

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Karlskrona Johannesberg 1:48



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: Karlskrona Johannesberg 1:48
 Adress: Karlskronavägen 78, 373 42 Rödeby
 Kommun: Karlskrona
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Norr.
 Värdetidpunkt: maj 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-05-21 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	1 508 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Grusad uppfart. Singel utlagt på baksida. Naturlig höjd med berg i dagen bakom/öster om bostadsbyggnad.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Rödeby, se bilaga kartor.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet.
Energideklaration	Bifogas separat.
Planbestämmelser, servitut mm	Byggnadsplan från 1940. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Karlskrona Mo GA:2, vars ändamål är väg. Förvaltningen sköts av RÖDEBY SAMHÄLLES VÄGFÖRENING. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD**Bostadsbyggnad**

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

Innehåll

1 ½ -plan med källare.

1947, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme 97 kvadratmeter resp. 77 kvadratmeter enligt taxering.

Källarvåning: Allrum, apparatrum, våtrum, förråd. (invändig entré, utvändig entré förberett för trappa. En ytterligare utvändig entré igensatt)**Bottenvåning:** Hall, kök, våtrum, sovrum, vardagsrum, inglasat uterum.**Övervåning:** Hall, sovrum, samt öppen rum provisoriskt avdelat i två ytterligare sovrum.

Undergrund

Grundmurar

Grundläggning

Stomme

Bjälklag

Fasad

Sandig morän, därunder Granit. (SGU).

Betongsten

Källargrund

Trä

Trä

Grå träpanel. Eternitskivor under fasad enligt uppgift från ägare.

Yttertak

Fönster

Betongtakpannor, papp på utbyggnadsdel,

Treglasfönster (isolerfönster), normalt skick.

Ett fönster av tvåglas, äldre.

Våningstrappa

Golvbeläggningar

Tak

I trä

Laminat

Skivor

Kök

Ljusa/grå spårade luckor och lådfronter, 4-pls induktionshäll, kolfilterfläkt. Diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och inbyggd ugn. Vitvaror bedöms som nyare. I köket saknas utrymme för en matplats. Matplats till ca 6-8 personer. i intilliggande rum. Kök i normalt skick.

Våtrum

golv

väggar

inredning

övrigt

skick

Bottenvåning

Klinker

Kakel

WC, tvättställ, duschkabin, golvvärme (El).

Ljust porslin

Normalt

Källarvåning

Klinker

Våtrumstapet

WC, tvättställ,

Ljust porslin

Normalt

Tvättavdelning

inredning

I våtrum källare

Tvättmaskin, torktumlare

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

Luft-/luftvärmepump

Övrigt

Eldstad godkänd för eldning enligt uppgift från ägare.

Murstock bytt 2008, samt del av tak.

Vidbyggt inglasat uterum ca 16kvm, kanalplast vid glasparti, papptak över resterande del.

Trätrall på plintar runt stora delar av byggnaden, varav ca 30 kvm uteplats i sydväst. Visst renoveringsbehov.

Belysning i källare ur funktion.

Övriga uppgifter från ägare: Fönster och dörrar samt ny panel och tilläggs isolerat (ca 2015). Renoverat invändigt med nytt kök och nya ytskikt (ca 2015). Dränering med isodrän.

Uthus

Friliggande mindre träbyggnad/paviljong med sarg, trätrall.

Friliggande förrådsbyggnad, enklare skick.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i utkanten av Rödeby, omgivningen utgörs av landsbygdsmiljö västerut. Öster om fastigheten ligger ett mindre skogsområde följt av villabebyggelse.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Mycket god
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Mindre god
Standard	Ordinär
Underhåll	Normalt/delvis eftersatt

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

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	483 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>515 000 kr</u>
Totalt	998 000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 1 500 000 kr utifrån undertecknads besiktningssuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 9 st. Totalt 1 530 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

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

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 1 400 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Karlskrona Johannesberg 1:48
har vid värdetidpunkten maj 2025 bedömts till:

EN MILJON FYRAHUNDRATUSEN KRONOR (1 400 000 kr)

Kalmar 2025-05-30
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

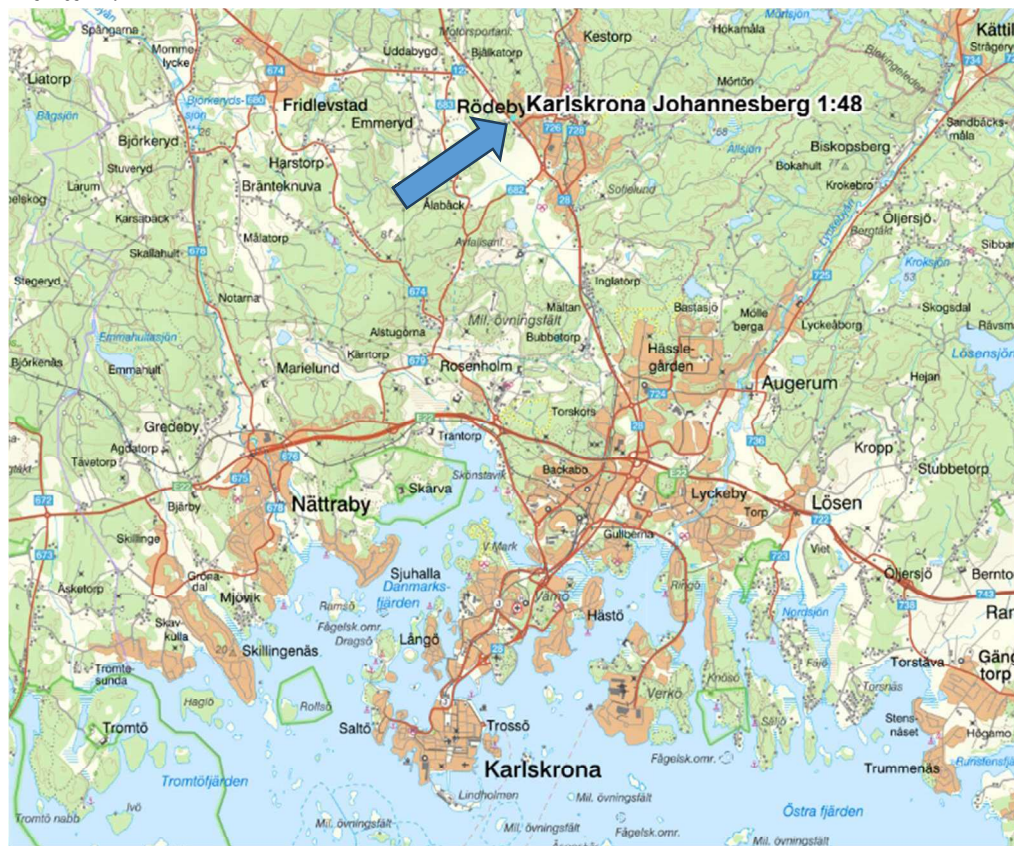
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

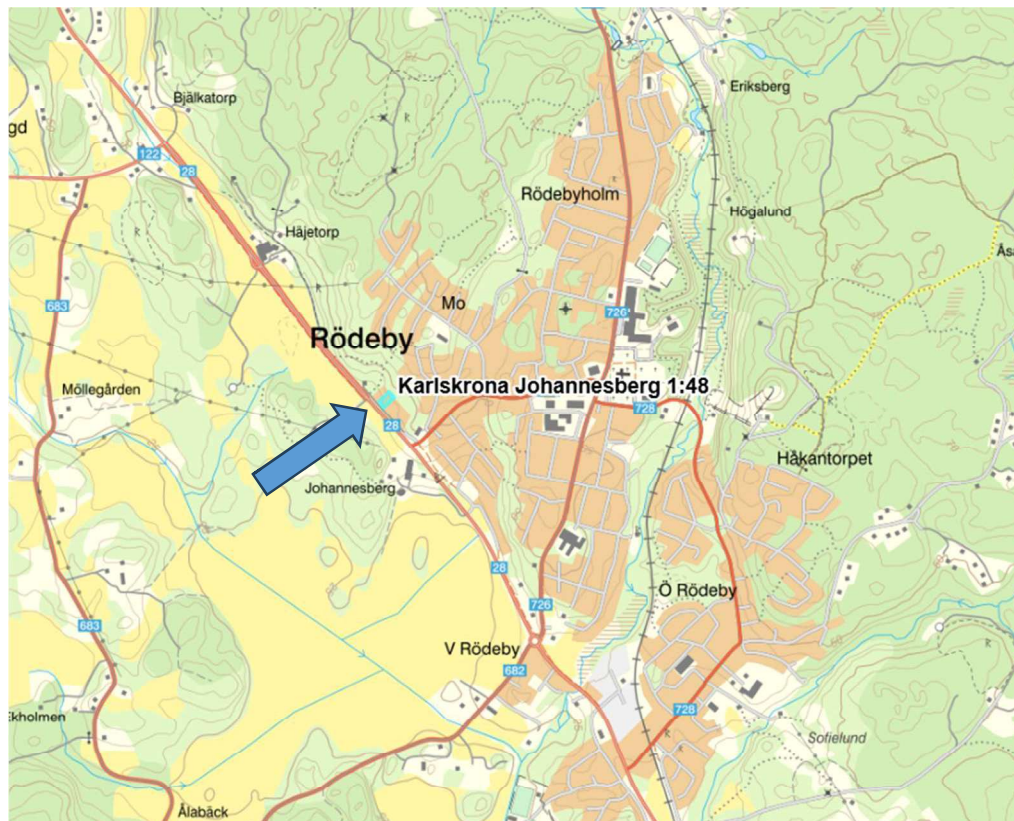
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

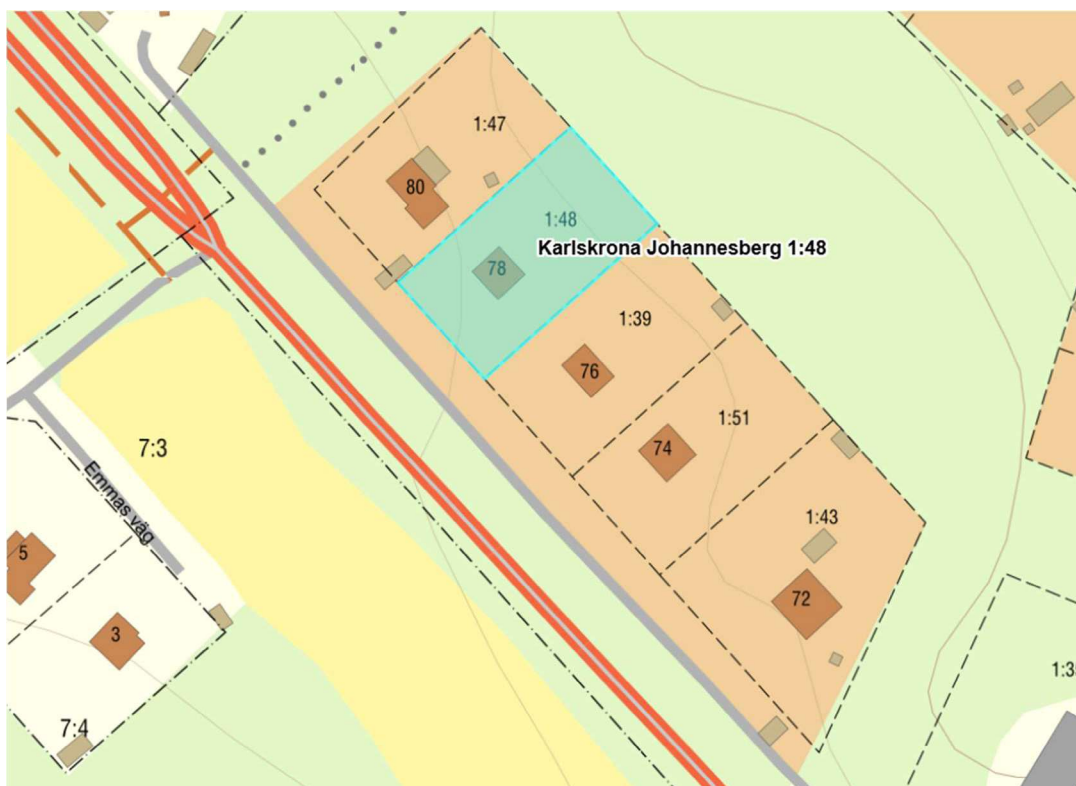
Karta 1:



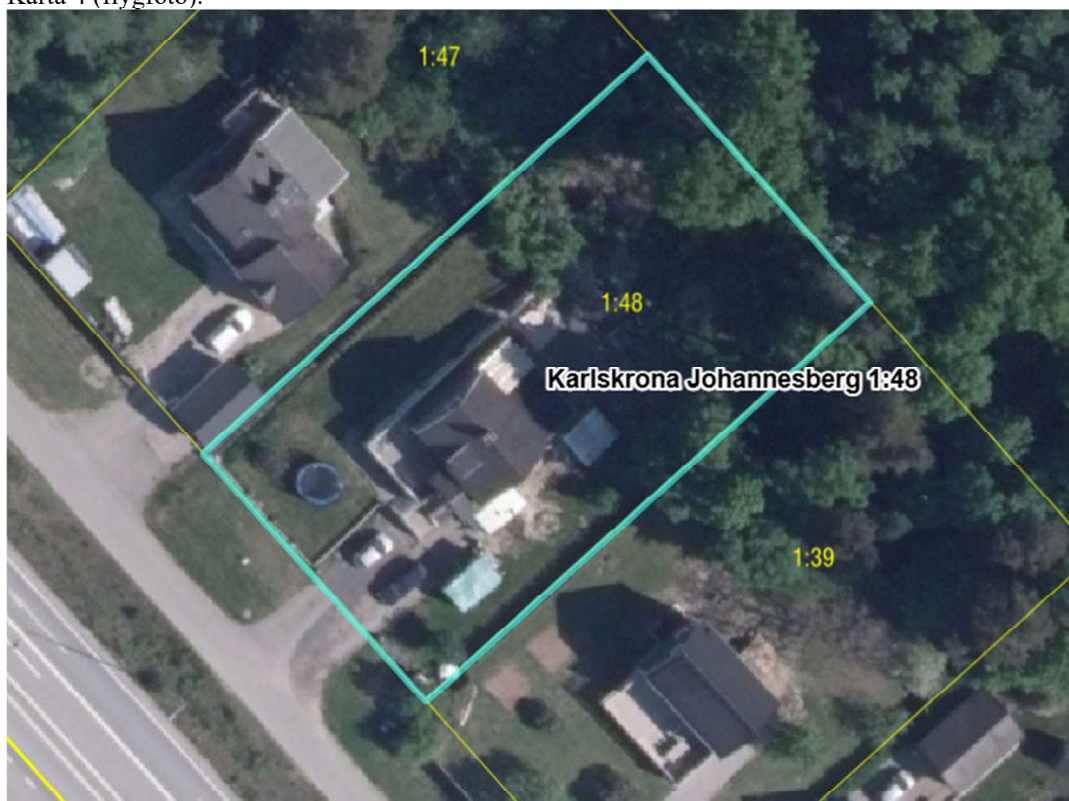
Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):

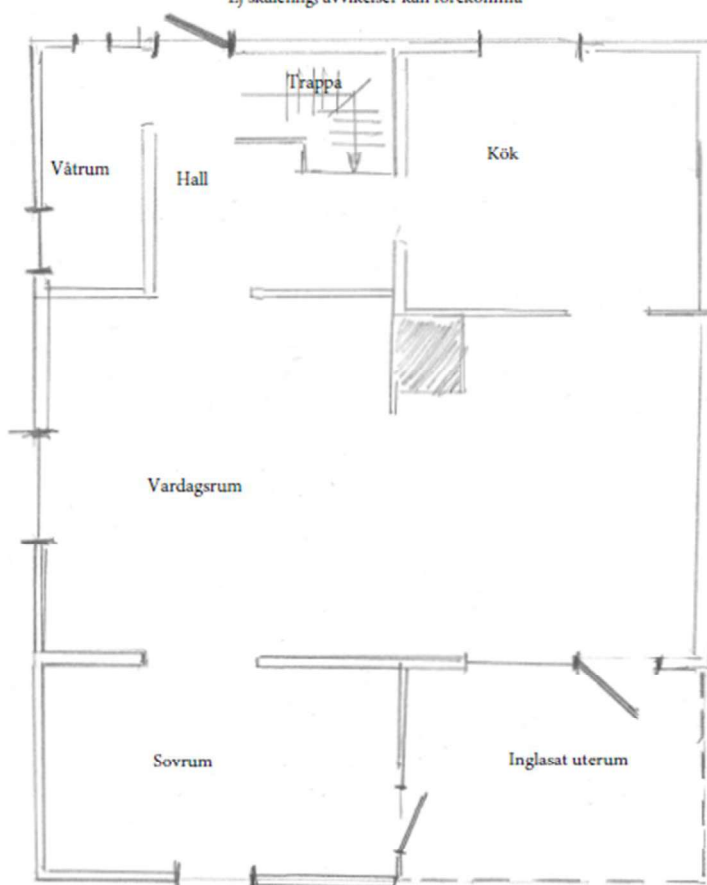


BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

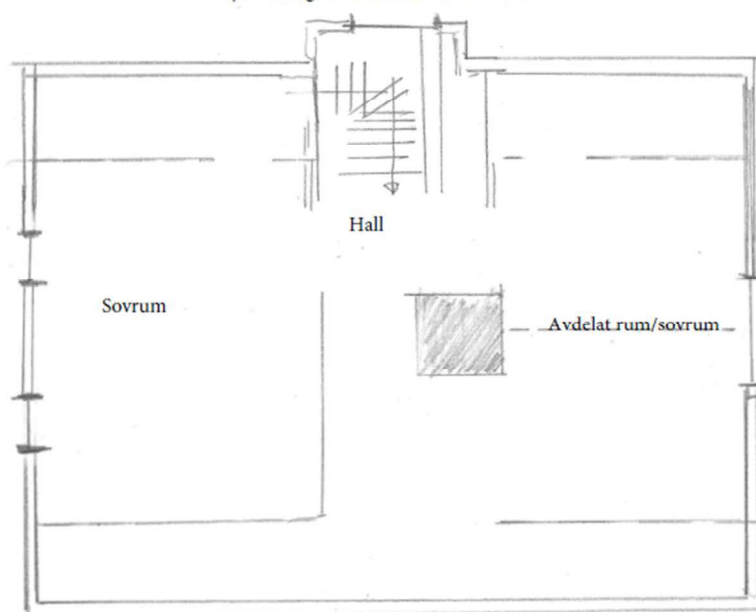
Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	Totalareal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Karlskrona	220	HAMMARBY 1:144	2025-04-04	1 950	18 224	1,32	1 109	127	107	1965	32
Karlskrona	220	HAMMARBY 5:267	2025-03-12	1 400	14 737	0,97	1 274	114	95	1968	33
Karlskrona	220	RÖDEBYHOLM 1:120	2024-12-27	1 880	18 077	1,20	889	116	104	1969	32
Karlskrona	220	RAMDALA 15:8	2024-11-25	1 425	14 541	0,73	1 700	118	98	1975	34
Karlskrona	220	FRIDLEVSTAD 6:137	2024-11-01	1 100	10 784	0,93	918	122	102	1973	34
Karlskrona	220	VÄSTRA NÄTTRABY 9:89	2024-08-22	1 850	19 072	0,90	753	116	97	1968	33
Karlskrona	220	INGLATORP 1:42	2024-06-24	1 750	16 509	1,08	1 071	126	106	1945	34
Karlskrona	220	RÖDEBYHOLM 1:119	2024-05-20	1 800	17 308	1,07	888	110	104	1970	32
Karlskrona	220	RAMDALA 28:4	2024-05-17	1 560	17 143	1,62	853	109	91	1964	31
Karlskrona	220	FRIDLEVSTAD 6:76	2024-05-17	1 500	13 761	1,25	1 057	129	109	1972	35
Karlskrona	220	GETEN 8	2024-03-01	1 600	16 667	0,82	529	115	96	1967	34
Karlskrona	220	MO 3:27	2024-02-12	1 750	16 509	1,24	997	106	106	1969	30
Karlskrona	220	BINGA 9:86	2024-01-26	1 300	15 116	0,96	931	103	86	1969	34
Karlskrona	220	ÖSTRA RÖDEBY 2:127	2024-01-19	1 450	14 646	0,86	933	119	99	1967	34
Karlskrona	220	AFORISMEN 13	2023-12-18	1 826	17 728	0,86	875	123	103	1974	32
Karlskrona	220	ÖSTRA RÖDEBY 1:93	2023-12-15	1 595	15 337	0,93	695	124	104	1969	34
Karlskrona	220	PERSILJAN 2	2023-11-20	2 000	18 519	0,85	740	128	108	1971	34
Karlskrona	220	HAMMARBY 1:157	2023-11-13	995	11 706	0,85	753	102	85	1964	30
Karlskrona	220	BINGA 6:60	2023-10-27	1 425	15 000	1,02	861	114	95	1970	31
Ronneby	220	HJORTSBERGA 4:92	2023-10-27	1 000	9 434	0,92	1 033	106	106	1972	31
Ronneby	220	HJORTSBERGA 4:23	2023-06-02	1 425	12 955	1,28	1 693	113	110	1944	30
Karlskrona	220	ÖSTRA RÖDEBY 2:166	2023-04-06	1 450	15 761	0,93	3 158	102	92	1929	34
Karlskrona	220	MO 4:1	2023-02-03	1 700	17 895	0,72	1 174	114	95	1965	36
Ronneby	220	HJORTSBERGA 7:17	2022-12-16	1 875	17 202	1,69	1 262	125	109	1961	30
Karlskrona	220	BINGA 9:116	2022-11-25	1 800	17 647	1,34	1 102	113	102	1969	31
Karlskrona	220	EMMERD 6:13	2022-09-02	1 300	15 294	1,51	1 966	91	85	1954	31
Ronneby	220	HJORTSBERGA 4:127	2022-08-01	2 000	18 868	1,70	974	106	106	1974	34
Karlskrona	220	HAMMARBY 1:161	2022-08-01	1 500	17 647	1,13	768	102	85	1965	35
Karlskrona	220	ÖSTRA RÖDEBY 2:148	2022-04-22	1 675	16 262	0,97	934	123	103	1964	34
Karlskrona	220	FRIDLEVSTAD 6:96	2022-01-07	1 600	16 162	1,45	990	119	99	1974	32
Medel ovägt				1 583	15 884	1,10	1 096	115	100	1965	33
Medel vägt					15 896						

BILAGA 4: PLANSKISSER

Planskiss Bottenvåning
Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss övervåning
Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA



038 Allmän+Taxering 2025-05-06

Fastighet

Beteckning
Karlskrona
Johannesberg 1:48

UUID:
909a6a57-86d5-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen
2021-04-28

Nyckel:
100030966

Län- och kommunkod
1080

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2024-09-06

Distrikt
Rödeby
Socken: Rödeby

Distriktskod
102034

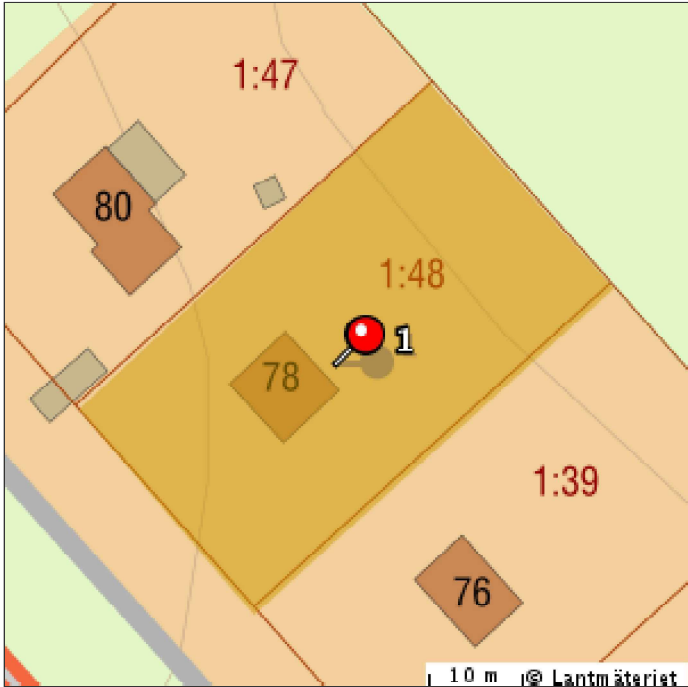
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-05-06

Adress

Adress
Karlskronavägen 78
373 42 Rödeby

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6235364.1	537574.4



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 508 kvm	1 508 kvm	

Lagfart

Ägare

Andel

1/2

Inskrivningsdag

2016-01-07

Akt

D-2016-00006474:1

Bodelning pga. samboförhållandes upphörande: 2015-11-08

1/2

2020-11-02

D-2020-00458576:1

Köp (även transportköp): 2020-09-26

Anteckningar

Innehåll

Inskrivningsdag

Akt

Utmätning 2024-09-03, 725 475 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-489190-24

2024-09-05

D-2024-00286463:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 12/8317

Avser inteckning 13/7181

Avser inteckning 13/7182

Avser inteckning 14/191

Avser inteckning 14/3020

Avser inteckning 92/3133

Avser inteckning d-2015-00024086:1

Avser inteckning d-2016-00538392:1

Avser inteckning d-2020-00458576:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 1.530.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	165.000 SEK	1992-04-15	92/3133
2	115.000 SEK	2012-08-24	12/8317
3	140.000 SEK	2013-07-09	13/7181
4	56.000 SEK	2013-07-09	13/7182
5	34.000 SEK	2014-01-09	14/191
6	150.000 SEK	2014-03-26	14/3020
7	100.000 SEK	2015-01-21	D-2015-00024086:1
8	50.000 SEK	2016-11-24	D-2016-00538392:1
9	720.000 SEK	2020-11-02	D-2020-00458576:2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Datum

Akt

Byggnadsplan: Rödeby stationssamhälle

1940-02-15

10-RÖD-910

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)
221199-0
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	998.000 SEK	515.000 SEK	483.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 032838163.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
483.000 SEK	1080045	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
1 508 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 032839163.

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	515.000 SEK	20
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
97 kvm	77 kvm	112 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1947		1947
Under Byggnad	Antal lika	
Nej	1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig
Gemensamhetsanläggningar
Karlskrona Mo GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1946-05-13	10-RÖD-737
Anläggningsåtgärd	2010-11-10	1080-10/95

Ursprung

Karlskrona Johannesburg 1:1

Tidigare Beteckning

Beteckning		Omregistreringsdatum Akt	
K-Rödeby Johannesburg Eller Hålan 1:48		1970-04-13	10-AUG-1149
K-Rödeby Johannesburg 1:48		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