



F-2064-25-08  
VBnr: 26425

**VÄRDEUTLÅTANDE**  
**Fastigheten**  
**Kalmar Pelle Svanslös 6**



Forum Fastighetsekonomi Sydost AB, Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar. [www.fforum.se](http://www.fforum.se)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>BESKRIVNING OCH VÄRDERING</b> .....	3
ALLMÄNT .....	3
BESIKTNING.....	3
TOMT .....	4
BYGGNAD.....	5
OMDÖME .....	6
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
<b>BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDE</b>	
<b>BILAGA: KARTOR</b>	
<b>BILAGA: FDS-UTDRAG INL TOMTKARTA</b>	
<b>BILAGA: ORTSPRISMATERIAL</b>	
<b>BILAGA: PLANRITNING</b>	

**BESKRIVNING OCH VÄRDERING****ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Kalmar Pelle Svanslös 6  
Adress: Oskar Katts Väg 4, 393 63 Kalmar  
Kommun: Kalmar  
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.  
Värdetidpunkt: December 2025.  
Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv auktion.

**BESIKTNING**

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-11-25 av undertecknad. 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	1176 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Asfalterad uppfart, stensatt gång och vattenutkastare.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Lindsdal, se bilaga.
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 1973. 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.

**BYGGNAD**Bostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 ½ -plan.

Byggnadsår

1976, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea 139 kvm enligt taxering.

Innehåll

**Bottenvåning:** Hall, två rum, våtenhet, kök, groventré, vardagsrum.**Övervåning:** Hall, två rum, våtenhet.

Undergrund

Ej känt

Grundläggning

Betongplatta på mark. Enligt uppgift finns sprickor i grunden.

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä/tegel

Yttertak

Betongtakpannor, Zandapannor, enligt uppgift. Läckage finns, enligt uppgift.

Fönster

Äldre 2+1 glasfönster

Våningstrappa

I trä

Golveläggningar

Laminat, linoleum/plastmatta, klinker

Tak

Skivor, träpanel

Kök

Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn från 2020, spisfläkt, diskmaskin från 2020, kyl och frys från 2011 enligt uppgift. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

Övervåning

golv

Plastmatta

Plastmatta

väggar

Plastmatta

Plastmatta

inredning

WC, tvättställ, badkar, fläkt

WC, tvättställ, dusch

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Äldre/sämre. Enligt uppgift är golvbrunnen inte godkänd och plastmatta runt brunnen har släppt, även mögel förekommer.

Äldre/sämre. Enligt uppgift är golvbrunnen inte godkänd samt badrumstapeten glipar.

Tvättavdelning

Bottenvåning

golv

Plastmatta

väggar

Plastmatta

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin och torktumlare från 2019, varmvattenberedare

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning

Direktverkande el och luft/luftvärmepump från 2016 enligt uppgift.

-system

Direktverkande radiatorer

Övrigt

Stort in- och utvändigt upprustningsbehov. Elburen golvvärme i entrén. Ytterdörr in till groventrén är inte tät enligt uppgift. Elektronisk markis på framsidan. Trädäck på baksida.

Garage

Fristående oisolerat garage för två bilar med träfasad, papptak och gjuten betongplatta. Två äldre vipportar, el, belysning samt äldre luft/luftvärmepump. Byggnad med underhållsbehov.

Uthus Kallförråd med fasad och tak i plåt. Bedöms stå direkt på marken.  
Kallförråd på plintar med träfasad och papptak.  
Lekstuga på plintar med träfasad och papptak.

## OMDÖME

Läge Mittenläge i småhusområde.

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

Objektet som helhet Småhus, modulhus enligt uppgift, med stort upprustningsbehov såväl in- som utvändigt.

## EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	624.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>2.069.000 kr</u>
<u>Totalt</u>	<u>2.693.000 kr</u>

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 2.300.000 kr utifrån undertecknads besiktningssuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 5 st. Totalt 1.590.600 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 2 500 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 1 800 000 kronor.

Marknadsvärde      Marknadsvärdet för fastigheten Kalmar Pelle Svanslös 6 har vid värdetidpunkten november 2025 bedömts till:

**EN MILJON ÅTTAHUNDRA TUSEN KRONOR (1 800 000 kr)**

Kalmar 2025-12-08  
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Emma Sjögren  
Civilingenjör



Andreas Ylipää  
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

- Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande
- Bilaga 2: Karta
- Bilaga 3: FDS-utdrag inkl. tomtkarta
- Bilaga 4: Ortsprismaterial
- Bilaga 5: Planritning

## **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/arendator 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**

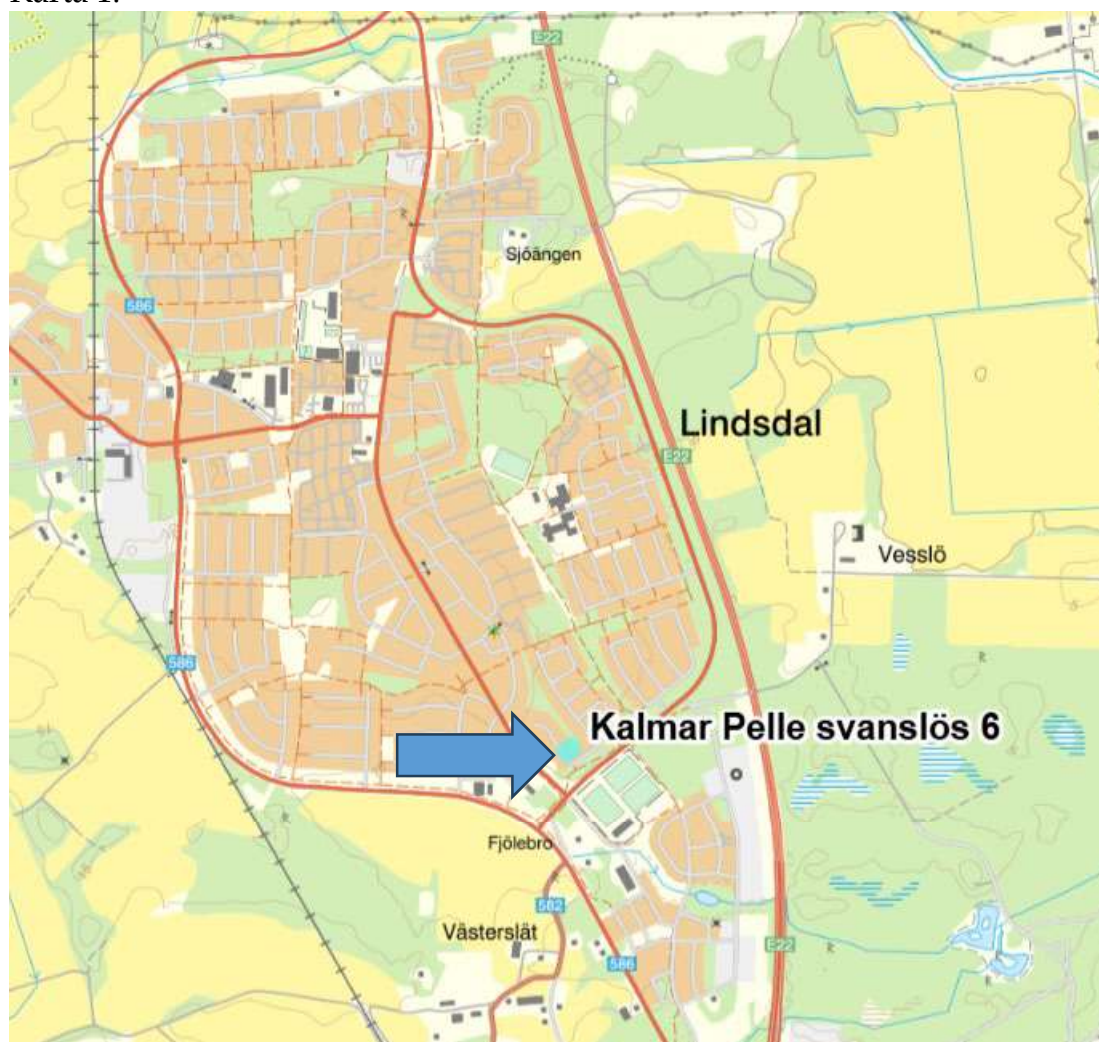
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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



## Beteckningar

<b>Beteckning</b>	<b>UUID</b>	<b>Fastighetsnyckel</b>	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b>
Kalmar Pelle Svanslös 6	909a6a54-08f2-90ec-e040-ed8f66444c3f	080039595	-
<b>Län- och kommunkod</b>	<b>Distrikt</b>	<b>Distriktskod</b>	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b>
0880	Förlösa-Kläckeberga Socken: kläckeberga	105054	2025-09-04
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b>
			2025-11-13

## Adress

## Adress

Oskar Katts Väg 4  
393 63 Kalmar

## Inskrivningsinformation

Lagfart

<b>Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
	1/1	2011-05-23	11/9631

## Berört fång

Köp (inklusive transportköp): 2011-05-03  
Köpeskilling: 1 300 000 SEK (avser hela fastigheten)

## Anteckningar

<b>Innehåll</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
Utmätning 2025-09-01 1 039 007 sek beslutsnummer 12254571693	2025-09-03	D-2025-00311422:1
Utmätning 2025-09-01 1 039 007 sek beslutsnummer 12254571552	2025-09-03	D-2025-00311436:1

## Anmärkningar

Avser inteckning D-2016-00312112:1

## Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5  
Totalt belopp: 1 590 600 SEK

<b>Nr</b>	<b>Belopp</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
1	136 100 SEK	1976-01-21	76/425
2	41 500 SEK	1976-01-21	76/426
3	25 000 SEK	1976-03-03	76/1631
4	903 000 SEK	2011-05-23	11/9632
5	485 000 SEK	2016-07-04	D-2016-00312112:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

**Myndighet**

Lantmäteriet

**Telefonnummer**

0771-63 63 63

**Kontorbeteckning**

Eksjö

**E-mail**

fastighetsinskrivning@lm.se

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

Plan

**Plan**Stadsplan  
Lindsdal,östra**Datum**

1973-08-28

**Akt**

0880K-I:334

**Anmärkningar**

Genomförandetiden har utgått

**Taxeringsenheter**

Småhustaxeringsenhet

**Typkod**

Småhusenhet, bebyggd (220)

**Taxeringsenhetsnummer**

467049-2

**Samtaxerad**

Nej

**Typ av fastighet**

Fastighet

**Taxeringsår**

2024

**Taxeringsvärde**

2 693 000 SEK

**därav byggnadsvärde**

2 069 000 SEK

**därav markvärde**

624 000 SEK

**Taxerade ägare****Andel**

1 / 1

**Juridisk form**

Fysisk person

**Värderingsenhet småhus tomtmark 2153159 (2024)****Taxeringsvärde**

624 000 SEK

**Riktvärdeområde**

880008

**Fastighetsrättsliga förhållanden**

Utgör en eller flera självständiga fastigheter

**Tomtareal**

1176 kvm

**Strand**

Inte strand eller strandnära mer än 150 m

**Vatten och avlopp**Kommunalt vatten  
Kommunalt avlopp**Antal lika**

1

**Justeringsorsak****Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 2154159 (2024)****Taxeringsvärde**

2 069 000 SEK

**Bebyggelseyp**

Friliggande

**Total standardpoäng**

42

**Bostadsyta**

139 kvm

**Biutrymmesyta****Värdeyta**

139 kvm

**Nybyggnadsår**

1976

**Tillbyggnadsår****Värdeår**

1976

**Under byggnad**

Nej

**Antal lika**

1

**Justeringsorsak****Allmänna delen**

Åtgärd

**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning

**Datum**

1975-06-12

**Akt**

08-KLÄ-625

Ursprung

## Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6287533.0	579934.5



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

## Areal

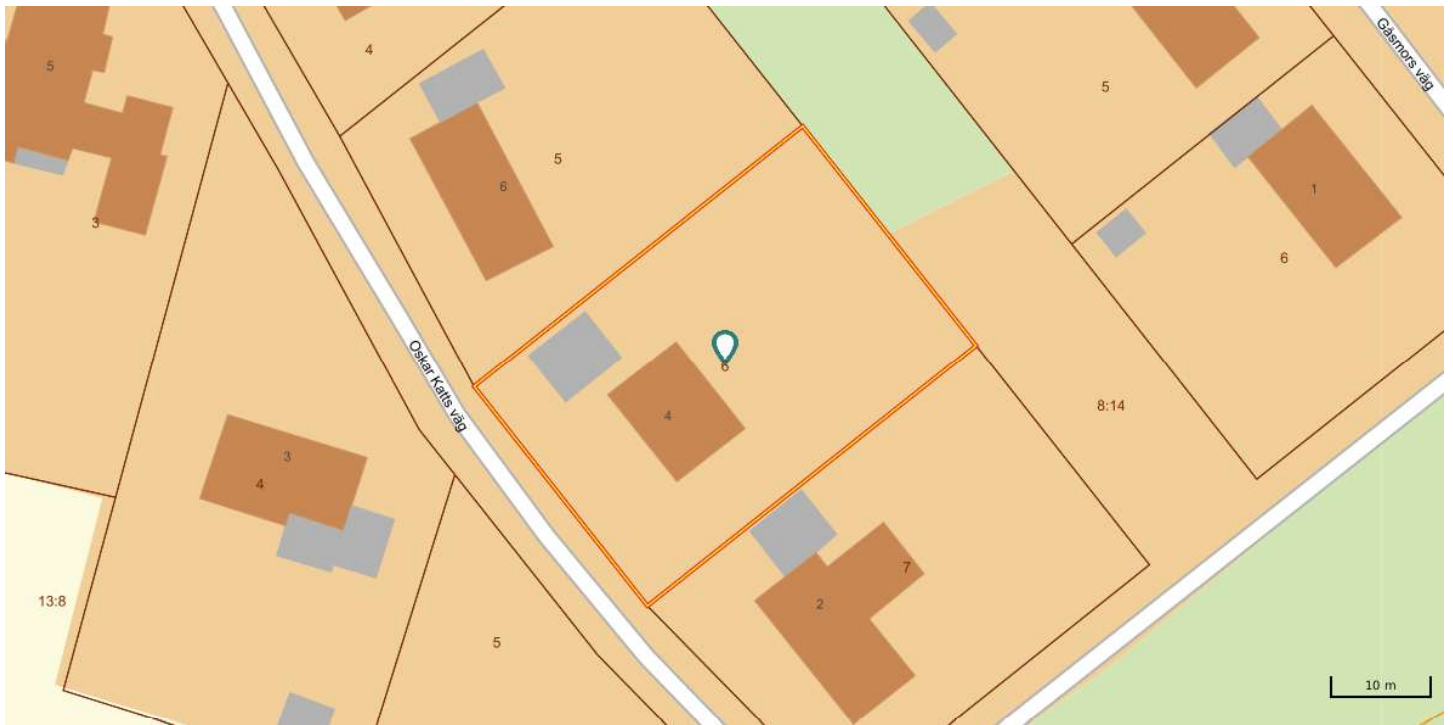
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 176 m <sup>2</sup>	1 176 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

## Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Kläckeberga Pelle Svanslös:6	1987-09-09	0880-113

Källa: Lantmäteriet

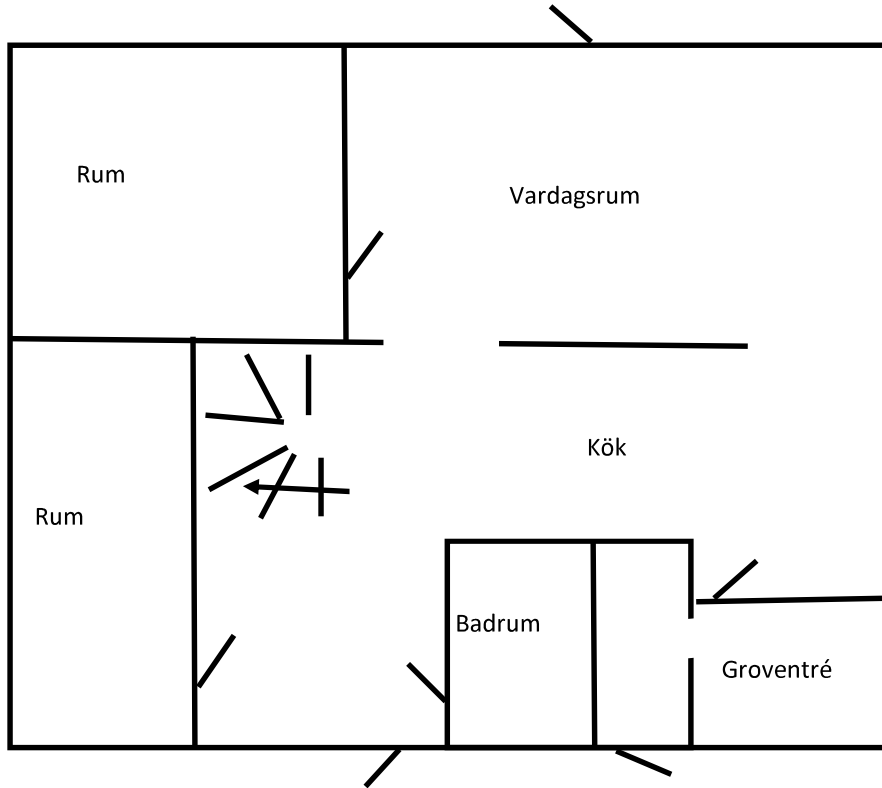
## Fastighetskarta liten



Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Kalmar	0880008	KILEN 1	220	886	133	133	1973	1973	33	04	2900	2025-11-03	21805	1.26
2	Kalmar	0880008	TVINGEN 1	220	1072	144	144	1972	1972	33	04	2200	2025-07-02	15278	0.91
3	Kalmar	0880008	SVINAHERDEN 5	220	838	146	146	1976	1976	29	04	2890	2024-11-01	19795	1.29
4	Kalmar	0	LAXPUDDINGEN 11	220	990	143	143	1974	1974	31	04	2140	2024-08-19	14965	0.93
5	Kalmar	0	SKRÅLLAN 9	220	870	149	153	1975	1976	32	04	2500	2024-03-13	16779	1.01
6	Kalmar	0	SOTARPOJKEN 21	220	882	130	130	1968	1968	35	04	2500	2024-02-28	19231	1.11
7	Kalmar	0	TVINGEN 7	220	850	143	143	1972	1972	27	04	2000	2024-02-26	13986	0.98
8	Kalmar	0	BONDSÅSEN 3	220	865	132	133	1973	1982	34	04	3115	2023-11-24	23598	1.27
9	Kalmar	0	TURE SVENTON 3	220	911	133	153	1979	1979	34	04	3250	2023-07-07	24436	1.26
10	Kalmar	0	KILEN 1	220	886	133	133	1973	1973	33	04	2375	2023-03-02	17857	1.03
11	Kalmar	0	SLAGAN 3	220	888	133	133	1973	1973	34	04	2600	2023-02-27	19549	1.10

## BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma  
Bottenvåning



Övervåning

