

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Karlshamn Geparden 2



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: PLANSKISSER	12
BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA	13

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Karlshamn Geparden 2
 Adress: Logatan 6, 374 41 Karlshamn
 Kommun: Karlshamn
 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	762 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Berg i dagen. Stödmurar. Parkeringsyta med stensättning.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Karlshamn, 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	Detaljplan från 1942. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. Fastigheten har till förmån ett officialservitut avseende väg. För berörkretsar rörande last-/förmånsfastigheter gällande officialservitut ovan, samt för mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD**Bostadsbyggnad****Byggnadstyp****Byggnadsår****Area BOA, BIA****Innehåll****Undergrund****Grundmurar****Grundläggning****Stomme****Bjälklag****Fasad****Yttertak****Fönster****Våningstrappa****Golvbeläggningar****Tak****Kök****Våtrum****golv****väggar****inredning****övrigt****skick****Tvättavdelning****golv****väggar****inredning****Ventilation****Uppvärmning****Övrigt****Uthus**

1 ½ -plan. Med mindre källare.

1909, enligt taxering. Tillbyggt 2003, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme 94 kvadratmeter resp. 10 kvadratmeter enligt taxering.

Källare: Endast utvändig ingång till källare, två förrådsutrymmen.**Bottenvåning:** Hall, allrum, vardagsrum, matplats, kök, tvättstuga, våtrum .**Övervåning:** Hall, tre sovrum, våtrum, (balkong).

Urberg resp. sandig morän, därunder Granodiorit-granit. (SGU).

Natursten med utv. puts

Torpargrund/källargrund

Trä, delvis stenväggar.

Trä

Tegel, normalt skick.

Plåt

Treglasfönster, normalt skick

I trä

Parkett, klinker,

Träpanel, skivor,

Träfärgade spårade luckor och lådfronter, 4-pls häll med ugn, spisfläkt. Diskmaskin, kyl/frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket saknas naturligt utrymme för en matplats. Matplats istället i angränsande rum. Kök i normalt skick.

Bottenvåning**Klinker****Kakel****WC, tvättställ, badkar, fläkt****Golvvärme(El).****Ljust porslin****Normalt****Övervåning****Klinker****Kakel****WC, tvättställ, dusch****Hand.trk.****Ljust porslin****Normalt****Bottenvåning****Klinker****Kakel****Tvättbänk, tvättmaskin, torkskåp****Självdraagsventilation****Direktverkande el (radiatorer).**

Eldstad godkänd för eldning enligt uppgift från ägare.

Större uteplats med trätrall på plintar, ca 60 kvm.

Mindre balkong, där golvbrädor saknas delvis.

Fristående vit träbyggnad/friggebod. El indragen.

Ca 10 kvadratmeter.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i villaområde. Höjd/bergsknalle i öster, skola i väster. Fastigheten är relativt högt belägen jämfört med merparten av kringliggande bebyggelse.

Efterfrågan God
 Allmänservice Mycket god
 Materialstandard God
 Planlösning God
 Standard God
 Underhåll Normalt, något eftersatt utvändigt.

Objektet som helhet Äldre, mindre småhus i normalt skick med visst upprustningsbehov.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	341.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1.061.000 kr</u>
Totalt	1.402.000 kr

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

Pantbrev 9 st. Totalt 2.020.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,2 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet 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 1 700 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Karlshamn Geparden 2 har vid
värdetidpunkten maj 2025 bedömts till:

EN MILJON SJUHUNDRATUSEN KRONOR (1 700 000 kr)

Kalmar 2025-05-28
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

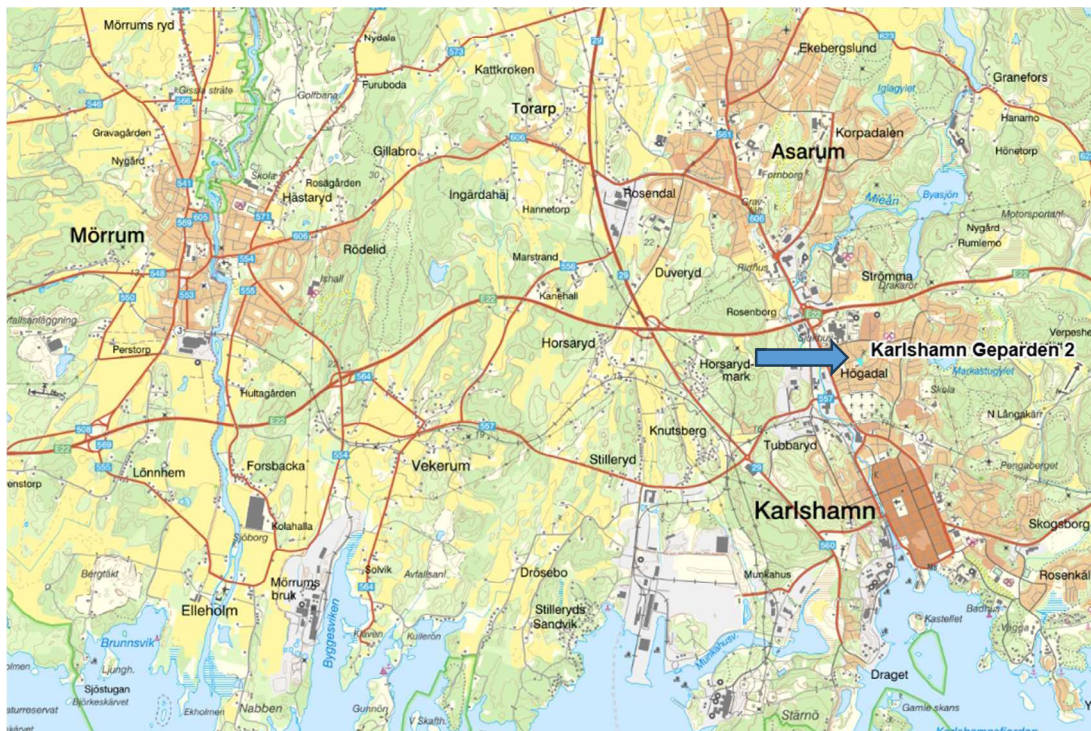
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

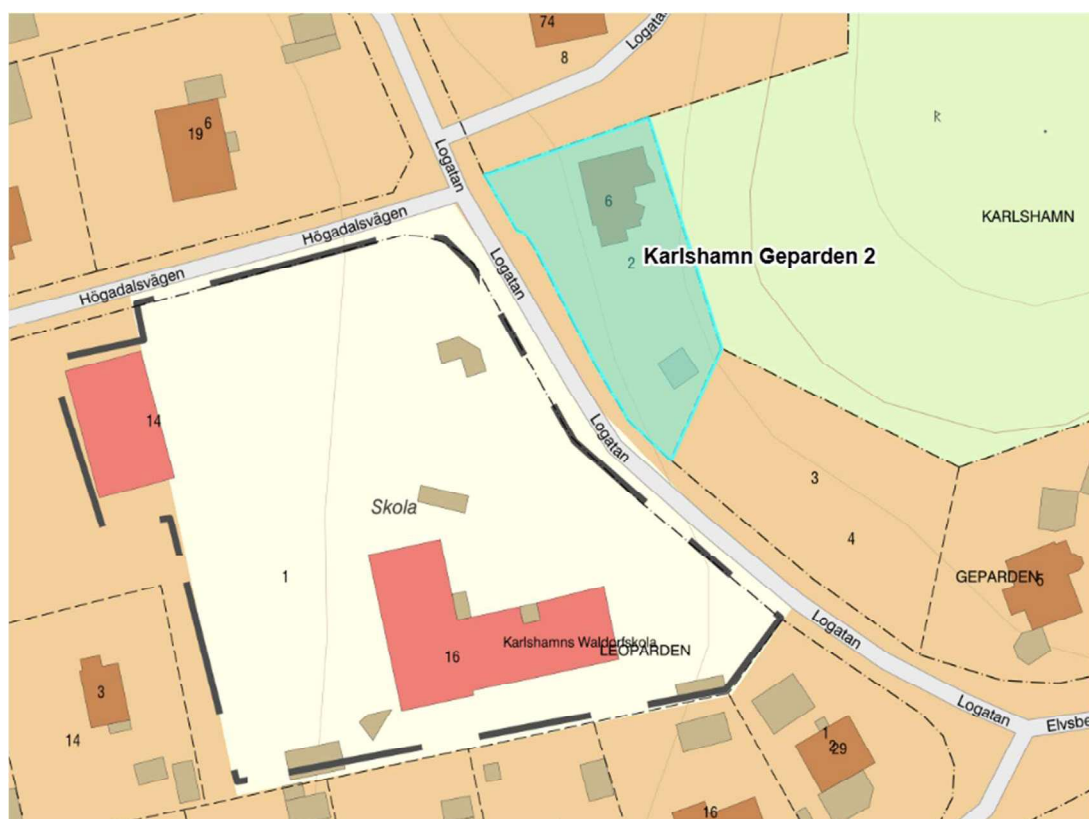
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):



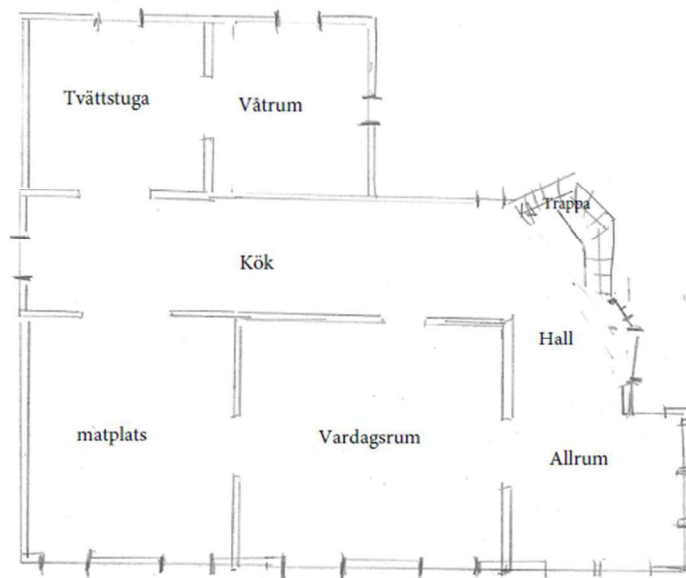
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Karlshamn	220	HÄSTARYD 3:62	2022-07-01	1 850	22 024	1,48	783	99	84	1960	36
Karlshamn	220	HÄSTARYD 3:65	2022-06-27	1 500	17 241	1,44	764	104	87	1961	30
Karlshamn	220	FROARP 3:27	2024-07-15	1 475	18 438	1,43	1 275	92	80	1930	30
Karlshamn	220	HÄSTARYD 4:58	2023-09-28	1 500	14 151	1,37	1 205	121	106	1947	31
Karlshamn	220	HÄLLARYD 1:63	2022-02-28	1 520	14 476	1,37	1 070	121	105	1965	33
Karlshamn	220	MÖRRUM 15:28	2022-01-31	1 650	18 539	1,36	730	106	89	1962	36
Karlshamn	220	HÄSTARYD 1:143	2023-04-27	1 700	15 596	1,35	740	112	109	1969	36
Karlshamn	220	MÖRRUM 67:23	2022-11-01	1 680	18 462	1,32	884	109	91	1963	38
Karlshamn	220	HÄSTARYD 1:79	2023-03-22	1 530	18 434	1,27	924	100	83	1964	36
Karlshamn	220	HÄSTARYD 1:38	2022-10-07	1 450	16 111	1,27	847	107	90	1965	32
Karlshamn	220	KASTANJEGÅRDEN 2:54	2022-02-17	1 275	14 655	1,26	810	91	87	1958	35
Karlshamn	220	ASARUM 40:72	2022-05-02	1 500	16 304	1,22	743	110	92	1965	31
Karlshamn	220	LODJURET 16	2022-03-25	1 920	20 870	1,22	585	110	92	1963	34
Karlshamn	220	MÖRRUM 67:34	2024-04-02	1 300	15 663	1,21	775	92	83	1961	33
Karlshamn	220	KASTANJEGÅRDEN 2:25	2024-09-26	1 500	13 636	1,20	823	123	110	1957	37
Karlshamn	220	KASTANJEGÅRDEN 2:107	2022-04-25	1 350	16 667	1,19	887	98	81	1963	35
Karlshamn	220	MÖRRUM 65:5	2023-12-14	1 200	13 333	1,16	717	92	90	1960	32
Karlshamn	220	KASTANJEGÅRDEN 2:121	2023-07-13	1 325	14 722	1,13	539	108	90	1969	35
Karlshamn	220	FROARP 3:92	2025-03-06	1 350	16 667	1,12	1 200	97	81	1962	32
Karlshamn	220	ASARUM 40:47	2023-09-29	1 400	13 084	1,10	776	126	107	1961	30
Karlshamn	220	MÖRRUM 18:42	2024-05-31	1 225	15 123	1,09	832	97	81	1961	34
Karlshamn	220	ASARUM 40:147	2023-11-13	1 400	15 909	1,07	743	106	88	1964	37
Karlshamn	220	ASARUM 9:97	2024-05-27	1 335	14 670	1,06	612	109	91	1964	33
Karlshamn	220	ASARUM 44:1	2023-03-10	1 150	13 218	1,04	968	94	87	1964	30
		Medel ovägt		1 462	16 166	1,24	843	105	91	1961	34
		Medel vägt			16 065						

BILAGA 4: PLANSKISSER

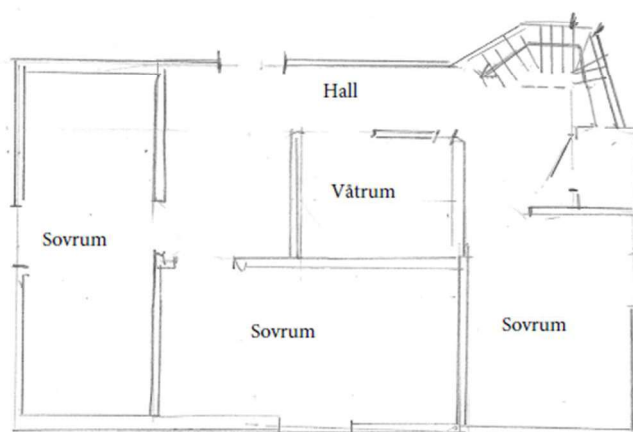
Planskiss bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss övervåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA



metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-05-20

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Karlshamn Geparden 2	909a6a57-1cf4-90ec-e040-ed8f66444c3f	2005-09-29
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
100003861	1082	2025-03-13
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Karlshamn	102011	2025-05-19

Adress

Adress
Logatan 6
374 41 Karlshamn

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6226599.3	491061.1



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	762 kvm	762 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2014-02-03	14/1044

Gåva: 2013-12-27
Ingen köpeskilling redovisad.

1/2	2014-02-03	14/1045
-----	------------	---------

Gåva: 2013-12-27
Ingen köpeskilling redovisad.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-06, 628 081sek, beslutsnummer 1225378296	2025-02-11	D-2025-00049092:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 31c8aae0-30F4-4894-9DEC-F5085E7798B1 Avser inteckning 02/13747 Avser inteckning 06/18641 Avser inteckning 08/1724 Avser inteckning 28/279 Avser inteckning 28/280 Avser inteckning 28/352 Avser inteckning 32/291 Avser inteckning 51/626 Avser inteckning d-2019-00262335:1		
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-03-12	D-2025-00086490:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 2.020.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3.250 SEK	1928-05-03	28/279
Innehavare: 40/51 Sparbanken I Karlshamn Box 44 37421 Karlshamn Anmärkning: Fastighetsreglering 02/2903			
2	700 SEK	1928-05-03	28/280
Innehavare: 40/53 Sparbanken I Karlshamn Box 44 37421 Karlshamn Anmärkning: Fastighetsreglering 02/2904			
3	880 SEK	1928-06-30	28/352
Innehavare: 51/1156 Sparbanken I Karlshamn Box 44 37421 Karlshamn			

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkning: Fastighetsreglering 02/2905			
4	500 SEK	1932-11-24	32/291
Innehavare: 51/1157 Sparbanken I Karlshamn Box 44 37421 Karlshamn			
Anmärkning: Fastighetsreglering 02/2906			
5	9.500 SEK	1951-05-30	51/626
Innehavare: 51/627 Sparbanken I Karlshamn Box 44 37421 Karlshamn			
Anmärkning: Fastighetsreglering 02/2907			
6	200.000 SEK	2002-10-17	02/13747
7	100.000 SEK	2006-12-01	06/18641
8	705.170 SEK	2008-02-06	08/1724
9	1.000.000 SEK	2019-06-07	D-2019-00262335:1

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	1082-04/66.2

Övrig berörkrets, med rättsförhållande:

Förmån	Karlshamn Geparden 2
Last	Karlshamn Högadal 74
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering
	Beskrivning: Rätt till väg inom området x

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Karlshamns stad, Området norr om	1942-03-06	1082-P84/20

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

360217-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.402.000 SEK	1.061.000 SEK	341.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Taxerad Ägare**Andel**

1/2

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyyp

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 007656164.**Taxeringsvärde**
341.000 SEK**Riktvärdeområde**
1082013**Fastighetsrättsliga förhållanden**
Självständig**Tomtareal**
761 kvm**Strand**
(Inte strand eller
strandnära) mer än
150 m**Vatten o avlopp**
Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp**Antal lika**
1**Värderingsenhet småhusbyggnad 007657164.****Bebyggelsetyp**
Friliggande**Taxeringsvärde**
1.061.000 SEK**Total standardpoäng**
34**Bostadsyta**
94 kvm**Biutrymmesyta**
10 kvm**Värdeyta**
96 kvm**Nybyggnadsår**
1909**Tillbyggnadsår**
2003**Värdeår**
1942**Under Byggnad**
Nej**Antal lika**
1**Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avsöndring Förrättning enligt ensittarlagen KB

Datum

1928-01-31

Akt

10-ASA-497

Fastighetsreglering

2002-02-27

1082-01/42

Fastighetsreglering

2005-09-29

1082-04/66

Avskild mark

Karlshamn Karlshamn 1:212

Ursprung

Karlshamn Asarum 9:4

Anmärkning: Ursprunget sämjelott om 23/128 mantal

Tidigare Beteckning**Beteckning**

K-Asarum Asarum 9:24

Omregistreringsdatum Akt

1939-10-21

K-Karlshamn Stg 295

1994-03-23

1082-93/48

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

