

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Simrishamn Korsavad 4



Mars 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Korsavad 4 i Simrishamns kommun</i>
ADRESS	<i>Korsavadsvägen 10 272 35 Simrishamn</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>Privatperson F-503-25-12</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Mars 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 653 m² belägen i Simrishamn med närhet till skolor, idrottsplatser och havet.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1-plan med källare uppfört 1967 enligt fastighetsutdrag. Byggnaden har en taxerad boarea om 78 m² samt biarea om 124 m². Vidbyggt byggnaden finns även garage och tvättstuga. Objektet bedöms generellt vara i normalt skick och standard men med visst moderniseringsbehov.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av liknande friliggande småhus och kedjehus.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-03-14 av Gustav Forsberg tillsammans med ägaren.</i> <i>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.</i> <i>Denna värdering är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19 §.</i> <i>Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av fastigheten.</i>

VärderingsInstitutet

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 653 m².

TOMTTYP	☒ Mellantomt	☐ Hörntomt	☐ Skafthtomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära tomt
	☐ Friliggande	☒ Trädgård	☐ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Centralt läge		
	☐ Fritidshus	☒ Kedjehus	☐ Flerbostadshus	☐ Lantligt läge		
Trädgård med grönytor, stensatta gångar samt asfalterad uppfart till garaget. I anslutning till vardagsrummet finns stensatt uteplats.						

Vatten och avlopp

KOMMUNALT	☒	Kommunalt vatten								
	☒	Kommunalt avlopp								
EGET VA	☐	1-kammarbrunn	☐	3-kammarbrunn	☐	Sluten tank	☐	Borrard brunn	☐	Vatten saknas
	☐	2-kammarbrunn	☐	Stenkista	☐	Infiltrationsbädd	☐	Grävd brunn	☐	Avlopp saknas
Enligt taxeringsuppgifter.										

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1967	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Värdeår:	1967	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1-plan med källare. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTERTAK	FÖNSTER
☐ Murar till berg	☒ Betonghålstén	☐ Trä	☒ Trä	☐ Träpanel	☐ Takpannor	☐ Kopplade
☐ Gjuten grund	☐ Lättklinker	☒ Lättbetong	☐ Lättbetong	☒ Tegel	☐ Betongpannor	☒ Tvåglas
☒ Källargrund	☐ Lättbetong	☐ Lättklinker	☒ Betong	☒ Kalksandsten	☐ Plåt	☐ Treglas
☐ Krypgrund	☐ Betong	☒ Tegel	☐ Stålbalkar	☐ Puts	☐ Papp	☐ Isolerglas
☐ Plintar	☐ Natursten	☐ Betong		☐ Slammat	☐ Shingel	☐ Enkelglas
☐ Pålar		☐ Timmer		☐ Eternit	☒ Eternit	☐ 2+1-glas
☐ Balkgrund		☐ Leca		☐ Plåt	☐ Vass	☐ Innanfönster
☐ Torpargrund						
Dränerat 2008 enligt ägarna. Ägarna bytte fönsterna på den södra sidan för 4-5 år sedan. På norra sidan och källardel är fönsterna i 2-glas trä kvar.						

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☒ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☐ Oljepanna med utv. tank.	☐ Solvärme
☐ Luftburet värmesystem	☐ Öppen spis m. insats	☐ Elpanna	☐ Jordvärme
☐ Direktverkande el	☐ Kamin	☐ Fast bränslepanna	☐ Värmepump (luft/luft)
☒ Radiatorer	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☐ Värmepump (luft/vatten)
☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Sjövärme	☒ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation		☐ Grundvattenvärme	
☒ Självdragsventilation			
Mekanisk ventilation i kök enligt konstruktionsritning.			

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens boarea till **78 m²** samt biarea till **124 m²**. Undertecknad tar inget ansvar för dessa uppgifter. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.

RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sovrum	Kök	Mat-sal	Badrum	WC + Dusch	WC	Hall	Bastu	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Uterum	Garage
Bv	1	3	1		1		1	1		1						1
Kv							1					2	1	1		
S:a	1	3	1		1		2	1		1		2	1	1		1
Övrigt: Garage med ingång vid tvättstugan.																

KÖK (Bv)

Elspis	☒	Häll	☒	Inb. ugn (Whirlpool)	☐	Kyl	☐	Kaffemaskin
Vedspis	☐	Induktionshäll	☒	Inb. mikro (Whirlpool)	☐	Frys	☐	
Gasspis	☒	Köksfläkt	☒	Diskmaskin (Bosch)	☒	2 st. inb. Kyl/Frys	☐	
Beskrivning:	Bröstpanel och tapet på väggar. Vita skåpsluckor, rostfri diskbänk med kakel ovanför köksbänk. Mekanisk ventilation i kök enligt konstruktionsritning. Kök från 2008 enligt ägarna.							
Standard:	Normal.							
Underhållsstatus:	Normal.							

BADRUM (Bv)

☒ WC	☐	Duschplats	☒	Inb. Badkar	☐	Handdukstork	☐	Tvättmaskin
☐ Bidé	☐	Duschkabin	☐	Bubbelbadkar	☒	Frånluftsfläkt	☐	
☒ Tvättställ	☐	Bidé	☐		☐	Bastu	☐	
Beskrivning:	Original enligt ägaren.							
Golv:	Mosaikplattor.		Standard:	Äldre.				
Väggar:	Kakel.		Underhållsstatus:	Moderniseringsbehov.				

WC (Bv)

☒ WC	☐	Duschplats	☐	Badkar	☐	Handdukstork	☐	Tvättmaskin
☐ Bidé	☐	Duschkabin	☐	Bubbelbadkar	☐	Frånluftsfläkt	☐	
☒ Tvättställ	☐	Bidé	☐		☐	Bastu	☐	
Beskrivning:	Original enligt ägaren.							
Golv:	Mosaik.		Standard:	Äldre.				
Väggar:	Målat.		Underhållsstatus:	Moderniseringsbehov.				

TVÄTTSTUGA (Bv)

☒ Tvättmaskin (Bosch)	☐	Frys	☒	Tvättställ	☐	Varmvattenberedare	☐	Dusch
☒ Torktumlare (Bosch)	☐	Centrifug	☐	Förvaringsskåp	☐	Frånluftsfläkt	☐	Bastu
☐ Komb. tvätt & torkmaskin	☐	Centralsugare	☐	Tvättbänk	☐	Frånluftvärmepump	☐	
Beskrivning:								
Golv:	Plastmatta.		Standard:	Äldre.				
Väggar:	Målat.		Underhållsstatus:	Visst moderniseringsbehov.				

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
☒ Parkett	☒ Tapet	☒ Målat
☒ Plastgolv	☐ Målad glasfiberväv	☐ Panel
☐ Brädgolv	☒ Målat	☒ Gips
☒ Laminat	☒ Panel	☐ Vävspänt
☐ Linoleum	☐ Bröstpanel	☐ Plastspänt
☒ Klinker/mosaik	☒ Väv	☐ Pappspänt
☐ Skiffer	☐ Tegel	☐ Akustikplattor
☐ Heltäckningsmatta	☒ Puts	☐ Stuckatur

Taxeringsvärde

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	2 020 000	Byggnadsvärde:	1 293 000	Markvärde: 727 000

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.

PANTBREV

Totalt 3 inteckningar.
Belopp 1.610.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

PLAN

Fastigheten omfattas av följande planer:

Stadsplan 1963-08-02 akt 1181K-A74.
Tomtindelning 1964-12-03 akt 1181K-B223.
Se vidare hos kommunen.

ÖVRIGT

Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra denna skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

HANDRÄCKNING

Småhuset var normalt möblerat vid värderings-tillfället.

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 hand-räckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostaden 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 egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

VÄRDERINGSMETODIK

Värdebedömningen avser att fastställa fastighetens marknadsvärde, d.v.s. det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Som underlag för bedömningen används följande analysmetoder.

1. ORTSPRISMETODEN

Jämförelser med aktuella köp av likartade objekt. Varvid här aktuellt objekt ställes i relation till ortsprisunderlaget.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på följande underlag:

1. Inspektion av fastigheten 2025-03-14

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från Simrishamns kommun och ortsprissystem som UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 653 m². På fastigheten finns ett småhus i 1-plan med inredd källare uppfört år 1967. Vidbyggt byggnaden finns även garage och tvättstuga. Byggnaden har en taxerad boarea om 78 m² samt biarea om 124 m². På fastigheten finns stensatt uteplats i anslutning till köksdelen samt enklare förrådsbyggnad. Tomten utgöres av grönytor och asfalterad uppfart. Objektet bedöms vara i normalt till äldre skick och standard med visst moderniseringsbehov.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2022-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 15 st köp studerats.

Prisintervall: 14 615 - 29 255 kr/m².
Genomsnitt: 23 736 kr/m².
Köpeskillingsintervall: 1 800 - 3 400 tkr.
Genomsnitt: 2 422 tkr.
K/T: 1,52 (1,14 - 2,16).
Genomsnittlig boarea: 105 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per mars 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 2 100 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 1 900 000 - 2 300 000 kronor

Malmö 2025-03-20



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



Ritning bottenvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

VärderingsInstitutet

Ritning källarvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.



metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-03-14

Fastighet

Beteckning

Simrishamn Korsavad
4

UUID:

909a6a5e-77d8-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:

120589338

Län- och kommunkod

1291

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2025-01-13

Distrikt

Simrishamn

Distriktskod

101110

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-03-13

Adress

Adress

Korsavadsvägen 10
272 35 Simrishamn

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2008-07-25	08/22367
Köp (även transportköp): 2008-07-18 Köpeskilling: 1.375.000 SEK, avser hela fastigheten.			
	1/2	2008-07-25	08/22368
Köp (även transportköp): 2008-07-18 Köpeskilling: 1.375.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-01-10	D-2025-00011059:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 26ccc8f7-DC4C-4C4A-AFF2-35362ABD0E95		
Utmätning, 2024-10-09, 960 835 kronor, beslutsnummer 12245114140	2024-10-11	D-2024-00335758:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 26ccc8f7-DC4C-4C4A-AFF2-35362ABD0E95		
Utmätning 2024-10-09, 960 835 kronor, beslutsnummer 12245113837	2024-10-11	D-2024-00335742:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 26ccc8f7-DC4C-4C4A-AFF2-35362ABD0E95 Avser inteckning 08/22369 Avser inteckning 09/22294 Avser inteckning 10/35989		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 1.610.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	61.600 SEK	1967-05-10	67/2450

Innehavare: 67/2453 Sparbanken Syd Box 27
27221 Simrishamn

2	17.500 SEK	1967-05-10	67/2451
---	------------	------------	---------

3	15.000 SEK	1967-05-10	67/2452
---	------------	------------	---------

Innehavare: 67/2455 Sparbanken Syd Box 27
27221 Simrishamn

4	15.000 SEK	1976-11-24	76/9669
---	------------	------------	---------

Innehavare: 76/9670 Sparbanken Syd Box 27
27221 Simrishamn

5	38.000 SEK	1984-08-08	84/4902
---	------------	------------	---------

Innehavare: 84/4903 Sparbanken Syd Box 27
27221 Simrishamn

6	70.000 SEK	1992-07-14	92/5217
---	------------	------------	---------

Innehavare: 92/5218 Sparbanken Syd Box 27
27221 Simrishamn

7	1.227.900 SEK	2008-07-25	08/22369
---	---------------	------------	----------

8	55.000 SEK	2009-08-05	09/22294
---	------------	------------	----------

9	110.000 SEK	2010-11-19	10/35989
---	-------------	------------	----------

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1963-08-02	1181K-A74
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Korsavad	1964-12-03	1181K-B223

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

343466-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2.020.000 SEK	1.293.000 SEK	727.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/2	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyp Lagfart eller Tomträtt
Taxerad Ägare	Andel 1/2	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 037107266.

Taxeringsvärde 727.000 SEK	Riktvärdeområde 1291019	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 653 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 037108266.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.293.000 SEK	Total standardpoäng 32
Bostadsyta 78 kvm	Biutrymmesyta 124 kvm	Värdeyta 98 kvm
Nybyggnadsår 1967	Tillbyggnadsår	Värdeår 1967
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1965-07-19	1181K-13/1965
Införd i tomtboken	1965-08-11	

Ursprung

Simrishamn Simrishamn 2:1

Tidigare Beteckning

Beteckning

L-Simrishamn Korsavad 4

Omregistreringsdatum Akt

1990-03-07

1181-506

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet