

**VÄRDEUTLÅTANDE
BYGGNAD PÅ OFRI GRUND 719637-2 TOMT 94 PÅ
FASTIGHETEN
KARLSKRONA TORSTÄVA 14:2**



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: PLANSKISS	12

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Byggnad på ofri grund 719637-2 Tomt 94
 Adress: Andvägen 3, 373 51 Ramdala
 Kommun: Karlskrona
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Norr.
 Värdetidpunkt: juni 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-06-02 av Daniel Strand.
 Ägare till hus på ofri grund deltog ej.

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	Bostadsarrende
Arrendeavgift	21.500 kr/år. Se avtal om bostadsarrende. Bifogas separat.
Areal, tomttyp	Bedömt till ca 900 kvadratmeter enligt mätning i registerkarta. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Stenlagd uppfart framför garage. Träplank med mindre glaspartier i söder.
Läge	Värderingsobjektet är beläget vid Stensnäset, se bilaga kartor.
Vatten, avlopp, el	Byggnaden är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet.
Energideklaration	Bifogas separat.
Planbestämmelser, servitut mm	Detaljplan från 1963. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Karlskrona Torstäva GA:13, vars ändamål är väg. Förvaltningen sköts av TRUMMENÄS VÄGARS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING. Vägarna som löper i området med byggnader på ofri grund ingår i gemensamhetsanläggningen.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

Innehåll

Undergrund

Grundmurar

Grundläggning

Stomme

Bjälklag

Fasad

Yttertak

Fönster

Golvbeläggningar

Tak

Kök

Våtrum

golv

väggar

inredning

övrigt

skick

Tvättavdelning

golv

väggar

inredning

Ventilation

Uppvärmning

-system

Övrigt

Garage

Uthus

1-plan.

2006, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme 127 kvadratmeter resp. 30 kvadratmeter enligt taxering.

Bottenvåning: Hall, kök, vardagsrum, två våtrum, förråd, två sovrum, allrum, tvättstuga/groventré, inglasat uterum.

Glacial lera, därunder Granit

Betongsten

Betongplatta på mark

Trä

Trä

Ljus träpanel, normalt skick.

Takpannor

Treglasfönster

Parkett, klinker,

Skivor

Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls häll, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och inbyggd ugn. Kyl/frys. + kyl (oklart om fungerar). Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-5 personer. Kök i normalt skick.

Bottenvåning

Klinker

Kakel/tapet

WC, tvättställ,

Ljust porslin

Normalt

Bottenvåning

Klinker

Kakel

Wc, tvättställ, dusch, badkar

Ljust porslin

Normalt

Bottenvåning

Klinker

Tapet

Tvättbänk, tvättmaskin, värmepump

Mekanisk frånluft genom värmepumpen.

Värmepump-med återvinning. (IVT 490)

Vattenburet, golvvärme (golvvärme i hela huset enligt uppgift från ägare).

Eldstad godkänd för eldning enligt ägare.

Uteplats ca 18 kvm.

Elskåp bakom uthuset, märkt med texten huvudsäkring 80A.

Fristående garage med träfasad och takpannor. El indragen.

Taksjutsport. Gjuten platta. Plats för en bil. ca 24 kvm.

Normalt skick.

Fristående byggnad/friggebod, el indragen, inrett rum. ca 9 kvm. Träbyggnad med enklare standard i normalt skick.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i villaområde, där merparten av byggnaderna står på ofri grund. I närheten finns golfbana och camping.

Efterfrågan	God
Allmänservice	God
Materialstandard	God
Planlösning	God
Standard	God
Underhåll	Normalt

Objektet som helhet Byggnad på ofri grund i normalt skick.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 225. Småhusenhet, småhus på ofri grund.

<u>Byggnad</u>	<u>2.521.000 kr</u>
Totalt	2.521.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 3.000.000 kr utifrån undertecknads besiktningssuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev Byggnaden utgör lös egendom och innehar ej inteckningar registrerade i fastighetsregistret.

VÄRDEBEDÖMNING

Direkta försäljningar saknas i statistiskt underlag för objektstypen. Indikationer på prisbild utifrån uppgifter från försäljningar genomförda i området.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, upplåtelseform, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 2 200 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för **byggnad på ofri grund 719637-2 Tomt 94 på fastigheten** KARLSKRONA TORSTAVA 14:2 har vid värdetidpunkten juni 2025 bedömts till:

TVÅMILJONER TVÅHUNDRATUSEN KRONOR (2 200 000 kr)

Kalmar 2025-06-05
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: Planskiss

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:



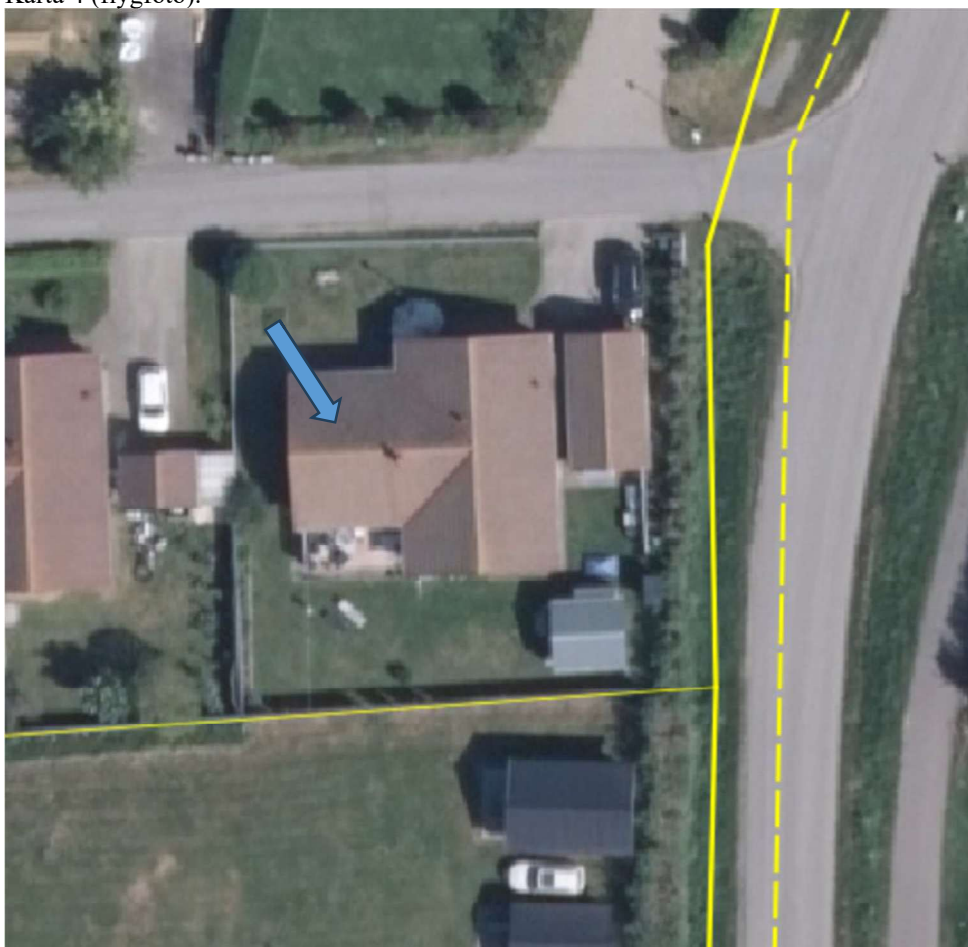
Karta 2:

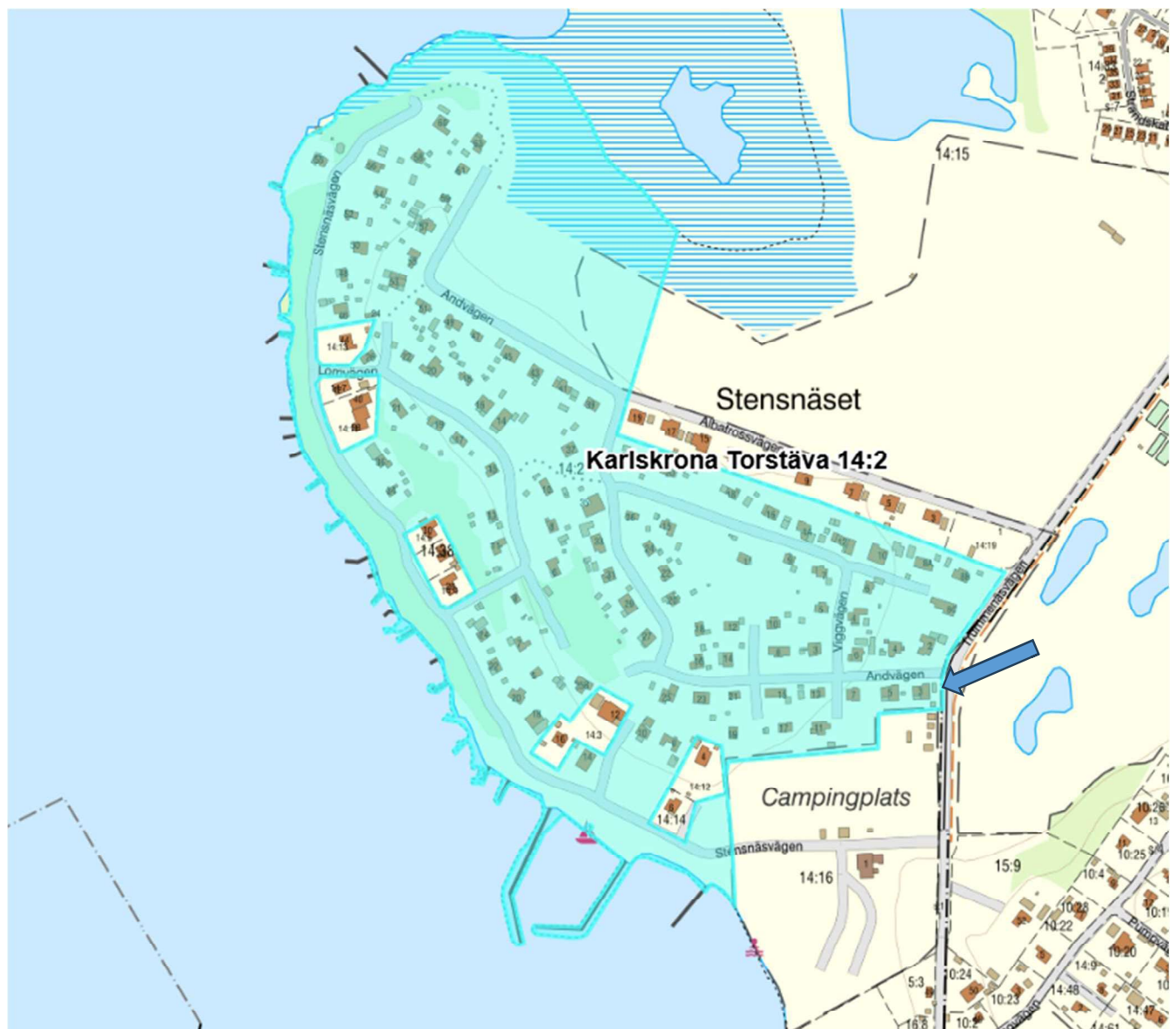


Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):





BILAGA 3: PLANSKISS