

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Karlshamn Åryd 1:114



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 Åryd 1:114
Adress: Kyrklyckegränd 5, 374 96 Trenså
Kommun: Karlshamn
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: november 2024.
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-11-27 av Daniel Strand.
Lagfaren ägare närvarade.

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändigt 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	653 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Staket. Berg i dagen i norr med angränsande stenbelagd uteplats ca 10 kvm. Grusad uppfart. Inglasad veranda med plattor ca 20kvm, kanalplast som tak. Stenbelagda ytor utanför veranda och runt norrisidan av byggnaden, med ett bredare uteplats ca 20 kvm. Välskött tomt.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Åryd, se bilaga kartor.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet.
Energideklaration	Energideklaration finns registrerad hos Boverket. Bifogas separat.
Planbestämmelser, servitut mm	Byggnadsplan "Åryd samhälle" från 1966. 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.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

Innehåll

1 -plan med källare

1973, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme 102 kvadratmeter resp. 102 kvadratmeter enligt taxering.

Källarvåning: Gillestuga, tvättstuga, våtrum, groventré, apparatrum, matkällare, hobbyrum, förråd.**Bottenvåning:** Hall, vardagsrum, kök, tre sovrum, våtrum.

Undergrund

Grundmurar

Grundläggning

Stomme

Bjälklag

Fasad

Yttertak

Fönster

Våningstrappa

Golvbeläggningar

Tak

Berg

Betongsten

Källargrund

Trä

Trä

Vit kalksandsten, grå träpanel

Takpannor, bedöms vara i originalutförande.

Treglasfönster

I trä

Klinker, parkett,

Träpanel

Kök

Spårade träfärgade luckor och lådfronter, 4-pls keramikhäll med ugn, spisfläkt, diskmaskin. Kyl & frys. Vitvaror bedöms som nyare. Naturlig matplats i köket saknas. Utrymme för en matplats till ca 6 personer i separat utrymme bredvid köket. Kök i normalt skick.

Våtrum

golv

väggar

inredning

övrigt

skick

Bottenvåning

Klinker

Kakel

WC, tvättställ, badkar, handukstork (el.)

Ljust porslin

Gott

I källare

Klinker

Kakel

WC, tvättställ, två duschar, handukstork (el.)

Ljust porslin

Normalt

Tvättavdelning

golv

väggar

inredning

I källare

Klinker

Tapet

Tvättbänk, tvättmaskin, torktumlare

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

-system

Luft/-vattenvärmepump

Vattenburet, radiatorer. Vattenburen golvvärme på bottenvåning. Enligt uppgift golvvärme el i källare.

Övrigt

Byggnad som renoverats i omgångar, normalt/gott skick. Insatskamin i källare. Källare tillgänglig vid invändig respektive utvändig trappa. Fiber indraget.

Garage

Friliggande garage med plats för 1 bil. Träbyggnad i normalt skick.

Uthus

Vedbod, sammanbyggt med garage.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i villaområde, på kortare kvartersgata. Relativt insynsskyddad norrsida. I närheten finns skola och kyrka. Järnväg i söder, ingen station på orten. Mittenläge i småhusområde.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	God
Planlösning	Mindre god
Standard	God
Underhåll	Gott

Objektet som helhet Småhus i normalt/ gott skick såväl in- som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	158000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>720000 kr</u>
Totalt	878000 kr

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

Pantbrev 5 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 1,4 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 1 200 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 1 200 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Karlshamn Åryd 1:114 har vid
värdetidpunkten november 2024 bedömts till:

ENMILJONTVÅHUNDRATUSEN KRONOR (1 200 000 kr)

Kalmar 2024-11-29
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
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

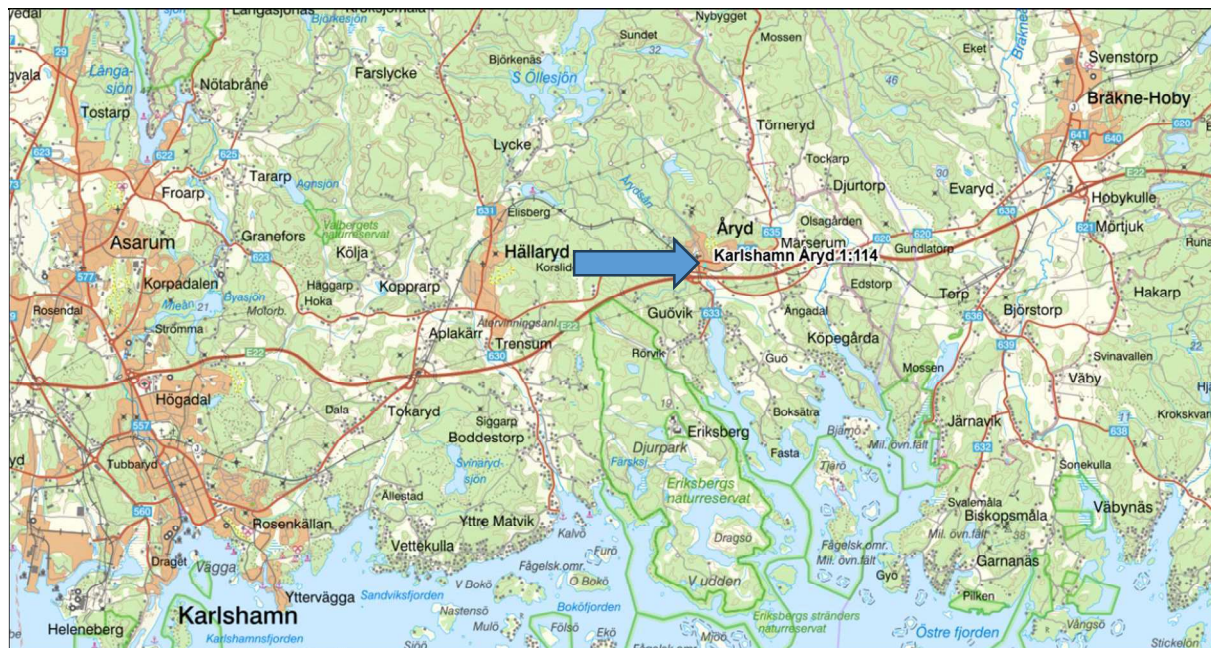
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

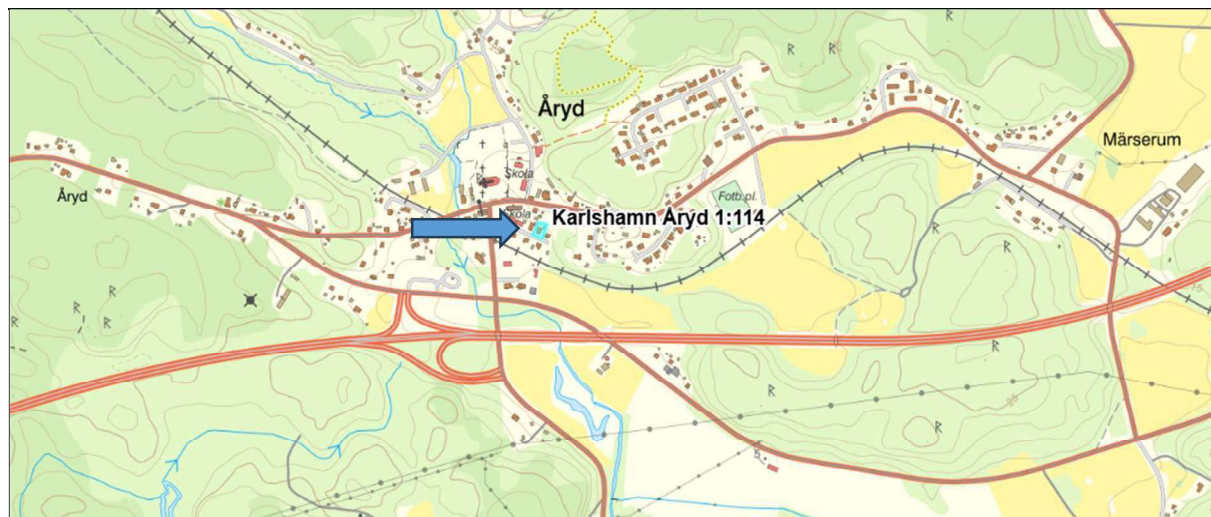
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

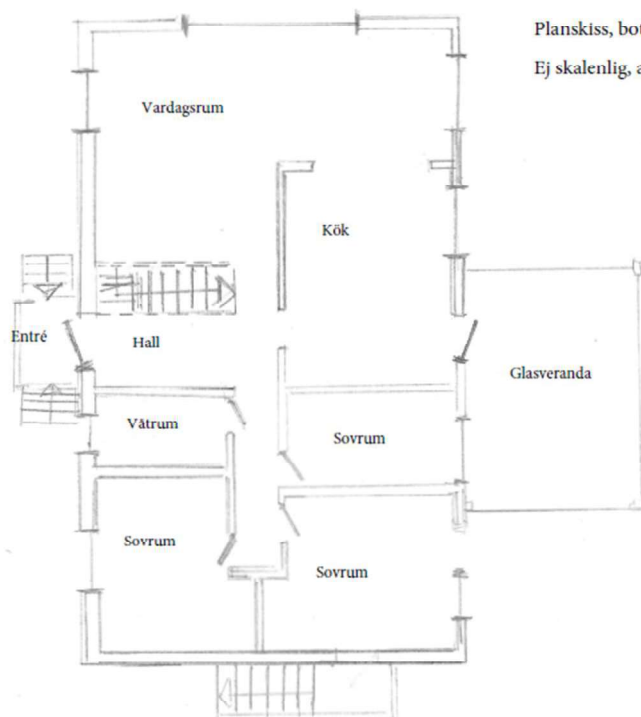


Karta 3:



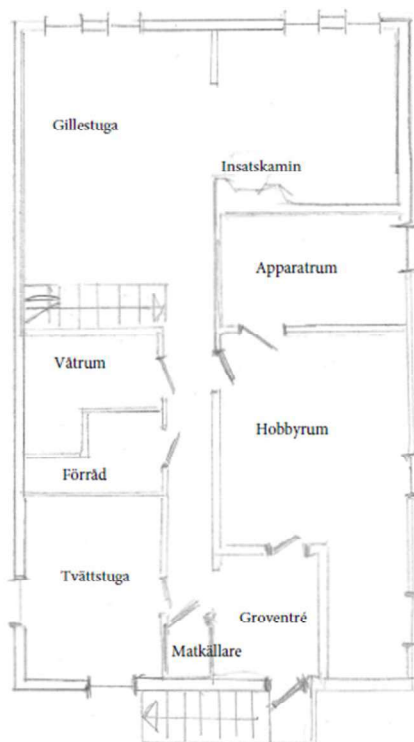
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Karlshamn	220	HÄLLARYD 1:104	2023-12-01	1 250	12 136	1,03	981	123	103	1970	35
Karlshamn	220	MÄRSERUM 1:38	2023-10-13	1 225	12 374	1,44	1 787	119	99	1967	31
Karlshamn	220	HÄLLARYD 2:35	2023-08-04	1 450	14 078	1,18	1 237	123	103	1970	34
Karlshamn	220	HÄLLARYD 1:31	2022-05-25	1 300	13 402	1,56	1 047	116	97	1958	27
Karlshamn	220	ÅRYD 1:115	2022-05-03	1 450	14 948	1,90	809	109	97	1962	31
Karlshamn	220	HÄLLARYD 1:63	2022-02-28	1 520	14 476	1,37	1 070	121	105	1965	33
		Medel ovägt		1 366	13 569	1,41	1 155	119	101	1965	32
		Medel vägt			13 568						

BILAGA 4: PLANSKISSER

Planskiss, bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss, källare

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma

BILAGA 5: FDS-UTDRAG INKL. TOMTKARTA



038 Allmän+Taxering 2024-11-26

Fastighet

Beteckning

Karlshamn Åryd 1:114

UUID:

909a6a57-4b55-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:

100015734

Län- och kommunkod

1082

Distrikt

Åryd

Distriktskod

102020

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2024-10-03

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2024-11-25

Socken: Åryd

Adress

Adress

Kyrklyckegränd 5

374 96 Trensrum

Läge, karta

Område

1

N (SWEREF 99 TM)

6229054.9

E (SWEREF 99 TM)

500672.5

Areal

Område

Totalt

Totalareal

653 kvm

Därav landareal

653 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare

Andel

1/1

Inskrivningsdag

2019-08-23

Akt

D-2019-00369069:1

Bodelning pga. samboförhållandes upphörande: 2019-06-26

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2024-09-30, 929 861 sek jämte ränta och kostnader (01-538248-24)

Inskrivningsdag

2024-10-02

Akt

D-2024-00321861:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 12/4927

Avser inteckning 13/7243

Avser inteckning 73/1983

Avser inteckning 90/4190

Avser inteckning 90/4191

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 1.105.000 SEK

Nr

Belopp

Inskrivningsdag

Akt

1

116.200 SEK

1973-05-16

73/1983

2

352.300 SEK

1990-08-01

90/4190

3

100.000 SEK

1990-08-01

90/4191

4

291.500 SEK

2012-05-25

12/4927

5

245.000 SEK

2013-07-10

13/7243

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Byggnadsplan: Åryds samhälle

Datum

1966-04-06

Akt

10-ÅRY-761

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

385976-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

878.000 SEK

därav byggnadsvärde

720.000 SEK

därav markvärde

158.000 SEK

Taxerad Ägare

Andel

1/1

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 057655164.

Taxeringsvärde 158.000 SEK	Riktvärdeområde 1082012	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig	
Tomtareal 653 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	
	Antal lika 1		
Värderingsenhet småhusbyggnad 057656164.			
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 720.000 SEK	Total standardpoäng 32	
Bostadsyta 102 kvm	Biutrymmesyta 102 kvm	Värdeyta 122 kvm	
Nybyggnadsår 1973	Tillbyggnadsår	Värdeår 1973	
Under Byggnad Nej	Antal lika 1		
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1956-11-17	10-ÅRY-654
Ursprung Karlshamn Åryd 1:105			
Tidigare Beteckning			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
K-Åryd Åryd 1:114		1994-03-23	1082-93/48
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Hässleholm Telefon: 0771-63 63 63		

Källa: Lantmäteriet