

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Sölvesborg Kylinge 10:10



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: PLANSKISS	13
BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA	14

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Sölvesborg Kylinge 10:10
 Adress: Matsagårdsvägen 8, 294 93 Sölvesborg
 Kommun: Sölvesborg
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Norr.
 Värdetidpunkt: September 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-09-18 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

1227 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Staket och häck. Asfalterad uppfart, delvis igenväxt. Vildvuxen tomt.

Träterass, ca 20 kvm på baksidan. Upphöjd och inramad med sarg. Tak i kanalplast.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Kylinge, se bilaga kartor.

Vatten, avlopp, el

Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. Vatten och avlopp är avstängt från huvudledning.

El anslutet men fränkopplat vid besiktning.

Energideklaration

Giltighetstiden på energideklaration har gått ut och finns därmed ej tillgänglig hos Boverket.

Planbestämmelser,
servitut mm

För fastigheten gäller varken detaljplan eller områdesbestämmelser.

Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning.

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-plan med källare.

1970, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme 90 kvadratmeter resp. 90 kvadratmeter enligt taxering.

Källare: Apparatur, gillestuga, tvättstuga, våtrum med bastu, ytterligare två utrymmen.**Bottenvåning:** Hall, kök, vardagsrum, tre sovrum, våtrum
Isälvssediment därunder, granodioritisk-granitisk gnejs.
(SGU).

Betongsten

Källargrund

Trä

Trä

Kalksandsten, bedömt som normalt skick.

Plåt

Treglasfönster, delvis sämre skick.

I trä. Access till källare via invändig samt utvändigt trappa.

Parkett, laminat, plastmatta

Målat, träpanel, skivor. Vissa partier på väggar och tak saknar
beklädning.

Luckor och lådfronter är borttagna, 4-pls häll, spisfläkt.

Diskmaskin, dubbla kyl/frys. inbyggd mikrovågsugn och
ugn. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för
en matplats till ca 4 personer. Kök i sämre skick, delvis
belamrat.

Bottenvåning

Plastmatta

Plastmatta

WC, tvättställ, badkar

Ljust porslin

Sämre skick. (oklar status).

Källare

Klinker

Kakel

WC, tvättställ, duschabin

Ljust porslin

Sämre skick. (oklar status)

I källare

Klinker

Kakel

Tvättmaskin, torktumlare

Självdagsventilation

Kombipanna, äldre. (Olja, ved). Status oklar.

Luft/luft-värmepump, behöver bytas enligt uppgift från
ägare.Vattenburet, radiatorer. Status på värmesystemet och
ledning är oklar.Stort in- och utvändigt upprustningsbehov. Saneringsbehov
av ytskikt, inpyrd lukt i huset.

Eldstad i källare, ej godkänd för eldning enligt ägare.

Byggnaden har enligt uppgift från ägare stått kallställd under
3-4 års tid. Tekniska installationer kan ha tagit skada.Några källardörrar kärvar och sluter inte helt, troligen till
följd av fuktrörelser i materialet.

Takläcka i kök enligt uppgift från ägare, vid regn. Ej uppenbart vid besiktning.

Garage

Fristående garage, i sämre skick. Fuktindikationer i tak. Plats för en bil. Skjutdörrsport.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i mindre villaområde i Kylinge, ca 10 km nordost om Sölvesborgs tätort. Landsbygdsmiljö med omgivning som utgörs av skog och jordbruksmark.

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

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

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	195 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>790 000 kr</u>
Totalt	985 000 kr

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

Pantbrev 5 st. Totalt 957 300 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 500 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Sölvesborg Kylinge 10:10 har
vid värdetidpunkten september 2025 bedömts till:

FEMHUNDRA TUSEN KRONOR (500 000 kr)

Kalmar 2025-09-22
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

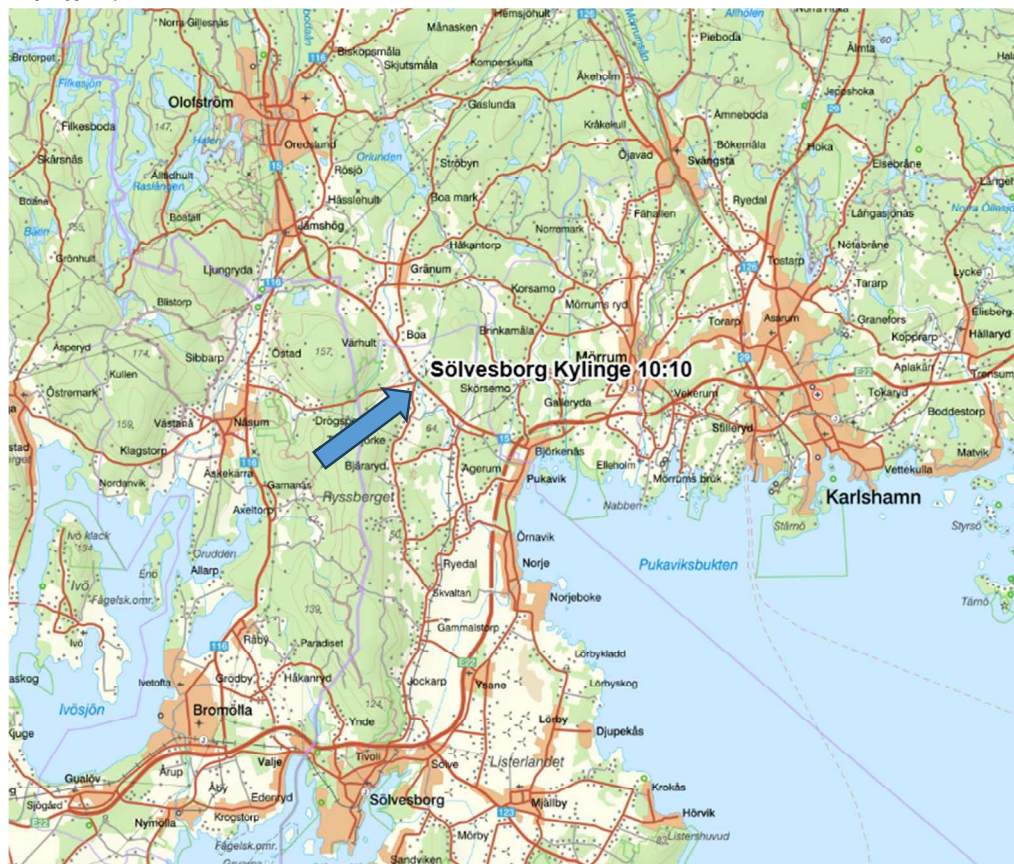
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

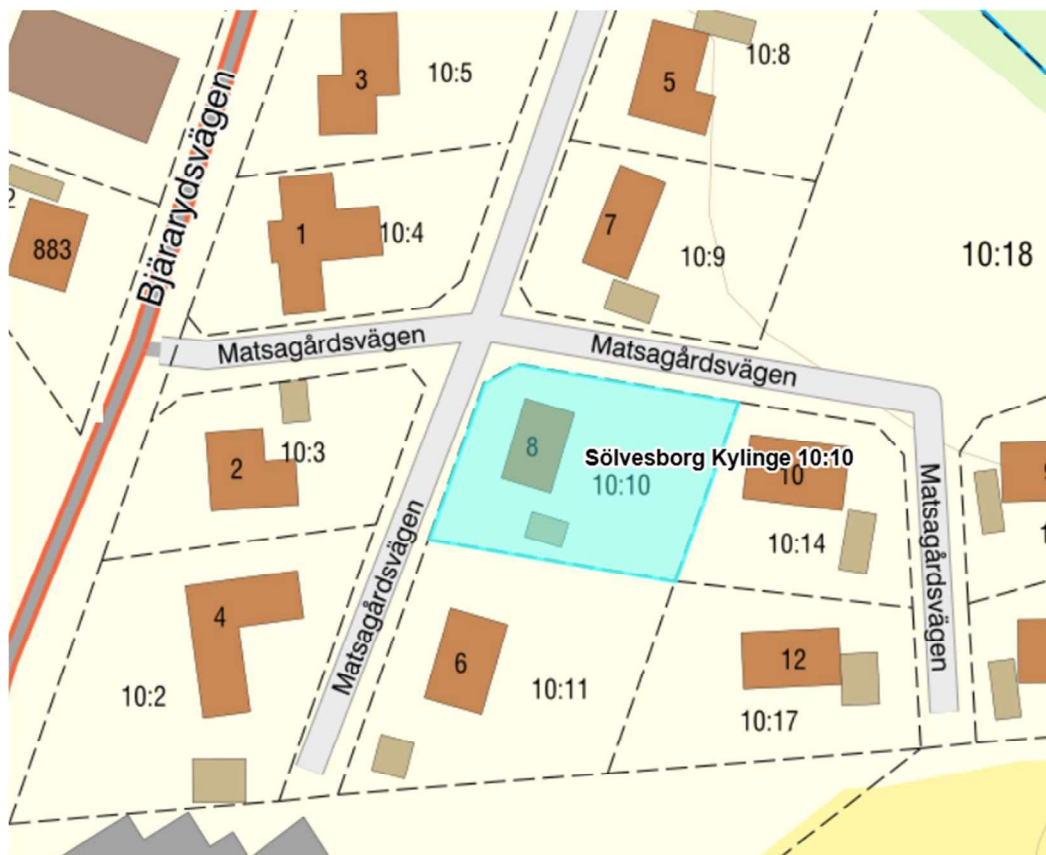
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



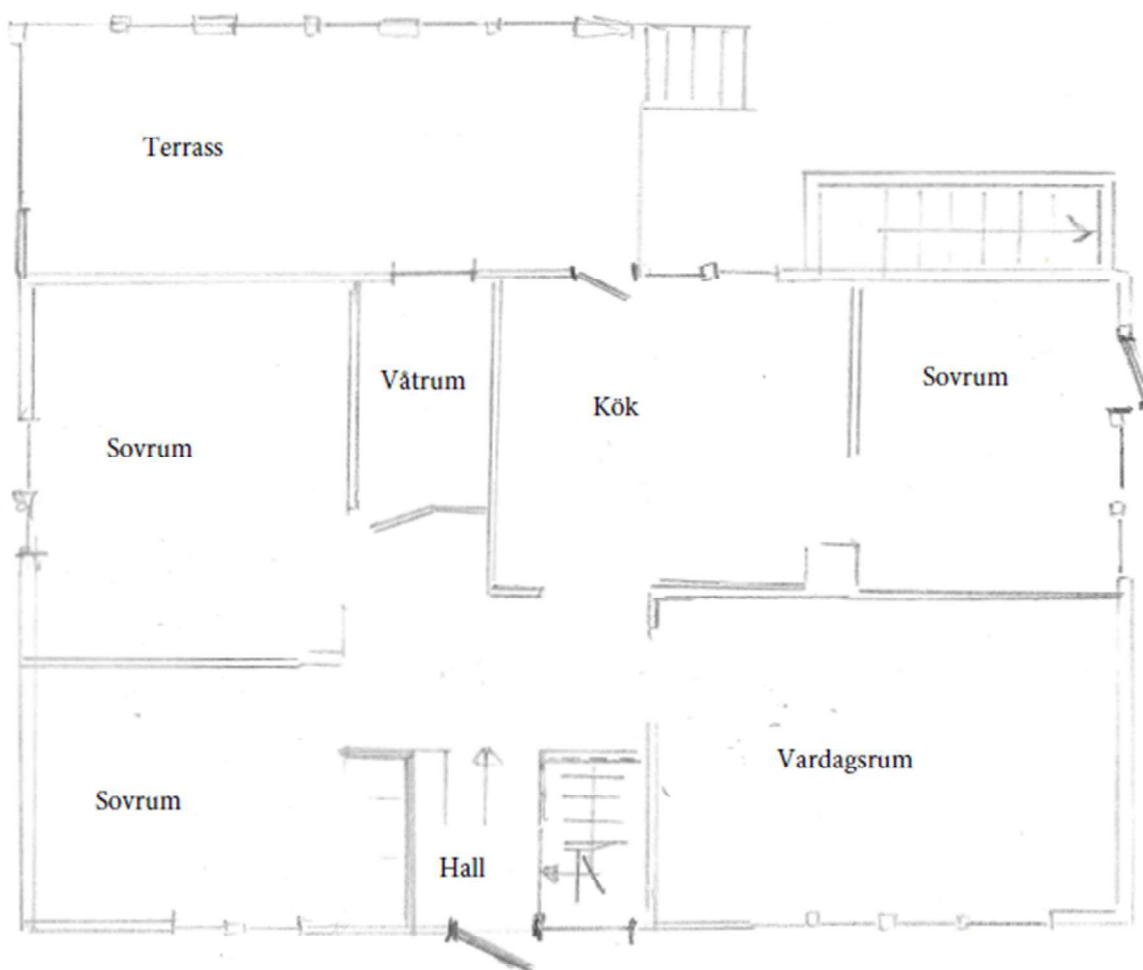
Karta 4 (flygfoto):



BILAGA 4: PLANSKISS

Planskiss bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA

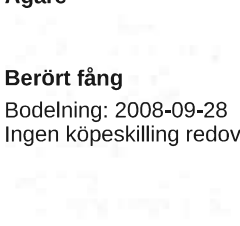
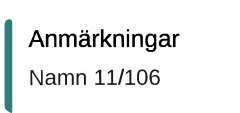
Beteckningar

Beteckning Sölvesborg Kylinge 10:10	UUID 909a6a58-522b-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 100083022	Län- och kommunkod 1083
Distrikt Gammelstorp Socken: gammalstorp	Distriktskod 102008	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-10	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-01

Adress

Adress Matsagårdsvägen 8 294 93 Sölvesborg

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2008-10-24	Akt 08/15952
Berört fång Bodelning: 2008-09-28 Ingen köpeskilling redovisad			
			
Anmärkningar Namn 11/106			

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-05-06, 808 617 sek, beslutsnummer 12252577064	Inskrivningsdag 2025-05-09	Akt D-2025-00162721:1
---	--------------------------------------	---------------------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5 Totalt belopp: 957 300 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	76 300 SEK	1970-06-10	70/1635
2	301 000 SEK	1994-07-01	94/3360
3	60 000 SEK	1994-07-01	94/3362
4	275 000 SEK	2001-09-05	01/6540

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
5	245 000 SEK	2007-03-01	07/3103
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Hässleholm	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 363402-7	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 985 000 SEK	därav byggnadsvärde 790 000 SEK	därav markvärde 195 000 SEK
Taxerade ägare 		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 5573164 (2024)			
Taxeringsvärde 195 000 SEK	Riktvärdeområde 1083900	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1227 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 5574164 (2024)			
Taxeringsvärde 790 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 34	Bostadsyta 90 kvm
Biutrymmesyta 90 kvm	Värdeyta 108 kvm	Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår
Värdeår 1970	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1966-06-23

Akt

10-GAM-729

Ursprung

Sölvesborg Kylinge 10:7

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6227095.9

E (SWEREF99 TM)

476044.1

Karta

Karttyp



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

1 227 m²

Därav landareal

1 227 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

K-Gammelstorp Kylinge 10:10

Omregistreringsdatum

1994-03-23

Akt

1083-93/40

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten



