

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Karlskrona Johannesberg 1:48



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: Karlskrona Johannesberg 1:48
 Adress: Karlskronavägen 78, 373 42 Rödeby
 Kommun: Karlskrona
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: Januari 2026.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-05-21 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 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	1 508 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Grusad uppfart. Singel utlagt på baksida. Naturlig höjd med berg i dagen bakom/öster om bostadsbyggnad.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Rödeby, se bilaga kartor.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet.
Energideklaration	Bifogas separat.
Planbestämmelser, servitut mm	Byggnadsplan från 1940. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Karlskrona Mo GA:2, vars ändamål är väg. Förvaltningen sköts av RÖDEBY SAMHÄLLES VÄGFÖRENING. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD**Bostadsbyggnad**

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

Innehåll

1 ½ -plan med källare.

1947, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme 97 kvadratmeter resp. 77 kvadratmeter enligt taxering.

Källarvåning: Allrum, apparatrum, våtrum, förråd. (invändig entré, utvändig entré förberett för trappa. En ytterligare utvändig entré igensatt)**Bottenvåning:** Hall, kök, våtrum, sovrum, vardagsrum, inglasat uterum.**Övervåning:** Hall, sovrum, samt öppet rum provisoriskt avdelat i två ytterligare sovrum.

Undergrund

Sandig morän, därunder Granit. (SGU).

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Grå träpanel. Eternitskivor under fasad enligt uppgift från ägare.

Yttertak

Betongtakpannor, papp på utbyggnadsdel,

Fönster

Treglasfönster (isolerfönster), normalt skick.

Ett fönster av tvåglas, äldre.

Våningstrappa

I trä

Golvbeläggningar

Laminat

Tak

Skivor

Kök

Ljusa/grå spårade luckor och lådfronter, 4-pls induktionshäll, kolfilterfläkt. Diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och inbyggd ugn. Vitvaror bedöms som nyare. I köket saknas utrymme för en matplats. Matplats till ca 6-8 personer i intilliggande rum. Kök i normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

Källarvåning

golv

Klinker

Klinker

väggar

Kakel

Våtrumstapet

inredning

WC, tvättställ, duschkabin, golvvärme (El).

WC, tvättställ,

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Normalt

Normalt

Tvättavdelning

I våtrum källare

inredning

Tvättmaskin, torktumlare

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

Luft-/luftvärmepump

Övrigt

Eldstad godkänd för eldning enligt uppgift från ägare.

Murstock bytt 2008, samt del av tak.

Vidbyggt inglasat uterum ca 16kvm, kanalplast vid glasparti, papptak över resterande del.

Trätrall på plintar runt stora delar av byggnaden, varav ca 30 kvm uteplats i sydväst. Visst renoveringsbehov.

Belysning i källare ur funktion.

Övriga uppgifter från ägare: Fönster och dörrar samt ny panel och tilläggs isolerat (ca 2015). Renoverat invändigt med nytt kök och nya ytskikt (ca 2015). Dränering med isodrän.

Uthus

Friliggande mindre träbyggnad/paviljong med sarg, trätrall.

Friliggande förrådsbyggnad, enklare skick.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i utkanten av Rödeby, omgivningen utgörs av landsbygdsmiljö västerut. Öster om fastigheten ligger ett mindre skogsområde följt av villabebyggelse.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Mycket god
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Mindre god
Standard	Ordinär
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	483 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>515 000 kr</u>
Totalt	998 000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 1 500 000 kr utifrån undertecknads besiktningssuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 9 st. Totalt 1 530 000 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 beräknat taxeringsvärde indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 1 500 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 900 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Karlskrona Johannesberg 1:48
har vid värdetidpunkten januari 2026 bedömts till:

NIOHUNDRATUSEN KRONOR (900 000 kr)

Kalmar 2026-01-15
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

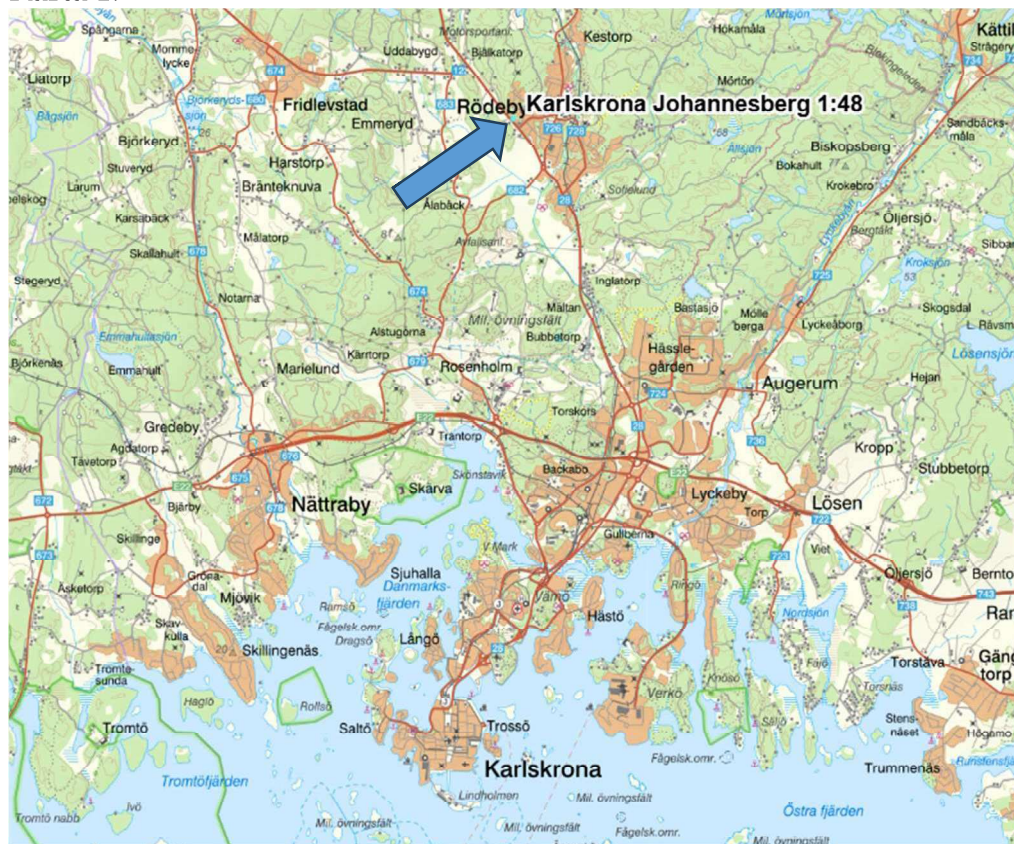
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

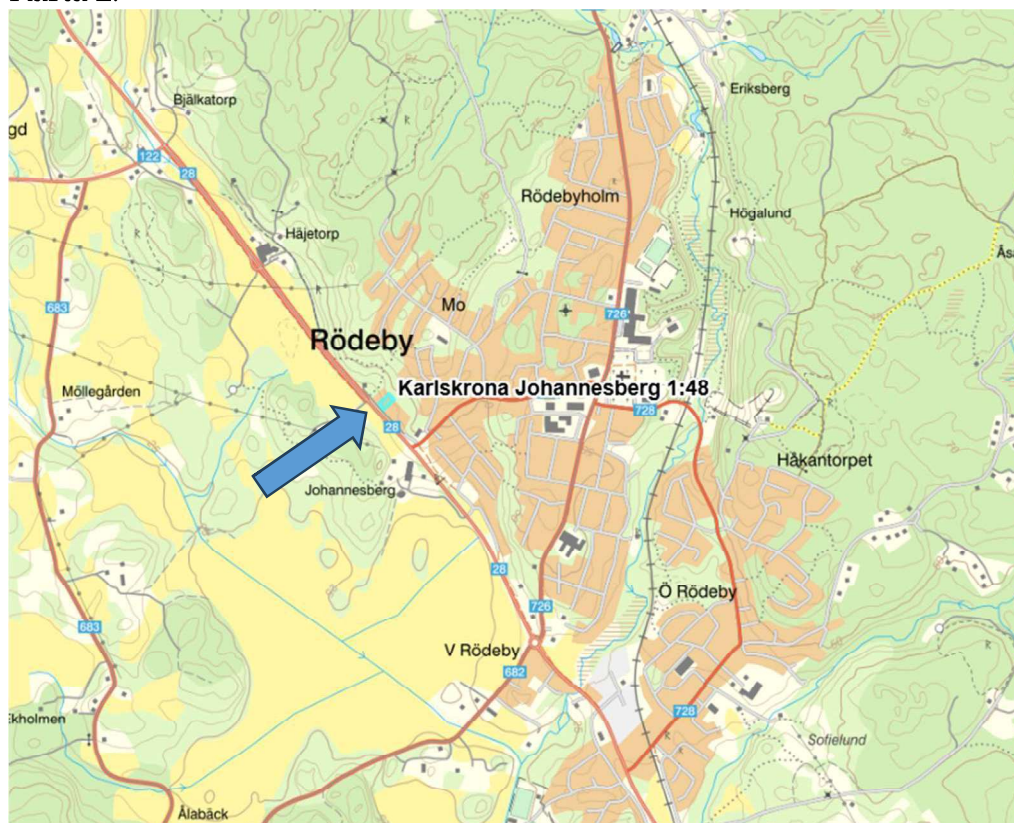
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

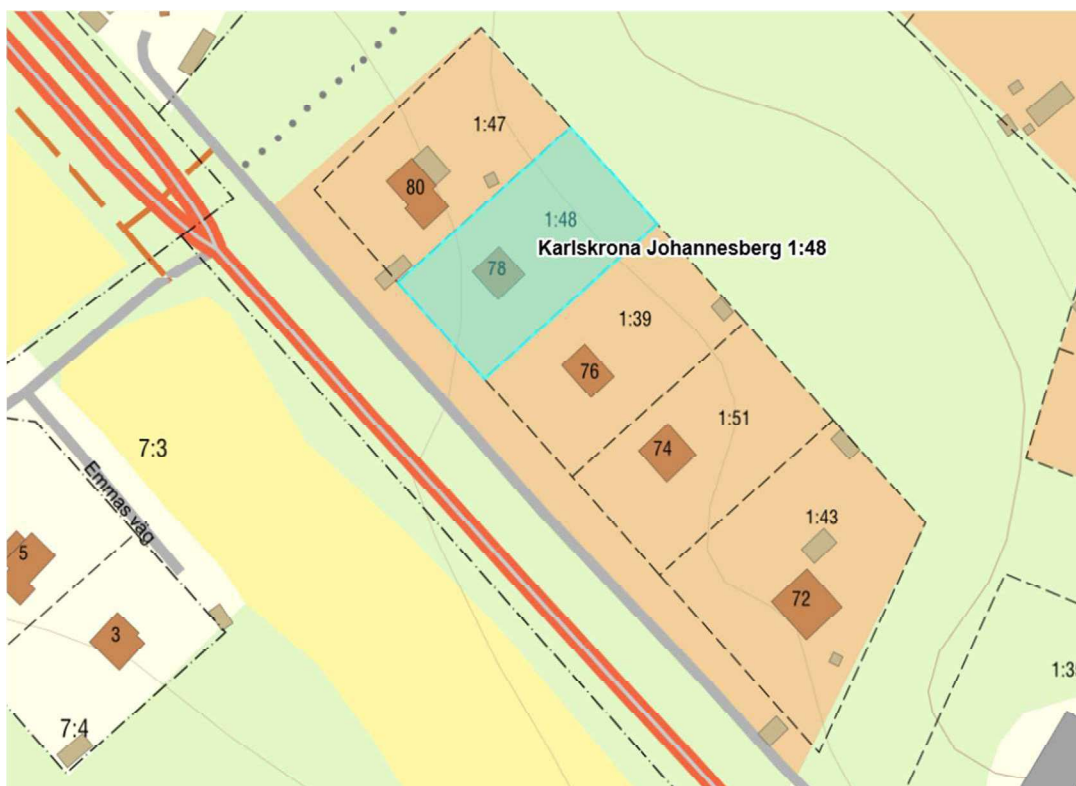
Karta 1:



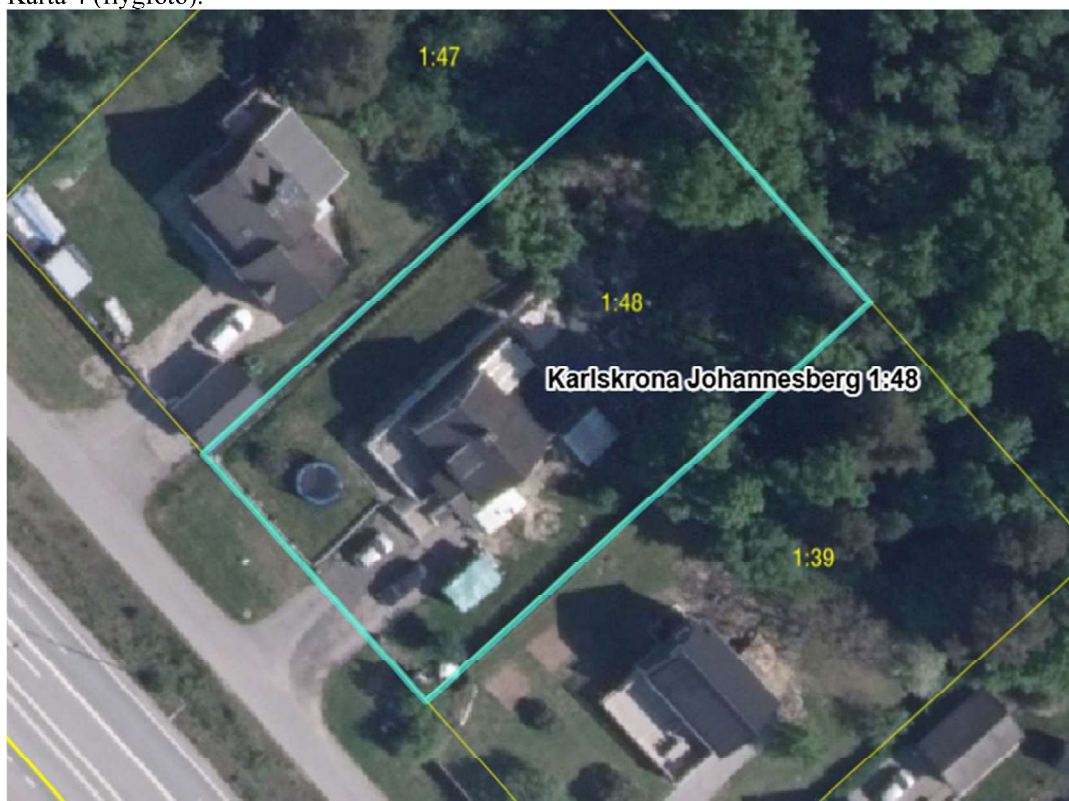
Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):



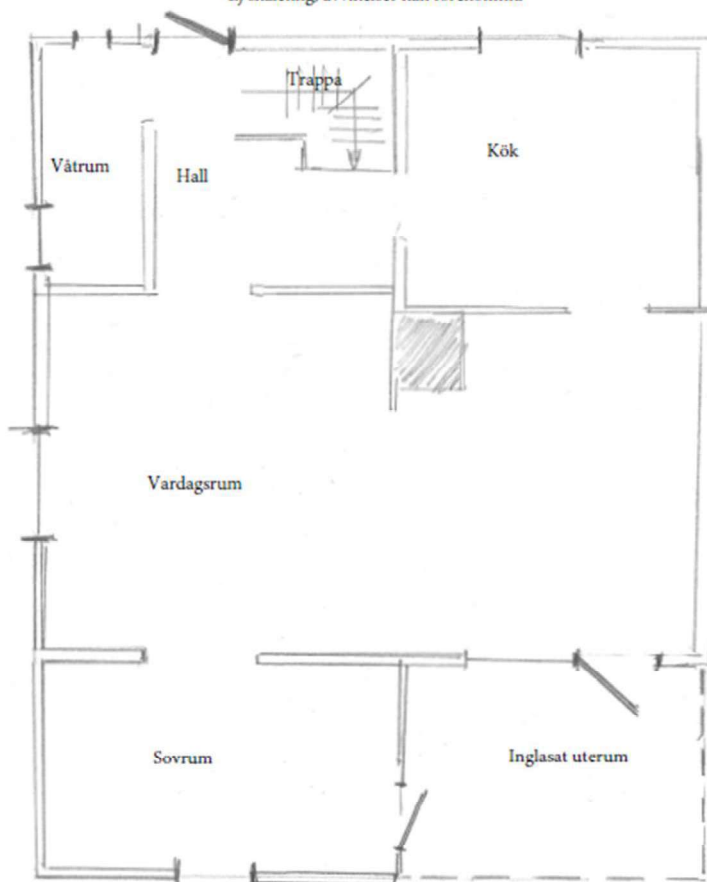
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Karlskrona	220	FRIDLEVSTAD 6:39	2025-12-01	1 150	10 455	0,97	846	130	110	1969	36
Ronneby	220	MUTTERN 2	2025-12-01	925	9 069	0,84	679	116	102	1940	29
Ronneby	220	BREDÅKRA 9:85	2025-11-24	1 200	11 429	1,19	733	125	105	1967	36
Ronneby	220	BREDÅKRA 9:14	2025-11-07	620	7 294	0,85	754	89	85	1968	30
Ronneby	220	KALLEBERGA 8:208	2025-09-17	800	8 602	1,05	1 410	97	93	1971	26
Karlskrona	220	ÖSTRA RÖDEBY 4:10	2025-09-01	700	7 609	0,56	2 635	102	92	1954	27
Ronneby	220	SPADEN 1	2025-07-28	560	5 333	0,57	683	116	105	1947	26
Ronneby	220	KALLEBERGA 7:103	2025-06-16	850	8 500	1,27	1 397	100	100	1943	27
Ronneby	220	BREDÅKRA 9:54	2025-05-12	1 100	11 340	1,22	984	116	97	1965	32
Karlskrona	220	SKYTTEMÅLA 1:13	2025-04-01	750	7 500	1,34	4 482	100	100	1929	28
Ronneby	220	HJORTSBERGA 4:67	2025-03-31	875	10 671	1,01	1 467	102	82	1958	28
Karlskrona	220	RÖDEBY-BJÖRSMÅLA 1:11	2025-03-25	760	7 600	0,87	2 220	101	100	1930	30
Ronneby	220	BREDÅKRA 9:68	2025-03-04	750	7 813	0,96	912	115	96	1965	27
Ronneby	220	HÄGGATORP 1:176	2025-01-31	900	10 588	1,30	1 495	93	85	1957	28
Ronneby	220	BREDÅKRA 9:24	2024-12-10	825	8 088	1,05	784	109	102	1968	29
Ronneby	220	KALLEBERGA 6:94	2024-12-04	710	8 256	0,89	1 290	103	86	1963	29
Ronneby	220	HASSELSTAD 5:96	2024-11-29	1 000	9 091	1,32	1 539	128	110	1957	30
Ronneby	220	KALLEBERGA 9:67	2024-11-29	595	7 000	0,76	1 059	105	85	1958	32
Ronneby	220	KALLEBERGA 5:15	2024-11-25	530	4 907	0,67	765	118	108	1929	32
Karlskrona	220	NÄVRAGÖL 1:45	2024-10-02	460	4 381	0,67	1 538	125	105	1951	31
Ronneby	220	HÄGGATORP 1:160	2024-09-30	795	8 112	0,95	960	108	98	1951	33
Ronneby	220	HJORTSBERGA 1:6	2024-09-25	1 225	13 611	1,25	1 133	108	90	1962	29
Ronneby	220	NÅTLAREN 2	2024-09-12	955	8 682	0,90	994	115	110	1940	27
Karlskrona	220	BERG 2:36	2024-08-16	470	4 312	0,65	2 576	109	109	1949	26
Karlskrona	220	SPJUTSBYGD 1:83	2024-08-13	1 100	9 565	1,29	1 068	127	115	1971	29
Karlskrona	220	FRIDLEVSTAD 3:43	2024-07-29	1 215	10 946	1,23	1 024	131	111	1962	28
Medel ovägt				839	8 491	0,99	1 363	111	99	1955	29
Medel vägt					8 454						

BILAGA 4: PLANSKISSER

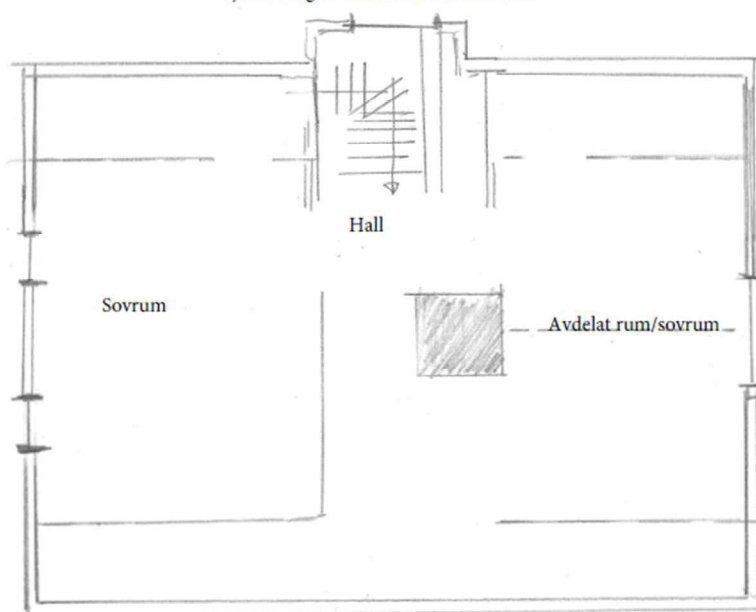
Planskiss Bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss övervåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning Karlskrona Johannesberg 1:48	UUID 909a6a57-86d5-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 100030966	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-04-28
Län- och kommunkod 1080	Distrikt Rödeby Socken: rödeby	Distriktskod 102034	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-09-06
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-15

Adress

Adress

Karlskronavägen 78
373 42 Rödeby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2016-01-07	Akt D-2016- 00006474:1
--------------	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Berört fång
D-2016-00006474:1, andel 1/1
Bodelning p.g.a.
samboförhållandets upphörande:
2015-11-08
Ingen köpeskilling redovisad

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2020-11-02	Akt D-2020- 00458576:1
--------------	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Berört fång
D-2020-00458576:1, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2020-09-26
Köpeskilling: 374 625 SEK

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2024-09-03, 725 475 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-489190-24	Inskrivningsdag 2024-09-05	Akt D-2024-00286463:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt	
Anmärkningar			
Avser inteckning 92/3133			
Avser inteckning 12/8317			
Avser inteckning 13/7181			
Avser inteckning 13/7182			
Avser inteckning 14/191			
Avser inteckning 14/3020			
Avser inteckning D-2015-00024086:1			
Avser inteckning D-2016-00538392:1			
Avser inteckning D-2020-00458576:2			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 9			
Totalt belopp: 1 530 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	165 000 SEK	1992-04-15	92/3133
2	115 000 SEK	2012-08-24	12/8317
3	140 000 SEK	2013-07-09	13/7181
4	56 000 SEK	2013-07-09	13/7182
5	34 000 SEK	2014-01-09	14/191
6	150 000 SEK	2014-03-26	14/3020
7	100 000 SEK	2015-01-21	D-2015-00024086:1
8	50 000 SEK	2016-11-24	D-2016-00538392:1
9	720 000 SEK	2020-11-02	D-2020-00458576:2
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet	Kontorbeteckning		
Lantmäteriet	Hässleholm		
Telefonnummer	E-mail		
0771-63 63 63	fastighetsinskrivning@lm.se		
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter			
 Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig			
Gemensamhetsanläggningar			
Karlskrona Mo GA:2			
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Plan			
Plan	Datum	Akt	
Byggnadsplan Rödeby stationssamhälle	1940-02-15	10-RÖD-910	
Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 221199-0	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 998 000 SEK	därav byggnadsvärde 515 000 SEK	därav markvärde 483 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 2	Juridisk form Fysisk person

		1 / 2	Fysisk person
--	--	-------	---------------

Värderingsenhet småhus tomtmark 32838163 (2024)

Taxeringsvärde 483 000 SEK	Riktvärdeområde 1080045	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1508 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 32839163 (2024)

Taxeringsvärde 515 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 20	Bostadsyta 97 kvm
Biutrymmesyta 77 kvm	Värdeyta 112 kvm	Nybyggnadsår 1947	Tillbyggnadsår
Värdeår 1947	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt	
Avstyckning	1946-05-13	10-RÖD-737	
Anläggningsåtgärd	2010-11-10	1080-10/95	

Ursprung			
Karlskrona Johannesberg 1:1			

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6235364.1	537574.4



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 508 m ²	1 508 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
K-Rödeby Johannesberg 1:48	1994-03-02	1080-93/104
K-Rödeby Johannesberg Eller Hålan 1:48	1970-04-13	10-AUG-1149

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten



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