

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Ronneby Briljanten 3



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: Ronneby Brilljanten 3
Adress: Silverforsvägen 4, 372 31 Ronneby
Kommun: Ronneby
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: December 2024.
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-12-05 av Daniel Strand. Vid besiktning deltog personal från Kronofogdemyndigheten. Lagfaren ägare deltog ej.

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändigt besiktning har skett från markplan. Delvis nedskräpad/belamrad invändigt vid besiktning. 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	1073 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Två uteplatser med trätrall ca 50 kvm resp. ca 10 kvm. Den större uteplatsen belägen på bostadsbyggnadens västra sida, inramad av plank i väster, den mindre uteplatsen belägen vid ett av uthusen. Berg i dagen. Häck längs gata och runt delar av fastigheten, vid gata också lägre stängselnät. Grusad uppfart med plats för 1-2 bilar.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i norra Ronneby, ca 2,5 km från Ronneby resecentrum. 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	Stadsplan från 1978. 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

Undergrund

Grundmurar

Grundläggning

Stomme

Bjälklag

Fasad

Yttertak

Fönster

Våningstrappa

Golveläggningar

Tak

Kök

Våtrum

golv

Väggar

inredning

övrigt

skick

Tvättavdelning

golv

Väggar

inredning

Ventilation

Uppvärmning

-system

Övrigt

Uthus

1 ½ -plan med källare.

Ingen uppgift om byggnadsår i taxering, värdeår 1945.

Bostadsarea och biutrymme 58 kvadratmeter respektive 50 kvadratmeter enligt taxering.

Källare: Apparatur, förrådsrum, tvättstuga, förrådsutrymme, rum.

Bottenvåning: Hall, Vardagsrum i halvöppet samband uppdelat på två rum, kök, våtrum, sovrum.

Övervåning: Hall, sovrum, kattvind.

Berg

Betongsten

Källargrund

Trä

Trä

Trä

Takpannor

Treglasfönster

I trä

Laminat, plastmatta,

Målat, träpanel,

Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls induktionshäll, spisfläkt (eftersatt underhåll), diskmaskin (front saknas), inbyggd mikrovågsugn och inbyggd ugn. Vitvaror bedöms som delvis äldre. Naturlig matplats saknas i kök. Kök i sämre skick.

Bottenvåning

Plastmatta

Våtrumstapet

WC, tvättställ, dusch, Nibe

Eminent varmv.beredare

Ljust porslin

Normalt

I källare

Klinker

Målad betong

Tvättmaskin, utslagsback utan stänkskydd. I tvättavdelning finns också våtrumsinredning i form av dusch. Kaklad vägg vid dusch.

Självdraagsventilation

Luft-/luftvärmepump Hitachi RAC-25SX8N.

CTC-Electronic elpanna, status oklar. Varmvattenberedare Nibe Compact E, radiatorer. Värmesystem bedöms som vattenburet.

In- och utvändigt upprustningsbehov. Öppen spis med insats i vardagsrum, status på brandskyddskontroll okänd. Utvändig källarentré igenbyggd.

Två äldre enkla träbyggnader, fasader i sämre skick.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget inne i villaområde.

Efterfrågan	Ringa
Allmänservice	God
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Mindre 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	273.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>421.000 kr</u>
Totalt	694.000 kr

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

Pantbrev 7 st. Totalt 750 000 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 800 000 kronor för värderingsobjektet.

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

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Ronneby Briljanten 3** har vid
värdetidpunkten december 2024 bedömts till:

SJUHUNDRATUSEN KRONOR (700 000 kr)

Kalmar 2024-12-11
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.

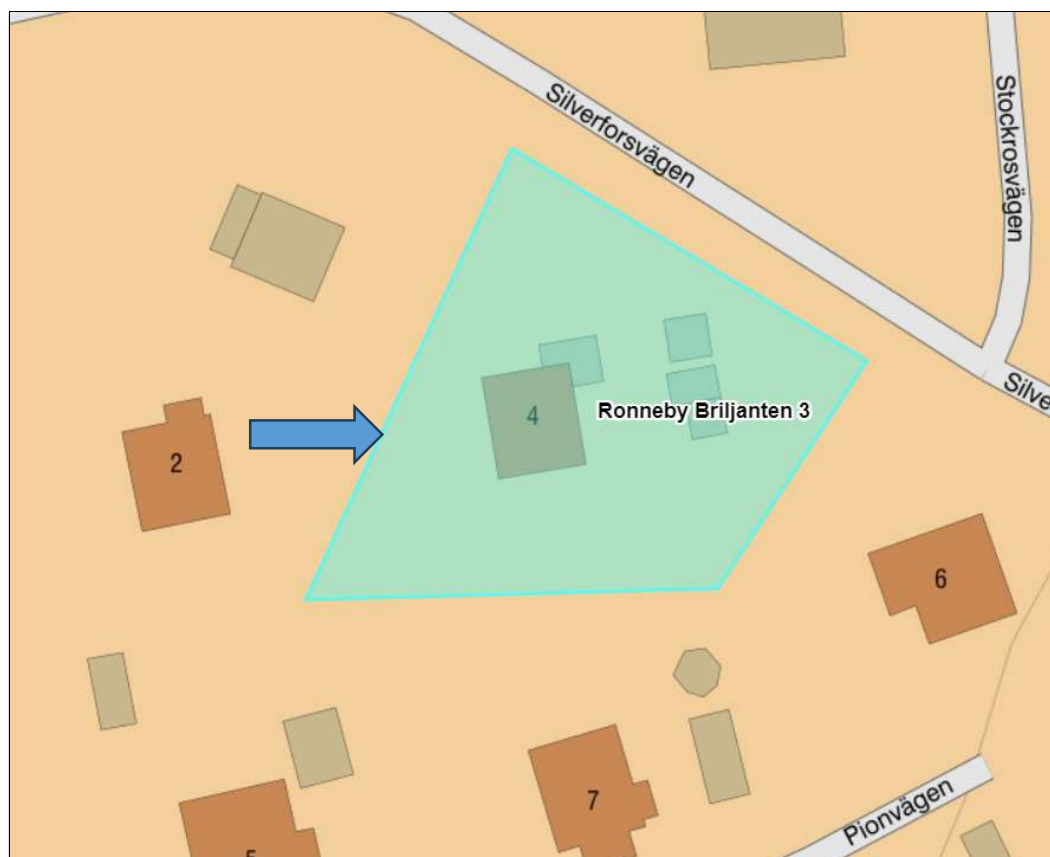
Miljöskador, fel i fastighet, bostadsrätt

- 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.

Karta 3:



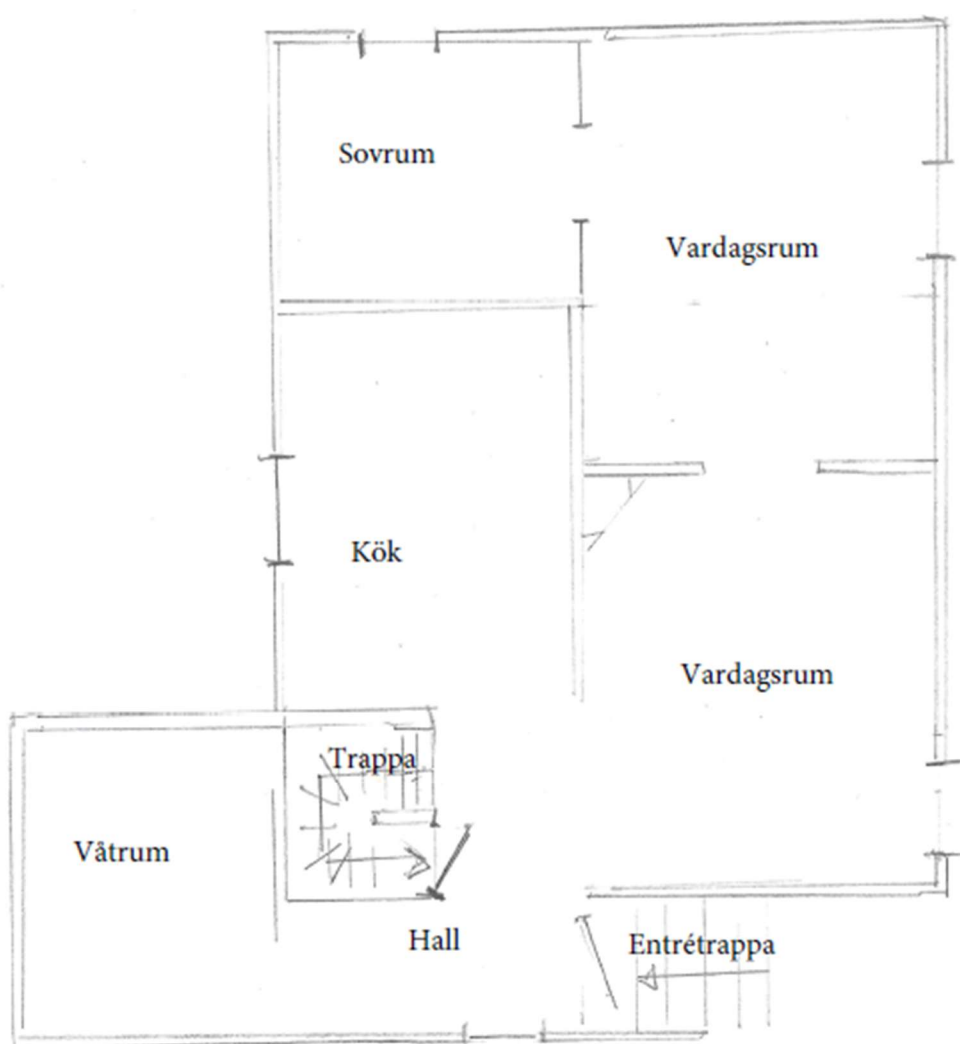
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Ronneby	220	RONNEBY 24:27	2024-07-05	600	8 696	0,91	706	73	69	1938	26
Ronneby	220	KARNA 10	2024-06-28	995	12 756	1,30	300	79	78	1940	24
Ronneby	220	TRASTEN 14	2023-11-30	1 000	13 158	0,93	755	91	76	1958	32
Ronneby	220	MJÖLNER 7	2023-06-16	875	11 218	0,95	1 071	88	78	1944	27
Ronneby	220	CLOWNEN 9	2023-03-01	1 025	13 487	1,10	1 062	82	76	1958	28
Ronneby	220	HÖJDEN 2	2023-01-27	1 050	13 462	1,04	489	94	78	1960	27
Ronneby	220	HAMMAREN 5	2022-10-25	730	10 735	1,31	510	68	68	1940	22
Ronneby	220	TÅNGEN 5	2022-09-23	875	14 583	1,49	353	60	60	1929	26
		Medel ovägt		894	12 262	1,13	656	79	73	1946	27
		Medel vägt			12 264						

BILAGA 4: PLANSKISSER

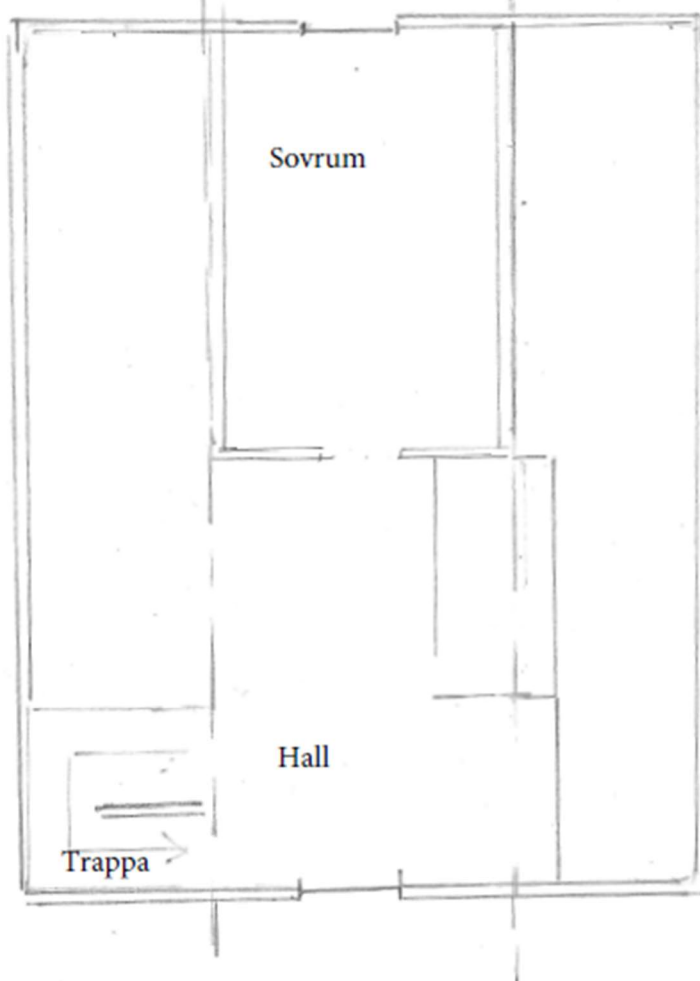
Planskiss bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss övervåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS-UTDRAG INKL. TOMTKARTA



metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2024-11-14

Fastighet

Beteckning	UUID:	
Ronneby Briljanten 3	909a6a57-fc18-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
100060987	1081	2024-09-17
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Ronneby	102022	2024-11-12
Socken: Ronneby		

Adress

Adress
Silverforsvägen 4
372 31 Ronneby

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6231097.7	516685.0



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 073 kvm	1 073 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2009-04-09	09/4464
Köp (även transportköp): 2009-03-31 Köpeskilling: 700.000 SEK, avser hela fastigheten.			
	1/2	2009-04-09	09/4465
Köp (även transportköp): 2009-03-31 Köpeskilling: 700.000 SEK, avser hela fastigheten.			
Anteckningar			
Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-09-12, 605 438 sek jämte ränta och kostnader (01-502989-24)		2024-09-16	D-2024-00300266:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 371c0e00-4B10-4186-BD5D-5844961FDCC9 Avser inskrivet ägande 7e90188f-c5bd-4519-8A29-832802657DD6 Avser inteckning 00/827 Avser inteckning 05/2163 Avser inteckning 06/5475 Avser inteckning 83/2726 Avser inteckning 94/1886 Avser inteckning 94/1888			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 7 Totalt belopp: 750.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	120.000 SEK	1983-06-08	83/2726
2	127.500 SEK	1994-03-31	94/1886
3	86.650 SEK	1994-03-31	94/1888
4	16.000 SEK	2000-03-30	00/827
5	77.000 SEK	2005-02-15	05/2163
6	200.000 SEK	2006-04-19	06/5475
7	122.850 SEK	2009-04-09	09/4466
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer		Datum	Akt
Stadsplan: Sörbyområdet(ronneby 22:1 mfl)		1978-12-21 Laga kraft: 1978-12-21	10-ROJ-3212
Taxeringsuppgifter			

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

241483-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	694.000 SEK	421.000 SEK	273.000 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 070547163.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
273.000 SEK	1081012	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
1 073 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 070548163.

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	421.000 SEK	27
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
58 kvm	50 kvm	68 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
		1945
Under Byggnad	Antal lika	
Nej	1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1944-09-14	10-ROJ-1517

Ursprung

Ronneby Briljanten 1

Tidigare Beteckning

Beteckning		Omregistreringsdatum Akt	
K-Ronneby Sörby 3:11		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