

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Karlskrona Grönadal 1:33



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING.....	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
BYGGNAD.....	6
BYGGNAD.....	7
EKONOMIBYGGNADER.....	8
OMDÖME	9
EKONOMISKA DATA.....	9
VÄRDEBEDÖMNING.....	10
BILAGA 1: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	13
BILAGA 2: KARTOR.....	14
BILAGA 3: ORTSPRISUNDERLAG	17
BILAGA 4: PLANSKISSER HUS 1	18
BILAGA 5: PLANSKISSER HUS 2	20
BILAGA 6: FDS-UTDRAG INKL. TOMTKARTA	22

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Karlskrona Grönadal 1:33
 Adress: Grönadals Gård 1, 2. 373 32 Nättraby
 Kommun: Karlskrona
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: December 2024.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-12-17 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 köparens 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

37,8 ha enligt uppgift i fastighetsregistret, varav 5000 kvm är noterad som tomtareal fördelat på två stycken taxeringsenheter, areal om 4000 kvm respektive 1000 kvm, enligt uppgift i fastighetsregistret. Tydlig avgränsning mellan tomterna saknas delvis. Området runt bostadsbyggnaderna karakteriseras i övrigt av gårdsplan och ekonomibyggnader. Hus och byggnader ligger i relativt enskilt läge, uppe på en höjd och avskilt från närliggande villabebyggelse. Grusväg från allmän väg upp till byggnadsbestånd, hästhagar på båda sidor om grusväg.

4000 kvm enheten (hus 1, vitt hus): traditionell trädgårdstomt med gräsmatta, träd, grusad entré. Staket i gräns på del av tomten, flaggstång.

1000 kvm enheten (hus 2, rött hus): traditionell trädgårdstomt, friliggande carport med förrådsutrymme och vedbod, gräsmatta, grusade uppfarter på båda sidor om byggnaden.

Fastigheten är en bebyggd lantbruksenhet, boendet utgörs av två småhus, där den mindre av husen har avskilda våningsplan med två separata entréer. Det mindre huset (hus 2, rött hus) är idag obebott. Utöver bostadsenheterna inrymmer fastigheten flertalet ekonomibyggnader av olika funktion och i olika skick. Fastigheten erbjuder möjlighet till djurhållning.

Resterande ytor utgörs enligt uppgifter i fastighetsregistret av 30 ha åkermark, 5 ha betesmark och 1 ha övrig mark.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i enskilt läge ca 1 km sydväst om Nättraby. Från värderingsobjektet in till Karlskrona resecentrum är det ca 15km, se bilaga kartor.

Vatten, avlopp, el

Fastigheten har enskilt vatten och avlopp, enligt taxering.

Enligt uppgift från lagfaren ägare är kommunalt vatten och avlopp nyligen installerat till den större av bostadsenheterna, samt kommunalt avlopp till den mindre byggnaden. Enskilt vatten till den mindre av bostadsenheterna samt till stallbyggnader. Vattnet är ur djupborrad brunn och det

enskilda avloppet har trekammarbrunn med infiltration. Enligt kommunens uppgifter är också ridhuset anslutet till kommunalt avlopp, samt adresser till båda bostadsenheterna. El anslutet till båda bostadsenheterna.

Energideklaration Giltighetstiden har gått ut på energideklaration registrerad hos Boverket, och finns därmed ej tillgänglig.

Planbestämmelser, servitut mm Detaljplan från 2002. Fastigheten är fördelad på 6 delområden, där flertalet delområden endast utgörs av mindre markbitar till synes utan praktisk betydelse för fastigheten. Avseende byggnader ligger bostadshus och ekonomibyggnader utanför detaljplanerat område.

Fastigheten belastas av fyra avtalsservitut. Ett med ändamål Infiltrationsanläggning, två med ändamål elledning samt ett med ändamål elledning och transformatorstation.

Fastigheten har till förmån två officialservitut med ändamål väg, samt belastas av tre officialservitut med ändamål väg.

Fastigheten belastas av ytterligare tre officialservitut, ett med ändamål vattentäkt vattenledning, ett med ändamål vatten, ett med ändamål utrymme.

För berörkretsar rörande last-/förmånsfastigheter gällande samtliga inskrivna avtalsservitut samt officialservitut ovan, samt för mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

Förvärvstillstånd Fastigheten ingår ej i glesbygdsområde enligt Länsstyrelsen. Förvärvstillstånd krävs för juridiska personer.

BYGGNAD**Bostadsbyggnad -**

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

Innehåll

Hus 1

1 ½ -plan med källare på del, torpargrund resterande del. 1909, enligt taxering.

Bostadsarea 150 kvadratmeter enligt taxering.

Källare: Apparatur, förråd, förrådsgarage.**Bottenvåning:** Hall, kök, våtrum, vardagsrum(kakelugn), vardagsrum/hall (eldstad öppen spis), WC, två sovrum, inglasad verandaentré.**Övervåning:** Tre Sovrum, rum, våtrum.

Undergrund

Berg

Grundmurar

Natursten, med utanpåliggande grovputs

Grundläggning

Torpargrund/källargrund på del av grundläggning

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä

Yttertak

Betongtakpannor

Fönster

Tvåglasfönster - glas vid dörrar treglas

Våningstrappa

I trä

Golvbeläggningar

Parkett, laminat,

Tak

Träpanel (i kök), målat,

Kök

Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls keramikhäll, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och ugn. Vitvaror bedöms som nyare. I köket finns utrymme för en matplats till ca 3 personer vid köksö. Kök i normalt skick. Dubbla kyl/frys, varav en frys ur funktion enligt uppgift från ägare.

Våtrum

Bottenvåning

Övervåning

golv

Plastmatta

Plastmatta

väggar

Tapet

Tapet

inredning

WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin, torktumlare

WC, tvättställ, dusch

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Normalt

Normalt

Våtrum

Bottenvåning

golv

Plastmatta

väggar

Tapet

Inredning

WC, tvättställ. (Litet våtrum)

skick

Normalt

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

Luft/-vattenvärmepump, dock ur funktion enligt ägare.

-system

Direktverkande el vid tillfället för besiktningen.

Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Två takfönster som är i behov av renovering, tydliga spår av vattenskador vid dessa två takfönster. Kakelugn samt öppen spis är enligt uppgift från ägare godkända för eldning. Invändigt och utvändigt tillträde till källare.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

Innehåll

Undergrund

Grundmurar

Grundläggning

Stomme

Bjälklag

Fasad

Yttertak

Fönster

Våningstrappa

Golveläggningar

Tak

Kök

Bottenvåning

Kök Övervåning

Våtrum

golv

väggar

inredning

övrigt

skick

Tvättavdelning

golv

väggar

inredning

Ventilation

Uppvärmning
-system

Övrigt

Uthus

Hus 2

1 ½ -plan.

1909, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme 120 kvadratmeter resp 5 kvadratmeter enligt taxering.

Bottenvåning: Hall, två sovrum, vardagsrum, våtrum, apparatrum, förrådsutrymme.**Övervåning:** Hall, vardagsrum, två sovrum, kök, våtrum.

Berg

Betongsten

Torpargrund

Trä

Trä

Trä

Takpannor, äldre skick. (skiftningar i höjd norra sidan, oklar status)

Tvåglasfönster, bågar i sämre skick på några fönster.

I trä (separat utvändig entré)

Laminat, trä, parkett, plastmatta

Målat, träpanel

Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls keramikhäll med ugn, spisfläkt, Vitvaror bedöms som nyare (hällen äldre). Kyl & frys. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök i normalt skick.

Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls kermikhäll med ugn, spisfläkt. Vitvaror bedöms som äldre. Kyl/frys i mindre rum bredvid kök. Köket saknar naturlig matplats. Tvättmaskin i kök, täckt bakom kökslucka. Kök i normalt skick.

Bottenvåning

Plastmatta

Våtrumstapet

Wc, tvättställ, dusch, fläkt

Ljust porslin

Normalt

Övervåning

Plastmatta

Våtrumstapet

WC, tvättställ, dusch

Ljust porslin

Äldre

Bottenvåning

Betong

Gipsskivor

Tvättmaskin, torktumlare, varmvattenberedare

Självdagsventilation

Luft/-vattenvärmepump
Vattenburet, radiatorer.

In- och utvändigt upprustningsbehov. Ytskikt på ovanvåning delvis äldre. Kakelugn i vardagsrum.

Fristående Carport med vidbyggt förråd och vedbod intill bostadshus, se ekonomibyggnader nedan.

EKONOMIBYGGNADER

1 - Carport	Carport med 1 bilplats, ca 18 kvm med vidbyggt kallförråd och vedbod. Äldre skick på byggnad.
2-Loge/Förråd	Träbyggnad i två plan. Äldre skick. Förrum med trappa upp till loge. Bottenvåning i övrigt: Större rum med vidgjorda ytskikt.
3-Äldre Träbyggnad	Äldre byggnad, rivningsmässigt skick, förråd.
4-Maskinhall	Maskinhall med skjutdörr, plåttak. Gjutet golv. Trästomme. Ca 200 kvm, där del av byggnaden fungerar som förråd. Invändig trätrappa upp till förrådsutrymme, samt separat ingång i markplan till förrådsutrymme. Äldre byggnad, sämre skick.
5-ridhus/stall	Äldre plåtbyggnad, normalt skick. Oisolerat ridhus med mindre läktarsektion i trä och vit sarg. Grusunderlag. Ljusinsläpp bestående av kanalplast. Stålstomme. Avskild mindre del med stall i södra delen av byggnaden med sadelkammare och sju boxar varav 1 box används som foderkammare. Bedömd area ca 10 kvm/box. Utvändig ståltrappa till utrymme över stall (ej besiktigat). Byggnaden bedöms till ca 1500 kvm, byggnadshöjd bedöms till ca 5m. Boxhyra 1600 kr/mån kallhyra enligt muntlig uppgift från hästägare.
6-stall	Stallbyggnad som ramar in gårdsplan. Uppförd i tre sektioner, där den ena sektionen idag delvis utgör upplag/förråd till stall. En sektion utgörs av sadelkammare, foderkammare, och en sektion består av nio boxar och två spiltor. Storlek på boxarna bedöms från ca 10 kvm på mindre boxar till ca 15 kvm på större boxar. Stallgång försedd med halkskydd. Äldre byggnad i normalt skick.
7-stall	Stallbyggnad. Portal för gårdsmaskiner i byggnadens södra del. Foderkammare, sadelkammare, tvättutrymme (ej i bruk, brunn till tvättutrymme sämre skick enligt uppgift. Tvätt sker utomhus). Sju boxar med boxdörrar i stall, samt fem boxar med separata utvändiga stalldörrar. Stallinredning i trä. Tak bedöms som eternit. Boxar bedöms till ca 10-12 kvm. Normalt skick.
8- ekonomibbygg.	Ekonomibyggnad med trästomme och plåttak. Normalt skick.
Övrig gårdsmiljö	Två Ridbanor, båda med belysning. Ett antal hagar, i nära anslutning till stallområden. Gödselplatta.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i tätortsnära landsbygdsmiljö och omgivningen utgörs av jordbruksmark och delvis samlad villabebyggelse. Nättraby samhälle ca 1,5 km åt nordost, och Karlskrona skärgård ca 1,5 km söderut. Ca 15 km med bil in till Karlskrona station

Efterfrågan God
 Allmänservice Mycket god
 Materialstandard Ordinär
 Planlösning God i hus 1, mindre god i hus 2.
 Standard Ordinär i hus 1, godtagbar i hus 2
 Underhåll Normalt i hus 1, delvis eftersatt i hus 2.

Objektet som helhet Större hästgård om ca 37,8 ha med två småhus, ridhus, stallbyggnader med totalt 28 boxar, belysta ridbanor, ekonomibyggnader och åkermark om ca 30 ha. Mestadels normal standard och normalt skick.

EKONOMISKA DATA

<u>Taxeringsvärde -23</u>	Typkod: 120. Lantbruksenhet, bebyggd
	Bostadsbyggnader 1.899.000 kr
	Tomtmark 670.000 kr
	Åkermark (30ha) 2.164.000 kr
	Betesmark (5ha) 180.000 kr
	Ekonomibyggnader 384.000 kr
	<u>Totalt:</u> 5.297.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2023 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet bedöms som rimligt.

Pantbrev 3 st. Totalt 9 250 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden

Då marknaden för lantbruk är heterogen och omsättningen liten har ortsprisutredning kombinerats med en delvärdesmetod, där de ingående delobjekten värderats som självständiga enheter. Efter en analys av dem görs en sammantagen bedömning av hela värderingsobjektets marknadsvärde.

Endast ett fåtal förvärv av lantbruksfastigheter i Blekinge med liknande innehåll som värderingsobjektet har gjorts under senare år. Priserna varierar stort även mellan dessa, och flertalet innehåller en betydande del skog. Marknadsvärdesnivå på värderingsobjektet från ett urval av försäljningar av bebyggda lantbruksfastigheter går inte att ta fram med tillräcklig säkerhet. Bostadsbyggnaderna värderas därför som separata småhus.

Marknadsvärdet för hela fastigheten, kan inte erhållas genom en enkel summering av delobjektens marknadsvärden. Eftersom delobjekten värderats som självständiga enheter måste en sammanvägning ske där hänsyn tas till att delobjekten ingår i en större enhet.

En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,4 för ett urval av försäljningar jämförbara med hus 1. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 1 700 000 kronor för bostadsbyggnad hus 1 samt tillhörande tomt. Se bilaga ortsprismaterial hus 1.

Vidare analys av ortsprismaterial visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,2 för ett urval av försäljningar jämförbara med hus 2. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 800 000 kronor för bostadsbyggnad samt tillhörande tomt för värderingsobjektets bostadsbyggnad hus 2. Se bilaga ortsprismaterial hus 2.

De båda bostadsenheterna värderas separat enligt ovan. I realiteten krävs fastighetsbildningsåtgärder för att någondra av husen ska fungera som en självständig enhet. (Textavstyckning samt bildande av servitut för utfart mm).

Med hänsyn till aktuell marknadssituation, bostadsbyggnadernas specifika utformning, innehåll, standard läge och skick, bedöms marknadsvärdet vara 1 700 000 kr för hus 1 och 600 000 kr för hus 2.

Akermark

Utifrån Jordbruksverket indelning av åkermark är värderingsobjektet beläget i området som kategoriseras som Götalands mellanbygder. Jordbruksverkets statistik för Götalands mellanbygder indikerar en genomsnittlig prisbild på åkermark om ca 170 000 kr/ha.

Dräneringen på åkermarken för värderingsobjektet bedöms som tillfredställande och åkermarken för värderingsobjektet ligger nära brukningscentrum. Arronderingsförutsättningar bedöms som relativt goda. Marknadsvärdet på åkermarken bedöms till 180 000kr/ha eller här 5 400 000kr.

Betesmark Betesmarken utgörs till viss del sluttningsmark, och består av traditionella hagar och av grövre terräng, med inslag av träddungar och stenblock. Berg i dagen. I anslutning till betesmarken finns också ett mindre område med tätare vegetation/skog, dock inte upptaget i taxering som skogsmark. Jordbruksverkets statistisk för Götalands mellanbygder indikerar en genomsnittlig prisbild för betesmark om ca 70 000kr/ha. Marknadsvärdet på betesmarken för värderingsobjektet bedöms till 60 000kr/ha eller här 300 000kr.

Ekonomibyggnader Ekonomibyggnaderna möjliggör djurhållning och uthyrning av boxplatser för användande av anläggningen.

Av ekonomibyggnaderna upptagna i värdeutlåtande innehar några endast ett ringa värde, och åsätts därför ej enskilda värden. Av återstående åsätts dessa värde enligt nedan:

Ekonomibyggnad Nr 4 – Maskinhall, äldre. Bedöms ha ett värde om ca 100 000 kr.

Ekonomibyggnad Nr 5 – Ridhus, äldre. Bedöms ha ett värde om ca 800 000 kr.

De delar som utgör stallbyggnader, totalt 28 boxar samt tillhörande inredning, bedöms ha ett värde om ca 700 000 kr

En summering av samtliga uppräknade delvärden ger summan 9 600 000kr. En sammanvägd bedömning görs med hänsyn till att samtliga delobjekt ingår i en större helhet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 10 000 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Karlskrona Grönadal 1:33 har vid värdetidpunkten december 2024 bedömts till:

TIO MILJONER KRONOR (10 000 000 kr)

Kalmar 2024-12-30
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Daniel Strand, civilingenjör
Fastighetsvärderare



Andreas Ylipää, civilekonom
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande
Bilaga 2: Kartor
Bilaga 3: Ortsprismaterial Hus 1 samt Hus 2.
Bilaga 4: Planskisser Hus 1
Bilaga 5: Planskisser Hus 2
Bilaga 6: 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

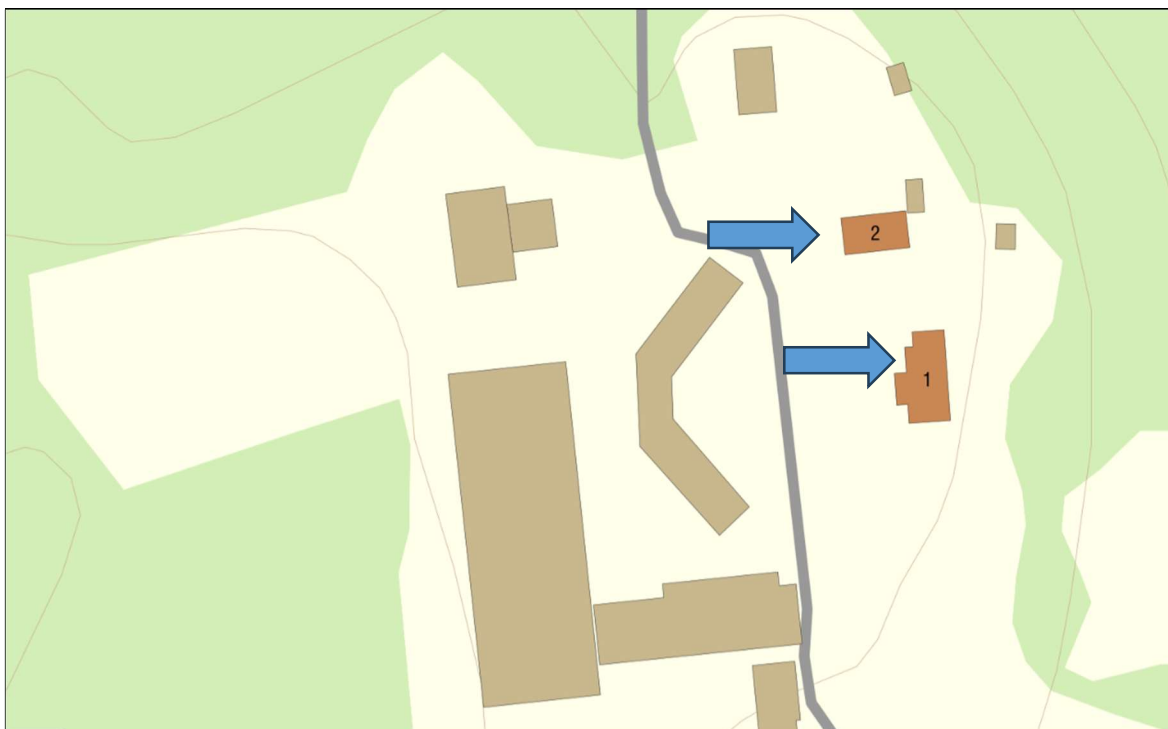
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3 samt flygfoto – bostadsbyggnader (hus 1, hus 2).



Karta 4. Flygfoto för lokalisering av ekonomibyggnader



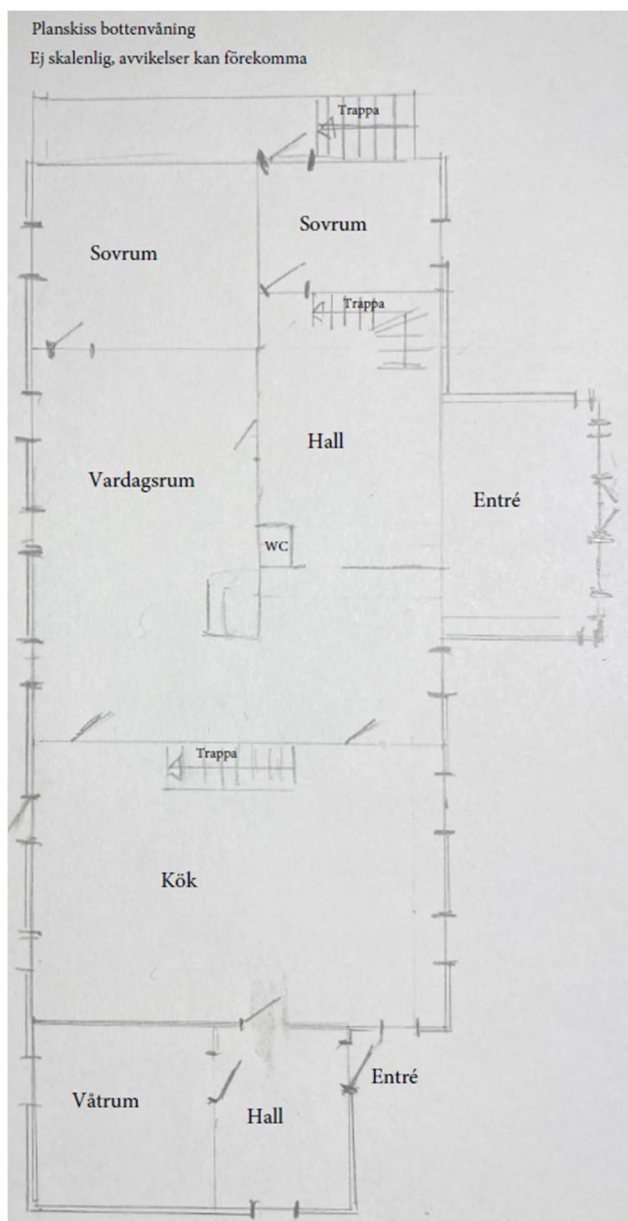
BILAGA 3: ORTSPRISUNDERLAG

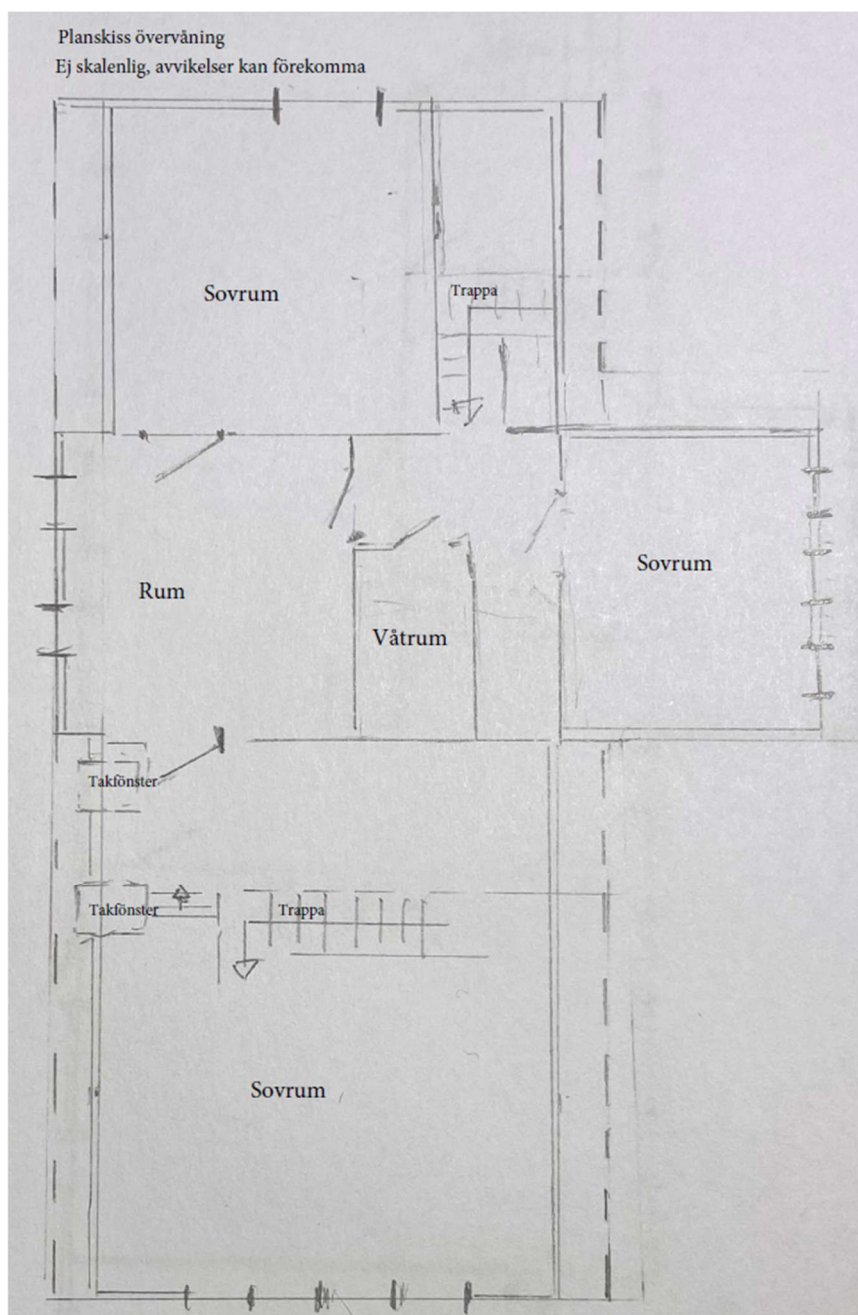
Ortsprisunderlag – hus 1

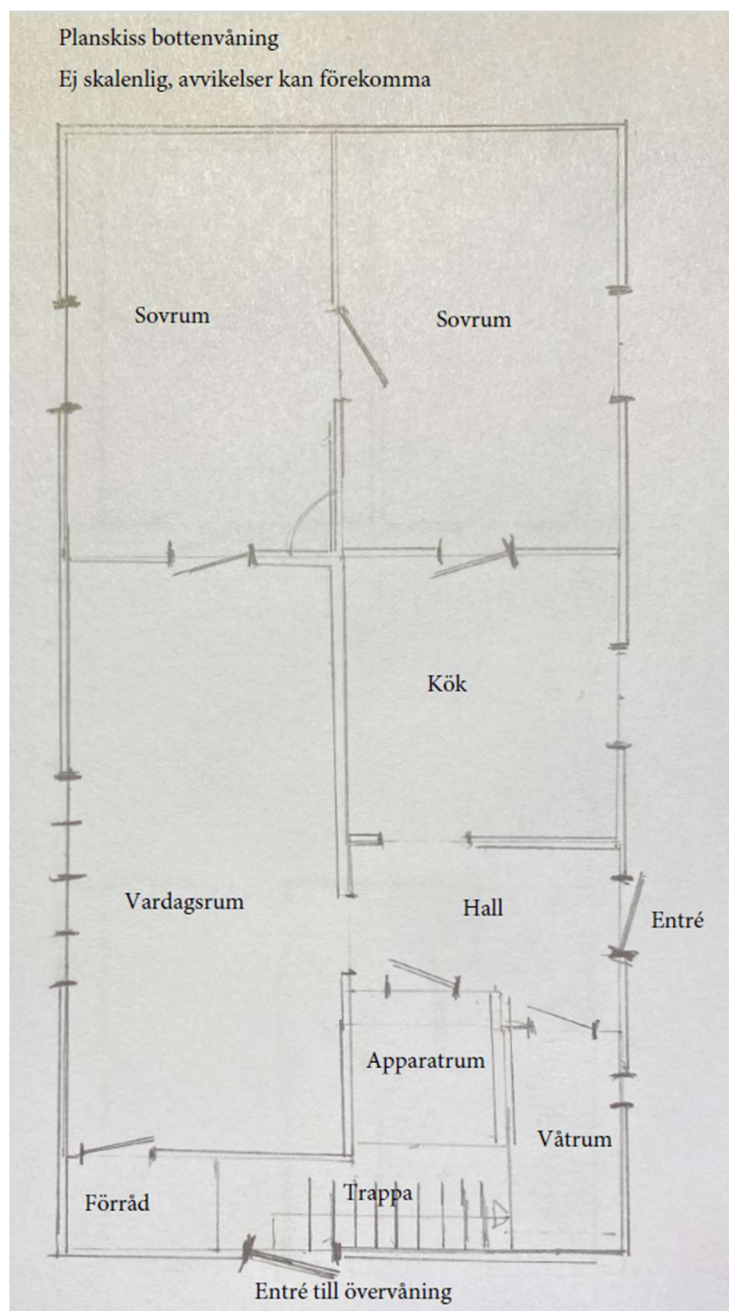
Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
Ronneby	220	TJUSTORP 1:11	2024-11-27	1 675	11 473	1,29	1 022	154	146	1967	1956	31
Karlskrona	220	MOMMELYCKE 4:14	2024-09-06	2 490	16 939	1,78	2 779	165	147	1971	1947	30
Ronneby	220	KALLEBERGA 8:68	2023-11-03	1 450	10 662	1,48	1 647	142	136	1938	1928	33
Ronneby	220	VÅRLÖKEN 5	2023-10-02	1 850	14 015	1,43	1 164	132	132	1948	1909	31
Ronneby	220	TURKOSEN 3	2023-09-14	1 350	10 385	1,24	1 084	136	130	1951	1938	29
Ronneby	220	RISATORP 2:3	2023-05-12	1 675	10 806	1,20	1 943	161	155	1953	1909	27
Ronneby	220	GRÖNINGEGÅRDEN 6:12	2023-01-31	2 000	14 286	1,58	1 451	158	140	1953	1953	34
Ronneby	220	ROLSTORP 2:9	2023-01-12	2 500	16 129	1,44	1 054	155	155	1974	1941	34
Medel ovägt				1 874	13 087	1,43	1 518	150	143	1957	1935	31
Medel vägt					13 138							

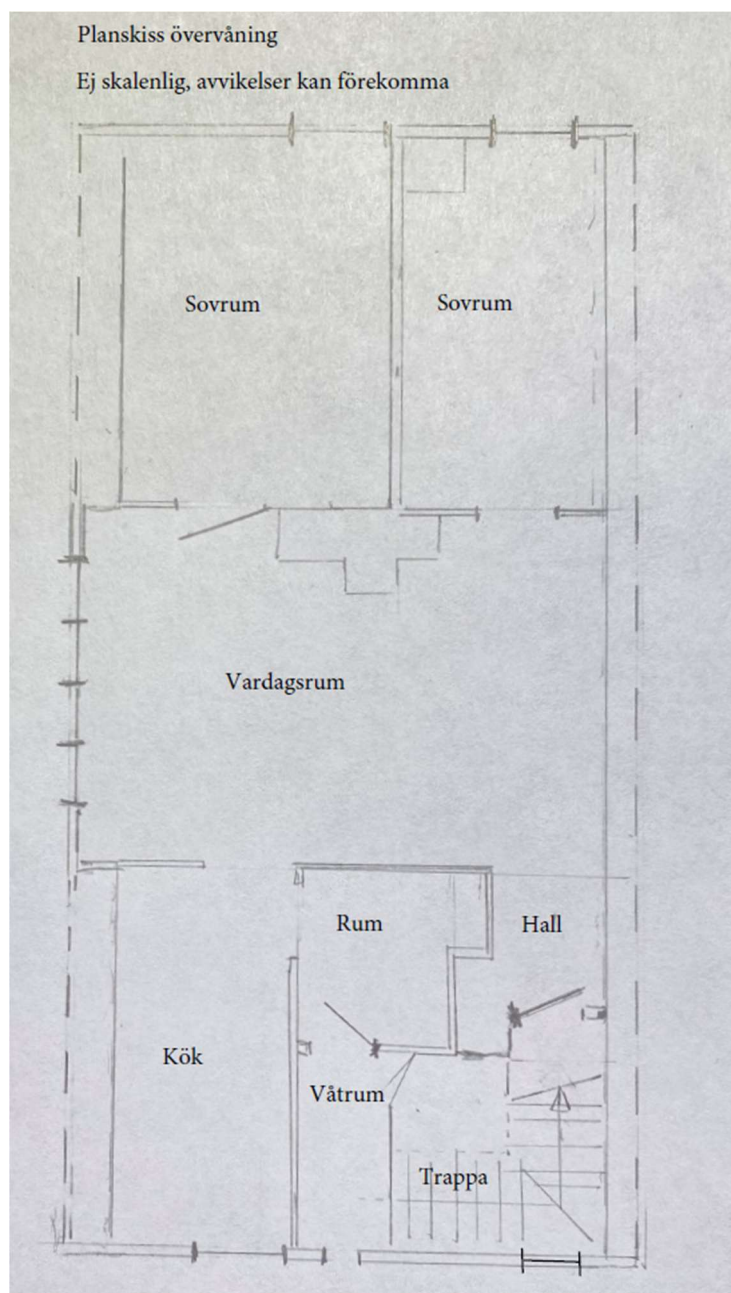
Ortsprisunderlag – hus 2

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
Ronneby	220	DALIAN 10	2024-10-31	975	10 484	1,24	582	93	93	1940		23
Ronneby	220	KRYSSAREN 5	2024-10-31	900	10 000	1,23	1 160	97	90	1963	1963	23
Ronneby	220	HÄGGATORP 1:161	2024-08-26	850	8 854	1,36	1 215	109	96	1949	1949	24
Ronneby	220	HJORTSBERGA 4:81	2024-08-21	850	9 341	1,21	1 049	91	91	1967	1967	22
Ronneby	220	KALLEBERGA 13:19	2024-08-07	675	6 683	1,01	1 198	112	101	1954		25
Ronneby	220	FÖRKÅRLA-ARVIDSTORP 2:13	2024-03-22	950	9 223	1,32	8 085	103	103	1929	1919	23
Ronneby	220	HASSELSTAD 5:52	2023-09-18	645	6 450	1,05	2 894	100	100	1935	1935	25
Ronneby	220	NEJLIKAN 3	2023-08-10	1 445	11 468	1,33	987	138	126	1933	1933	25
Medel ovägt				911	9 063	1,22	2 146	105	100	1946	1944	24
Medel vägt					9 113							

BILAGA 4: PLANSKISSER HUS 1



BILAGA 5: PLANSKISSER HUS 2



BILAGA 6: FDS-UTDRAG INKL. TOMTKARTA



Fastighet

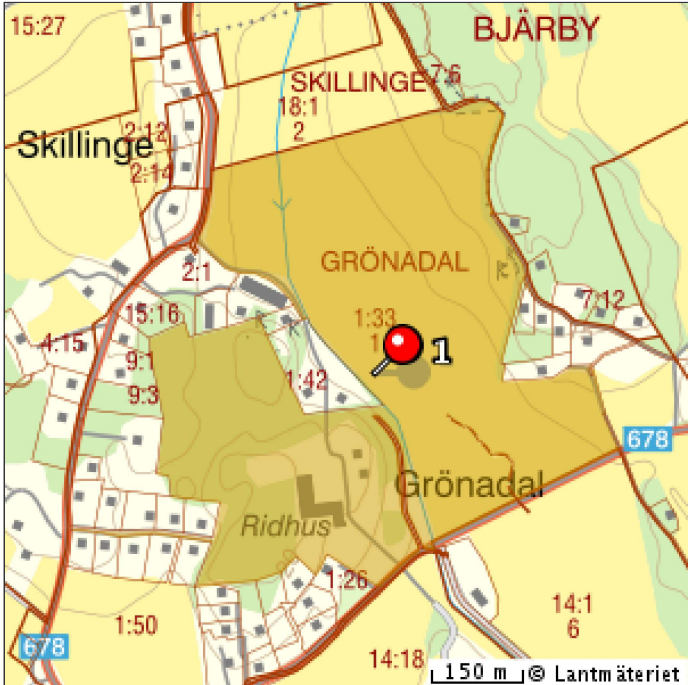
Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Karlskrona Grönadal 1:33	909a6a57-719e-90ec-e040-ed8f66444c3f	2023-03-13
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
100025535	1080	2024-10-24
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Nättraby	102014	2024-12-13
Socken: Nättraby		

Adress

Adress
Grönadals Gård 1, 2
373 32 Nättraby

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6227288.6	531583.3



3	6227183.0	531098.6
---	-----------	----------

Område

N (SWEREF 99 TM)

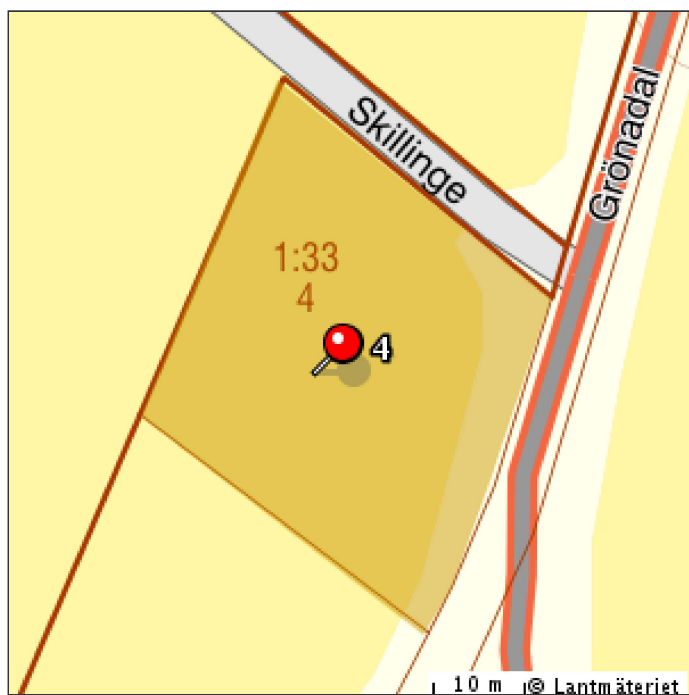
E (SWEREF 99 TM)



4

6226867.5

531019.6



5

6226914.2

531581.7

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

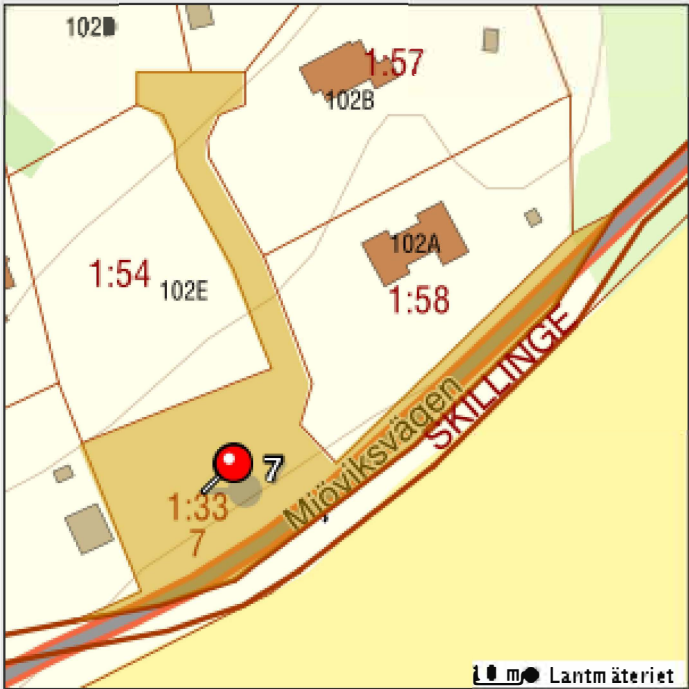


6 6226775.9 531401.8



7 6226819.2 531446.4

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



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	37 8050 kvm	37 8050 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2021-12-17	D-2021-00575149:1

Köp (även transportköp): 2021-09-03
Köpeskilling: 10.000.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-09-02, 2 462 140 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-484400-24	2024-09-04	D-2024-00284320:1
Anmärkningar: Avser inteckning d-2018-00460050:2 Avser inteckning d-2021-00575149:2		
Utmätning 2024-10-21, 1.621.128 sek jämte ränta och kostnader 01-581556-24	2024-10-23	D-2024-00352394:1
Anmärkningar: Avser inteckning d-2018-00460050:2 Avser inteckning d-2021-00575149:2 Avser inteckning d-2021-00575149:3		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 9.250.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
----	--------	-----------------	-----

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	6.500.000 SEK	2018-09-18	D-2018-00460050:2
Anmärkning: Beviljad d-2018-00504104:2			
6	1.000.000 SEK	2021-12-17	D-2021-00575149:2
7	1.750.000 SEK	2021-12-17	D-2021-00575149:3

Inskrivningar			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut infiltrationsanläggning	1981-11-04	81/10571
Anmärkning: Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 10/1240			
2	Avtalsservitut elledning	2013-10-01	13/10517
3	Avtalsservitut elledning	2013-12-20	13/14324
5	Avtalsservitut	2020-10-26	D-2020-00445842:1
Anmärkning: Ändamål elledning Ändamål transformatorstation			

Rättigheter			
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	10-IM1-81/10571.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Karlskrona Grönadal 14:11		
Last	Karlskrona Grönadal 1:33, 14:10, 14:16, 14:17 Beskrivning: Infiltrationsanläggning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	1080IM-13/10517.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Olofström Hallandsboda 1:82 Olofström Härnäs 1:94		
Last	Karlskrona Grönadal 1:33, 1:47, 1:50, 1:51 Beskrivning: Elledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	1080IM-13/14324.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Olofström Hallandsboda 1:82 Olofström Härnäs 1:94		
Last	Karlskrona Grönadal 1:33, 1:50 Beskrivning: Elledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D202000445842:1.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Olofström Hallandsboda 1:82 Olofström Härnäs 1:94		
Last	Karlskrona Grönadal 1:33 Beskrivning: Elledning, transformatorstation		
Väg	Förmån	Officialservitut	10-NÄT-329.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Förmån	Karlskrona Grönadal 1:31, 1:33		
Last	Karlskrona Grönadal 1:30		
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Väg	Förmån	Officialservitut	10-NÄT-330.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Karlskrona Grönadal 1:33		
Last	Karlskrona Grönadal 1:31		
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Väg	Last	Officialservitut	10-NÄT-1166.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Karlskrona Grönadal 14:2, 14:3		
Last	Karlskrona Grönadal 1:33		
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Väg	Last	Officialservitut	10-NÄT-1184.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Karlskrona Grönadal 14:5		
Last	Karlskrona Grönadal 1:33		
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Vattentäkt vattenledning	Last	Officialservitut	10-NÄT-1263.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Karlskrona Grönadal 14:7		
Last	Karlskrona Grönadal 1:33, 1:42		
Vatten	Last	Officialservitut	1080-11/76.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Karlskrona Grönadal 1:42		
Last	Karlskrona Grönadal 1:33		
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att ta vatten ur brunn samt bibehålla och förnya vattenledning		
Utrymme	Last	Officialservitut	1080-2018/21.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Karlskrona Grönadal GA:7		
Last	Karlskrona Grönadal 1:33		
	Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd		
Väg	Last	Officialservitut	1080-2020/48.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Karlskrona Grönadal 1:54-57		
Last	Karlskrona Grönadal 1:33		
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att anlägga, bibehålla och underhålla utfartsväg.		
Väg	Last	Officialservitut	1080-2021/84.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Karlskrona Grönadal 1:58		
Last	Karlskrona Grönadal 1:33		
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att använda, underhålla och förnya vägen		

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vatten	Last	Ledningsrätt	1080-12/3.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	-		
Last	Karlskrona Grönadal 1:30, 1:31, 1:33, 1:41, 1:47, 1:48, 1:50-53, 2:1, 2:2, 9:1-3, 12:17, 14:5, 15:16 Karlskrona Skillinge 4:17, 18:1, 43:5 Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
Avlopp	Last	Ledningsrätt	1080-12/3.2
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	-		
Last	Karlskrona Grönadal 1:30, 1:31, 1:33, 1:41, 1:47, 1:48, 1:50, 1:52, 1:53, 2:1, 2:2, 9:1-3, 12:17, 15:16 Karlskrona Skillinge 18:1, 43:5 Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
Vatten	Last	Ledningsrätt	1080-15/69.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Karlskrona Kvarnen 1		
Last	Karlskrona Färmanstorp 4:1, 4:3 Karlskrona Grönadal 1:33, 2:1, 12:17, 14:6, 14:14, 15:25, 15:27, S:1 Karlskrona Skillinge 2:10, 2:11, 2:13, 2:14, 18:1 Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
Avlopp	Last	Ledningsrätt	1080-15/69.2
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Karlskrona Kvarnen 1		
Last	Karlskrona Färmanstorp 4:1, 4:3 Karlskrona Grönadal 1:33, 2:1, 12:17, 14:6, 14:14, 15:25, 15:27, S:1 Karlskrona Skillinge 2:10, 2:11, 2:13, 2:14, 18:1 Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Grönadal 14:1(numera skillinge 14:1)del av	2002-01-31 Laga kraft: 2002-05-31 Genomf. start: 2002-06-01 Genomf. slut: 2017-05-31	1080-P03/5
Plananmärkning: Strandskyddet upphävt till viss del inom planen se Ist:ns beslut 2002-01-30 och 2003-10-23.		
Fornlämningar	Anmärkning	Akt
Fornlämning		L1978:4525
Fornlämning		L1978:7650
Fornlämning		L1978:7948
Fornlämning		L1979:3710

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Lantbruksenhet, bebyggd (120)

245978-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde därav markvärde	
2023	5.297.000 SEK	1.899.000 SEK	670.000 SEK
Ingående värden			
Tomtmark	670.000 SEK		
Bostadsbyggnad	1.899.000 SEK		
Skogsmark	0 SEK	0 ha	
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha	
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha	
Åkermark	2.164.000 SEK	30 ha	
Betesmark	180.000 SEK	5 ha	
Ekonomibyggnad	384.000 SEK		
Övrig mark		1 ha	
Taxerad Ägare			
Andel	1/1	Juridisk form	Ägandetyp
		Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 095391163.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
367.000 SEK	1080036	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
4 000 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 095392163.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
303.000 SEK	1080036	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
1 000 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 095394163.

Taxeringsvärde	Bebyggelse	Total standardpoäng
1.245.000 SEK	Småhus på lantbruk	30
Bostadsyta	Byggnadsyta	Värdeyta
150 kvm	0 kvm	150 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1909		1934
Under Byggnad	Antal lika	
Nej	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 095395163.

Taxeringsvärde 654.000 SEK	Bebyggelse Småhus på lantbruk	Total standardpoäng 23
Bostadsyta 120 kvm	Biutrymmesyta 5 kvm	Värdeyta 121 kvm
Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Värderingsenhet åkermark 095386163.

Taxeringsvärde 2.164.000 SEK	Riktvärdeområde 0010021	Beskaffenhet Produktionsförmåga normal (3)
Areal 30 ha	Dränering Tillfredsställande (1)	

Värderingsenhet betesmark 301523167.

Taxeringsvärde 180.000 SEK	Riktvärdeområde 0010021	Beskaffenhet Normal avkastning och kvalitet, avviker max 30% (3)
Areal 5 ha		

Värderingsenhet ekonomibyggnad 095387163.

Taxeringsvärde 384.000 SEK	Riktvärdeområde 0010021	
Byggnadsyta 3 455 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass Normal (2)	Värdeår
Under byggnad Nej		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1947-09-25	10-NÄT-575
Fastighetsreglering	2000-07-06	1080-00/53
Ledningsåtgärd	2010-03-04	1080-10/2
Fastighetsreglering	2011-08-10	1080-11/76
Ledningsåtgärd	2012-11-20	1080-12/3
Ledningsåtgärd	2016-08-02	1080-15/69
Anläggningsåtgärd	2018-07-31	1080-2018/21
Fastighetsreglering	2020-05-22	1080-2020/13
Fastighetsbestämning	2020-10-15	1080-2020/48
Registreringsbeslut	2021-01-18	1080-2020/78
Fastighetsreglering	2021-11-01	1080-2021/84

Avskild mark

Karlskrona Grönadal 1:41, 1:42, 1:47-50, 1:54-58

Ursprung

Karlskrona Grönadal 1:21		
Tidigare Beteckning		
Beteckning	Omregistreringsdatum Akt	
K-Nättraby Grönadal 1:33	1994-03-02	1080-93/104
Ajourförande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Kontorbeteckning:	
	Hässleholm	
	Telefon: 0771-63 63 63	

Källa: Lantmäteriet