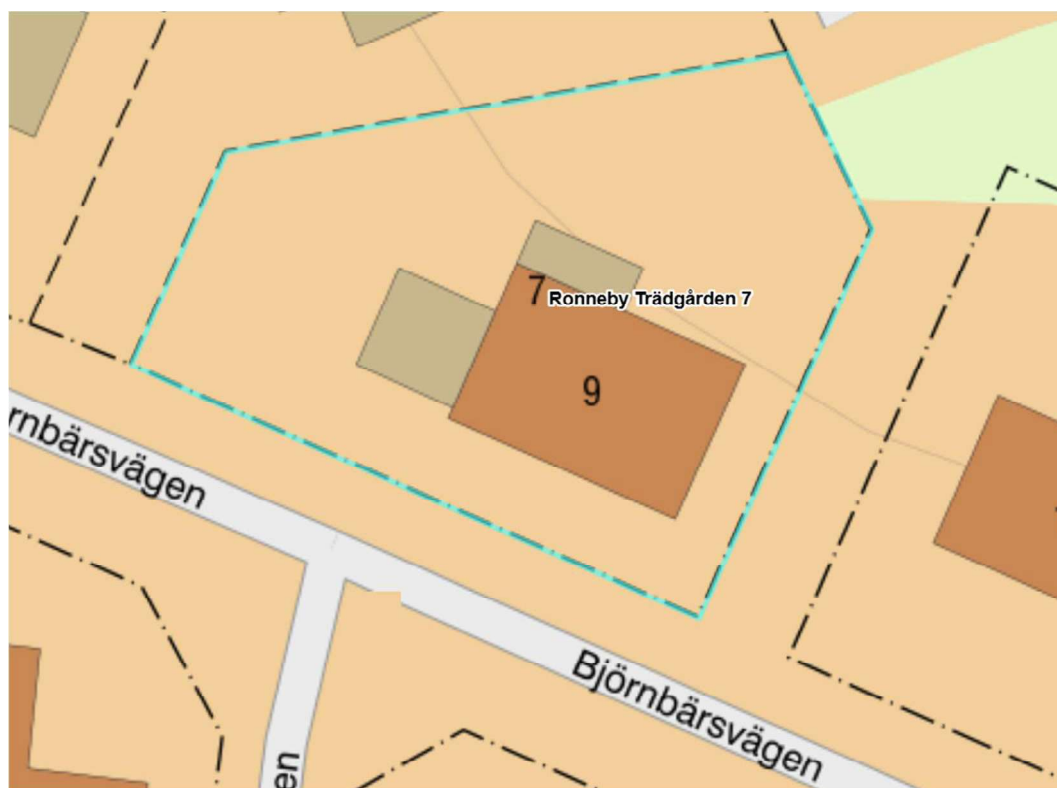
Karta 1:



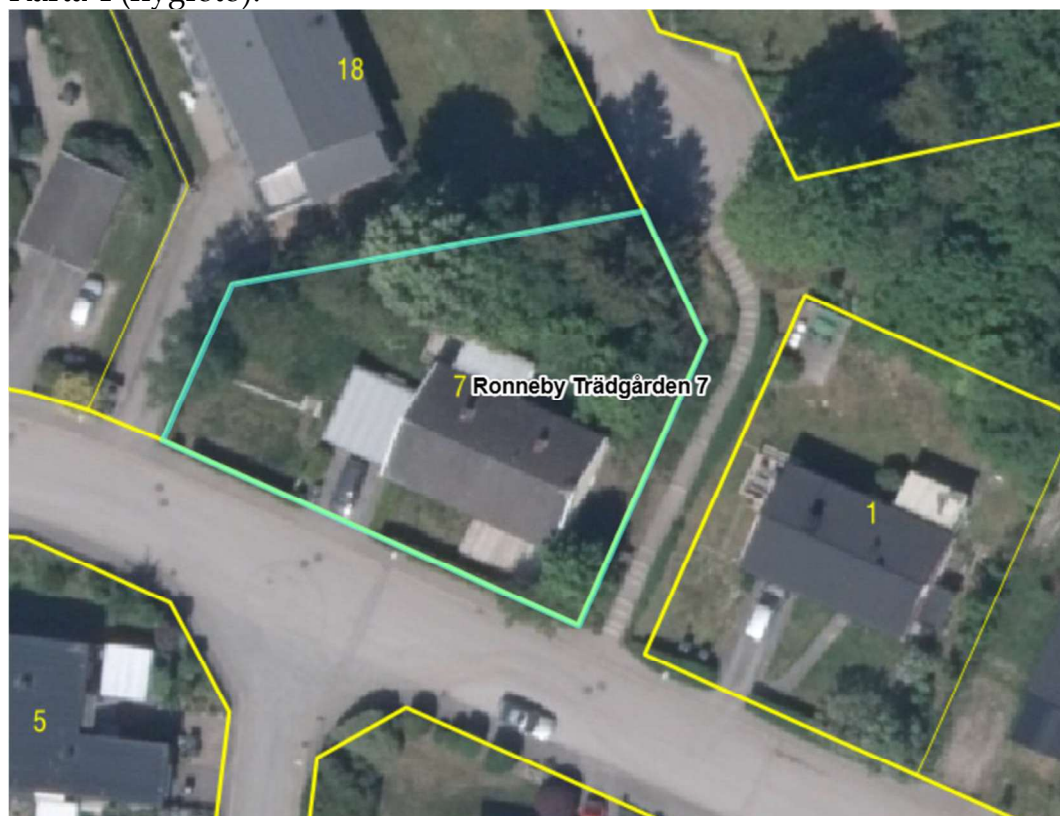
Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):



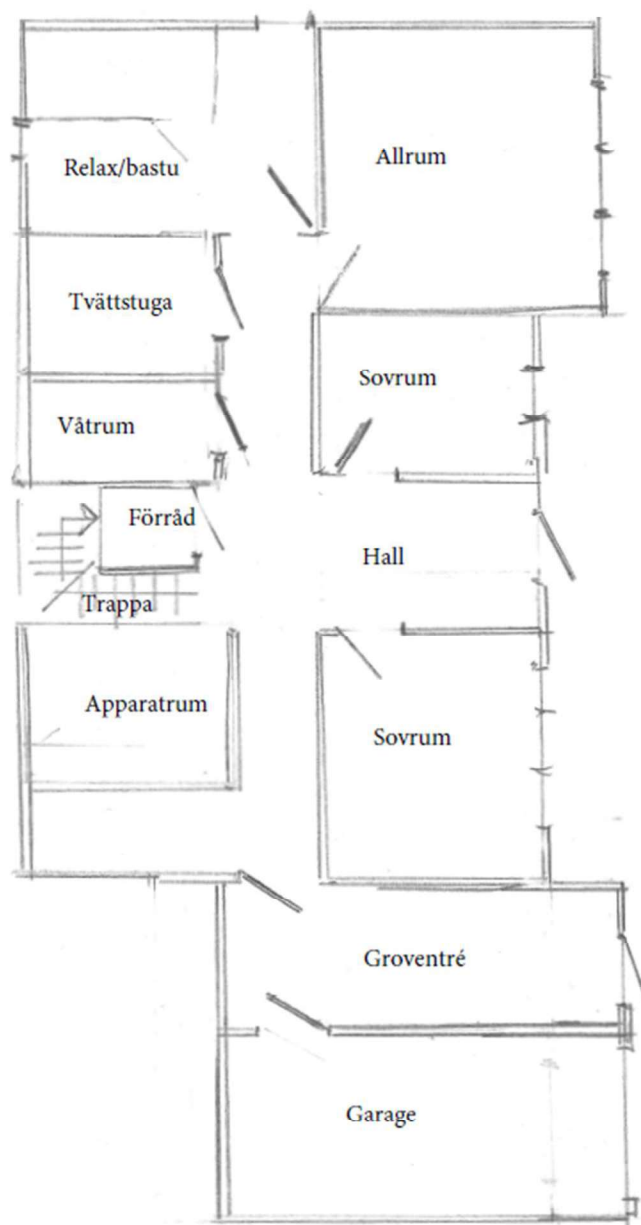
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Ronneby	220	VIOLEN 4	2025-05-09	1 350	9 000	0,95	769	165	150	1956	30
Ronneby	220	KALLEBERGA 4:34	2025-03-07	1 250	9 542	1,33	0	142	131	1962	29
Ronneby	220	CHIMPANSEN 7	2025-01-24	1 550	11 481	1,26	752	149	135	1929	28
Ronneby	220	ODEN 21	2025-01-15	1 800	11 613	1,08	984	164	155	1969	32
Ronneby	220	TULPANEN 9	2024-12-16	1 850	14 015	1,14	1 380	132	132	1979	32
Ronneby	220	BJÖRKEHED 1:27	2024-11-27	1 150	7 667	1,26	1 177	165	150	1960	26
Ronneby	220	GJUTAREN 7	2024-11-01	1 200	8 955	0,98	540	135	134	1929	30
Ronneby	220	SVETSAREN 2	2024-08-15	2 000	13 986	1,08	573	143	143	1990	32
Ronneby	220	BREDÅKRA 9:107	2024-08-05	1 400	9 655	1,37	840	146	145	1973	30
Ronneby	220	VÅRLÖKEN 5	2023-10-02	1 850	14 015	1,43	1 164	132	132	1948	31
Ronneby	220	BREDÅKRA 13:6	2023-09-29	725	4 833	0,80	1 140	162	150	1935	30
Ronneby	220	TURKOSEN 3	2023-09-14	1 350	10 385	1,24	1 084	136	130	1951	29
Ronneby	220	FÅGELBÄRET 3	2023-06-29	1 750	13 158	1,31	828	133	133	1974	27
Ronneby	220	RISATORP 2:3	2023-05-12	1 675	10 806	1,20	1 943	161	155	1953	27
Ronneby	220	EKORREN 5	2022-11-01	1 850	12 671	1,45	1 286	156	146	1939	27
Ronneby	220	TRASTEN 13	2022-08-15	1 880	13 623	1,41	1 069	152	138	1959	29
Ronneby	220	SVANEVIK 1:49	2022-07-13	2 000	15 504	0,87	3 269	139	129	1949	26
Ronneby	220	CHAMPINJONEN 16	2022-01-03	1 650	10 784	0,93	940	163	153	1975	32
		Medel ovägt		1 571	11 205	1,17	1 097	149	141	1957	29
		Medel vägt			11 129						

BILAGA 4: PLANSKISSER

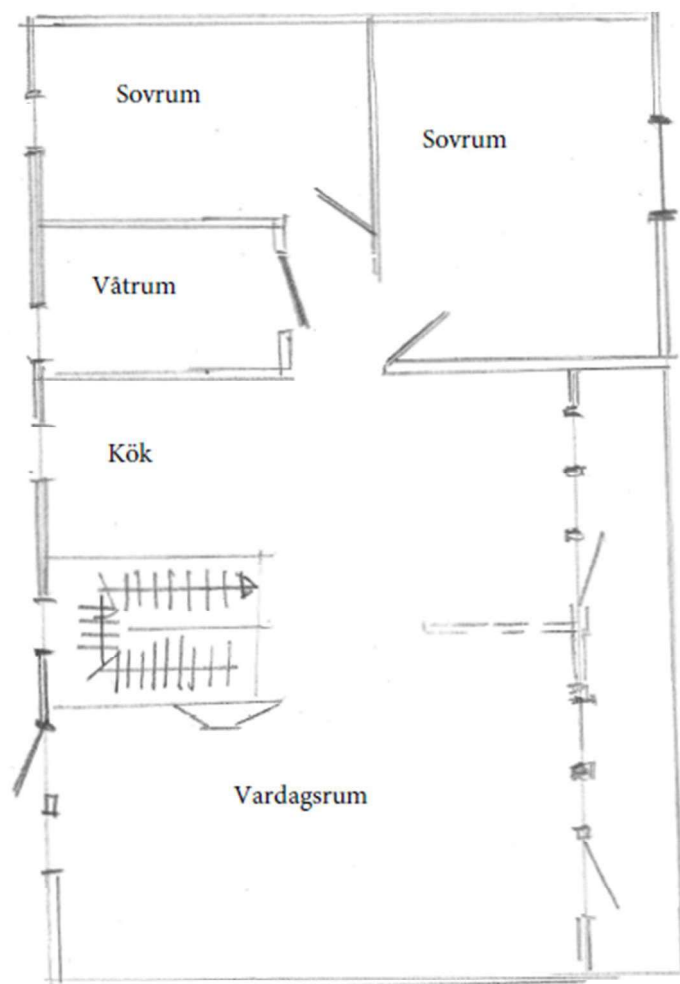
Planskiss Sluttningsvåning/Kv

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss Bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA



metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-05-07

Fastighet

Beteckning
Ronneby Trädgården 7

UUID:
909a6a58-3a03-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
100076838

Län- och kommunkod
1081

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-04-25

Distrikt
Ronneby
Socken: Ronneby

Distriktskod
102022

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-05-06

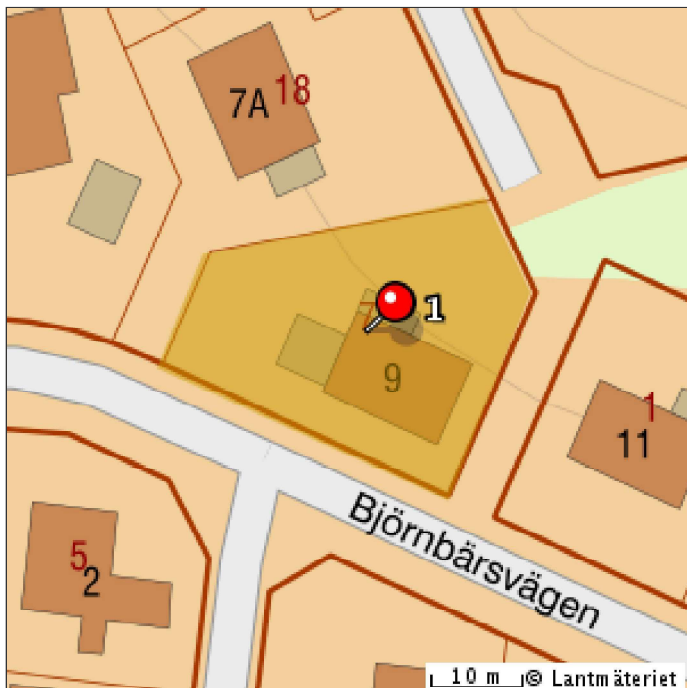
Adress

Adress

Björnbärsvägen 9
372 38 Ronneby

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6227663.6	518439.6



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	792 kvm	792 kvm	

Lagfart

Ägare

Andel

1/1

Inskrivningsdag

2006-05-26

Akt

06/7518

Köp (även transportköp): 2006-05-23
Köpeskilling: 1.065.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll

Inskrivningsdag

Akt

Konkurs avslutad utan att fastigheten sålts

2019-10-10

D-2019-00443830:1

Konkurs

2017-03-29

D-2017-00132368:1

Utmätning 2024-09-11, 972 958 sek, jämte ränta och kostnader
(dom t 2897-23/hd ö 8990-24)

2025-04-24

D-2025-00142683:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 1.497.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	87.700 SEK	1969-06-04	69/3562
2	180.000 SEK	1985-04-24	85/2999
3	10.300 SEK	1999-04-30	99/1064
4	822.000 SEK	2006-05-26	06/7519
5	197.000 SEK	2007-02-09	07/2141
6	200.000 SEK	2007-07-06	07/10735

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vattenledning expropriation	Last	Officialnyttjanderätt	10-IM2-24/63A.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande:

Förmån

Last

Ronneby Björnbäret 1-13
Ronneby Hallonet 5-8, 10
Ronneby Jordgubben 1-9
Ronneby Kartorp 3:3
Ronneby Klarbäret 2, 3
Ronneby Krokusen 11
Ronneby Krusbäret 1-4
Ronneby Körsbäret 2, 3
Ronneby Leråkra 1:2, 1:3, 1:5-7, 1:11-14, 1:17
Ronneby Lingonet 1-4
Ronneby Mobäret 2-4
Ronneby Mullbäret 1-20
Ronneby Nyponet 1, 2, 4
Ronneby Påtorp 1:7, 1:8, 1:66, 1:78, 1:83, 2:1, 2:10, 3:1-3, 3:8, 3:9, 4:1, 4:31, 4:32, 4:36-38, 4:43, 6:1
Ronneby Slånbäret 1-9
Ronneby Smultronet 2
Ronneby Trädgården 2, 3, 7-15

Ändamål

Rättsförhållande

Rättighetstyp

Rättighetsbeteckning

Ronneby Vinbäret 1-4

Ronneby Åkerbäret 7

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Trädgården	1968-03-18	10-RON-187
Stadsplan: Påtorpsområdet trädgården	1977-03-23	10-RON-469

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

243171-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2.005.000 SEK	1.630.000 SEK	375.000 SEK

Taxerad Ägare

Andel

Juridisk form

Ägandetyp

1/1

Fysisk person

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 075044163.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
375.000 SEK	1081010	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
792 kvm	(Strandnära) mer än 75 m men högst 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 075045163.

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	1.630.000 SEK	42
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
143 kvm	71 kvm	157 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1971		1971
Under Byggnad	Antal lika	
Nej	1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1968-08-14	10-RON-199
Införd i tomtboken	1968-09-06	10-RON-199

Ursprung

Ronneby Påtorp 3:7

Tidigare Beteckning**Beteckning**

K-Ronneby Trädgården 7

Omregistreringsdatum Akt

1994-03-02

1081-93/60

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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