



F-2493-25-10

**VÄRDEUTLÅTANDE**  
**Fastigheten**  
**KARLSHAMN ASARUM 14:11**



Forum Fastighetsekonomi Sydost AB, Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar. [www.fforum.se](http://www.fforum.se)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>BESKRIVNING OCH VÄRDERING</b> .....	3
ALLMÄNT .....	3
BESIKTNING.....	3
TOMT .....	4
BYGGNAD.....	5
OMDÖME .....	6
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
<b>BILAGA 1: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET</b> .....	8
<b>BILAGA 2: KARTOR</b> .....	9
<b>BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL</b> .....	11
<b>BILAGA 4: PLANSKISSER</b> .....	12
<b>BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA</b> .....	13

**BESKRIVNING OCH VÄRDERING****ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: KARLSHAMN ASARUM 14:11  
Adress: Mejerivägen 4-0  
Kommun: Karlshamn  
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.  
Värdetidpunkt: Februari 2026.  
Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

**BESIKTNING**

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-02-26 av undertecknad. Vid besiktning deltog personal från Kronofogdemyndigheten. Lagfaren ägare 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 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	1070 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med vildvuxen gräsmatta, buskar, häck och träd, trädgårdsstängsel/staket med stolpar. Asfalterad Uppfart. Spaljéplank vid garage.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Asarum, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering.  El anslutet men fränkopplat vid besiktning.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Byggnadsplan från 1961. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan.  Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning.  För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

**BYGGNAD**Bostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 ½ -plan med källare.

Byggnadsår

1932, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme 90 kvadratmeter resp. 48 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

**Källare:** apparatrum, tvättstuga, förrådsutrymme. (Invändig och utvändig access till källare. Källardörr sämre).**Bottenvåning:** Hall, kök, vardagsrum.**Övervåning:** Hall, två sovrum, allrum, våtrum. Balkong.

Undergrund

Postglacial sand, skattat jorddjup 3-5m, därunder Granodiorit-granit. (SGU).

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Eternit

Yttertak

Takpannor

Fönster

Tvåglasfönster, normalt skick.

Våningstrappa

I trä

Golveläggningar

Laminat, parkett,

Tak

Målat

Kök

Köket är nedmonterat och saknar inredning.

Våtrum

Övervåning

golv

Plastmatta

väggar

Plastmatta

inredning

WC, tvättställ, dusch

övrigt

Ljust porslin

skick

Normal standard, i oklart skick. (Is i WC vid besiktningen)

Tvättavdelning

I källare

golv

Betong

väggar

Målad betong

inredning

Tvättbänk

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning  
-system

Saknas. Tidigare Luft/vatten-värmepump nedmonterad. Vattenburet, radiatorer.

Övrigt

Byggnaden är kallställd. Vatteninstallationer är delvis demonterade. Installationers funktion har ej kunnat verifieras.

Garage

Fristående garage i enklare skick, slagport med höjd ca 1,8m. Gjuten platta. Garageplats ca 13 kvm. Plåttak. Tre mindre förråd i garagebyggnad. Separata dörrar, delvis belamrade och i sämre skick.

**OMDÖME**

Läge	Objektet är beläget bland villaområde och flerbostadshus. Grönområde i öster. Fastigheten ligger längs genomfartsled.
Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Mycket god
Materialstandard	God
Planlösning	Normala rumsamband för hustyp med källare.
Standard	Mindre god, kopplat brister i funktionalitet avseende kök och avsaknad av värmekälla.
Underhåll	Normalt.
Objektet som helhet	Äldre, småhus med bedömt renoveringsbehov kopplat till avsaknad av installationer.

**EKONOMISKA DATA**

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	454 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>650 000 kr</u>
Totalt	1 104 000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 800 000 kr utifrån undertecknads besiktningssuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 9 st. Totalt 1 105 000 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 taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 900 000 kronor för värderingsobjektet.
Värderingsobjektet	Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 800 000 kronor.

Marknadsvärde      Marknadsvärdet för fastigheten KARLSHAMN ASARUM  
14:11 har vid värdetidpunkten februari 2026 bedömts till:

**ÅTTA HUNDRA TUSEN KRONOR (800 000 kr)**

Kalmar 2026-03-03  
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/arendator 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**

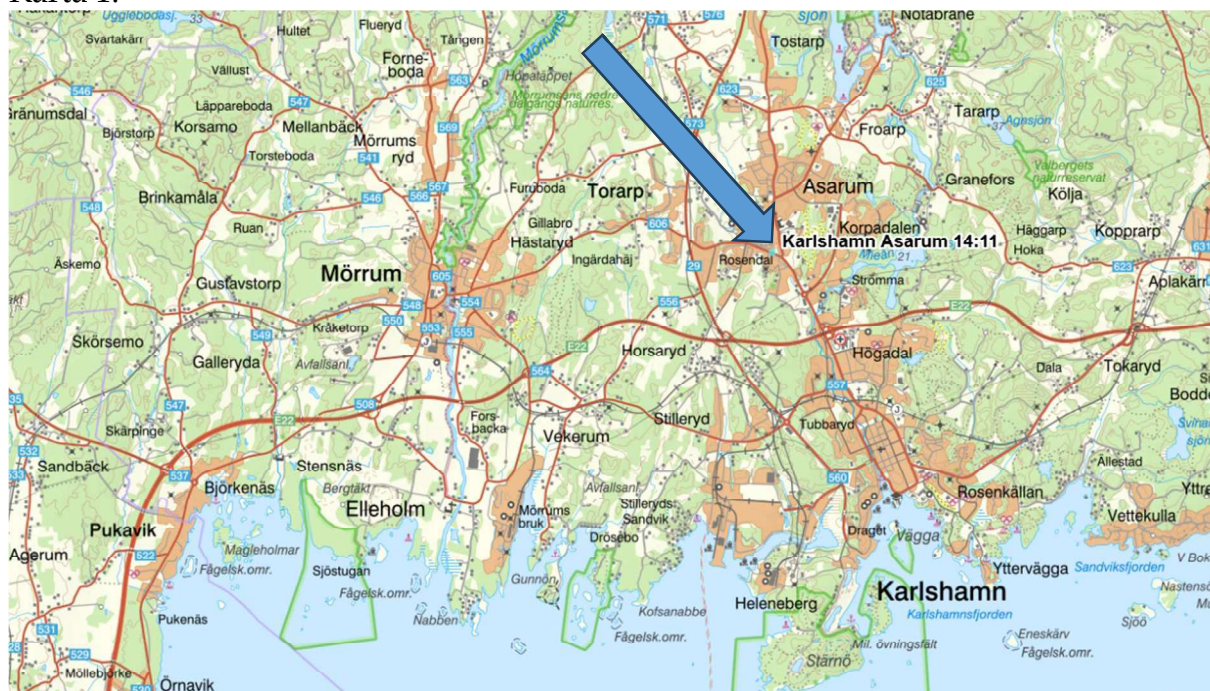
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

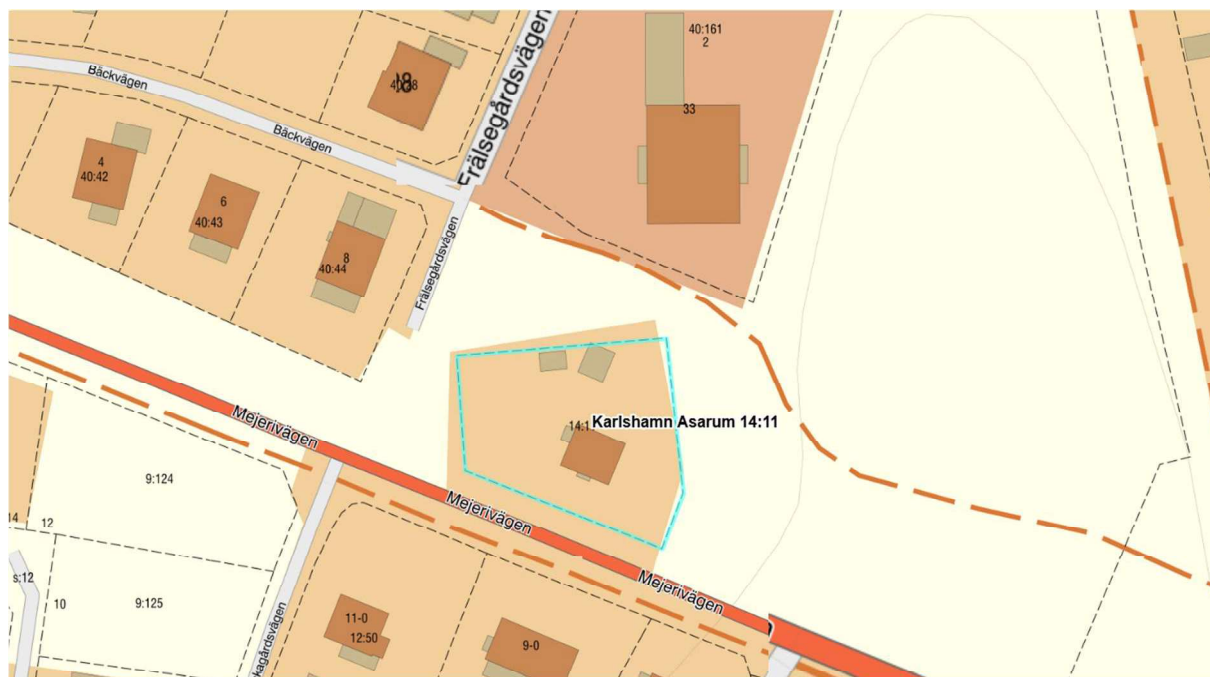
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):



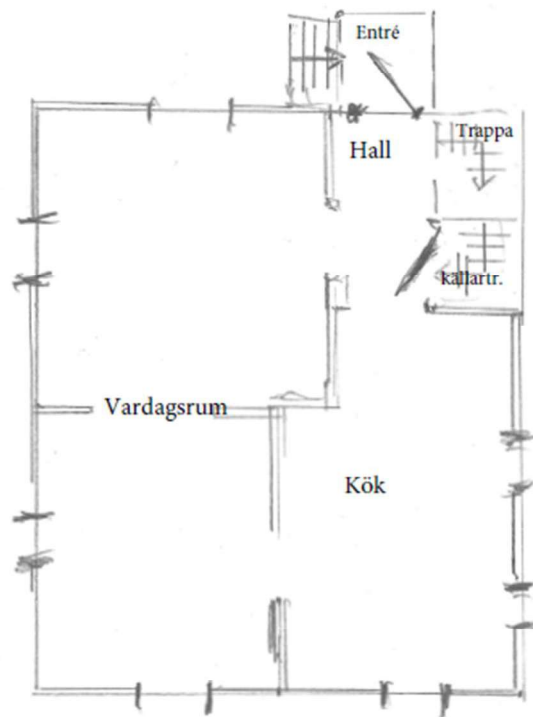
## BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris	Tkr	Kr/Kvm	K/T	Totalareal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Karlshamn	220	ASARUM 40:16	2026-02-05	875	9 615	0,86	589	107	91	1961	25	
Karlshamn	220	IRE 1:36	2025-11-05	800	8 511	1,34	2 102	97	94	1946	29	
Karlshamn	220	BORVIDSMÅLA 1:13	2025-09-12	700	7 368	1,27	2 437	108	95	1945	25	
Karlshamn	220	TOSTARP 1:85	2025-02-28	1 000	10 870	0,93	1 184	100	92	1964	27	
Karlshamn	220	HALDA 2:72	2025-02-28	700	7 609	1,19	995	104	92	1949	26	
Karlshamn	220	ASARUM 40:152	2025-01-23	1 080	12 706	1,10	705	102	85	1967	24	
Karlshamn	220	MÄRSERUM 3:40	2023-09-14	850	9 341	1,31	781	91	91	1967	30	
Karlshamn	220	ASARUM 40:7	2023-08-07	900	9 890	0,82	703	109	91	1961	27	
Karlshamn	220	ASARUM 40:106	2023-07-27	850	9 239	0,82	675	110	92	1967	25	
Karlshamn	220	TÅNGEN 1:13	2023-07-14	650	6 842	0,99	1 636	104	95	1929	23	
Karlshamn	220	ÖJAVAD 1:32	2023-05-15	700	8 235	1,24	1 017	101	85	1965	24	
		<b>Medel ovägt</b>		<b>828</b>	<b>9 111</b>	<b>1,08</b>	<b>1 166</b>	<b>103</b>	<b>91</b>	<b>1956</b>	<b>26</b>	
		<b>Medel vägt</b>			<b>9 078</b>							

## BILAGA 4: PLANSKISSER

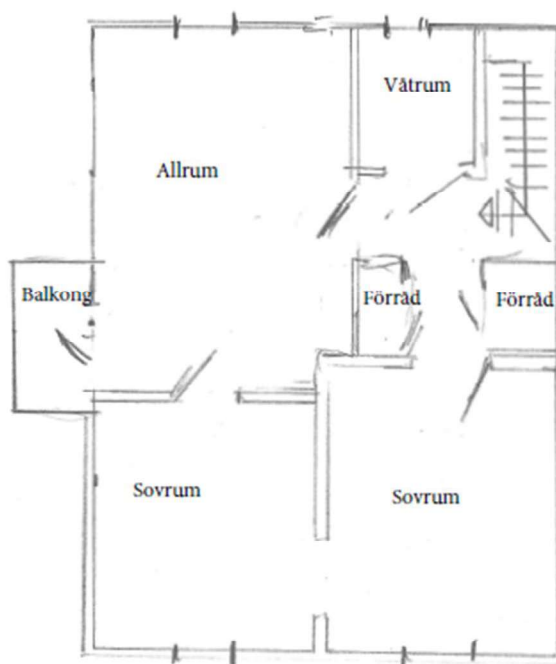
Planskiss bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss övervåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



**BILAGA 5: FDS\_UTDRAG INKL. TOMTKARTA**

## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Karlshamn Asarum 14:11	<b>UUID</b> 909a6a57-117c-90ec-e040- ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 100000925	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> -
<b>Län- och kommunkod</b> 1082	<b>Distrikt</b> Asarum Socken: asarum	<b>Distriktskod</b> 102018	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2023-10-02  <b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-01-22

## Adress

### Adress

Mejerivägen 4-0  
374 50 Asarum

## Inskrivningsinformation

### Lagfart

<b>Ägare</b>	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 2022-01-28	<b>Akt</b> D-2022- 00036013:2
--------------	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

### Berört fång

D-2022-00036013:2, andel 1/2  
Köp (inklusive transportköp):  
2022-01-21  
Köpeskilling: 1 300 000 SEK  
(avser hela fastigheten)

### Berört fång

D-2023-00283128:1, andel 1/2  
Gåva:  
Ingen köpeskilling redovisad

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9  
Totalt belopp: 1 105 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	365 000 SEK	1992-04-29	92/1886
2	5 000 SEK	1997-02-20	97/1303
3	9 000 SEK	1999-03-26	99/584
4	22 000 SEK	2003-01-07	03/129
5	24 000 SEK	2012-09-12	12/9109
6	100 000 SEK	2013-11-01	13/12087
7	40 000 SEK	2013-12-02	13/13400
8	295 000 SEK	2020-04-17	D-2020-00149550:3
9	245 000 SEK	2022-02-09	D-2022-00054948:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

**Myndighet**

Lantmäteriet

**Telefonnummer**

0771-63 63 63

**Kontorbeteckning**

Hässleholm

**E-mail**

fastighetsinskrivning@lm.se

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

## Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Triangelområdet	1961-12-22	10-ASA-2168
Byggnadsplan Triangelområdet	1962-05-08	10-ASA-2182

## Taxeringsenheter

## Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	364424-7	Nej	Fastighet
<b>Taxeringsår</b>	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>därav byggnadsvärde</b>	<b>därav markvärde</b>
2024	1 104 000 SEK	650 000 SEK	454 000 SEK
<b>Taxerade ägare</b>		<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>
		1 / 1	Fysisk person

## Värderingsenhet småhus tomtmark 8013164 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomtareal
454 000 SEK	1082007	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1070 kvm
<b>Strand</b>	<b>Vatten och avlopp</b>	<b>Antal lika</b>	<b>Justeringsorsak</b>
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

## Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 8014164 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
650 000 SEK	Friliggande	32	90 kvm
<b>Biutrymmesyta</b>	<b>Värdeyta</b>	<b>Nybyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>
48 kvm	100 kvm	1932	
<b>Värdeår</b>	<b>Under byggnad</b>	<b>Antal lika</b>	<b>Justeringsorsak</b>
1932	Nej	1	

## Allmänna delen

## Åtgärd


Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1932-04-20	10-ASA-666

## Ursprung

Karlshamn Asarum 14:2

Läge, Karta

<b>Område</b>	<b>Typ</b>	<b>N (SWEREF99 TM)</b>	<b>E (SWEREF99 TM)</b>
1	Markområde	6228373.5	489664.1

 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

#### Areal

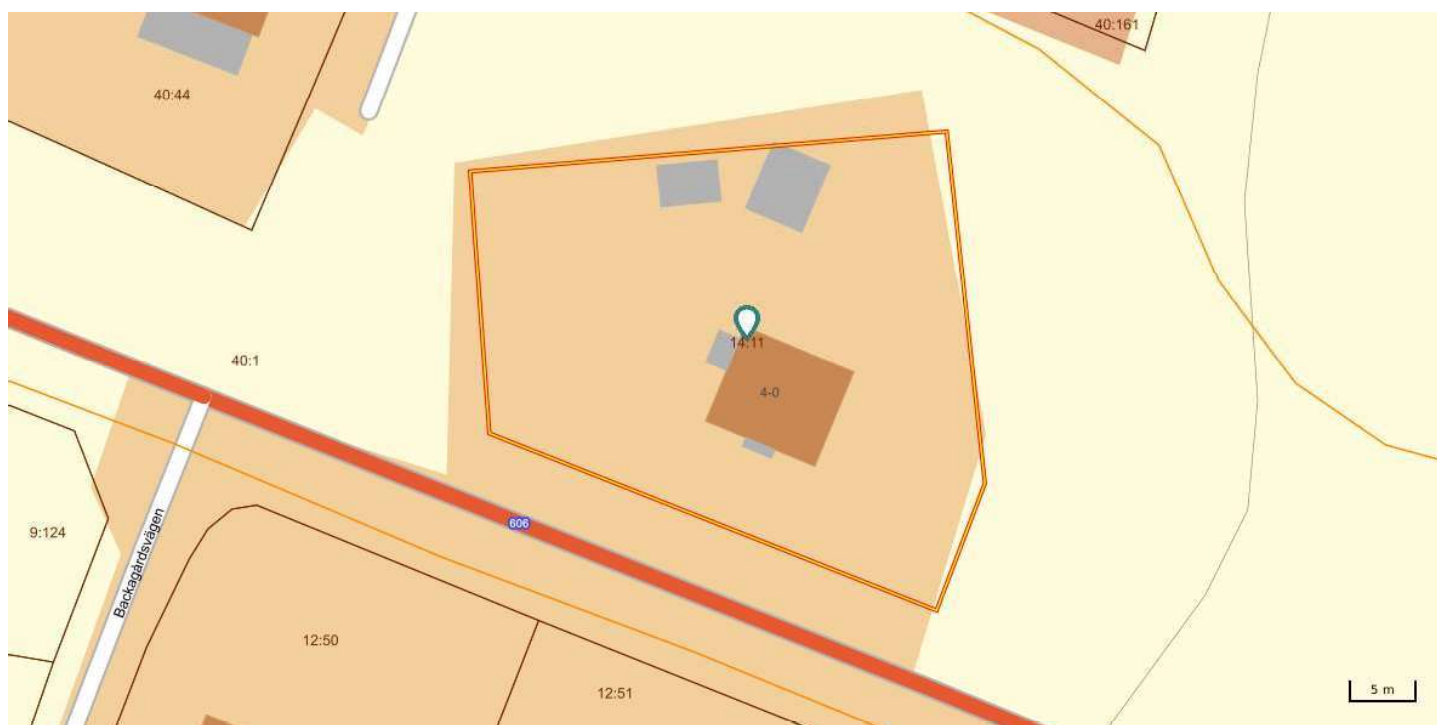
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 070 m <sup>2</sup>	1 070 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

#### Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
K-Asarum Asarum 14:11	1994-03-23	1082-93/48

Källa: Lantmäteriet

### Fastighetskarta liten



© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige