



F-2344-25-08
VBnr: 26442

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Kalmar Skinnbälgen 12



Forum Fastighetsekonomi Sydost AB, Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar. www.fforum.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING.....	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
BYGGNAD.....	5
OMDÖME	6
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	
BILAGA: KARTOR	

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Kalmar Skinnbälgen 12
 Adress: Gudmunds Väg 15, 394 70 Kalmar
 Kommun: Kalmar
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: Februari 2026.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-02-17 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	428 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Fasad belysning, vattenutkastare, stensatt gång.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Smedby, se bilaga.
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	Stadsplan från 1978. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Kalmar Skinsnbälgen GA:1, vars ändamål är va-ledningar, lekplatser, anordningar för yttre belysning, grönytor och kommunikationsområden, garagebyggnader och biluppställningsplatser med laddstationer för elbil. Förvaltningen sköts av Skinsnbälgens samfällighetsförening. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD**Bostadsbyggnad**

Byggnadstyp

2 -plan. Suteränghus

Byggnadsår

1982, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 121 resp 20 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Sluttningsvåning: Badrum, tre rum, klädkammare.**Bottenvåning:** Hall, kök, badrum, vardagsrum, ett rum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Betongplatta (suteränghus)

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Tegel och trä

Yttertak

Takpannor. Tvättade och målade 2017/2018 enligt uppgift.

Fönster

Tvåglasfönster från ca 2020/2021, enligt uppgift, med externa persienner

Våningstrappa

I trä, belagd med textilmatta

Golveläggningar

Laminat, klinker,

Tak

Skivor

Kök

Ljusa och mörka släta luckor och lådfronter, 4-pls spis med håll och ugn, spisfläkt, diskmaskin, spishäll, spisfläkt, kyl och frys. Vitvaror bedöms som blandat skick. Sviktande golv vid diskmaskin på grund av läckage. Vattenlarm/fuktvarnare finns enligt uppgift. I övrigt bedöms köket vara i normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

Sluttningsvåning

golv

Klinker

Klinker

väggar

Kakel

Kakel

inredning

WC, tvättställ, dusch

WC, tvättställ, spabadkar, tvättmaskin och torktumlare, golvvärme

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Renoverad 2017 enligt uppgift

Normalt

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning
-system

Fjärrvärme

Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Inglasat uterum med golvvärme, renoverad för ca 2 år sedan enligt uppgift. Inglasad balkong finns. Två trädäck finns.

Garage

Via gemensamhetsanläggningen finns garageplats i garage med 6 platser med elektronisk port med kod och fjärrkontroll enligt uppgift. Enligt uppgift är utrymmet trångt.

Uthus

Förrådsbyggnad bedöms stå på gjuten betongplatta med träfasad och 2+1 glasfönster. El och belysning finns. Förrådsbyggnad med el och belysning.

OMDÖME

Läge Mittenläge i småhusområde.

Efterfrågan	God
Allmänservice	God
Materialstandard	God
Planlösning	God
Standard	God
Underhåll	Gott

Objektet som helhet Småhus bedöms vara i gott skick. Endast mindre upprustningsbehov bedöms finnas.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	406.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1.531.000 kr</u>
Totalt	1.937.000 kr

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

Pantbrev 6 st. Totalt 1.700.000 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 2 000 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som jämförbart med genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 2 000 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Kalmar Skinnbälgen 12** har
vid värdetidpunkten februari 2026 bedömts till:

TVÅMILJONER KRONOR (2 000 000 kr)

Kalmar 2026-02-18
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Emma Sjögren
Civilingenjör



Andreas Ylipää
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande
Bilaga 2: Karta

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/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

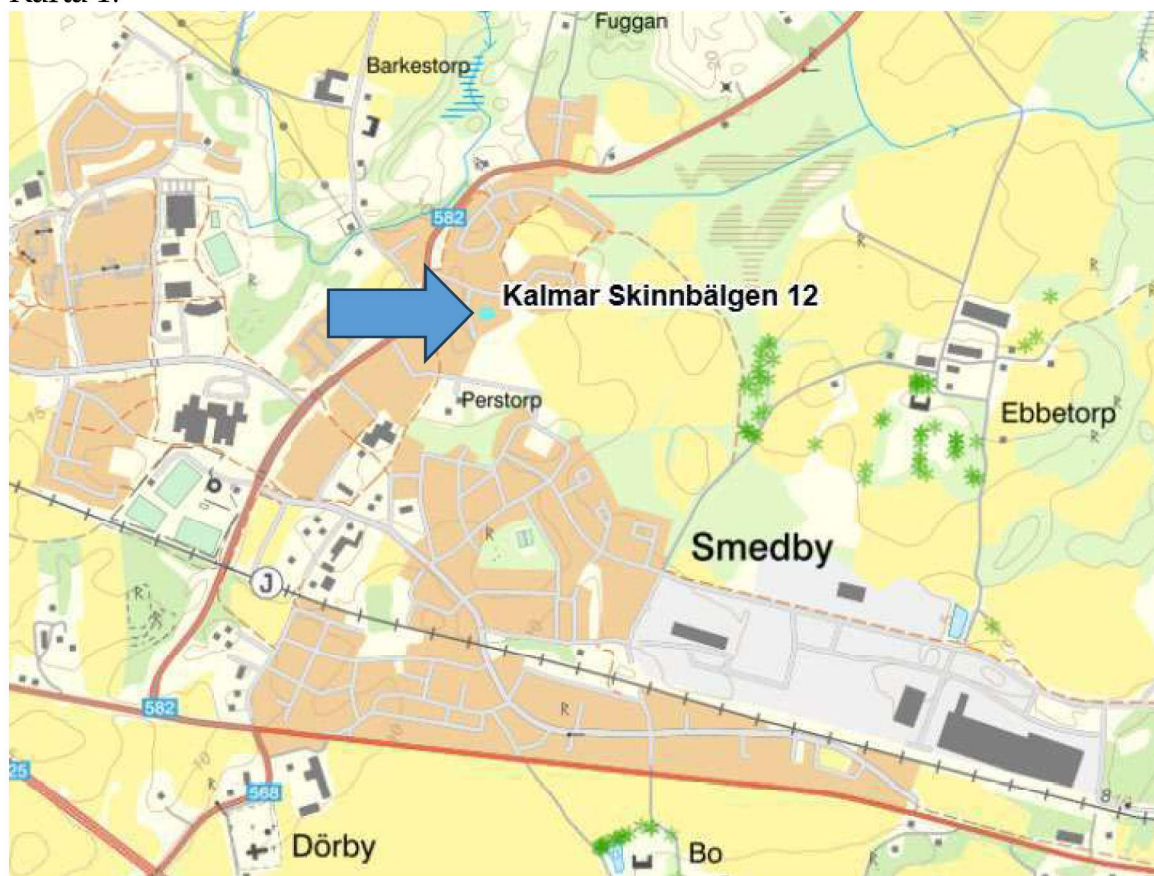
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

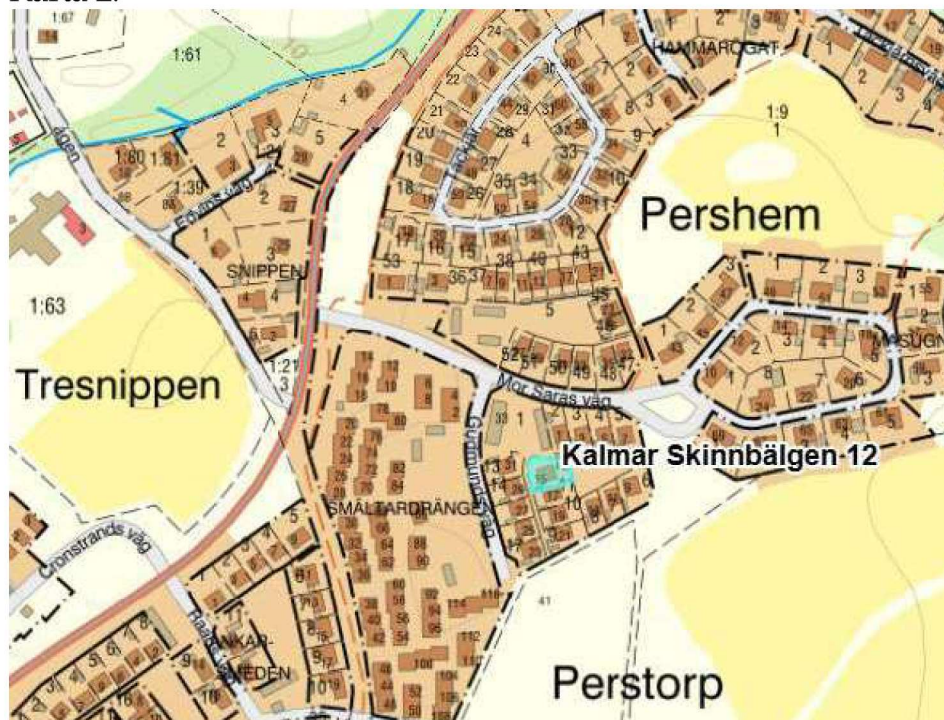
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



Beteckningar

Beteckning Kalmar Skinnbälgen 12	UUID 909a6a54-14af-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 080042600	Senaste ändringen i allmänna delen 2022-12-29
Län- och kommunkod 0880	Distrikt Dörby Socken: dörby	Distriktskod 105053	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-10-02 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-20

Adress

Adress

Gudmunds Väg 15
394 70 Kalmar

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2018-09-21	Akt D-2018-00465153:2
--------------	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Berört fång

D-2018-00465153:2, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2018-09-14
Köpeskillning: 1 450 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2018-09-21	Akt D-2018-00465153:1
--------------	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Berört fång

D-2018-00465153:1, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2018-09-14
Köpeskillning: 1 450 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-09-29, 1 637 591 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-498472-25	Inskrivningsdag 2025-10-01	Akt D-2025-00351468:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Innehåll**Inskrivningsdag****Akt****Anmärkningar**

Avser inteckning 83/6647

Avser inteckning 83/6648

Avser inteckning 90/23586

Avser inteckning 07/30021

Avser inteckning 09/5917

Avser inteckning D-2023-00222539:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 1 700 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	347 900 SEK	1983-07-06	83/6647
2	124 200 SEK	1983-07-06	83/6648
3	150 000 SEK	1990-09-18	90/23586
4	327 900 SEK	2007-11-16	07/30021
5	250 000 SEK	2009-03-13	09/5917
6	500 000 SEK	2023-07-14	D-2023-00222539:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet**Myndighet**

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Eksjö

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Gemensamhetsanläggningar**

Kalmar Skinnbälgen GA:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Plan****Plan**Stadsplan
Perstorsområdet**Datum**

1978-03-09

Akt

0880K-I:361

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter**Småhustaxeringsenhet****Typkod**

Småhusenhet, bebyggd (220)

Taxeringsenhetsnummer

478446-2

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

1 937 000 SEK

därav byggnadsvärde

1 531 000 SEK

därav markvärde

406 000 SEK

Taxerade ägare

Andel

Juridisk form

1 / 2

Fysisk person

1 / 2

Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 31042159 (2024)

Taxeringsvärde

406 000 SEK

Riktvärdeområde

880016

Fastighetsrättliga förhållanden

Utgör en eller flera självständiga fastigheter

Tomtareal

428 kvm

Strand

Inte strand eller strandnära mer än 150 m

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten
Kommunalt avlopp

Antal lika

1

Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 31043159 (2024)

Taxeringsvärde

1 531 000 SEK

Bebyggelseyp

Kedjehus

Total standardpoäng

40

Bostadsyta

121 kvm

Biutrymmesyta

20 kvm

Värdeyta

125 kvm

Nybyggnadsår

1982

Tillbyggnadsår

Värdeår

1982

Under byggnad

Nej

Antal lika

1

Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1981-11-30

Akt

08-DÖR-817

Anläggningsåtgärd

2021-12-29

0880K-2021/97

Anläggningsåtgärd

2022-12-29

0880K-2022/115

Ursprung

Kalmar Skinnbälgen 1

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6282828.3

576108.0



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

428 m²

Därav landareal

428 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

H-Dörby Skinnbälgen:12

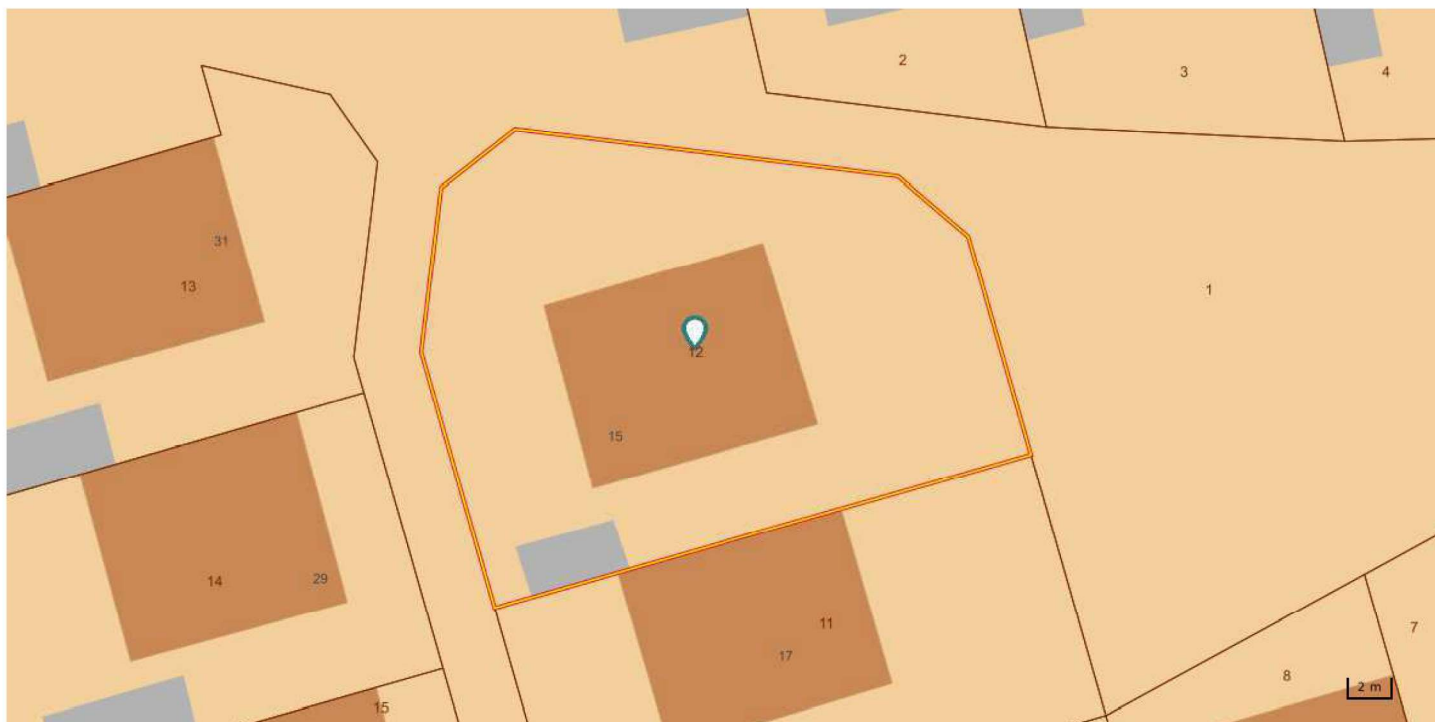
Omregistreringsdatum

1987-09-09

Akt

0880-113

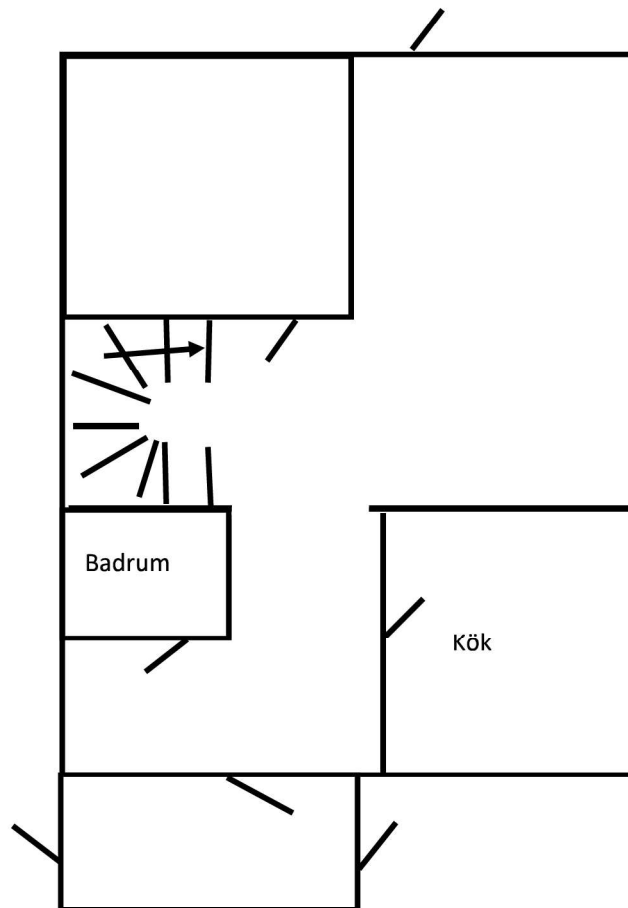
Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten

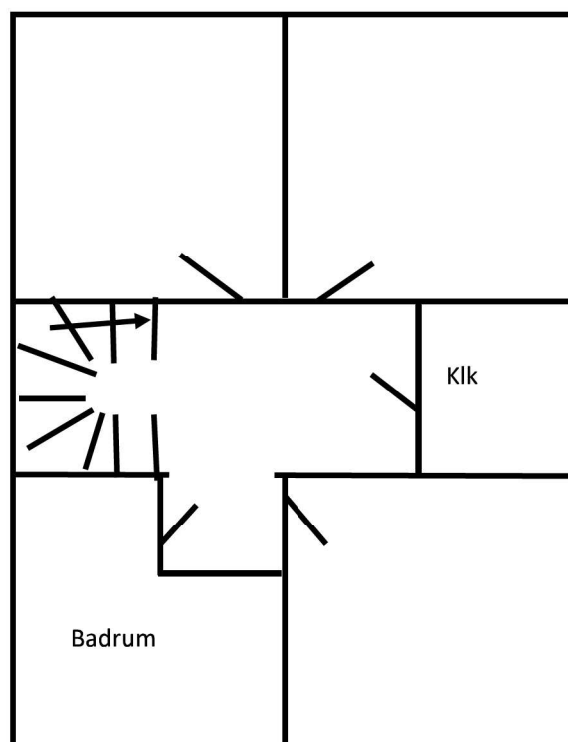
© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Sluttningsvåning



Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Kalmar	0880016	SKINNBÄLGEN 17	220	328	143	143	1982	1982	32	04	1890	2025-12-01	13217	1.01
2	Kalmar	0880016	HAMMARSMEDEN 18	220	263	117	117	1978	1978	32	04	1550	2025-02-28	13248	1.16
3	Kalmar	0880016	SKINNBÄLGEN 4	220	399	145	146	1982	1982	31	04	1500	2025-02-21	10345	0.80
4	Kalmar	0	SKINNBÄLGEN 7	220	304	134	135	1982	1982	41	04	2150	2024-06-28	16045	1.05
7	Kalmar	0	HAMMARSMEDEN 44	220	332	117	117	1978	1978	32	04	1950	2023-07-03	16667	1.43
8	Kalmar	0	ANKARSMEDEN 4	220	375	121	121	1978	1978	31	04	1700	2023-01-19	14050	1.06
9	Kalmar	0	SMEDSKJORTAN 38	220	255	123	123	1980	1980	32	04	1550	2022-08-25	12602	0.91