F-2661-25-10

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Ronneby Parketten 8

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 ... 7
EKONOMISKA DATA ... 7
VÄRDEBEDÖMNING ... 7
BILAGA 1: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET ... 9
BILAGA 2: KARTOR ... 10
BILAGA 3: PLANSKISS ... 12
BILAGA 4: ORTSPRISMATERIAL ... 13
BILAGA 5: FDS UTDRAG INKL.TOMTKARTA ... 14

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	Ronneby Parketten 8
Adress:	Bredingavägen 21, 372 34 Ronneby
Kommun:	Ronneby
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt:	April 2026.
Syfte:	Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning	Okulär besiktning utförd 2026-04-10 av undertecknad. Vid besiktning deltog personal från Kronofogdemyndigheten. Lagfaren ägare deltog ej.
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	1060 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Plan trädgårdstomt med vildvuxen gräsmatta och sly. Buskar, staket och träd. Eftersatt underhåll på hela tomten. Hårdgjord uppfart framför garage. Uterum/uteplats på baksida med plattläggning. Ca 20 kvm, i sämre skick. Delvis inramad av lägre tegelmur och inglasning. Tak av kanalplast. Det finns betydande mängder bråte, byggavfall och lösa föremål samlade på olika ställen på tomten.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Risatorp, direkt sydväst om Ronneby, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. Vattnet bedöms avstängt. El anslutet men frånkopplat vid besiktning.
Energideklaration	Giltighetstiden på energideklaration registrerad hos Boverket har gått ut. Någon giltig energideklaration finns därmed ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Byggnadsplan från 1953. 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-plan.
Byggnadsår	1961, enligt taxering.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biutrymme 104 kvadratmeter resp. 14 kvadratmeter enligt taxering.
Innehåll	**Bottenvåning:** Hall, tre sovrum, vardagsrum, kök, tvättstuga, två våtrum, apparatrum.
Undergrund	Sandig Morän, därunder Granit (SGU)
Grundmurar	Betongsten
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Gult tegel, vit träpanel. Träpanel i delvis sämre skick
Yttertak	Takpannor, plåttak (äldre).
Fönster	Tvåglasfönster (sämre skick), enstaka treglasfönster, normalt skick.
Golvbeläggningar	Plastmatta, laminat, parkett, trä, klinker. (Golv i vardagsrum/kök rest sig)
Tak	Träpanel, skivor
Kök	Inredning består av lådor med träfärgade spårade fronter (skåpsluckor/överskåp saknas). 4-pls häll med ugn, spisfläkt, diskmaskin. Kyl & frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4–5 personer. Kök av normal standard i sämre skick.

Våtrum	Bottenvåning	Bottenvåning
golv	Klinker	Klinker
väggar	Kakel	Kakel
inredning	WC, tvättställ (Spak till blandare lossnat)	WC, tvättställ, badkar
övrigt	Ljust porslin (litet utrymme)	Ljust porslin
skick	Enklare standard i något sämre skick	Normal standard i något sämre skick.

Tvättavdelning	Bottenvåning
golv	Klinker
väggar	Kakel
inredning	Tvättmaskin, torktumlare, duschzon (ej komplett, blandare finns men tak-/handdusch saknas). Normal standard i normalt skick.

Ventilation	Självdragsventilation
Uppvärmning -system	CTC EcoAir luft/vatten värmepump. Oklar status. Vattenburet, radiatorer.
Övrigt	Driftstatus på tekniska installationer kunde inte kontrolleras på besiktningen då byggnaden står kallställd. Eldstad (Braskamin). Oklart om godkänd för eldning.

	Yttre fönsterrutor till balkongdörr och sidoljus till huvudentré är trasiga.
	Golv i vardagsrum och kök har rest sig kraftigt.
	Ett av sovrummen saknas delvis ytskikt.
Garage	Vidbyggt garage, sämre skick invändigt. Takskjutsport.
Uthus	Mindre uthus/vedbod med enklare stängslad bur.

OMDÖME

Läge	Objektet är beläget i villaområde i området Risatorp, strax söder om Ronneby.
Efterfrågan	God
Allmänservice	God
Materialstandard	Mindre god
Planlösning	God
Standard	Mindre god
Underhåll	Eftersatt
Objektet som helhet	Äldre, småhus med omfattande renoveringsbehov såväl invändigt som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	337 000 kr
Byggnad	1 098 000 kr
Totalt	1 435 000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 1 200 000 kr utifrån undertecknads besiktningsuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 12 st. Totalt 1 475 000 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 1 200 000 kronor för värderingsobjektet.
Värderingsobjektet	Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 700 000 kr

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Ronneby Parketten 8** har vid värdetidpunkten april 2026 bedömts till:

SJUHUNDRATUSEN KRONOR (700 000 kr)

Kalmar 2026-04-12
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: Planskiss
Bilaga 4: Ortsprismaterial
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

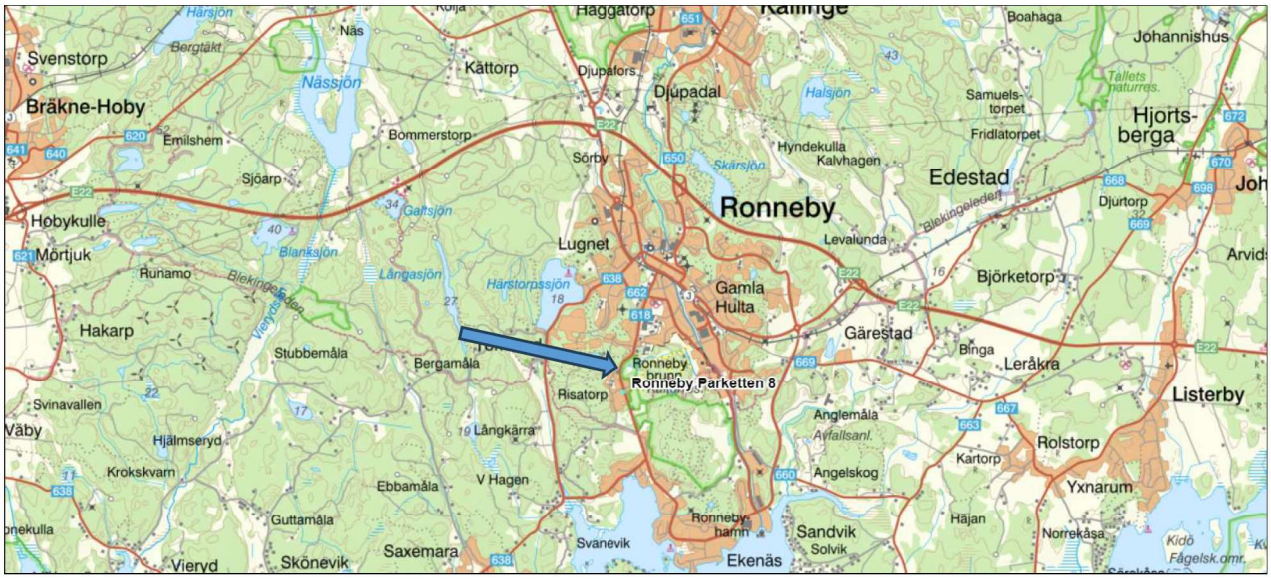
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

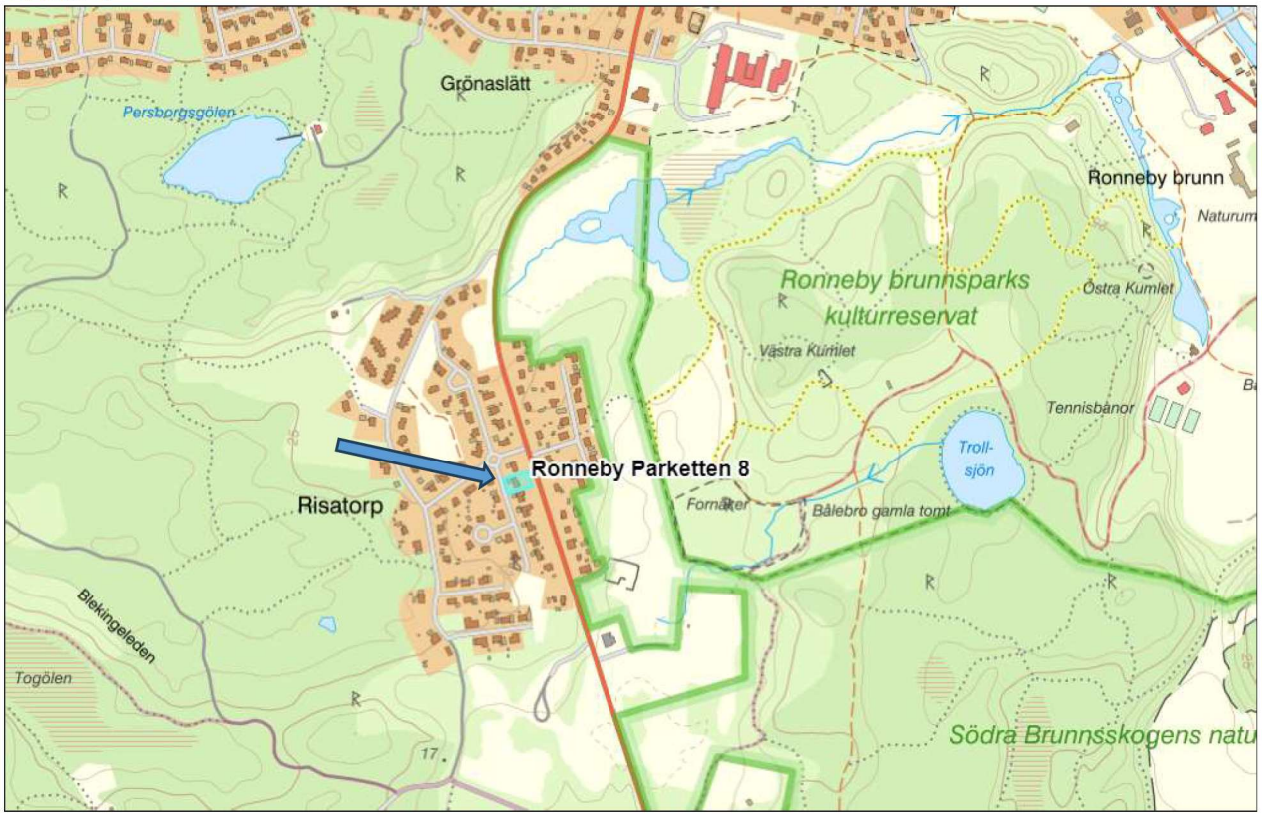
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

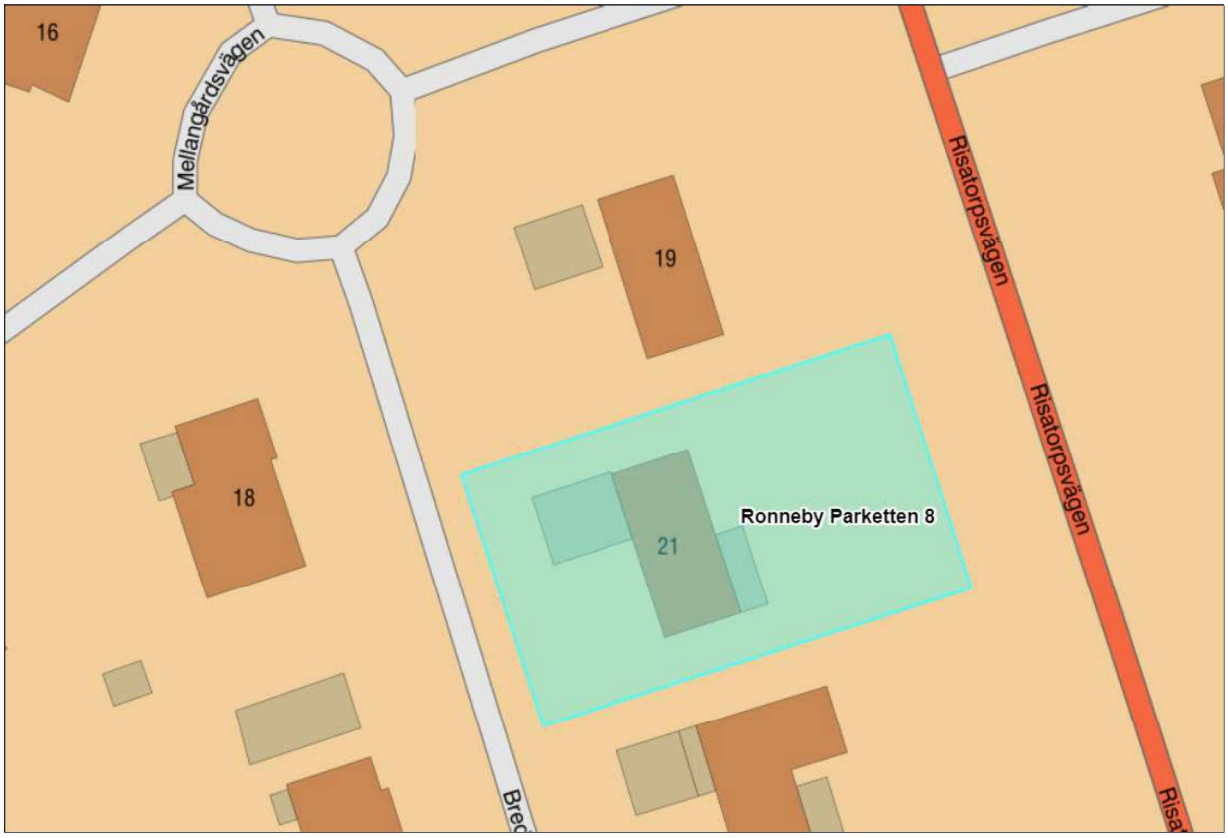
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:

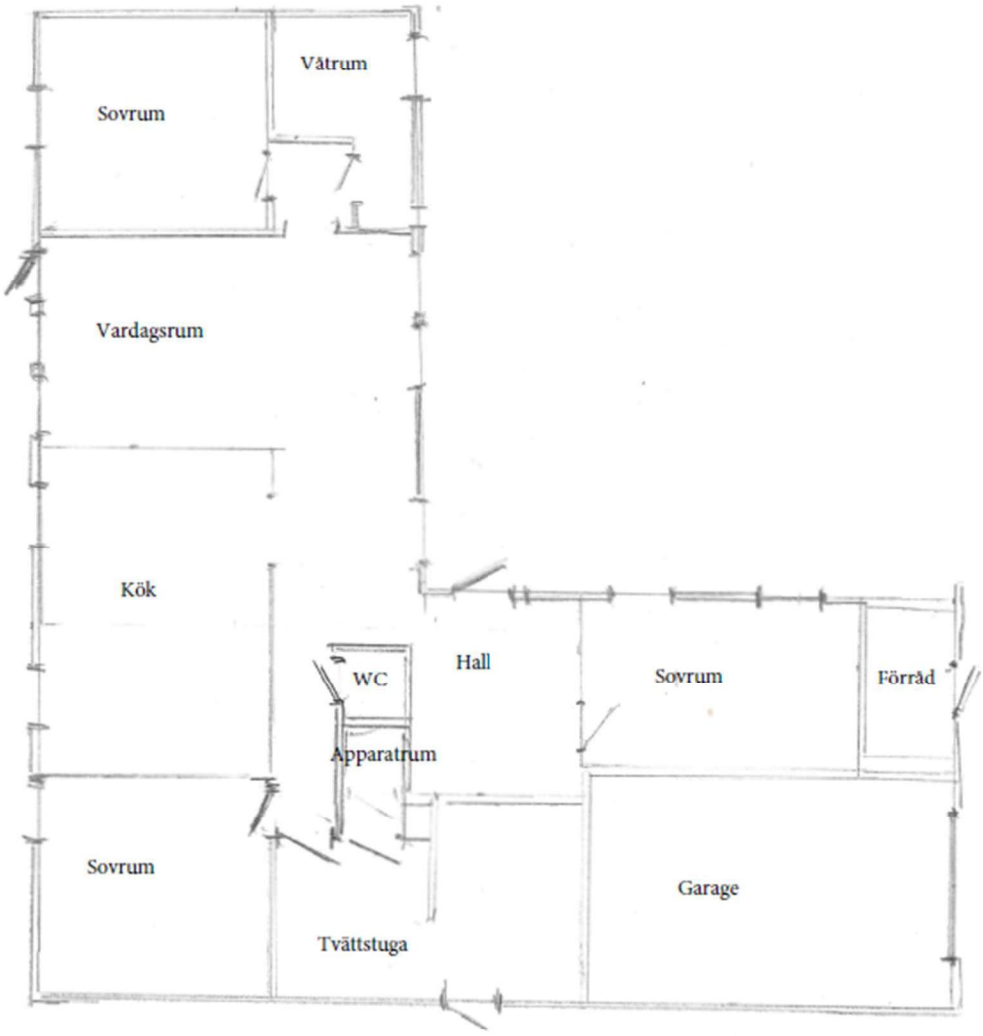


Karta 4 (flygbild):;

BILAGA 3: PLANSKISS

Planskiss bottenvåning

EJ skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 4: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Ronneby	220	BINGA 2:4	2026-01-19	1 300	10 924	1,06	970	119	119	1929	34
Ronneby	220	TROLLKARLEN 1	2026-01-05	1 370	12 685	1,20	898	122	108	1956	28
Ronneby	220	KALLEBERGA 6:196	2025-12-08	805	8 474	0,96	887	114	95	1964	30
Ronneby	220	MUTTERN 2	2025-12-01	925	9 069	0,84	679	116	102	1940	29
Ronneby	220	ÅKERBÄRET 4	2025-11-28	1 200	12 903	1,19	924	93	93	1929	30
Ronneby	220	GULSIPPAN 3	2025-11-03	970	8 818	0,77	865	110	110	1971	29
Ronneby	220	SVENSTORP 1:22	2025-07-04	995	8 652	1,21	814	123	115	1929	31
Ronneby	220	CHAUFFÖREN 10	2025-06-16	1 200	11 881	1,13	894	101	101	1929	30
Ronneby	220	BJÖRSTORP 1:22	2025-06-12	800	7 143	0,75	2 266	112	112	1962	28
Ronneby	220	KALLEBERGA 7:73	2025-04-14	1 000	10 526	1,03	1 610	114	95	1974	31
		Medel ovägt		**1 057**	**10 108**	**1,01**	**1 081**	**112**	**105**	**1948**	**30**
		Medel vägt			**10 062**						

BILAGA 5: FDS UTDRAG INKL.TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning
Ronneby Parketten 8

UUID
909a6a58-2570-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
100071571

Senaste ändringen i allmänna delen
-

Län- och kommunkod
1081

Distrikt
Ronneby
Socken: ronneby

Distriktskod
102022

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-11-04

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-03-19

Adress

Adress

Bredingavägen 21
372 34 Ronneby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2020-04-29	D-2020-00166474:1

Berört fång
D-2020-00526247:1, andel 1/2
Gåva: 2020-12-03
Ingen köpeskilling redovisad

Berört fång
D-2020-00166474:1, andel 1/2
Gåva: 2020-04-25
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-10-30, 1.269.823 sek jämte ränta och kostnader målnummer 01-894776-25	2025-11-03	D-2025-00399550:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar		
Avser inteckning 77/1977		
Avser inteckning 84/4483		
Avser inteckning 84/4484		
Avser inteckning 86/1182		
Avser inteckning 88/5869		
Avser inteckning 91/7713		
Avser inteckning 92/2371		
Avser inteckning 07/12697		
Avser inteckning 07/12698		
Avser inteckning 08/14235		
Avser inteckning 09/17661		
Avser inteckning 09/17662		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12
Totalt belopp: 1 475 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	150 000 SEK	1977-05-04	77/1977
2	60 000 SEK	1984-06-20	84/4483
3	75 000 SEK	1984-06-20	84/4484
4	35 000 SEK	1986-02-26	86/1182
5	80 000 SEK	1988-11-02	88/5869
6	300 000 SEK	1991-10-30	91/7713
7	40 000 SEK	1992-05-06	92/2371
8	195 000 SEK	2007-08-15	07/12697
9	215 000 SEK	2007-08-15	07/12698
10	81 000 SEK	2008-09-23	08/14235
11	22 750 SEK	2009-12-08	09/17661
12	221 250 SEK	2009-12-08	09/17662

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Risatorp 3:1	1953-01-21	10-ROJ-2117

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	240922-0	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 435 000 SEK	1 098 000 SEK	337 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 69093163 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
337 000 SEK	1081010	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1060 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 69094163 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
1 098 000 SEK	Friliggande	39	104 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
14 kvm	107 kvm	1961	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1961	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1955-08-27	10-ROJ-2254

Ursprung

Ronneby Risatorp 3:63

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6227631.6	516573.6

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

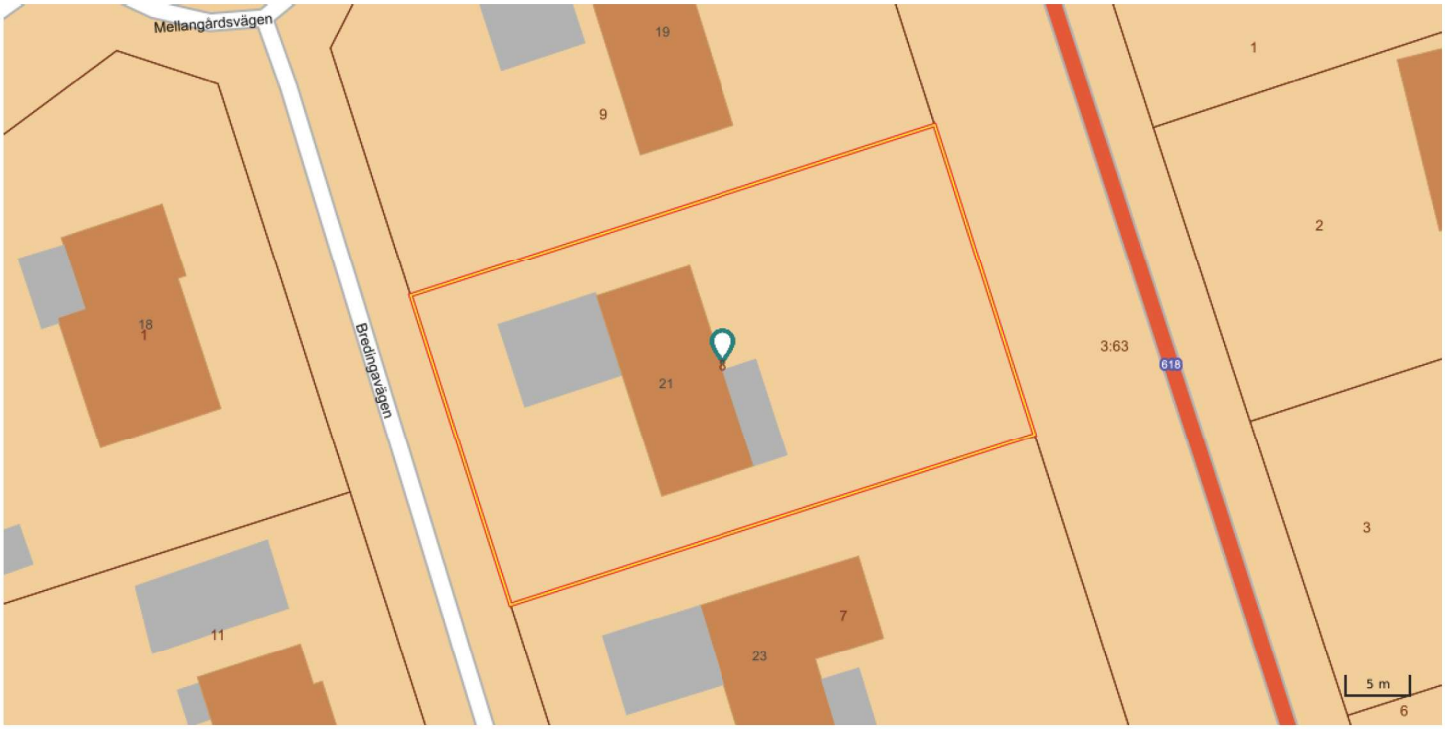
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 060 m^2	1 060 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
K-Ronneby Risatorp 3:114	1994-03-02	1081-93/60

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten



© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige