



F-1591-25-10

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
RONNEBY GRÖNINGEGÅRDEN 6:10



Forum Fastighetsekonomi Sydost AB, Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar. www.fforum.se

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: RONNEBY GRÖNINGEGÅRDEN 6:10
 Adress: Boahagavägen 2, 372 95 Johannishus
 Kommun: Ronneby
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: November 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-11-13 av undertecknad. Vid besiktning deltog personal från Kronofogdemyndigheten. Lagfaren ägare deltog ej.

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Bostad och garage delvis nedskräpat invändigt. 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	2871 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Vildvuxen trädgårdstomt. Buskar. Staket. Berg i dagen. Ledningsstolpe. Skrotbil stående på delvis igenväxt grusad yta. Två kortare spaljér. Större friliggande dubbelgarage. Vildvuxen större gräsyta öster om garaget. Stor uteplats med trätrall, ca 50 kvm.
Läge	Värderingsobjektet är beläget vid gröningegården, se bilaga kartor.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten, enligt taxering. Vid besiktningstillfället noterades att vattenmätaren (placerad i källarutrymme) stod på 0 m³ och visade ingen registrerad förbrukning. Test av tappvatten visade att ingen vattenleverans fanns i byggnaden. Kranar och WC var torra, vilket tyder på att vattenförsörjningen varit avstängd under längre tid. Fastigheten har enskilt avlopp, enligt taxering. Anläggningen är enligt uppgift från Ronneby kommun utförd år 2000 och består av trekammarbrunn samt 45 kvm infiltrationsbädd. Anläggningen är godkänd, enligt uppgift från kommunen. El anslutet men fränkopplat vid besiktning.
Energideklaration	Giltighetstid på energideklaration registrerad hos Boverket har gått ut.
Planbestämmelser, servitut mm	Avstyckningsplan från 1945. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Ronneby Bohaga GA:3, vars ändamål är väg. Anläggningen redovisas på registerkartan men uppgifter om förvaltning saknas i fastighetsregistret. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD**Bostadsbyggnad**

Byggnadstyp

1 ½ -plan med mindre källarutrymme.

Byggnadsår

1911, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea 86 kvadratmeter och biutrymme 0 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarutrymme: Apparaturum. Endast utvändig access. ouppvärt utrymme.**Bottenvåning:** Hall, kök, vardagsrum, sovrum, våtrum.**Övervåning:** Hall, sovrum, allrum (avdelat).

Undergrund

Sandig morän, därunder Granodioritisk-granitisk gnejs. (SGU).

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Torpargrund, mindre del med källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Kalksandsten, trä

Yttertak

Plåt

Fönster

Treglasfönster (Två+ ett isoler), samt tvåglas. Normalt skick.

Våningstrappa

I trä

Golveläggningar

Parkett, laminat, trä

Tak

Målat, pärlspont, skivor

Kök

Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och ugn. Vitvaror i huvudsak äldre, och i sämre skick. Naturlig matplats saknas i köket. Matplats för ca 4-6 personer istället vid intilliggande utrymme. Kök i sämre skick.

Våtrum

Bottenvåning

golv

Plastmatta

väggar

Plastmatta

inredning

WC, tvättställ, dusch, Hand.tork.

övrigt

Ljust porslin

skick

Äldre våtrum.

Tvättavdelning

Bottenvåning, i våtrum

inredning

Tvättmaskin, torktumlare

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

Två st Luft-/luftvärmepumpar.

I källarutrymmet finns en äldre kombipanna av fabrikat Parca Norah 3000, tillverkad 1989, avsedd för olja, ved eller el. Pannan är utrustad med inbyggd varmvattenberedare om 105 liter. Vid besiktningstillfället var både el och vatten avstängda vilket gör att pannans funktion och systemets driftstatus inte kunde kontrolleras.

Intill pannan finns en separat elektisk varmvattenberedare av fabrikat TESY, volym 100 liter. Avsedd för tappvarmvatten och ej kopplad till vattenburet värmesystem.

-system	Vattenburet radiatorer, inaktivt system. Oklar status.
Övrigt	Invändigt och utvändigt upprustningsbehov. Fönster i entredörr skadat. Fastigheten är kallställd, oklart sedan hur länge. Oklar status på vitvaror och övriga tekniska installationer Eldstad. Oklart status.
Uthus	Lekstuga på tomten. Äldre i trä.
Garage	Dubbelgarage med slagportar. Ca 75 kvm. Äldre byggnad med putsade fasader och plåttak. Normalt skick utvändigt, något sämre skick invändigt. Dörrentreér längs långsida. Platta på mark. Ytor invändigt utgörs av garage med plats för två bilar samt förrådsutrymme. Mindre upplag/skräp i anslutning till garaget.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i ett mindre område med villabebyggelse. I övrigt domineras omgivningen av landsbygdsmiljö med skogs- och jordbruksmark. Fastigheten angränsar till järnväg.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Mindre god, funktionell men med vissa brister
Standard	Mindre god
Underhåll	Eftersatt

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

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	252 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>611 000 kr</u>
Totalt	863 000 kr

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

Pantbrev 9 st. Totalt 1 019 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillningar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,1 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 900 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 700 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **RONNEBY**
GRÖNINGEGÅRDEN 6:10 har vid värdetidpunkten
november 2025 bedömts till:

SJUHUNDRATUSEN KRONOR (700 000 kr)

Kalmar 2025-11-21
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

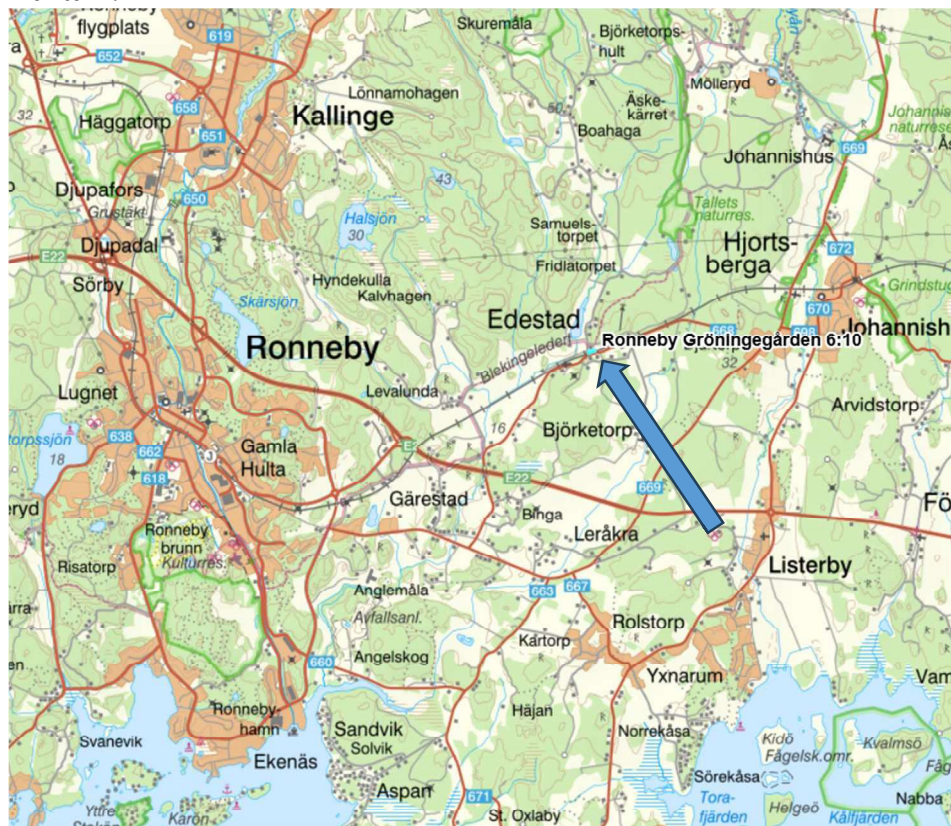
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

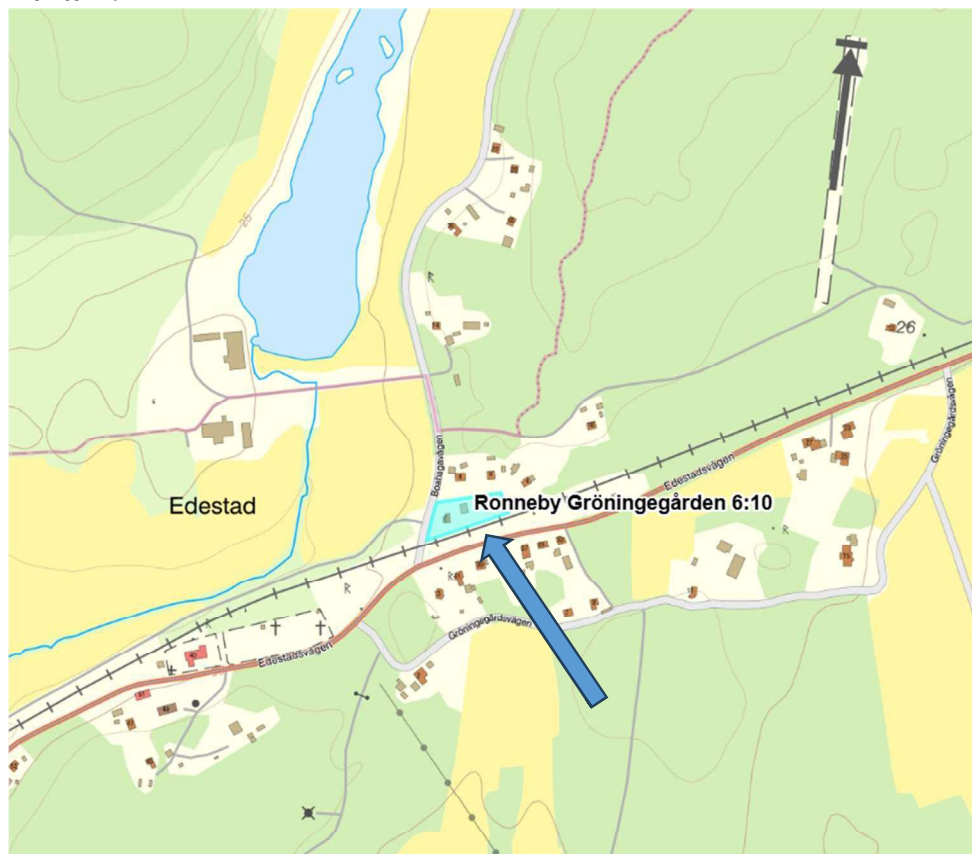
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den 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	HJORTSBERGA 1:6	2024-09-25	1 225	13 611	1,25	1 133	108	90	1962	29
Karlskrona	220	FREDRIKSDAL 8:95	2024-07-01	1 310	13 646	0,85	1 330	96	96	1929	26
Ronneby	220	HJORTSBERGA 4:78	2024-04-02	1 250	13 736	1,44	1 221	91	91	1968	28
Ronneby	220	DJURTORP 1:21	2024-03-18	750	10 417	0,92	1 001	84	72	1946	25
Ronneby	220	EDESTAD 4:13	2024-02-29	995	9 950	1,18	6 761	102	100	1929	28
Ronneby	220	PÅTORP 4:20	2024-01-12	550	7 639	0,79	1 250	72	72	1929	25
Ronneby	220	MÖLLERYD 4:14	2023-11-15	1 250	14 706	1,47	4 100	102	85	1966	26
Ronneby	220	HJORTSBERGA 4:92	2023-10-27	1 000	9 434	0,92	1 033	106	106	1972	31
Karlskrona	220	GREDEBY 1:6	2023-10-16	800	10 811	0,82	755	74	74	1929	25
Ronneby	220	HJORTSBERGA 4:23	2023-06-02	1 425	12 955	1,28	1 693	113	110	1944	30
Ronneby	220	HJORTSBERGA 4:84	2022-12-15	1 100	12 088	1,36	927	93	91	1967	26
Ronneby	220	EDESTAD 3:6	2022-12-01	850	9 770	1,09	3 411	91	87	1929	25
Ronneby	220	FÖRKÄRLA 12:3	2022-10-27	1 000	14 286	1,03	1 125	70	70	1929	31
Karlskrona	220	PÅLYCKE 3:22	2022-10-07	1 025	11 264	1,29	854	98	91	1963	27
Ronneby	220	HJORTSBERGA 4:135	2022-04-27	1 000	9 346	1,08	1 078	107	107	1974	26
Ronneby	220	GRONINGEGÅRDEN 6:5	2022-02-17	1 000	11 236	1,12	1 645	97	89	1929	34
Ronneby	220	DJURTORP 1:21	2022-02-01	800	11 111	0,99	1 001	84	72	1946	25
		Medel ovägt		1 019	11 530	1,11	1 783	93	88	1948	27
		Medel vägt			11 530						

BILAGA 4: PLANSKISSER

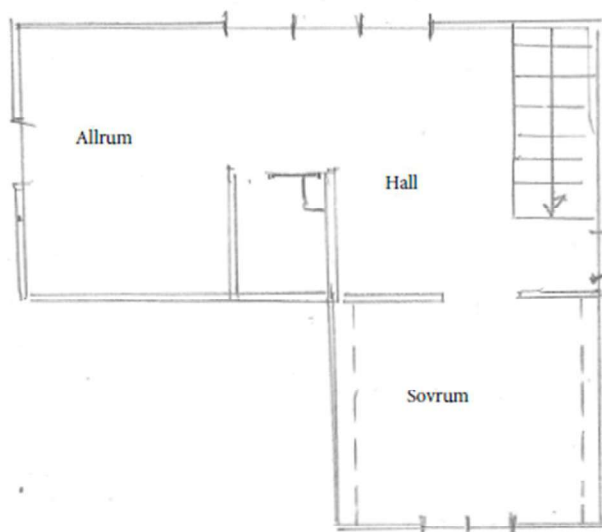
Planskiss bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss övervåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning Ronneby Gröningegården 6:10	UUID 909a6a58-0598-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 100063419	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-08-07
Län- och kommunkod 1081	Distrikt Edestad Socken: edestad	Distriktskod 102023	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2022-09-06
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-20

Adress

Adress
Boahagavägen 2
372 95 Johannishus

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2022-08-19	Akt D-2022-00342546:1
--------------	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Berört fång
Bodelning p.g.a. samboförhållandets upphörande: 2022-06-02
Ingen köpeskilling redovisad

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 1 019 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	50 000 SEK	1986-07-02	86/5149
2	26 000 SEK	1987-10-21	87/4893
3	250 000 SEK	2012-11-02	12/11644
4	43 500 SEK	2012-11-02	12/11645
5	56 500 SEK	2015-12-01	D-2015-00558619:1
6	105 250 SEK	2016-05-27	D-2016-00242459:3
7	63 750 SEK	2019-05-06	D-2019-00212044:3

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
8	186 000 SEK	2020-08-21	D-2020-00338705:1
9	238 000 SEK	2022-08-19	D-2022-00342546:2

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

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

 Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig	
Gemensamhetsanläggningar	
Ronneby Boahaga GA:3	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Avstyckningsplan Gröningegården 6:1,6:2	1945-03-27	10-EDE-APL2

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 238944-0	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 863 000 SEK	därav byggnadsvärde 611 000 SEK	därav markvärde 252 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person

--	--	--	--

Värderingsenhet småhus tomtmark 63955163 (2024)

Taxeringsvärde 252 000 SEK	Riktvärdeområde 1081002	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 2871 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 63956163 (2024)

Taxeringsvärde 611 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 33	Bostadsyta 86 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 86 kvm	Nybyggnadsår 1911	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Inlösen	1950-10-17	10-EDE-201
Fastighetsreglering 13	1984-03-22	1081-84/25
Anläggningsåtgärd	2025-08-07	1081-2023/45

Ursprung
Ronneby Gröningegården 6:1

Avskild mark
Ronneby Gröningegården 6:14

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6230486.7	522624.5
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 871 m ²	2 871 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
K-Edestad Gröningegården 6:10	1994-03-02	1081-93/60	

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten

