

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
KARLSHAMN ASARUM 14:23



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: KARLSHAMN ASARUM 14:23
 Adress: Storgatan 1, 374 52 Asarum
 Kommun: Karlshamn
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Norr.
 Värdetidpunkt: maj 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-05-08 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	1 174 kvm kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Lägre stängsel. Fastigheten ligger i mindre skogsområde/dunge inne i Asarum. Längst in på mindre återvändsväg.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Asarum, se bilaga kartor.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad 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

1 ½ -plan med delvis mindre källarutrymme.

1909, enligt taxering.

Bostadsarea ca 60 kvadratmeter enligt taxering.

Källare: enklare förråd med takhöjd ca 1,50m, utvändig entré. Samt mindre rum/ matkällare med invändig entré via golvlucka i kök.**Bottenvåning:** Två hallar, kök, våtrum, allrum, vardagsrum.**Övervåning:** Hall, sovrum, samt två rum (i princip kallförråd).

Undergrund

Postglacial sand, därunder granodiorit-granit. (SGU).

Grundmurar

Natursten/Betongsten

Grundläggning

Källargrund/Torpargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Eternit, äldre

Yttertak

Plåt

Fönster

Tvåglasfönster, samt enstaka mindre takfönster med englas. Visst renoveringsbehov.

Våningstrappa

I trä, äldre.

Golveläggningar

Laminat, plastmatta, plankgolv i kallförråd på övervåning

Tak

Målat, vävspänt

Kök

Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt (kolfilter), diskmaskin, kyl. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-5 personer. Kök i normalt/något sämre skick.

Våtrum

Bottenvåning

golv

Plastmatta

väggar

Plastmatta

inredning

Wc, tvättställ, dusch, fläkt

övrigt

Ljust porslin

skick

Normalt/Äldre

Tvättavdelning

I våtrum

inredning

Tvättmaskin

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

Vedpanna (från 1999 enligt uppgift från ägare), vattenburna radiatorer. Direktverkande el (radiator).

Övrigt

Äldre Luft-/luftvärmepump trasig enligt uppgift från ägare. Kulvertledning vatten och avlopp från ca 2000 enligt uppgift från ägare. Inklädd murstock, murverk finns för eldstad, i oklart skick.

Uthus

Äldre uthus med röd träfasad och plåttak. Förråd, verkstadsutrymme samt apparatrum med vedpanna och ackumulatortank. Vidbyggd carport. Enklare/äldre skick.

Paviljong i trä, plåttak. Enklare byggnad.

Mindre, enklare växthus.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i en mindre skogsdunge, med villaområde i närområdet. Trafikerad väg (storgatan) endast ca 10-talet meter från tomten i öster.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Mycket god
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	Godtagbar
Underhåll	Normalt, delvis eftersatt

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

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	462.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>260.000 kr</u>
Totalt	722.000 kr

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

Pantbrev 3 st. Totalt 248 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,0 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 700 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 600 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten KARLSHAMN ASARUM
14:23 har vid värdetidpunkten maj 2025 bedömts till:

SEXHUNDRATUSEN KRONOR (600 000 kr)

Kalmar 2025-05-12
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

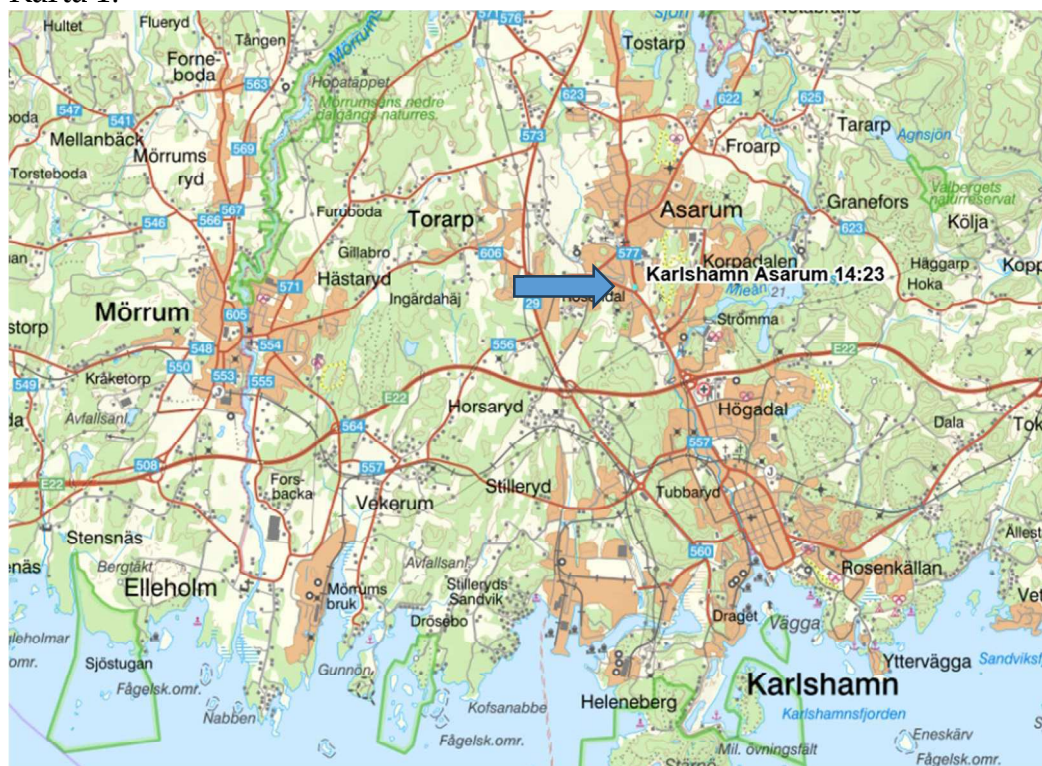
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

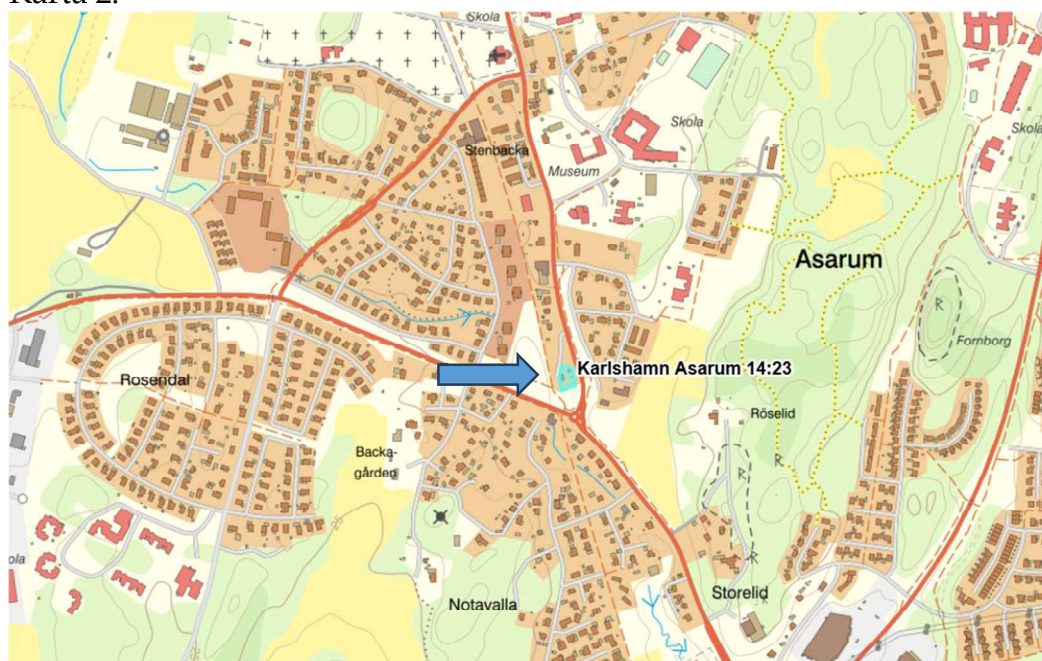
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

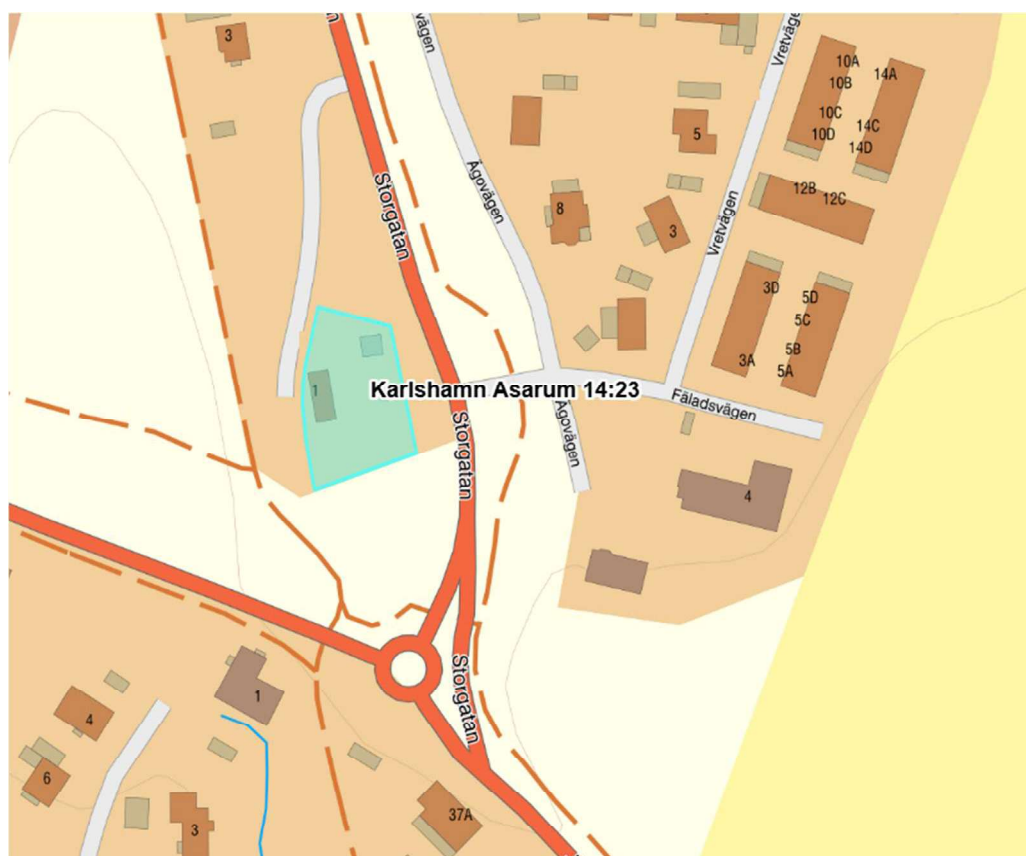
Karta 1:



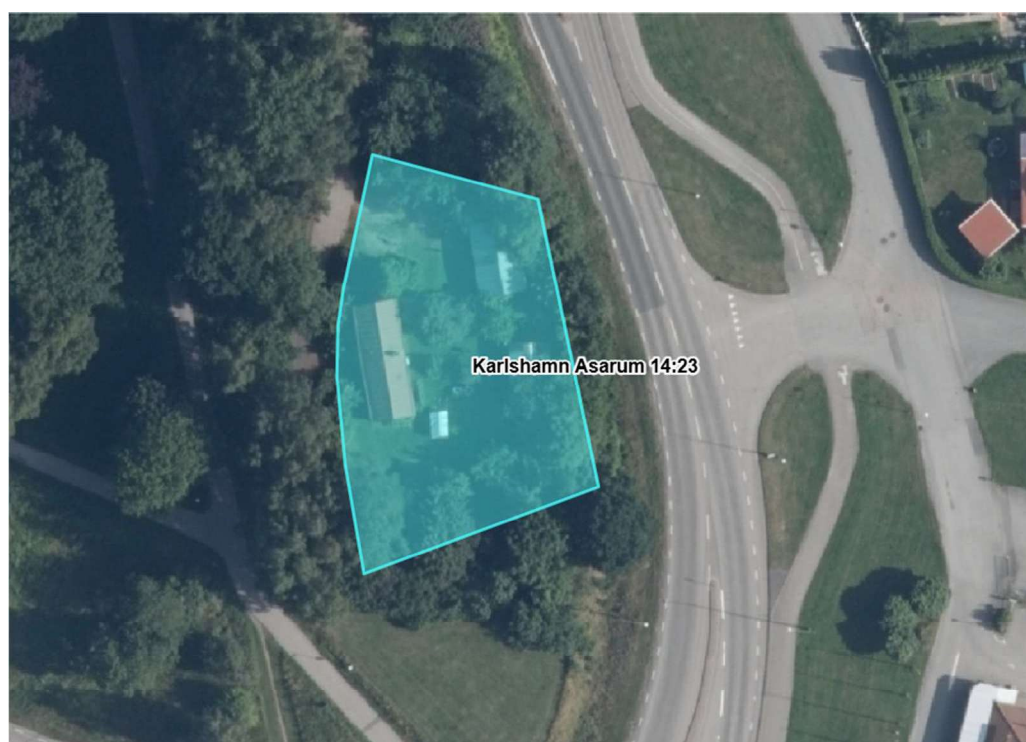
Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):



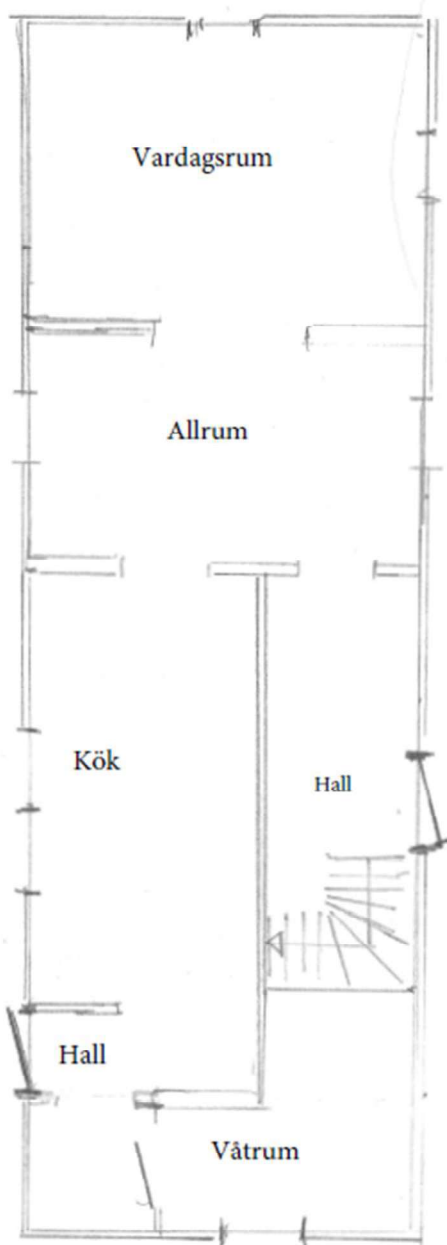
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Karlshamn	220	ASARUM 11:8	2022-06-01	1 050	11 667	0,92	1 200	90	90	1930	24
Karlshamn	220	ASARUM 40:152	2025-01-23	1 080	12 706	1,10	705	102	85	1967	24
Karlshamn	220	VESSLAN 17	2024-05-14	900	11 250	1,05	431	80	80	1929	22
Karlshamn	220	ASARUM 40:12	2024-10-02	850	11 184	0,89	754	91	76	1962	25
Karlshamn	220	ASARUM 1:63	2022-07-08	695	9 929	0,80	868	86	70	1951	24
Karlshamn	220	ASARUM 36:1	2022-07-01	750	11 364	0,86	1 767	69	66	1930	26
Karlshamn	220	INGÄRDAHÄJ 1:10	2023-07-11	605	9 758	0,80	1 123	64	62	1937	26
Karlshamn	220	DALA 2:37	2024-07-12	910	14 677	1,46	1 753	62	62	1929	20
Karlshamn	220	ASARUM 14:26	2022-06-20	750	12 097	0,73	1 338	71	62	1929	20
Karlshamn	220	FROARP 3:33	2023-11-02	750	14 151	1,14	1 087	55	53	1937	20
Karlshamn	220	FROARP 3:33	2022-06-07	750	14 151	1,14	1 087	55	53	1937	20
		Medel ovägt		826	12 085	0,99	1 101	75	69	1940	23
		Medel vägt			11 976						

BILAGA 4: PLANSKISS

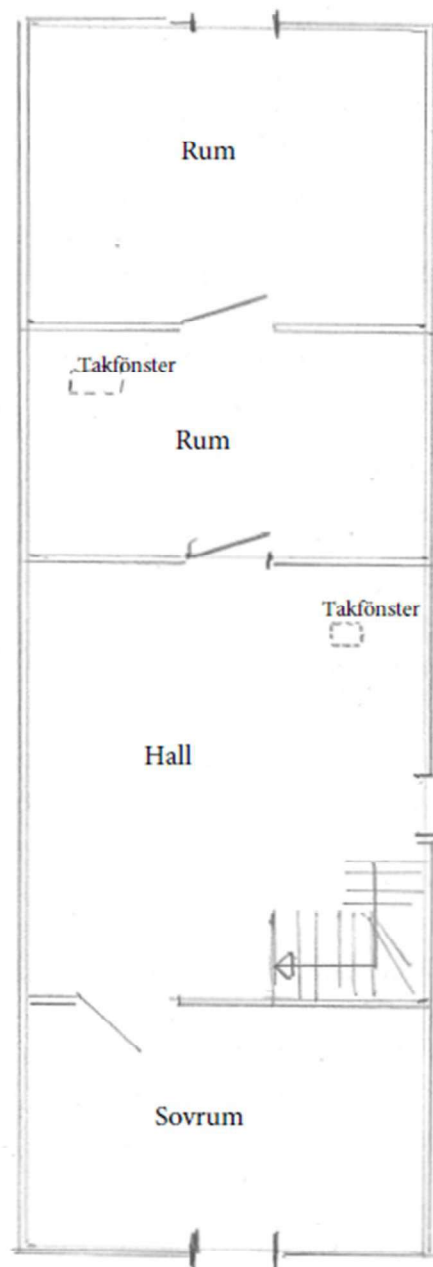
Planskiss bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss övervåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA



038 Allmän+Taxering 2025-04-20

Fastighet**Beteckning**
Karlshamn Asarum
14:23**UUID:**
909a6a57-1188-90ec-e040-ed8f66444c3f**Nyckel:**
100000937**Län- och kommunkod**
1082**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
2025-04-15**Distrikt**
Asarum
Socken: Asarum**Distriktskod**
102018**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
2025-04-16**Adress****Adress**
Storgatan 1
374 52 Asarum**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6228363.3

E (SWEREF 99 TM)

489808.1



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 174 kvm	1 174 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2011-10-21	11/11936

Bouppteckning: 2011-04-19
Ingen köpeskilling redovisad.

Anteckningar**Innehåll**

	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-09, 904 839 sek, beslutsnummer 12252316984	2025-04-14	D-2025-00130729:1
Utmätning 2025-04-09, 904 839 sek, beslutsnummer 12252316638	2025-04-14	D-2025-00130731:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 94/3517
Avser inteckning 94/3519
Avser inteckning 97/5755

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 248.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	168.000 SEK	1994-07-06	94/3517
2	66.000 SEK	1994-07-06	94/3519
Innehavare: 94/3520 Sparbanken I Karlshamn Box 44 37421 Karlshamn			
3	14.000 SEK	1997-12-11	97/5755

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

376158-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	722.000 SEK	260.000 SEK	462.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/1	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 035270164.

Taxeringsvärde 462.000 SEK	Riktvärdeområde 1082007	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 174 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 035271164.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 260.000 SEK	Total standardpoäng 21
Bostadsyta 60 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 60 kvm
Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Förrättning enligt ensittarlagen	1941-04-09	10-ASA-1261

Ursprung

Karlshamn Asarum 14:21

Tidigare Beteckning

Beteckning

K-Asarum Asarum 14:23

Omregistreringsdatum Akt

1994-03-23

1082-93/48

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet