

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
KARLSHAMN GUNGVALA 3:12



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: KARLSHAMN GUNGVALA 3:12
 Adress: Södra Holländarevägen 146-0, 376 92 Svängsta
 Kommun: Karlshamn
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: Februari 2026.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-02-04 av undertecknad. Vid besiktning 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

5300 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Flaggstång. Högre häck ramar in tomten i söder. Uppställningsplats med plats för tre bilar. Tomtmarken sluttar vid bostadshusets norrsida. Ca 1400 kvm av tomtmarken ligger öster om den allmänna vägen, medan bostadshus och resterande byggnader ligger samlat på den västra sida av vägen.

Läge

Värderingsobjektet är beläget ca 1 km söder om Svängsta, se bilaga.

Vatten, avlopp, el

Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten, enligt taxering. Fastigheten har enskilt avlopp enligt taxering.

Det enskilda avloppet är från 2015 och består av trekammarbrunn och infiltrationsbädd, enligt uppgifter från Miljöförbundet Blekinge väst (svarar mot Karlshamns kommun).

Hela avloppsstammen är bytt 2020 enligt uppgift från fastighetsägare.

El anslutet men bedöms fränkopplat vid besiktning, elmätare ej funnen vid besiktning. Vattenmätare i källarförråd.

Energideklaration

Någon energideklaration finns ej längre tillgänglig hos Boverket då giltighetstiden gick ut 2018.

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.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 ½ -plan med källare.

Byggnadsår

1908, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme 75 kvadratmeter resp. 40 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källare: Apparatrum, tvättstuga, förråd. (Access till källare endast via utvändig entré.)**Bottenvåning:** Hall, vardagsrum, kök, två våtrum, groventré.**Övervåning:** Hall, två sovrum, förrådsutrymme.

Undergrund

Isälvssediment, därunder Granodioritisk-granitisk gnejs. (SGU).

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Röd träpanel, mestadels normalt skick. Något eftersatt underhåll

Yttertak

Takpannor, äldre. Mosspåväxt.

Fönster

Treglasfönster. Bågar i normalt respektive något sämre skick.

Våningstrappa

I trä

Golvbeläggningar

Laminat, parkett, plastmatta, textilmatta

Tak

Pärlepont, målat, spänt innertak.

Kök

Mörka spårade luckor och lådfronter, 4-pls håll med ugn, spisfläkt, diskmaskin, dubbla Kyl/frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 2 personer. Större naturlig matplats i köket saknas. Kök i något sämre skick.

Våtrum

Bottenvåning

Bottenvåning

golv

Plastmatta

Plastmatta

väggar

Kakel

Tapet

inredning

WC, tvättställ, badkar, bidé

WC, tvättställ,

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Normal standard i sämre

Äldre/sämre

skick

Tvättavdelning

I källare

golv

Betong

väggar

Målad betong

inredning

Tvättmaskin

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning

Luft/vattenvärmepump (Bosch)

luft/luftvärmepump (Invest)

-system

Vattenburet, radiatorer.

Värmesystem är ej i drift vid besiktningen, då elförsörjningen bedömdes vara fränkopplad. Systemets funktion och skick har inte kunnat bedömas.

Spår av tidigare mindre vattenläckage noterades vid radiator på övervåning. I det större våtrummet noterades att vattnet frusit i WC-stolen.

Övrigt	Instängd lukt i bostadshus. Byggnaden är kallställd.
Garage	Fristående dubbelgarage. Ca 40 kvm. Gjuten platta. El indragen. Dubbla takskjutsportar. Till garaget vidbyggt förrådsutrymme med separat utvändig dörr, ca 10 kvm. Normalt skick.
Uthus	Enklare äldre gäststuga. Inredd med allrum med golvbeläggning av laminat. Mindre kök med vita släta luckor och lådfronter, 4-pl håll med ugn och fläkt. Kyl/frys. Våtrum inrett med WC, tvättställ, dusch. Enklare standard. Trappa i trä från allrum upp till loft. Den inredda ytan med sovrum, kök uppgår till ca 17 kvm Uppvärmning med direktverkande el genom elradiator. Byggnaden är kallställd, elen bedöms fränkopplad. Separat invändig och utvändig dörr till förrådsutrymme av enklare standard.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i mindre villaområde. I övrigt landsbygdsmiljö och omgivningen utgörs av jordbruksmark och glesbebyggelse.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	God
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Normalt funktionella rumssamband
Standard	Godtagbar
Underhåll	Eftersatt

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

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	460 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>568 000 kr</u>
Totalt	1 028 000 kr

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

Pantbrev 6 st. Totalt 760 750 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 taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 1 000 000 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 KARLSHAMN GUNGVALA 3:12 har vid värdetidpunkten februari 2026 bedömts till:

SJUHUNDRATUSEN KRONOR (700 000 kr)

Kalmar 2026-02-05
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

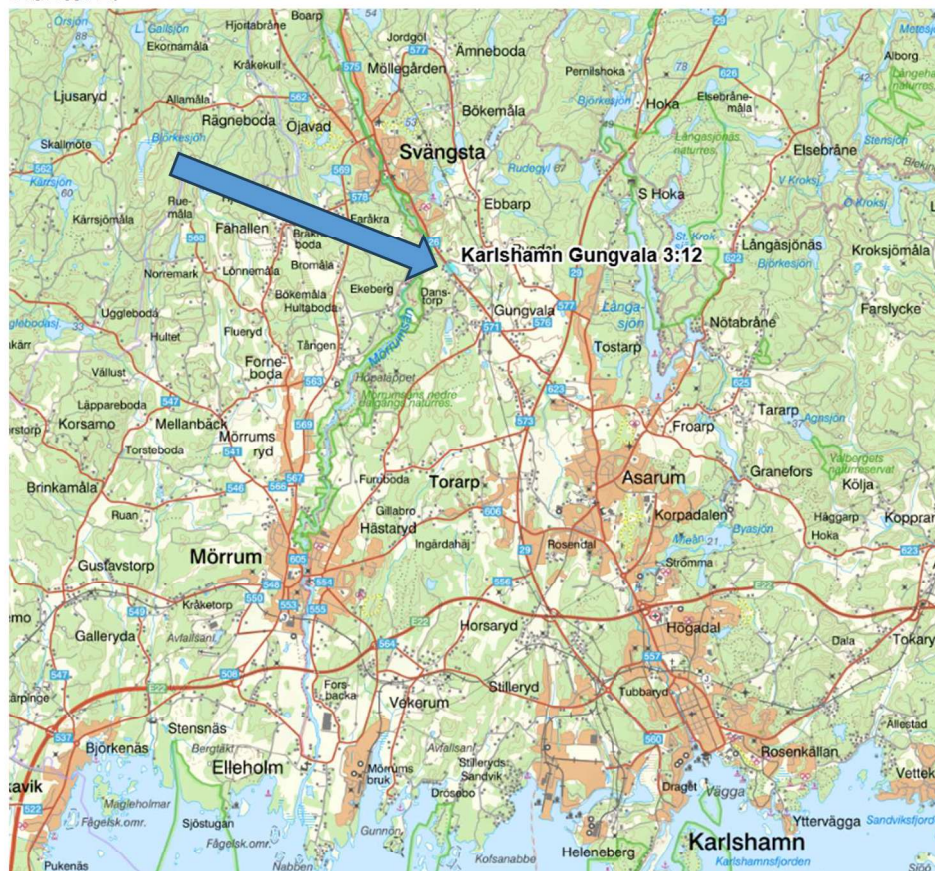
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

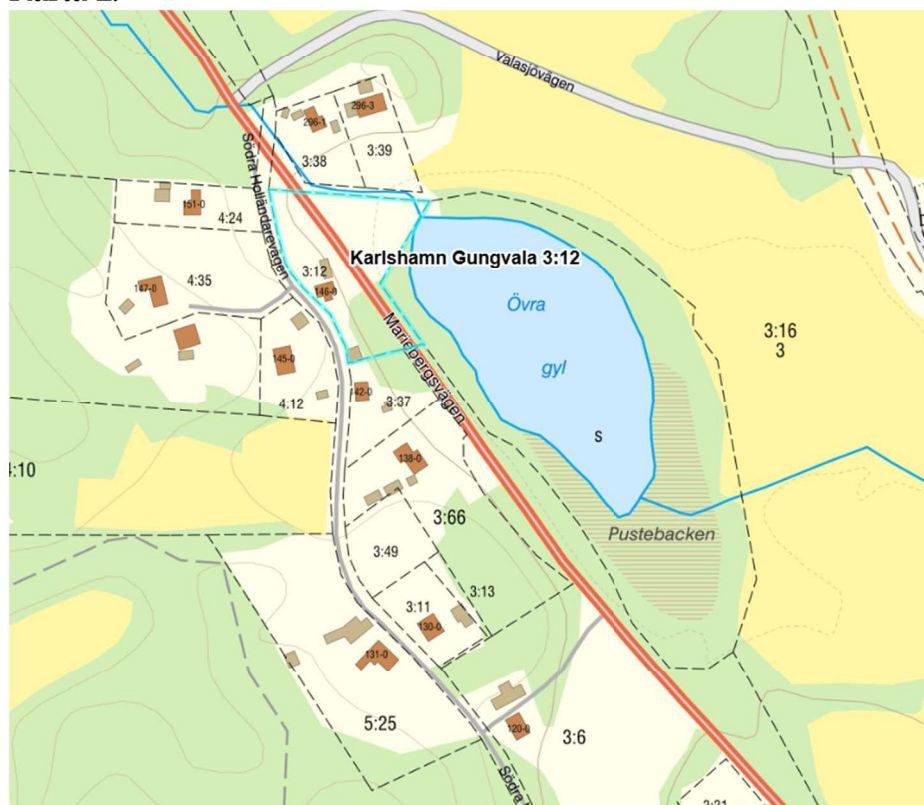
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den 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	BREDÅKRA 9:14	2025-11-07	620	7 294	0,85	754	89	85	1968	30
Ronneby	220	KALLEBERGA 4:30	2025-09-22	560	9 333	1,06	922	72	60	1944	26
Karlshamn	220	ÖJAVAD 1:22	2025-05-02	600	6 897	0,93	1 480	96	87	1954	31
Karlshamn	220	DANSTORP 1:33	2025-03-07	600	8 696	1,03	1 745	75	69	1935	29
Ronneby	220	HÄGGATORP 1:176	2025-01-31	900	10 588	1,30	1 495	93	85	1957	28
Ronneby	220	RASKAMÅLA 1:14	2025-01-23	585	8 357	0,82	7 395	71	70	1929	29
Ronneby	220	HÄGGATORP 2:140	2024-05-31	500	5 952	0,74	1 140	95	84	1951	28
Ronneby	220	VÄSTRA RYD 3:14	2024-05-15	700	8 861	0,82	2 590	89	79	1939	33
Ronneby	220	KALLEBERGA 6:104	2024-04-29	860	10 118	1,19	1 182	92	85	1956	29
Karlshamn	220	ÅRYDS-BÖKEMÅLA 1:22	2024-04-05	595	6 919	0,95	1 760	96	86	1939	31
Ronneby	220	VÄRMANSMÅLA 2:2	2024-03-22	525	5 833	0,73	2 021	96	90	1957	26
Karlshamn	220	MÖLLEGÅRDEN 1:33	2023-12-13	950	12 179	1,28	1 151	98	78	1931	34
Ronneby	220	KALLEBERGA 7:24	2023-11-27	800	8 989	1,04	2 011	97	89	1929	31
Ronneby	220	TJURKHULT 3:18	2023-11-17	600	8 824	0,97	4 724	82	68	1954	29
Karlskrona	220	BRÅSTORP 5:10	2023-11-16	750	8 333	0,91	1 143	99	90	1939	27
Ronneby	220	SVARTHÖVDARYD 1:30	2023-11-01	775	10 333	1,31	3 738	80	75	1937	29
Ronneby	220	HÄGGATORP 2:70	2023-09-28	650	10 000	1,08	1 288	70	65	1930	30
Ronneby	220	SVENSTORP 5:4	2023-09-14	720	8 780	1,13	1 671	87	82	1930	27
Ronneby	220	BJÖRKEHED 1:4	2023-05-31	800	9 877	1,10	1 030	85	81	1947	31
Karlshamn	220	HALDA 2:7	2023-05-15	700	8 537	1,29	870	92	82	1946	26
Karlskrona	220	NÄVRAGÖL 1:78	2023-04-26	600	7 317	1,16	1 436	99	82	1960	28
Karlshamn	220	ÅRYDS-BÖKEMÅLA 1:22	2023-04-21	650	7 558	1,04	1 760	96	86	1939	31
Ronneby	220	SKÖRJE 2:6	2023-01-08	600	7 059	0,95	1 511	85	85	1929	31
		Medel ovägt		680	8 549	1,03	1 949	88	80	1943	29
		Medel vägt			8 486						

BILAGA 4: PLANSKISSER

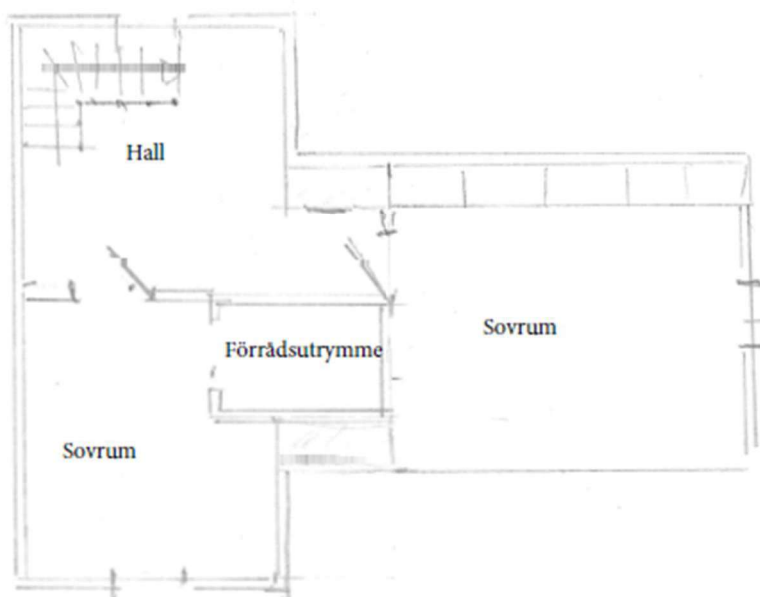
Planskiss bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss övervåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning Karlshamn Gungvala 3:12	UUID 909a6a57-1de1-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 100004098	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 1082	Distrikt Asarum Socken: asarum	Distriktskod 102018	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-22 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-02

Adress

Adress

Södra Holländarevägen 146-0
376 92 Svängsta

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2021-12-15	Akt D-2021- 00569875:2
--------------	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Berört fång

D-2021-00569875:2, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2021-12-01
Köpeskilling: 895 000 SEK (avser
hela fastigheten)

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2021-12-15	Akt D-2021- 00569875:1
--------------	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Berört fång

D-2021-00569875:1, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2021-12-01
Köpeskilling: 895 000 SEK (avser
hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-04-15, 728.284 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-214204-25	Inskrivningsdag 2025-04-17	Akt D-2025-00136970:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	387892-7	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 028 000 SEK	568 000 SEK	460 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 2	Fysisk person
		1 / 2	Oskiftade dödsbon

Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
Värderingsenhet småhus tomtmark 62605164 (2024)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
460 000 SEK	1082006	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	5300 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Enskilt avlopp	1	
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 62606164 (2024)			
Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
568 000 SEK	Friliggande	28	75 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
40 kvm	83 kvm	1908	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1929	Nej	1	

Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättliga åtgärder		Datum	Akt
Avsöndring KB		1908-09-10	10-ASA-3122
Ursprung			
Karlshamn Gungvala 3:6			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6233227.2	487023.9
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	5 300 m ²	5 300 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
K-Asarum Gungvala 3:12	1994-03-23		1082-93/48

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten



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