

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Karlskrona Larum 2:6



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
BYGGNAD.....	5
OMDÖME	7
EKONOMISKA DATA.....	7
VÄRDEBEDÖMNING.....	7
BILAGA 1: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	9
BILAGA 2: KARTOR	10
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL	12
BILAGA 4: PLANSKISSER	13
BILAGA 5: FDS-UTDRAG INKL. TOMTKARTA	14

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt:	Karlskrona Larum 2:6
Adress:	Larum 307, 373 35 Fridlevstad
Kommun:	Karlskrona
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt:	Januari 2025.
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning	Okulär besiktning utförd 2025-01-23 av Daniel Strand. Vid besiktning deltog lagfaren ägare.
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

5010 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Ett träd har blåst omkull. Sly i varierande omfattning, på sina ställen svårforcerat. Brunn, med äldre delvis omslutande träbyggnad. Jordkällare, igenrasad. Tomten delvis nedskräpad vid byggnadens norrsida.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Larum, ca 10 km nordväst om Karlskrona, se bilaga kartor.

Vatten, avlopp, el

Fastigheten saknar vatten och avlopp, enligt taxering. Enskilt vatten finns via en brunn, pump i brunn dock ur funktion. Brunnen torkar periodvis ut enligt ägare. El anslutet.

Energideklaration

Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.

Planbestämmelser, servitut mm

För fastigheten gäller varken detaljplan eller områdesbestämmelser.

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Karlskrona Larum GA:2, vars ändamål är väg. Förvaltningen sköts av STEGERYD-LARUM SAMFÄLLIGHETSFÖRENING.

Fastigheten har enligt uppgift från ägaren ett servitut avseende väg till förmån för fastigheten Karlskrona Larum 2:6, belastar Karlskrona Larum 2:3. Servitut ej bekräftat/uppvisat i samband med besiktning, och ej heller inskrivet i fastighetsregistret.

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

Golveläggningar

Tak

Kök-/Hall/
Groventré

Våtrum

golv

väggar

inredning

övrigt

skick

Tvättavdelning
inredning

Ventilation

Uppvärmning

Övrigt

1 ½ -plan .

Ca 1826 enligt ägare, utbyggt ca 1995 enligt ägare.

Bostadsarea och biutrymme saknas enligt taxering.

Boarean uppmäts till ca 61 kvm.

Bottenvåning: Hall/Groventré/Kök, matrum, vardagsrum, inbyggd sovalkov, våtrum.**Övervåning/loft:** Sovrumsloft

Morän, därunder Granit. (Enligt SGU).

Betongsten

Torpargrund och betongplatta på mark

Trä

Trä

Röd träfasad

Takpannor, plåt

2-glas, bågar i sämre skick

I trä, äldre

Laminat, plastmatta

Trä/pressad papp

Vitvaror direkt i Hall/Groventré. 4-pls keramikhäll med ugn, diskmaskin (ur funktion), diskho. Äldre vitvaror.

Intilliggande matrum med vedspis (Ej godkänd för eldning enligt ägare. Brännlucka saknas, i övrigt fungerande enligt ägare). Utrymme för en matplats till ca 2-3 personer finns i matrum. Äldre kök i sämre skick.

Bottenvåning

Plastmatta

Målat

WC, tvättställ, badkar.

Ljust porslin

Äldre/sämre. WC ej

kontrollerad. Delvis

belamrat utrymme.

I våtrum

Tvättmaskin

Självdraagsventilation

Uppvärmning sker via kamin (godkänd för eldning enligt uppgift från ägare), samt via direktverkande radiatorer.

Varmvattenberedare i Hall/Groventré. Passage till våtrum sker genom lägre öppning under trappa, (höjd på passage bedömt till ca 1,50m).

Trappa till övervåningen som lägst ca 1,50m i höjd efter några trappsteg, därefter normalhöjd. (mätning med lasermätare)

Spår av skadedjur/gnagare i bostadsbyggnad.

Lofthöjd Sovrum övervåning uppmätt till 2,10 mitt i rummet, därefter sluttande åt båda sidor. Delvis belamrat utrymme.

Utbyggnad i söder med extra entré som ej är i bruk.
Utbyggnaden är delvis öppen. Sämre skick.

Information från Karlskorna kommun kopplat till inspektion av fastigheten 2017. Angående vatten och avlopp:

"Fastigheten ska ha indraget vatten, men endast köksvatten. En mulltoa som vattentoalett. På inspektionen på plats hittades inget avlopp för köksvattnet. Efter ett telefonsamtal med fastighetsägaren framkom att diskning sker i baljor.

Om man ska göra om avloppsanläggningen på fastigheten måste man ansöka om tillstånd för detta. Det är inte tillåtet att ha vattentoalett påkopplad på befintligt avlopp eftersom det då sker direktutsläpp av avloppsvatten. Om man ska använda köksavloppet annat än att diska i baljor måste ansöka om tillstånd för en avloppsanläggning som tar emot BDT-vatten".

Uthus

Äldre röd träbyggnad vid nordvästra sidan av fastigheten, rivningsmässigt skick. Enligt registerkartan ligger dessa byggnader delvis utanför fastighetsgräns. Enligt uppgift från ägare tillhör de fastigheten.

Äldre röd träbyggnad med papptak i södra delen. Normalt skick. I anslutning också uthus där taket delvis gått sönder, fuktig doft. Rivningsmässigt skick.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i landsbygdsmiljö i relativt enskilt läge, på en höjd i utkanten av byn Larum. Omgivningen utgörs av jordbruksmark och glesbebyggelse.

Efterfrågan	Ringa
Allmänservice	Dålig
Materialstandard	Mindre god
Planlösning	Mindre god
Standard	Mindre god
Underhåll	Eftersatt

Objektet som helhet Äldre, mindre och enklare småhus med stort in och utvändigt upprustningsbehov.

EKONOMISKA DATA

<u>Taxeringsvärde -24</u>	Småhusenhet Typkod: 213. byggnadsvärde under 50 000 kr
	Mark 203 000 kr
	<u>Byggnad</u> kr
	Totalt 203 000 kr

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

Pantbrev 6 st. Totalt 400 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,0 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 200 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 150 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Karlskrona Larum 2:6 har vid
värdetidpunkten januari 2025 bedömts till:

ETTHUNDRAFEMTIOTUSEN KRONOR (150 000 kr)

Kalmar 2025-01-27
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

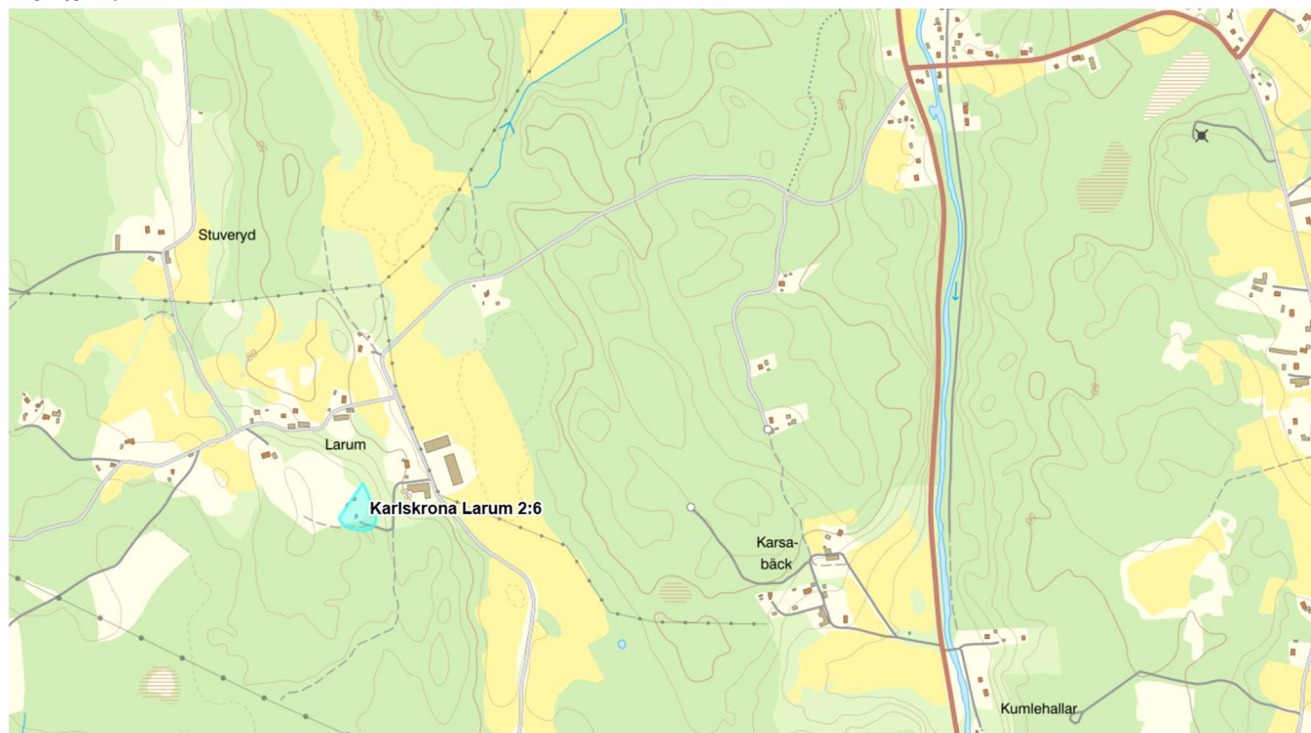
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

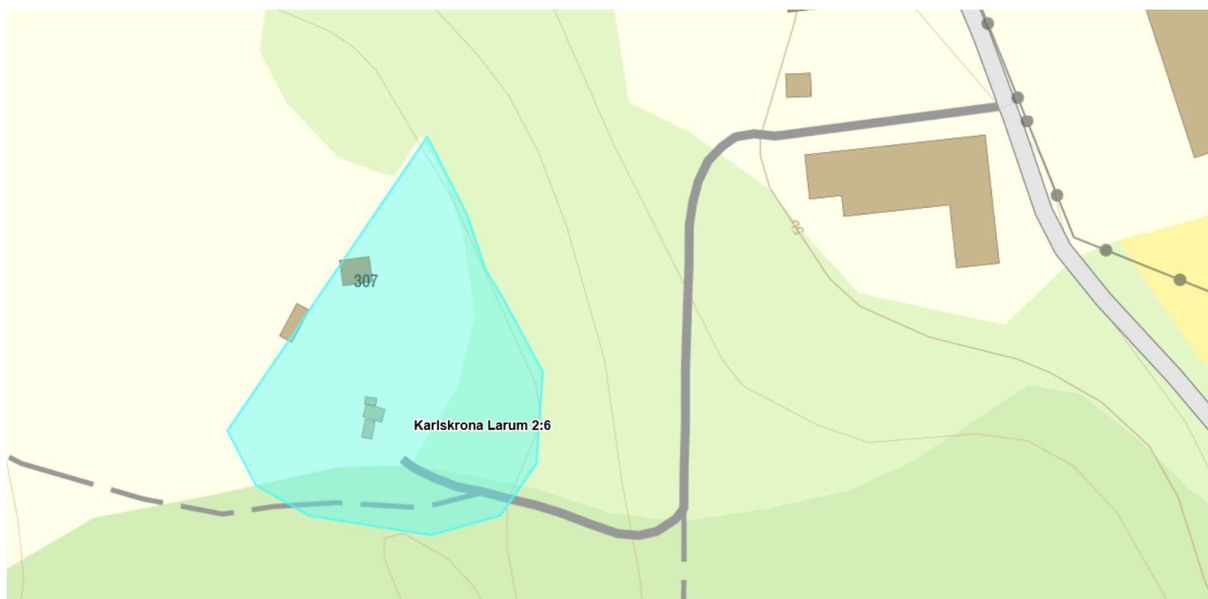
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygbild):



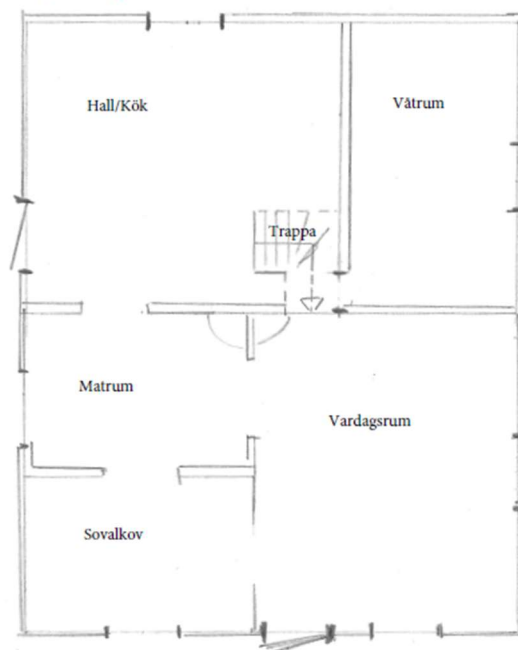
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Län	Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal
Blekinge län	Ronneby	213	KALLEBERGA 7:76	2024-10-01	60	41	0,32	1 448
Kalmar län	Torsås	213	ILINGETORP 3:27	2024-08-12	130	75	1,51	1 740
Kalmar län	Torsås	213	KARSBO 2:35	2024-07-04	112	44	1,09	2 570
Kronobergs län	Tingsryd	213	DÄNGEBO 2:8	2024-04-26	240	100	1,32	2 400
Blekinge län	Karlskrona	213	RÖRSMÅLA 1:27	2024-03-13	270	143	1,56	1 888
Kalmar län	Torsås	213	SKÖREBO 1:24	2023-08-22	105	34	0,74	3 055
Blekinge län	Karlskrona	213	SILLHÖVDA 1:42	2023-08-14	200	68	1,54	2 939
Blekinge län	Ronneby	213	BRODDAMÅLA 1:21	2023-07-26	150	31	1,28	4 886
Blekinge län	Karlskrona	213	TÖRNÅKRA 1:13	2023-04-19	150	57	0,78	2 611
Kalmar län	Torsås	213	SKÖREBOMÅLA 2:3	2022-11-19	180	49	1,44	3 665
Blekinge län	Karlskrona	213	LÅNGEMÅLA 1:31	2022-11-17	380	79	1,09	4 798
Blekinge län	Karlskrona	213	DANSKEFLY 3:28	2022-09-08	50	28	0,42	1 756
Kalmar län	Torsås	213	KVILLA 1:24	2022-08-19	100	119	0,97	840
Blekinge län	Ronneby	213	SÖRBY 2:8	2022-05-06	180	142	0,80	1 265
Blekinge län	Karlskrona	213	FRIDLEVSTAD 4:12	2022-04-28	50	22	0,34	2 256
Blekinge län	Karlskrona	213	SILLHÖVDA 1:43	2022-03-31	200	128	1,32	1 562
Medel ovägt					160	73	1,03	2 480

BILAGA 4: PLANSKISSER

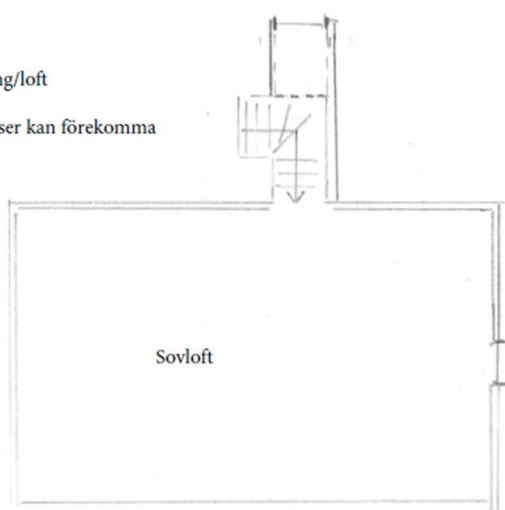
Planskiss bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss övervåning/loft

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS-UTDRAG INKL. TOMTKARTA



metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-01-23

Fastighet

Beteckning
Karlskrona Larum 2:6

UUID:
909a6a57-92b2-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen
2018-01-05

Nyckel:
100034003

Län- och kommunkod
1080

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2024-11-27

Distrikt
Fridlevstad
Socken: Fridlevstad

Distriktskod
102033

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-01-22

Adress

Adress

Larum 307
373 35 Fridlevstad

Läge, karta

Område

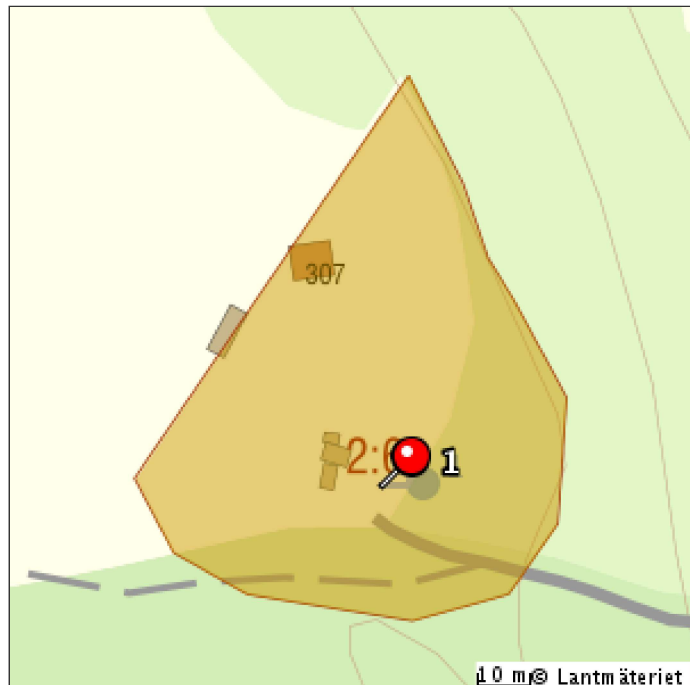
N (SWEREF 99 TM)

E (SWEREF 99 TM)

1

6233741.1

530523.7



Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Totalt

5 010 kvm

5 010 kvm

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	1995-03-16	95/1734
Arv: 1995-03-14 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anteckningar			
Innehåll			

	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-22 71 948 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-651888-24	2024-11-26	D-2024-00397573:1
Anmärkningar: Avser inteckning 02/9233 Avser inteckning 07/19404 Avser inteckning 08/7230 Avser inteckning 96/7972		

Inteckningar				
Totalt antal inteckningar: 6				
Totalt belopp: 400.000 SEK				
Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Skriftligt pantbrev	500 SEK	1919-07-18	19/372
2	Skriftligt pantbrev	1.000 SEK	1955-03-09	55/884
3		100.000 SEK	1996-10-11	96/7972
4		80.000 SEK	2002-07-16	02/9233
5		118.500 SEK	2007-11-28	07/19404
6		100.000 SEK	2008-05-15	08/7230

Taxeringsuppgifter			
Taxeringsenhet			
Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr (213)			
225300-0			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde		därav markvärde
Taxeringsår			
2024	203.000 SEK		203.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet småhusmark 042222163.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	
203.000 SEK	1080050	Självständig	

Tomtareal 5 010 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m Antal lika 1	Vatten o avlopp Vatten saknas Avlopp saknas
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig Gemensamhetsanläggningar Karlskrona Larum GA:2		
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1919-04-08	10-FRI-1275
Anläggningsåtgärd	2018-01-05	1080-2017/74
Ursprung Karlskrona Larum 2:3		
Tidigare Beteckning		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
K-Fridlevstad Larum 2:6	1994-03-02	1080-93/104
Ajourförande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Hässleholm Telefon: 0771-63 63 63	

Källa: Lantmäteriet