

F-1826-24

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Ronneby Vinkeln 10



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
BYGGNAD.....	5
OMDÖME	6
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	7
BILAGA: KARTOR	8

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Ronneby Vinkeln 10
 Adress: Ekegårdsgatan 7
 Kommun: Ronneby
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: Oktober 2024
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-10-24 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 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	628 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Trädäck om ca 100 kvm på baksida, med nedsänkt badtunna. Berg i dagen. Lätt sluttande tomt.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i villaområde i Ronneby. Ca 1 km norr om Ronneby resecentrum. Fastigheten angränsar till skogsområde i söder. Kartor, 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	För fastigheten gäller Stadsplan: "Vinkeln och stansverket", från 1960, akt 1081-P84/45, samt tomtindelning "Vinkeln" från 1960, akt 1081K-K160. 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, bilaga.

BYGGNADBostadsbyggnad

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

-system

Övrigt

Garage

1-plan med källare.

1953, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme ca 91 kvadratmeter resp. 113 kvadratmeter enligt taxering.

Källarvåning: Pannrum, tvättstuga, förråd (Järnkamin ansluten till skorsten).**Bottenvåning:** Hall. Två sovrum. Kök, våtenhet, vardagsrum med matplats.**Övervåning:** vind

Berg

Betongsten

Källargrund

Trä

Trä

Gul träpanel, underhållsbehov. Grå liggande träpanel på utbyggnad.

Betongtakpannor, äldre

Tvåglasfönster, underhållsbehov

I trä

Plastmatta, parkett, laminat, trä, klinker

Målat, träpanel, skivor

Mörka släta luckor och lådfronter, 4-pls håll med ugn, fläkt. diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn. Kyl & Frys. Vitvaror bedöms som nyare. Köksö, separat matplats i vardagsrum. Kök i normalt skick.

Bottenvåning

Klinker

Kakel

WC, tvättställ, badkar utan front, spegelskåp, handukstork(vattenburet)

Ljust porslin

Normalt

I källare

Betong

Målad betong

Tvättmaskin, torktumlare, duschkabin

Självdraagsventilation

Pelletspanna med ficka. ("Bio-Sol pannan", tillverkningsår 2002 enligt info på brännare. Solcellspaneler på tak.

Vattenburet, radiatorer

Inglasad utedel om ca 25 kvm.

Golvfoder och takfoder saknas delvis.

Garage i källare, asfalterad nedfart. Slagport.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i södra delen av villaområde, i söder direkt anslutning mindre skogsområde. Mittenläge i småhusområde.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	God
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	Godtagbar
Underhåll	Eftersatt

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

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	298 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>630 000 kr</u>
Totalt	928 000 kr

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

Pantbrev 10 st. Totalt 850 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillningar 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 1 000 000 kronor.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets läge, specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 900 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Ronneby Vinkeln 10** har vid värdetidpunkten oktober 2024 bedömts till:

NIOHUNDRATUSENKRONOR (900 000 kr)

Kalmar 2024-11-15
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Peter Strand
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande
Bilaga 2: Kartor
Bilaga 3: FDS-utdrag inkl. tomtkarta
Bilaga 4: Ortsprismaterial
Bilaga 5: Planskisser; källarvåning, bottenvåning

BILAGA: 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

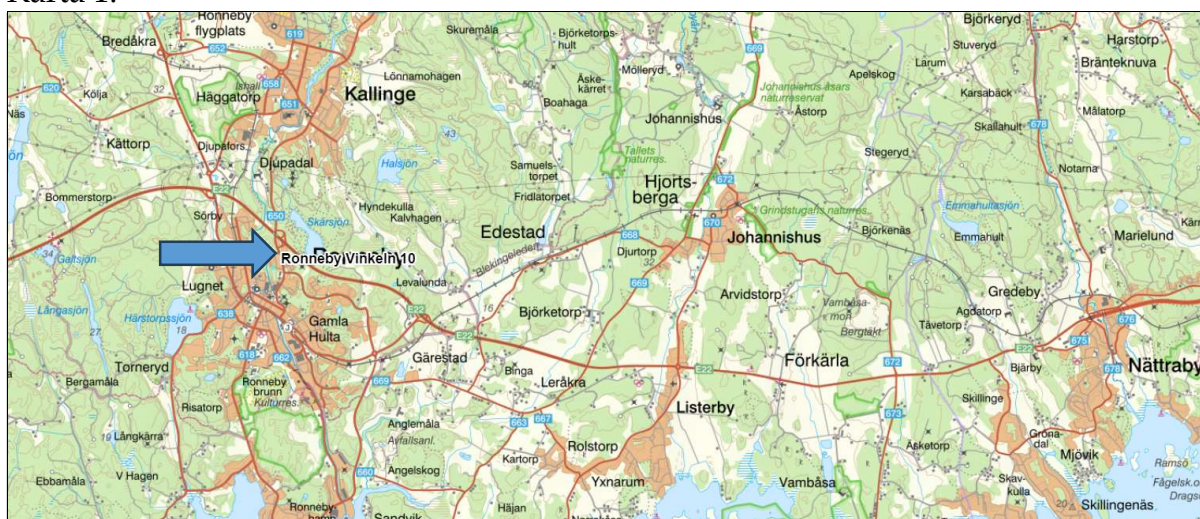
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

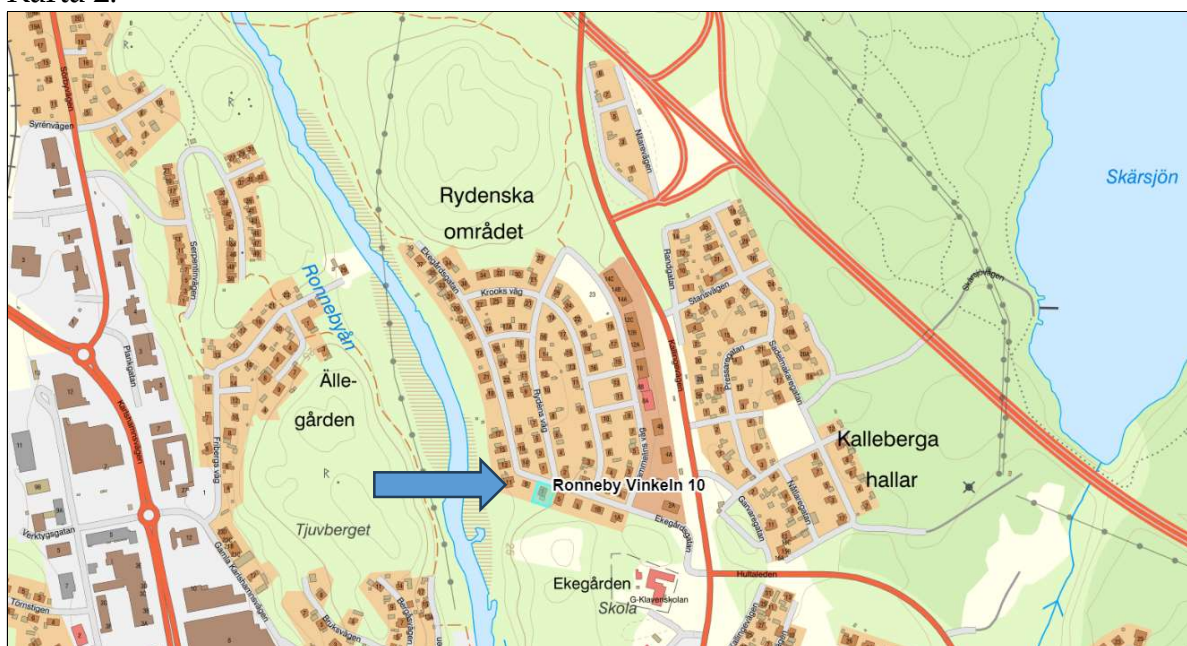
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

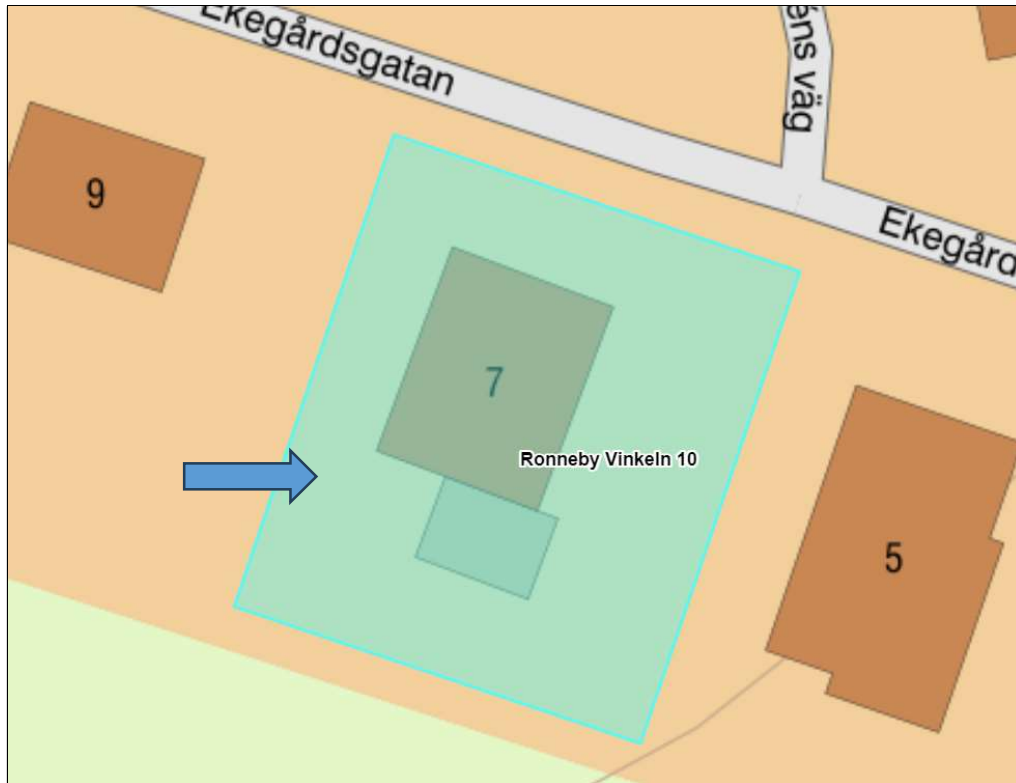
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



Bilaga - FDS-utdrag inkl. tomtkarta



038 Allmän+Taxering 2024-11-15

Fastighet

Beteckning

Ronneby Vinkeln 10

UUID:

909a6a58-3bdd-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2019-02-06

Nyckel:

100077312

Län- och kommunkod

1081

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2024-10-03

Distrikt

Ronneby

Distriktskod

102022

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2024-11-13

Adress

Adress

Ekegårdsgatan 7

372 30 Ronneby

Läge, karta

Område

1

N (SWEREF 99 TM)

6230239.3

E (SWEREF 99 TM)

517305.8

Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Totalt

628 kvm

628 kvm

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2002-10-23	02/14129
Köp (även transportköp): 2002-09-16 Köpeskilling: 530.000 SEK, avser hela fastigheten.			
Anteckningar			
Innehåll	Inskrivningsdag		Akt
Utmätning 2024-09-30, 738.162 sek beslutsnummer 12244999319	2024-10-02		D-2024-00321846:1
Anmärkningar:			
Avser inteckning 02/14130			
Avser inteckning 05/3948			
Avser inteckning 07/1171			
Avser inteckning 07/17768			
Avser inteckning 08/6302			
Avser inteckning 09/4644			
Avser inteckning 54/685			
Avser inteckning 54/687			
Avser inteckning 54/689			
Avser inteckning d-2018-00167999:1			
Utmätning 2024-09-30, 738.162 sek beslutsnummer 12244999632	2024-10-02		D-2024-00321851:1
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 10			
Totalt belopp: 850.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	23.250 SEK	1954-03-03	54/685
Innehavare: 54/686 Sparbanken Sverige Ab Box 124 37222 Ronneby			
2	18.600 SEK	1954-03-03	54/687
Innehavare: 80/510 Sparbanken Sverige Ab Box 124 37222 Ronneby			
3	3.500 SEK	1954-03-03	54/689
Innehavare: 54/690 Kockums Jernverk Ab Kallinge 0			
4	474.650 SEK	2002-10-23	02/14130
5	46.000 SEK	2005-03-29	05/3948
6	31.000 SEK	2007-01-23	07/1171
7	100.000 SEK	2007-11-02	07/17768
8	62.000 SEK	2008-04-30	08/6302
9	41.000 SEK	2009-04-16	09/4644
10	50.000 SEK	2018-04-18	D-2018-00167999:1
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer	Datum		Akt
Stadsplan: Vinkeln och stansverket	1960-09-05		1081-P84/45
Tomtindelning: Vinkeln	1961-01-12		1081K-K160

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

243820-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	928.000 SEK	630.000 SEK	298.000 SEK

Taxerad Ägare

Andel

Juridisk form

Ägandetyp

1/1

Fysisk person

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 076720163.

Taxeringsvärde

298.000 SEK

Riktvärdeområde

1081010

Fastighetsrättsliga förhållanden

Självständig

Tomtareal

627 kvm

Strand

(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m

Vatten o avlopp

Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

Antal lika

1

Värderingsenhet småhusbyggnad 076721163.

Bebyggelsetyp

Friliggande

Taxeringsvärde

630.000 SEK

Total standardpoäng

24

Bostadsyta

91 kvm

Biutrymmesyta

113 kvm

Värdeyta

111 kvm

Nybyggnadsår

1953

Tillbyggnadsår

Värdeår

1953

Under Byggnad

Nej

Antal lika

1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Införd i tomtboken

Datum

1953-06-10

Akt

1081K-GI10/1953

Tomtmätning

1953-06-10

1081K-C154/6

Ägoutbyte

1968-11-22

1081K-S/500

Ursprung

Ronneby Ronneby 23:274

Tidigare Beteckning

Beteckning

K-Ronneby Vinkeln 6

Omregistreringsdatum Akt

1968-12-04

K-Ronneby Vinkeln 10

1994-03-02

1081-93/60

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

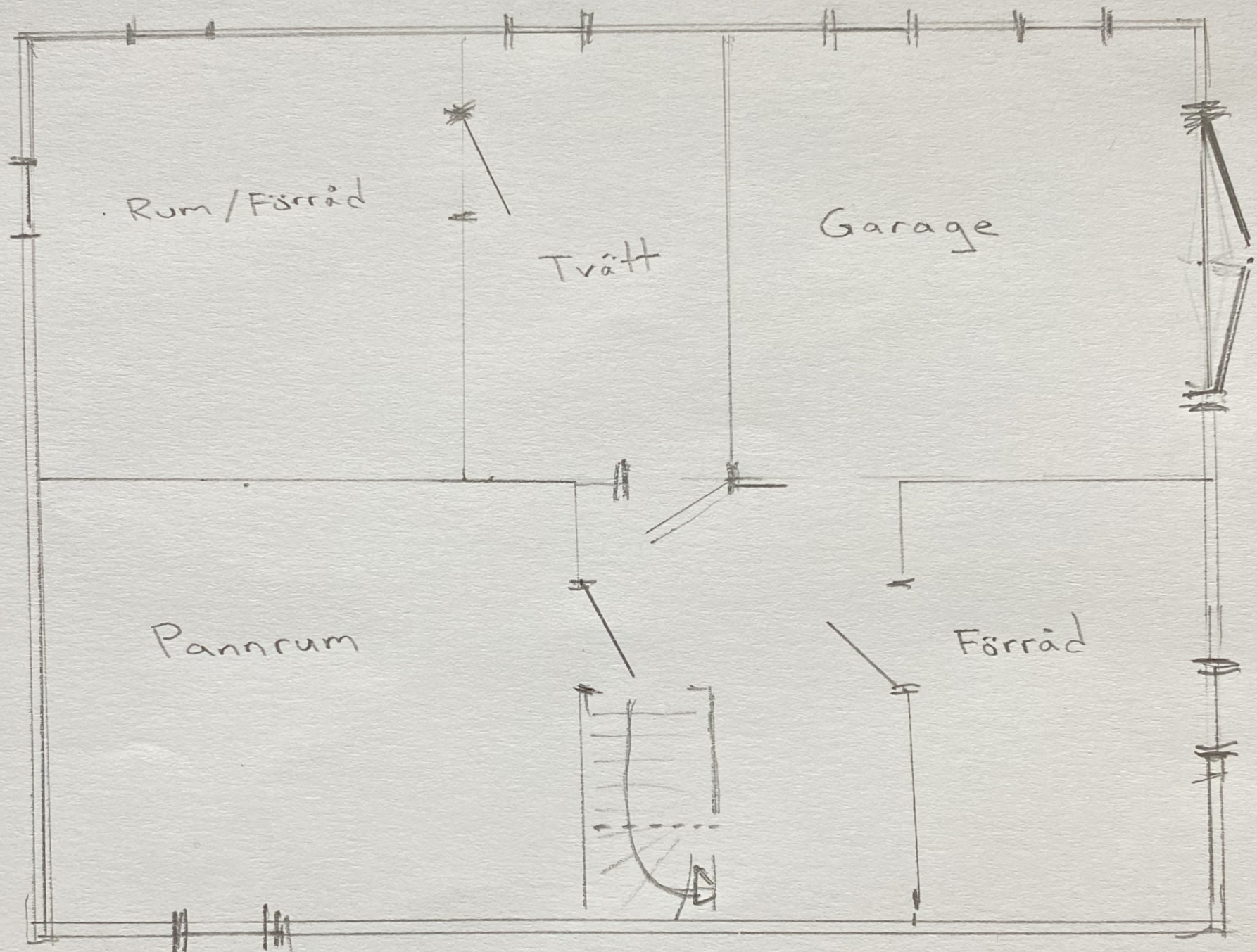
Källa: Lantmäteriet

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

Bilaga: Ortsprismaterial

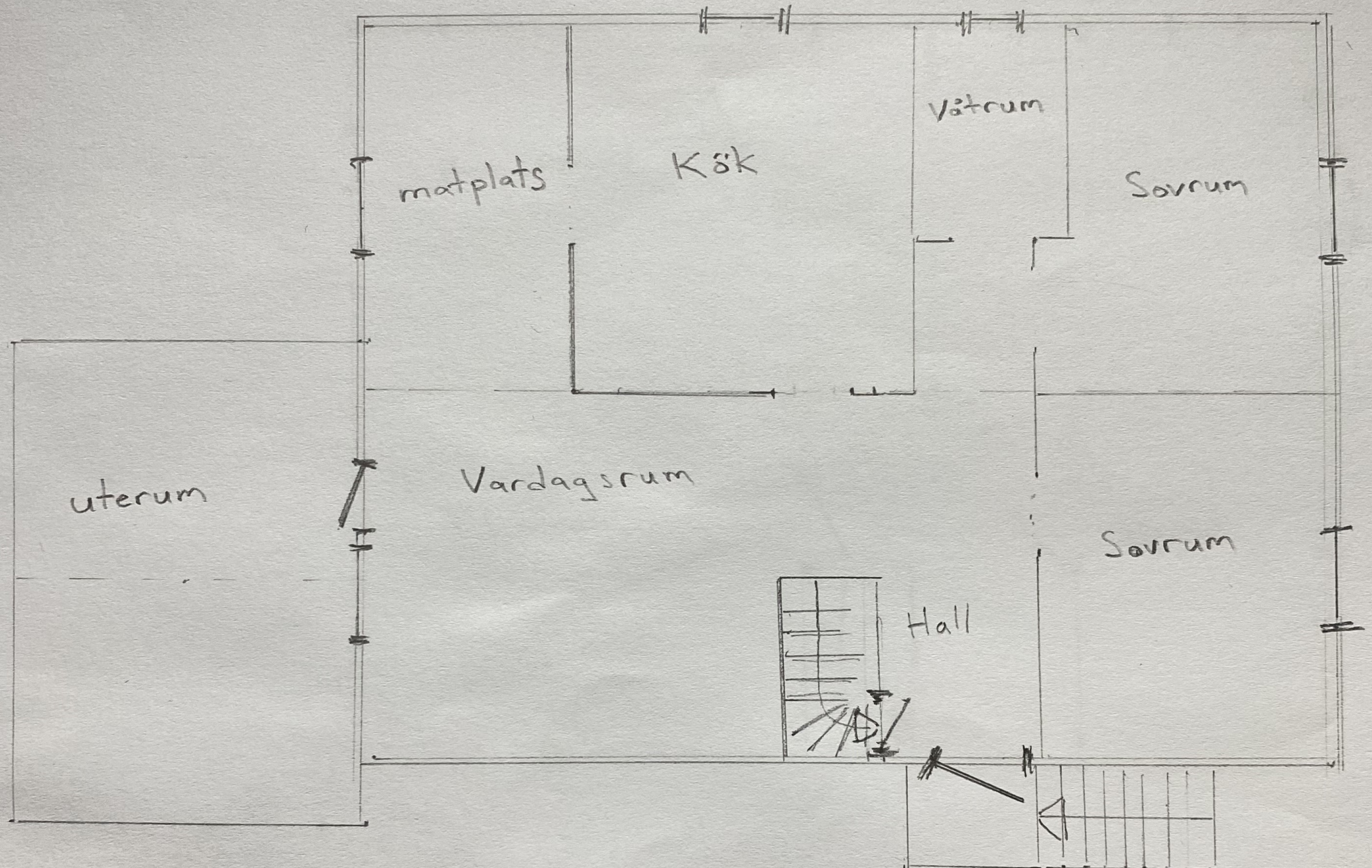
Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Ronneby	220	SÅGEN 5	2024-08-16	1 250	15 625	1,00	518	96	80	1960	34
Ronneby	220	VALHALL 12	2024-07-25	1 200	13 636	1,13	790	98	88	1940	31
Ronneby	220	KARNA 10	2024-06-28	995	12 756	1,30	300	79	78	1940	24
Ronneby	220	SÅGEN 3	2023-12-15	1 350	12 162	1,10	699	123	111	1947	32
Ronneby	220	HÖJDEN 2	2023-01-27	1 050	13 462	1,04	489	94	78	1960	27
Ronneby	220	HÄGGEN 2	2022-11-18	1 495	15 904	1,34	863	107	94	1959	30
Ronneby	220	DUVAN 6	2022-09-23	1 775	16 136	1,18	825	114	110	1960	33
Ronneby	220	FASANEN 7	2022-08-22	1 200	10 000	1,02	994	131	120	1950	27
		Medel ovägt		1 289	13 710	1,14	685	105	95	1952	30
		Medel vägt			13 590						

Planskiss, källarvåning



Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma

Planskiss, bottenvåning



Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma