

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Karlskrona Uttorp 1:72



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
BYGGNAD.....	5
OMDÖME	6
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
BILAGA 1: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	8
BILAGA 2: KARTOR	9
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL	11
BILAGA 4: PLANSKISS	12
BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA	13

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Karlskrona Uttorp 1:72
 Adress: Idrottsvägen 3, 373 62 Sturkö
 Kommun: Karlskrona
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Norr.
 Värdetidpunkt: april 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-04-04 av Daniel Strand. Vid besiktning deltog lagfaren ägare.

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Byggnaden var delvis belamrad med saker, vilket försvårade besiktningen. 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

818 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Stenmur
längs delar av fastighetsgräns. Tomt delvis belamrad med
saker.

Tomten har två delområden, vilka delas av en samfällighet, i
registerkarta angiven som Uttorp S:16. Den samfällda
marken bedöms sakna praktisk användning.

Läge

Värderingsobjektet är beläget på Sturkö, se bilaga kartor.

Vatten, avlopp, el

Fastigheten har enskilt vatten, från djupborrad brunn med
pump. Vatten ej indraget in i bostad. Framdraget kommunalt
nät för vatten och avlopp enligt uppgift från ägare,
fastigheten ej inkopplad/ansluten.
Vatten och avlopp saknas enligt taxering. I våtrum står
"mulltoa" av typen porta potti enligt uppgift från ägare.
Godkänd för användning enligt uppgift från ägare. El
anslutet.

Energideklaration

Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.

Planbestämmelser,
servitut mm

För fastigheten gäller varken detaljplan eller
områdesbestämmelser.

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Karlskrona
Uttorp GA:2, vars ändamål är vägar. Förvaltningen sköts av
[IDROTTSVÄGENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING].

Fastigheten belastas av officialservitut med ändamål
byggnad.

För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat
FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

Innehåll

Undergrund

Grundläggning

Stomme

Bjälklag

Fasad

Yttertak

Fönster

Golvbeläggningar

Tak

Kök

Våtrum

golv

väggar

inredning

övrigt

skick

Ventilation

Uppvärmning

Övrigt

Uthus

1 -plan .

1940, enligt taxering. (Tillbyggd senare enligt ägare)

Bostadsarea 42 kvadratmeter resp 4 kvadratmeter enligt taxering.

Bottenvåning: Hall/kök, vardagsrum, sovrum. Våtrum, allrum, förråd.

Postglacial sand, därunder granit (SGU).

Betongplatta på mark samt torpargrund

Trä

Trä

Gul träpanel, sämre skick

Plåt

tvåglasfönster, bågar i sämre skick

Plastmatta, (trägolv under plastmattor),

Träpanel(bedöms som bastupanel), målat,

3-pls spis med ugn och spisfläkt i hall. Kyl/frys, Vitvaror bedöms som äldre. I hall/kök saknas utrymme för en matplats. Matplats med plats för 2 personer finns i intilliggande allrum. Enklare Kök/kokvrå i sämre skick.

Bottenvåning

Plastmatta

Tapet

Enklare toalett, handfat (ej vatten)

Ljust porslin

Äldre/sämre

Självdraagsventilation

Luft/luft-värmepump.

Stort in- och utvändigt upprustningsbehov.

Vedspis, godkänd för eldning enligt ägare.

Tecken på fuktinträngningar i tak, Hall/kök/allrum. Bedöms vara äldre.

Invändig takhöjd i vardagsrumsdel i lätt lutning, från 1,9m och ner till ca 1,5m närmare vägg.

Enklare gul träbyggnad, ca 8 kvm. Normalt skick.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i villaområde med närområde där omgivningen i huvudsak utgöres av landsbygdsmiljö. Fastigheten har kyrka nära i norr.

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	340.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>157.000 kr</u>
Totalt	497.000 kr

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

Pantbrev 3 st. Totalt 372 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,3 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 650 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 550 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Karlskrona Uttorp 1:72 har vid
värdetidpunkten april 2025 bedömts till:

FEMHUNDRAFEMTIOTUSEN KRONOR (550 000 kr)

Kalmar 2025-04-09
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: Planskiss
- 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

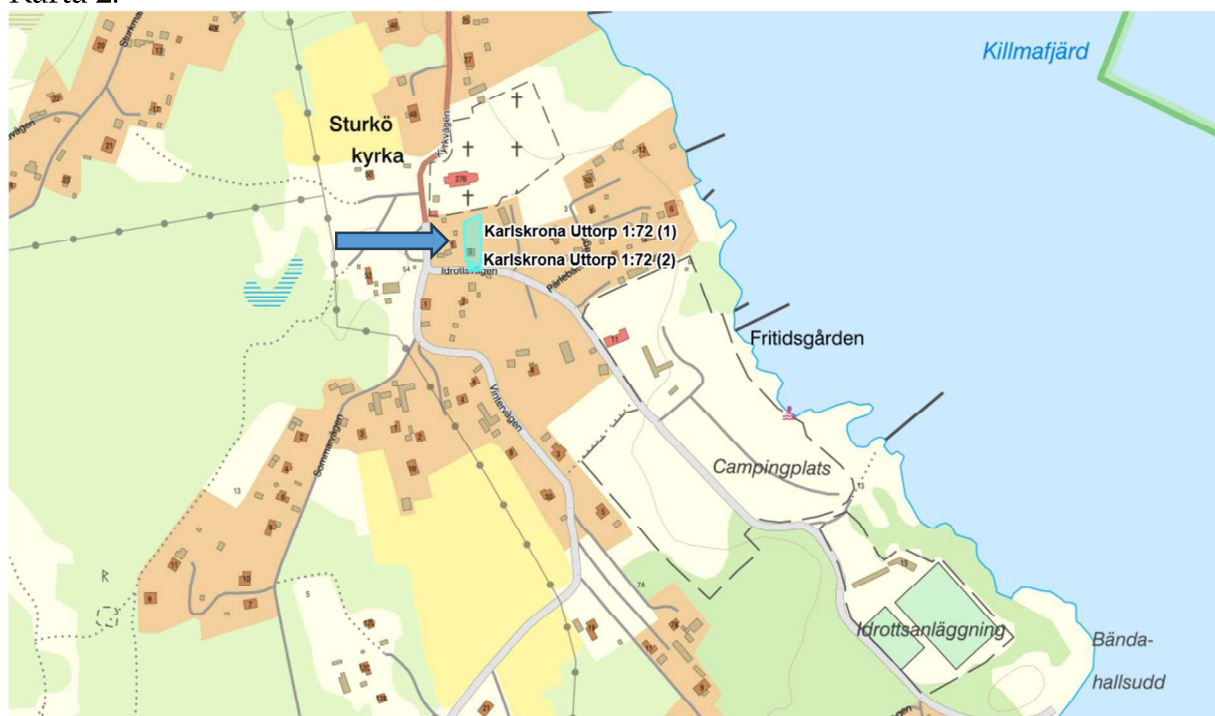
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

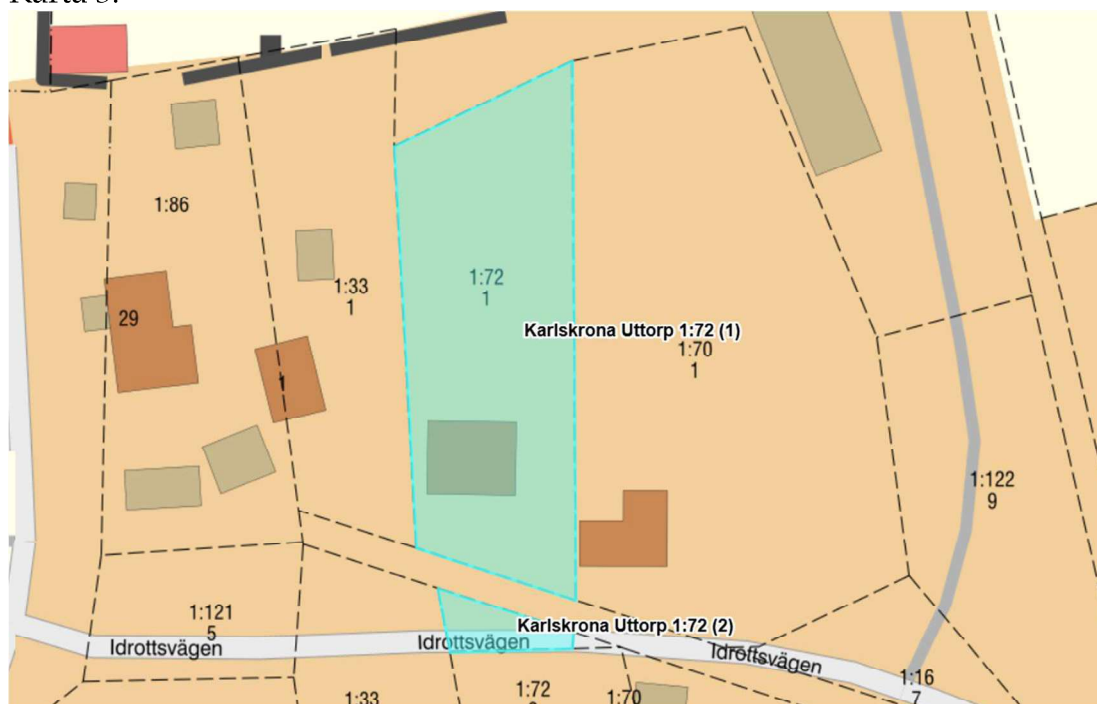
Karta 1:



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	ASPÖ 5:184	2024-12-19	660	15 349	1,05	2 096	43	43	1965	15
Karlskrona	220	SVANHALLA 9:31	2024-11-15	400	10 000	1,28	928	40	40	1959	15
Karlskrona	220	SANDHAMN 1:30	2024-11-14	760	19 000	1,78	1 673	40	40	1955	18
Karlskrona	220	ASPÖ 31:6	2024-09-30	700	16 667	1,03	1 512	42	42	1965	18
Karlskrona	220	SANDHAMN 1:30	2023-09-06	795	19 875	1,86	1 673	40	40	1955	18
Karlskrona	220	STURKÖ-RYD 12:23	2023-02-28	485	8 083	0,57	3 030	60	60	1930	20
Karlskrona	220	HASSLÖ 1:106	2022-11-25	750	15 000	1,63	1 086	50	50	1929	12
Karlskrona	220	TOCKATORP 15:35	2022-09-06	475	7 917	0,94	543	61	60	1936	12
Medel ovägt				628	13 986	1,27	1 568	47	47	1949	16
Medel vägt					13 400						

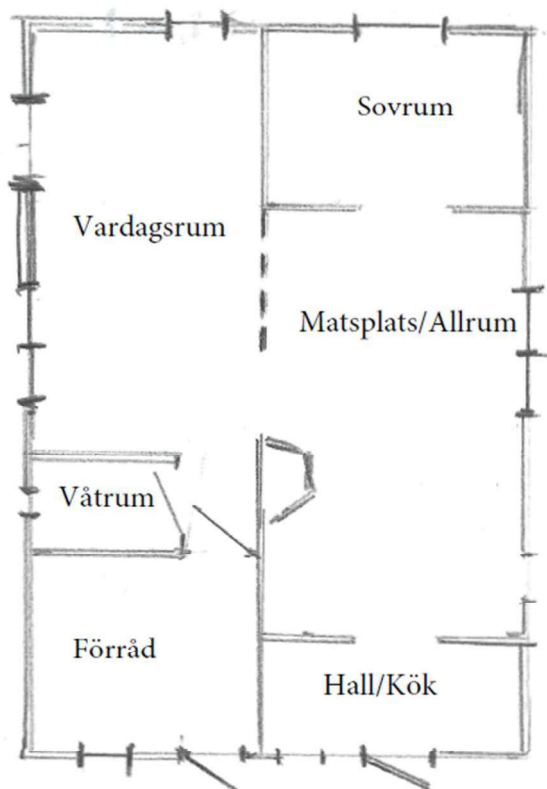
Förvärv av typkod 210, småhustomter:

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	K/T	TotalAreal
2 Karlskrona	210	FÄRMANSTORP 1:64	2024-11-12	695	1,30	1 726
10 Karlskrona	210	MÖCKLÖ 10:11	2022-06-13	500	1,40	1 640
12 Karlskrona	210	SANDA 2:25	2022-04-28	500	1,40	3 460
13 Karlskrona	210	MÖCKLÖ 10:13	2022-02-04	500	1,05	1 624
8 Karlskrona	210	HASSLÖ 5:103	2023-01-02	425	0,77	940
14 Karlskrona	210	FRÄNDATORP 25:38	2022-01-14	400	1,49	2 004
11 Karlskrona	210	HASSLÖ 7:28	2022-05-19	360	1,08	1 450
5 Karlskrona	210	HÅLAN 18:99	2023-07-25	350	1,52	1 350
Medel ovägt				466	1,25	1 774

BILAGA 4: PLANSKISS

Planskiss bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA



metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-03-23

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Karlskrona Uttorp 1:72	909a6a57-c843-90ec-e040-ed8f66444c3f	2004-01-09
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
100047716	1080	2025-03-12
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Sturkö	102006	2025-03-21
Socken: Sturkö		

Adress

Adress

Idrottsvägen 3
373 62 Sturkö

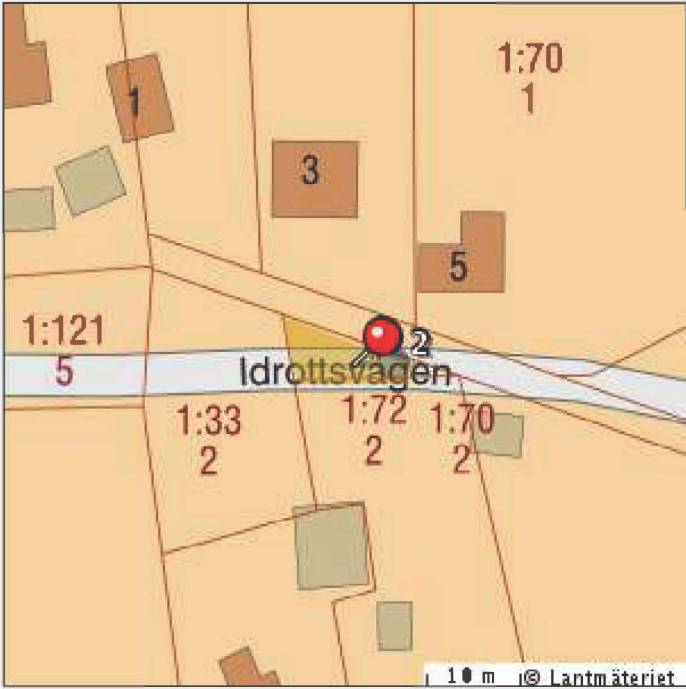
Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6216075.4	543316.2



2	6216044.5	543315.5
---	-----------	----------

Område N (SWEREF 99 TM) E (SWEREF 99 TM)



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	818 kvm	818 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2005-09-02	05/13161

Arv: 2005-08-29
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Övriga fång d-2019-00308574:2 andel 1/2

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Förbud att nyttja befintlig mulltoa samt att omhänderta latrin för fastigheten, 2021-09-20 msn-2020-3094	2021-11-12	D-2021-00514241:1

Anmärkningar:

Frist till 1 september 2022 d-2021-00514241:2

Utmätning 2025-03-07, 103 957 sek, beslutsnummer 1225717477	2025-03-11	D-2025-00085728:1
Utmätning 2025-03-07, 103 957 sek, beslutsnummer 1225717212	2025-03-11	D-2025-00085732:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 10/6133
Avser inteckning 13/9011
Avser inteckning 97/7352

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 372.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	55.000 SEK	1997-09-09	97/7352
2	145.000 SEK	2010-05-21	10/6133
3	172.000 SEK	2013-08-29	13/9011

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Byggnad	Last	Officialservitut	1080-92/96.1

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)
229363-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2024	497.000 SEK	157.000 SEK	340.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyt
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 051340163.

Taxeringsvärde 340.000 SEK	Riktvärdeområde 1080004	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 818 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Vatten saknas Avlopp saknas
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 102917163.

Bebyggelsetyp Frilliggande	Taxeringsvärde 157.000 SEK	Total standardpoäng 15
Bostadsyta 42 kvm	Biutrymmesyta 4 kvm	Värdeyta 43 kvm
Nybyggnadsår 1940	Tillbyggnadsår	Värdeår 1940
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Karlskrona Uttorp GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Datum	Akt
1933-03-03	10-STU-266
1933-04-28	10-STU-266
1992-07-09	1080-92/96
2004-01-09	1080-03/101

Anmärkning: Gb (akt 10-STU-266) mot k-sturkö uttorp 1:70

Ursprung

Karlskrona Uttorp 1:16

Tidigare Beteckning

Beteckning

Omregistreringsdatum	Akt
1952-05-15	10-STU-461
1994-03-02	1080-93/104

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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