

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Karlskrona Mosseryd 3:7



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	14

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Karlskrona Mosseryd 3:7
 Adress: Kärleksstigen 7, 373 77 Fågelmara
 Kommun: Karlskrona
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: December 2024.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-12-20 av Daniel Strand. Vid besiktning deltog lagfaren ägare.

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Delar av byggnaden var belamrat med saker, vilket försvårade besiktningen, tillträde till våtrummet i källardelen saknades. 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

949 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Grusad
uppfart till vidbyggt garage. Altan ca 15 kvm, med tak i
kanalplast och öppen lösning åt söder.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Fågelmara, ca 20km nordost
om Karlskrona. 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

Byggnadsplan från 1966. Bebyggelsen bedöms stå i
överensstämmelse med gällande plan.

För fastigheten gäller Naturvårdsbestämmelse;
grundvattenskydd fågelmara, från 2009.

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Karlskrona
Fågelmara GA:1, vars ändamål är väg. Förvaltningen sköts
av fågelmara vägars samfällighetsförening.

För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat
FDS-utdrag.

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

1 -plan med källare.

1969, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme 102 kvadratmeter respektive 102 kvadratmeter enligt taxering.

Källarvåning: Apparatrum, tvättstuga, gillestuga, kortare korridor (belamrad) med tre förråd, ett rum i fil (delvis belamrat) med dörr till invändig trappa till garage, förråd, våtrum (ej besiktigat).**Bottenvåning:** Hall, kök, vardagsrum, fyra sovrum, våtrum. Sandig morän, därunder sandsten. Enligt uppgift från SGU:s geologiska data.

Betongsten

Källargrund

Trä

Trä

Vit kalksandsten, (några stenar lösa/lossnat på södersida), inslag av vit liggande träpanel.

Takpannor (från 2010 enligt uppgift från ägare)

2-glas, bågar i sämre skick

I trä, äldre med slitna ytskikt. Våningstrappa till garage i betong

Parkett, laminat. (betong i några källarutrymmen)

Skivor, målat.

Ljusa släta luckor och lådfronter, sliten skåpinredning, lådhandtag saknas. 4-pls kermikhäll med ugn, spisfläkt, diskmaskin, kyl/frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-6 personer. Kök i normalt skick avseende vitvaror, i sämre skick avseende luckor och lådfronter.

Bottenvåning

Källare (Våtrum i källare låst, ej besiktad, bedömt efter ägaren uppgifter)

Plastmatta

Plastmatta

Betong

WC, tvättställ,

Ljust porslin

Äldre/sämre. (status oklar)

I källare

Betong

Betong

Tvättmaskin, torktumlare.

Självdraagsventilation

Vedpanna; Duplomat, äldre. I apparatrum även ackumulatortank.

Vattenburna radiatorer.

Stort invändigt upprustningsbehov samt visst utvändigt upprustningsbehov. Källaren nedskräpad och delvis belamrad med saker. Stark odör av katt i källare. Skick på

våtrum i källare är avsevärt sämre enligt ägare, med skador på golv från tidigare vattenläcka (orsakad av radiator i våtrummet som läckt vatten. Likaså besiktigades inte tre mindre förrådsutrymmen i källare.

Garage Grusad uppfart till vidbyggt garage. Slagport. Invändig trappa från källare upp till garage. Dörr till garage även från söder, handtag till denna saknas.

Uthus Gult mindre uthus i rivningsmässigt skick, samt en lekstuga. Båda placerade på södra sidan av bostadshuset.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i villaområde. Fastighetens södersida är placerad intill ett grönområde, i byggnadsplan utlagt som allmän plats.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	God
Materialstandard	Mindre god
Planlösning	Mindre god
Standard	Mindre god
Underhåll	Eftersatt

Objektet som helhet Äldre, mindre småhus med stort upprustningsbehov invändigt. Visst utvändigt upprustningsbehov.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	171 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>570 000 kr</u>
Totalt	741 000 kr

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

Pantbrev 3 st. Totalt 537 000 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 900 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet. Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, standard, innehåll, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 700 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Karlskrona Mosseryd 3:7** har vid värdetidpunkten december 2024 bedömts till:

SJUHUNDRATUSEN KRONOR (700 000 kr)

Kalmar 2024-12-23
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB

Daniel Strand, civilingenjör
Fastighetsvärderare

Andreas Ylipää, civilekonom
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

- 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

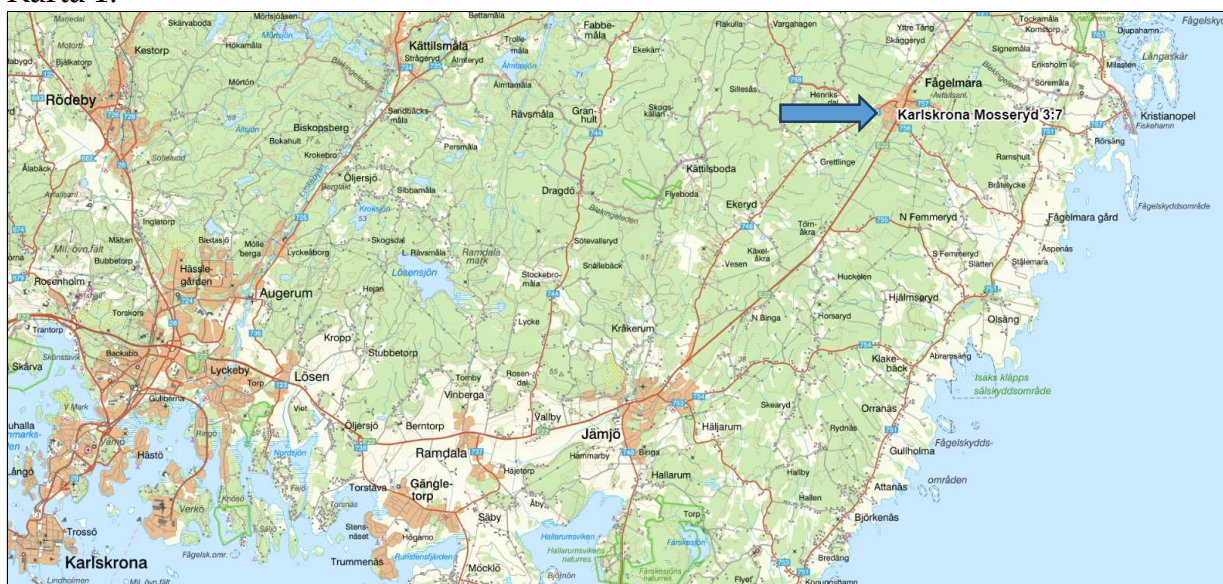
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

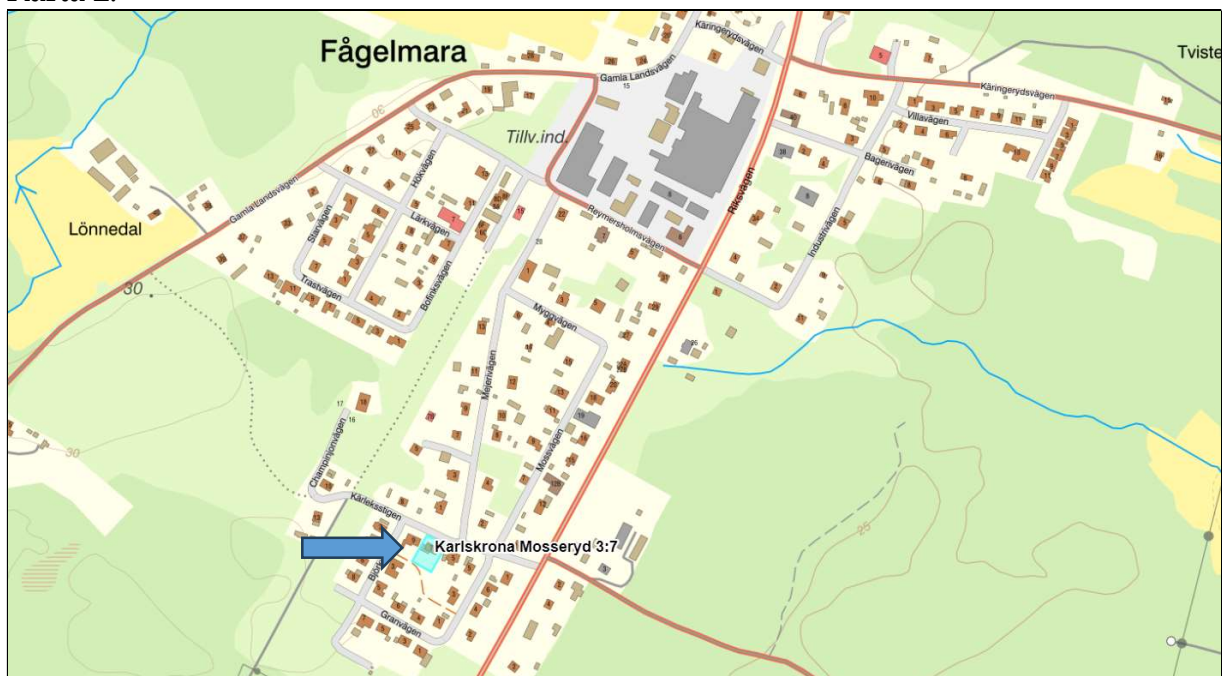
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

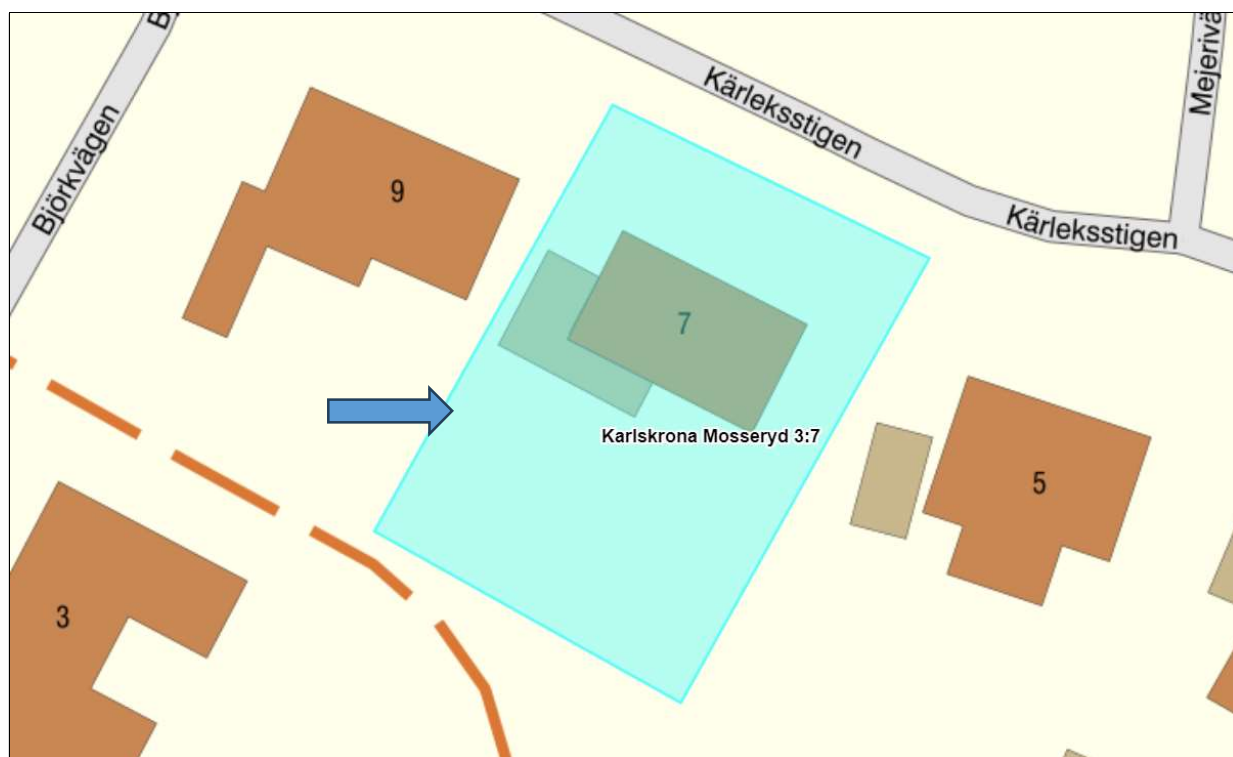
Karta 1:



Karta 2:

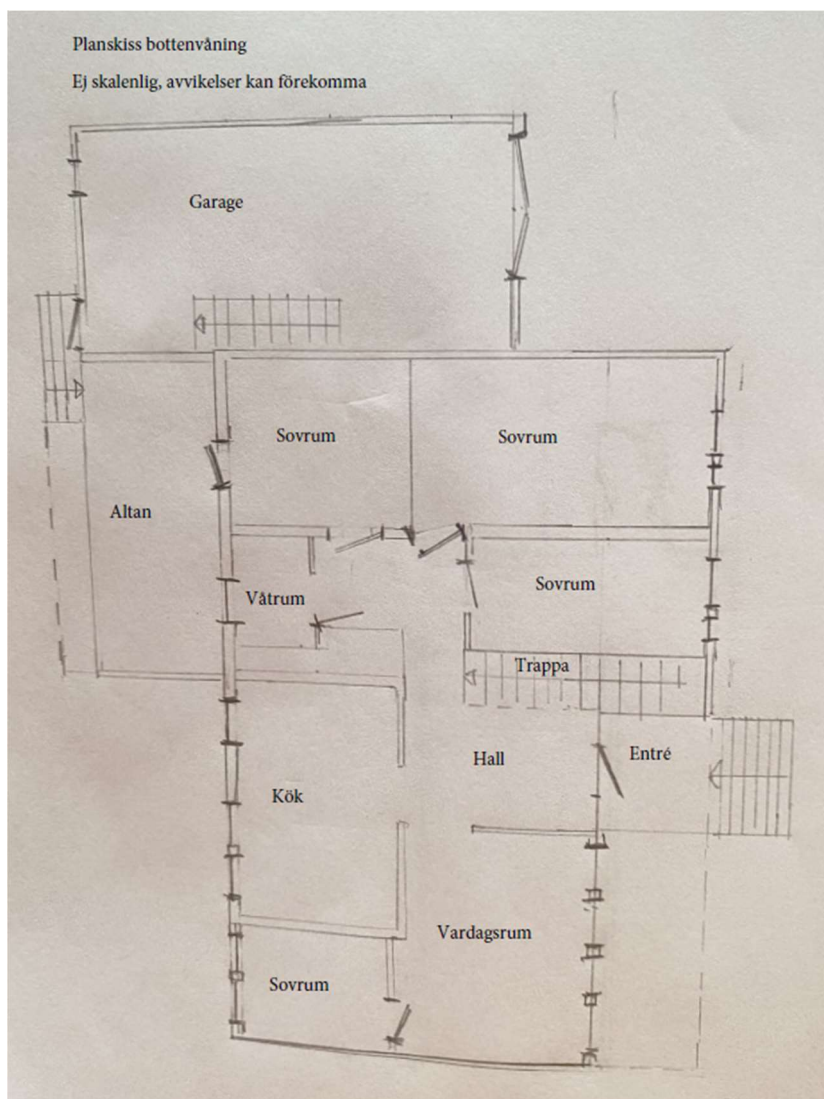


Karta 3:



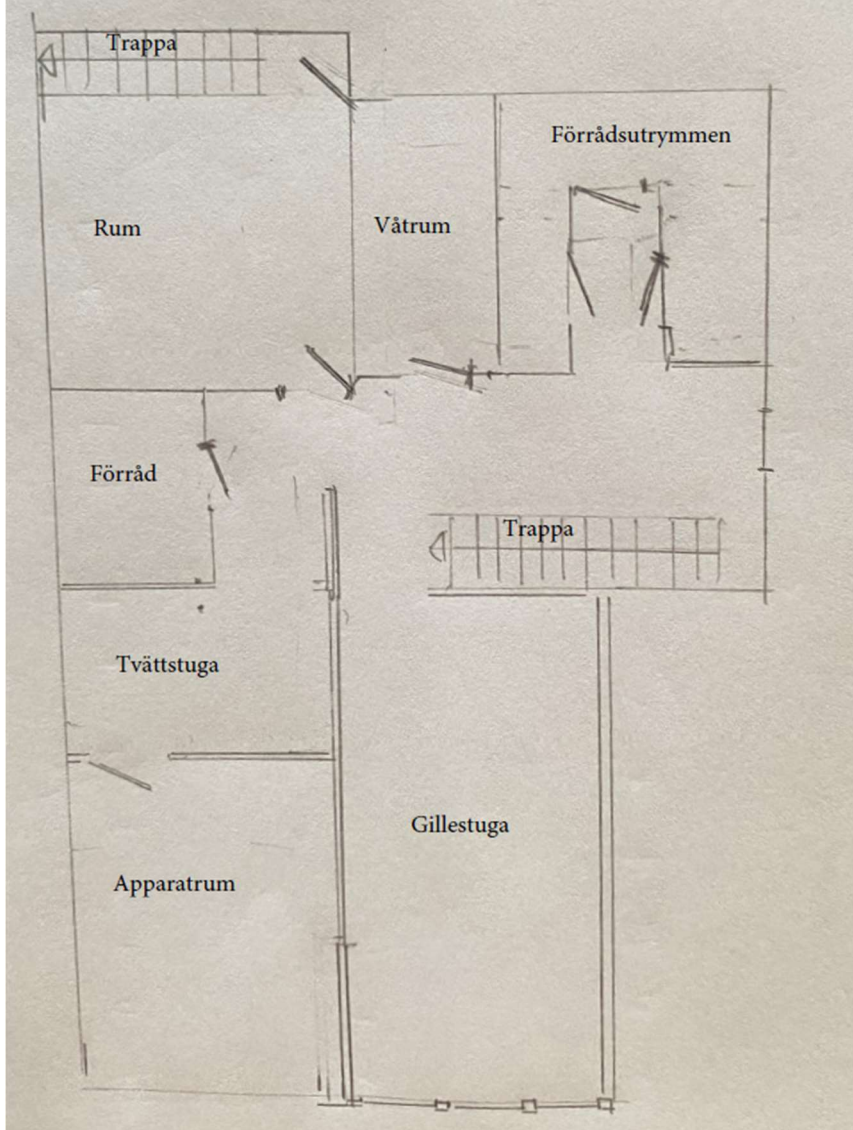
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Län	Kommun	Typkod Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Kalmar län	Torsås	220 TORSÅS 5:65	2023-08-28	795	9 138	1,55	1 062	103	87	1950	25
Kalmar län	Torsås	220 TORSÅS 1:130	2024-08-30	1 000	9 615	1,38	869	112	104	1975	28
Kalmar län	Torsås	220 TORSÅS 3:77	2023-07-20	950	7 197	1,35	664	132	132	1974	26
Kalmar län	Torsås	220 TORSÅS 3:60	2023-12-21	925	10 882	1,29	1 041	102	85	1968	33
Kalmar län	Torsås	220 TORSÅS 1:130	2023-03-10	885	8 510	1,22	869	112	104	1975	28
Blekinge län	Karlskrona	220 BINGA 9:132	2023-11-01	1 395	14 531	1,16	1 050	116	96	1969	27
Kalmar län	Torsås	220 TORSÅS 5:64	2024-06-28	750	7 979	1,11	1 001	113	94	1961	29
Blekinge län	Karlskrona	220 EKERYD 1:30	2024-10-01	950	9 596	1,06	1 552	110	99	1956	26
Kalmar län	Torsås	220 TORSÅS 4:87	2024-09-30	795	7 162	0,99	858	131	111	1969	32
Blekinge län	Karlskrona	220 HAMMARBY 1:72	2023-03-31	1 200	10 435	0,97	1 055	127	115	1950	29
Blekinge län	Karlskrona	220 HAMMARBY 1:86	2023-01-27	1 000	11 905	0,94	997	101	84	1961	26
Medel ovägt				968	9 723	1,18	1 002	114	101	1964	28
Medel vägt					9 581						

BILAGA 4: PLANSKISSER

Planskiss källare

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS-UTDRAG INKL. TOMTKARTA

Fastighet

Beteckning	UID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Karlskrona Mosseryd 3:7	909a6a57-9b3c-90ec-e040-ed8f66444c3f	2016-07-26
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
100036189	1080	2024-12-10
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Kristianopel	102028	2024-12-18
Socken: Kristianopel		

Adress

Adress
Kärleksstigen 7
373 77 Fågelmara

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6234963.0	558401.7



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	949 kvm	949 kvm	

Lagfart

Ägare

Andel

1/2

Inskrivningsdag

1997-07-16

Akt

97/5800

Köp (även transportköp): 1997-07-15
Köpeskilling: 440.000 SEK, avser hela fastigheten.

1/2

1997-07-16

97/5801

Köp (även transportköp): 1997-07-15
Köpeskilling: 440.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2024-10-19, 245.468 sek jämte ränta och kostnader dom t 1500-24

Inskrivningsdag

2024-12-09

Akt

D-2024-00416921:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 537.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	80.200 SEK	1969-06-04	69/3611
2	276.800 SEK	1991-04-24	91/4837
3	180.000 SEK	1991-04-24	91/4838

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Byggnadsplan: Fågelmara samhälle museryd 1:3, Fågelskog 1:93

Datum

1966-08-05

Akt

10-KRJ-876

Naturvårdsbestämmelser

Grundvattenskydd: Fågelmara

Datum

2009-02-20

Akt

1080-P09/8

Plananmärkning: Berör även samfällid mark

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)
224160-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

Taxeringsvärde

därav byggnadsvärde därav markvärde

2024	741.000 SEK	570.000 SEK	171.000 SEK
------	-------------	-------------	-------------

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

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

Värderingsenhet småhusmark 039763163.

Taxeringsvärde 171.000 SEK	Riktvärdeområde 1080038	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 949 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 039764163.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 570.000 SEK	Total standardpoäng 28
Bostadsyta 102 kvm	Biutrymmesyta 102 kvm	Värdeyta 122 kvm
Nybyggnadsår 1969	Tillbyggnadsår	Värdeår 1969
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Karlskrona Fågelmara GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1967-08-04	10-KRJ-905

Ursprung

Karlskrona Mosseryd 3:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
K-Kristianopel Museryd 3:7	1970-03-13	10-TOR-1074
K-Kristianopel Mosseryd 3:7	1994-03-02	1080-93/104

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Hässleholm
	Telefon: 0771-63 63 63

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