



F-2951-25-08

VBnr: 26459

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Kalmar Skeppsskorpan 2



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	
BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA	
BILAGA: PLANRITNING	
BILAGA: ORTSPRISMATERIAL	

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Kalmar Skeppsskorpan 2
 Adress: Hovmästarvägen 18, 393 64 Kalmar
 Kommun: Kalmar
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: April 2026.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-04-23 av undertecknad. Vid besiktning deltog lagfaren ägare samt personal från Kronofogdemyndigheten.

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 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	680 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Stensatt uppfart och uteplats.
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, men fränkopplat vid besiktning.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Stadsplan från 1972. 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

1 ½ -plan.

Byggnadsår

1973, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea ca 158 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Bottenvåning: Hall, WC, ett rum, kök, groventré, vardagsrum, allrum.**Övervåning:** Hall, två rum, badrum.

Undergrund

Ej känt

Grundläggning

Bedöms vara betongplatta på mark

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä

Yttertak

Betongtakpannor. Sviktande tak noterades.

Fönster

Tvåglasfönster

Våningstrappa

I trä

Golvbeläggningar

Parkett, plastmatta,

Tak

Målat, skivor, trä

Kök

Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls spis med ugn, spisfläkt, kyl och frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

Övervåning

golv

Plastmatta

Plastmatta

väggar

Tapet

Plastmatta

inredning

WC, tvättställ

WC, tvättställ, badkar, bidé

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Äldre

Äldre

Tvättavdelning

Bottenvåning

golv

Plastmatta

väggar

Plastmatta

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin, torkskåp och varmvattenberedare från 2015/2016, enligt uppgift.

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning
-systemLuft/luftvärmepump och elradiatorer
Direktverkande radiatorer

Övrigt

Byggnaden har stått kallställd i ca 1,5 år, enligt uppgift. Byggnad bedöms till större del vara i originalutförande med upprustningsbehov. Vattenskador, troligtvis från taket, noterades.

Garage

Vidbyggt garage med träfasad, papptak och gjuten betongplatta med vikport och förrådsdel. El och belysning finns. Läckage från taket noterades.

OMDÖME

Läge Mittenläge i småhusområde.

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

Objektet som helhet Småhus som bedöms vara i originalutförande med upprustningsbehov såväl in- som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	555.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1.578.000 kr</u>
Totalt	2.133.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2021 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 1.830.000 kr utifrån undertecknads besiktningssuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 6 st. Totalt 330.500 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,3 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 2 400 000 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 Skeppsskorpan 2** har
vid värdetidpunkten april 2026 bedömts till:

ENMILJON ÅTTAHUNDRATUSEN KRONOR (1 800 000 kr)

Kalmar 2026-04-27

Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Andreas Ylipää

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande

Bilaga 2: Karta

Bilaga 3: FDS-utdrag inkl. tomtkarta

Bilaga 4: Planritning

Bilaga 5: Ortsprismaterial

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

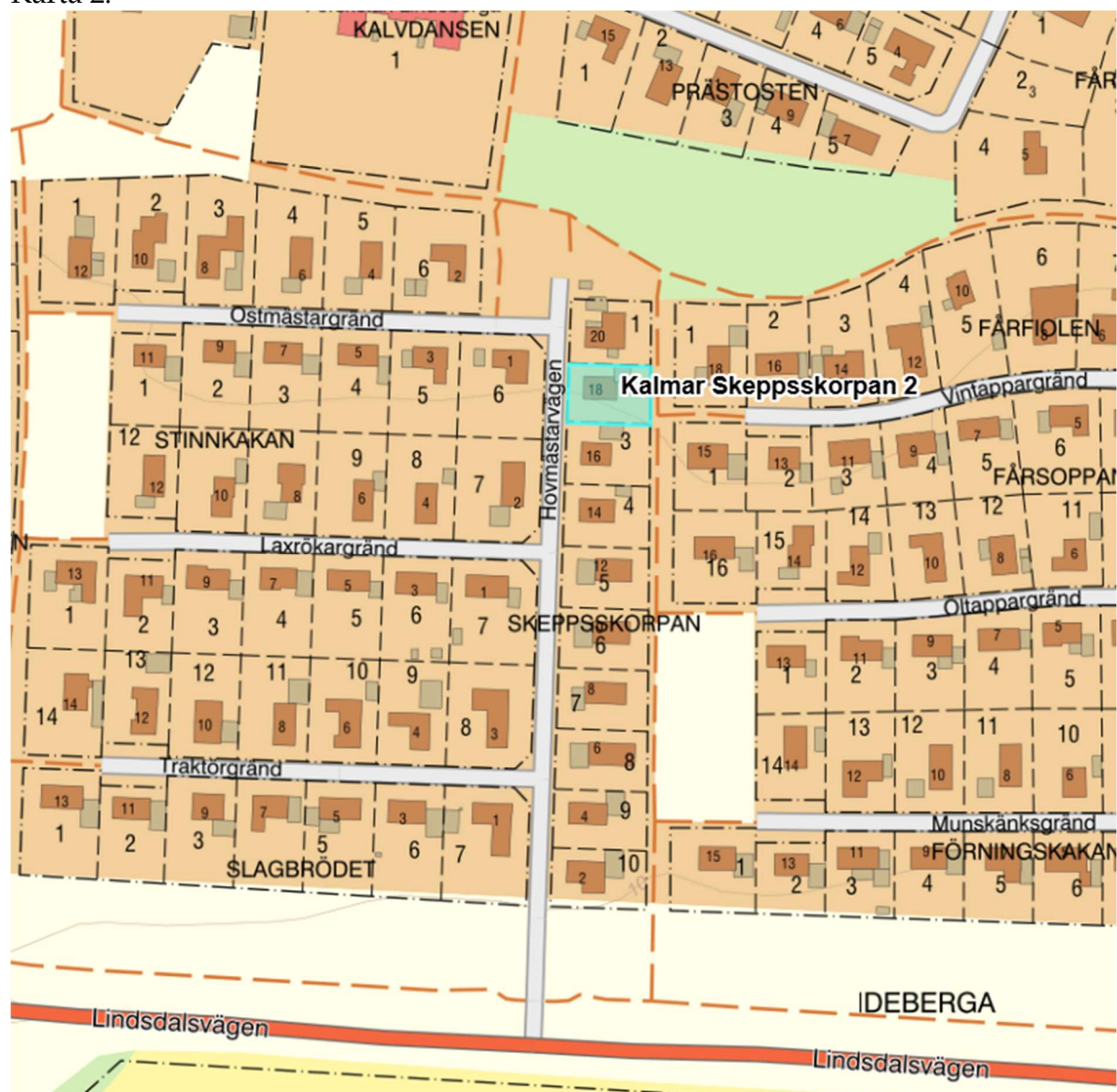
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

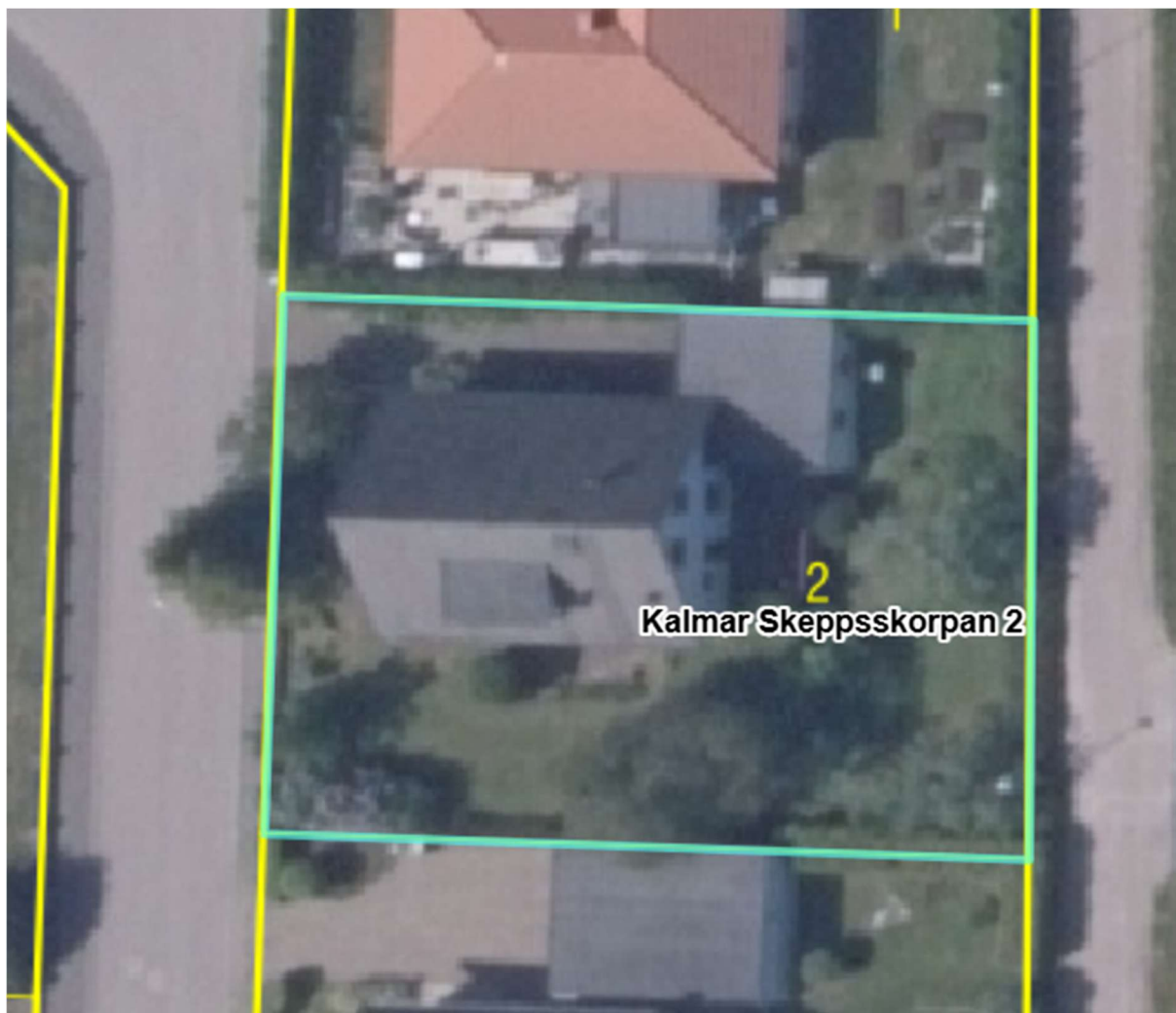
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Kalmar Skeppsskorpan 2	909a6a54-148b-90ec-e040-ed8f66444c3f	080042564	-
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0880	Förlösa-Kläckeberga Socken: kläckeberga	105054	2025-11-14
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-03-13

Adress

Adress

Hovmästarvägen 18
393 64 Kalmar

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2017-07-13	D-2017-00293830:1

Berört fång

D-2017-00293830:1, andel 1/1
Bouppteckning: 2017-06-16
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2025-11-10, 85 756 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 01-589202-25

Inskrivningsdag

2025-11-13

Akt

D-2025-00416664:1

Anmärkningar

Avser inteckning 73/4730
Avser inteckning 73/4731
Avser inteckning 73/4732
Avser inteckning 73/4733
Avser inteckning 82/1958

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 330 500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	113 900 SEK	1973-07-11	73/4730
2	25 600 SEK	1973-07-11	73/4731

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	18 200 SEK	1973-07-11	73/4732
4	12 800 SEK	1973-07-11	73/4733
5	60 000 SEK	1982-03-03	82/1958
6	100 000 SEK	1997-08-08	97/14680

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Eksjö
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar		
Plan		
Plan Stadsplan Lindsdal,sydvästra delen	Datum 1972-03-15	Akt 0880K-I:326
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 496329-2	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 2 133 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 578 000 SEK	därav markvärde 555 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person
Värderingsenhet småhus tomtmark 75631159 (2024)			
Taxeringsvärde 555 000 SEK	Riktvärdeområde 880008	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 680 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 75632159 (2024)			
Taxeringsvärde 1 578 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 27	Bostadsyta 158 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 158 kvm	Nybyggnadsår 1973	Tillbyggnadsår
Värdeår 1973	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1973-03-29

Akt

08-KLÄ-579

Ursprung

Kalmar Lindeberga 1:156

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6287651.1

E (SWEREF99 TM)

579361.3

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

680 m²

Därav landareal

680 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

H-Kläckeberga Lindeberga 1:272

Omregistreringsdatum

1987-09-09

Akt

0880-113

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten

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

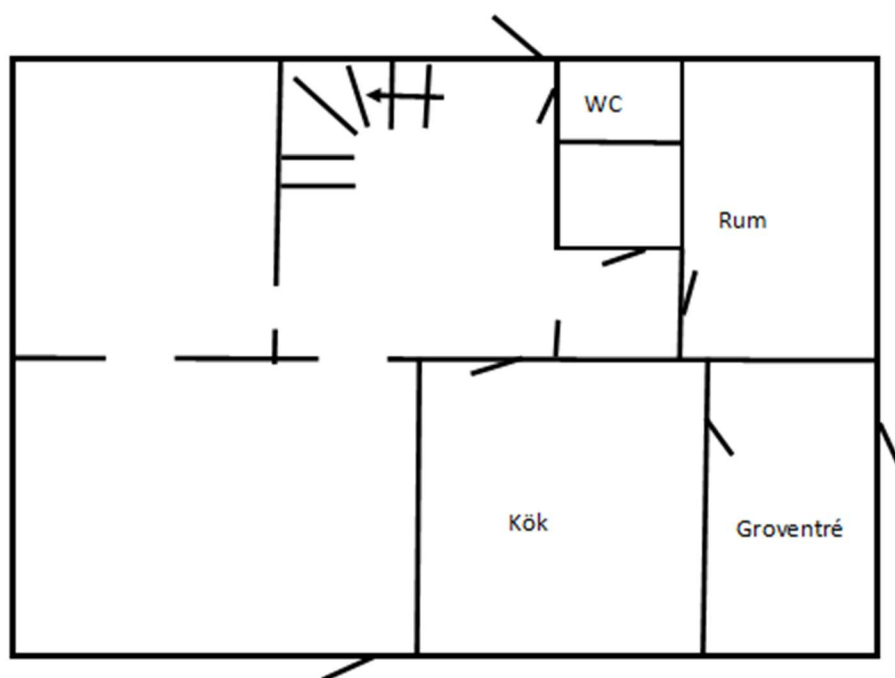
Sida 3 av 3

2026-03-16

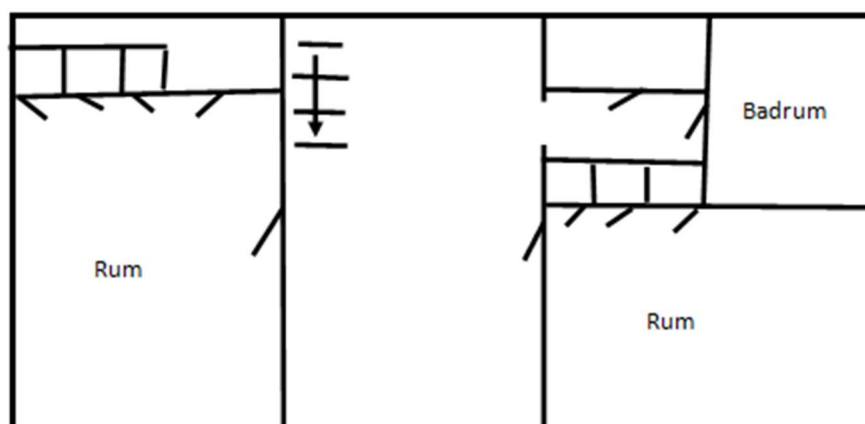
BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning



BILAGA: ORTSPRISMATERIAL

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Kalmar	0880008	JULLAN 13	220	739	153	153	1975	1975	30	04	2300	2025-11-14	15033	0.98
2	Kalmar	0880008	VINKELN 7	220	662	134	134	1973	1973	30	04	2250	2025-08-15	16791	1.06
3	Kalmar	0880008	KÄLKAKAN 5	220	488	124	124	1974	1974	23	04	1600	2025-03-11	12903	1.00
4	Kalmar	0880008	SVINAHERDEN 5	220	838	146	146	1976	1976	29	04	2890	2024-11-01	19795	1.29
5	Kalmar	0880008	BONDSÅSEN 5	220	900	110	111	1973	1973	27	04	1800	2024-09-02	16364	1.00
6	Kalmar	0	BONDSÅSEN 2	220	717	110	110	1973	1973	29	04	3520	2024-04-19	32000	1.63
7	Kalmar	0	TVINGEN 7	220	850	143	143	1972	1972	27	04	2000	2024-02-26	13986	0.98
8	Kalmar	0	BJÖRNBÄRSSYLTEN 8	220	878	110	110	1973	1973	28	04	3000	2024-01-08	27273	1.65
9	Kalmar	0	AVBITAREN 1	220	876	129	129	1973	1973	27	04	3750	2023-12-08	29070	1.93
10	Kalmar	0	SKIFTNYCKELN 2	220	780	153	173	1971	1971	30	04	3490	2023-12-08	22810	1.43
11	Kalmar	0	TANT GREDELIN 4	220	750	151	151	1976	1976	30	04	2775	2023-11-15	18377	1.19
12	Kalmar	0	JULLAN 1	220	838	155	155	1975	1975	29	04	2750	2023-10-13	17742	1.19
14	Kalmar	0	KRUMCIRKELN 2	220	800	129	129	1973	1973	30	04	3000	2023-06-16	23256	1.33
15	Kalmar	0	VINKELN 4	220	723	133	137	1973	1973	30	04	3150	2023-06-02	23684	1.46