

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
RONNEBY BREDÅKRA 13:15



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: ORTSPRISMATERIAL.....	12
BILAGA 4: PLANSKISSER	13
BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA	14

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: RONNEBY BREDÅKRA 13:15
 Adress: Båtmansvägen 13, 372 51 Kallinge
 Kommun: Ronneby
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: maj 2026.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-05-22 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

1 222 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Staket.
Flaggstång. Grusad uppfart. Uteplats av trätrall ca 45 kvm,
på plintar. Enklare poolkonstruktion inbyggt vid uteplatsen.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Kallinge, se bilaga.

Vatten, avlopp, el

Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och
avlopp, enligt taxering.

El anslutet men fränkopplat vid besiktning. (Elen ska vara
bytt i sin helhet 2006 enligt fastighetsägare).

Fastigheten har möjlighet att mot en årlig kostnad (ca 300
kr/år) använda vatten från Ronnebyån för bevattning. Enligt
uppgift från fastighetsägare.

Energideklaration

Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.

Planbestämmelser,
servitut mm

Byggnadsplan från 1937. 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 med källare.

Byggnadsår

1945, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme 123 kvadratmeter resp. 75 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källare: Förrådsutrymme, apparatrum (varmvattenberedare), tvättstuga, våtrum (ur funktion enligt ägare).**Bottenvåning:** Hall, våtrum, kök, vardagsrum, sovrum. Inglasat uterum.**Övervåning:** Hall, våtrum, två sovrum.

Undergrund

Postglacial sand, skattat jorddjup 5-10m, därunder Granit. (SGU).

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Vit träpanel, normalt skick. (uppges utbytt 2016)

Yttertak

Takpannor (uppges bytt 2006)

Fönster

Treglasfönster

Våningstrappa

I trä, belagd med textilmatta, sämre skick

Golvbeläggningar

Klinker, parkett, laminat, textilmatta

Tak

Skivor, pärlspont

Kök

Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls häll, fläkt, diskmaskin (fungerar ej), inbyggd ugn. Vitvaror bedöms vara av äldre standard. I köket saknas utrymme för naturlig matplats. Kök av normal standard i sämre skick.

Våtrum

Bottenvåning

Övervåning

golv

Klinker

Klinker

väggar

Kakel

Kakel

inredning

WC, tvättställ,

Tvättställ, badkar

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Äldre

Skick bedöms som sämre. Golvbrunnen i anslutning till badkar läcker enligt uppgift från fastighetsägaren, tvättstället går att använda men ej badkar.

Tvättavdelning

I källare

golv

Klinker

väggar

Kakel

inredning

Tvättmaskin (2022), torktumlare(2021), badkar.

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

Luft-/luftvärmepumpar (två st.) Elektisk golvvärme i hall, kök och våtrum bottenvåning. Elektrisk golvvärme även i våtrum övervåning. Direktverkande el genom elradiator.

Övrigt	Stort in- och utvändigt upprustningsbehov. Huset har varit kallställt sedan februari. Vattnet avstängt av fastighetsägaren. Enligt uppgift från fastighetsägaren Eldstad i form av braskamin. Spricka baktill, ej godkänd för eldning. (Besiktningstatus oklar). Inglasat uterum på plintar. Oisolerat. Ca 27 kvm. Två paneler med infravärme i tak. Funktion av installationer såsom värmesystem, vatten och avlopp har ej verifierats.
Garage	Fristående garage om ca 13 kvm. Enklare äldre konstruktion, vipport (trasig). Höjd vid port ca 1,8m.
Uthus	Lekstuga i trä, enklare skick. Vedskjul, äldre träkonstruktion med plåttak. Mindre växthus. Friggebod med extra plåttak. Ca 9 kvm. Träpanel, el indragen. Laminatgolv.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i villaområde.

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

Objektet som helhet Äldre, mindre småhus med stort upprustningsbehov såväl in-
 som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	257 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>686 000 kr</u>
Totalt	943 000 kr

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

Pantbrev 6 st. Totalt 1 000 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 0,9 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 850 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 600 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **RONNEBY BREDÅKRA 13:15**
har vid värdetidpunkten maj 2026 bedömts till:

SEXHUNDRA TUSEN KRONOR (600 000 kr)

Kalmar 2026-06-03
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB

Daniel Strand, civilingenjör
Fastighetsvärderare

Andreas Ylipää, civilekonom
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

**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

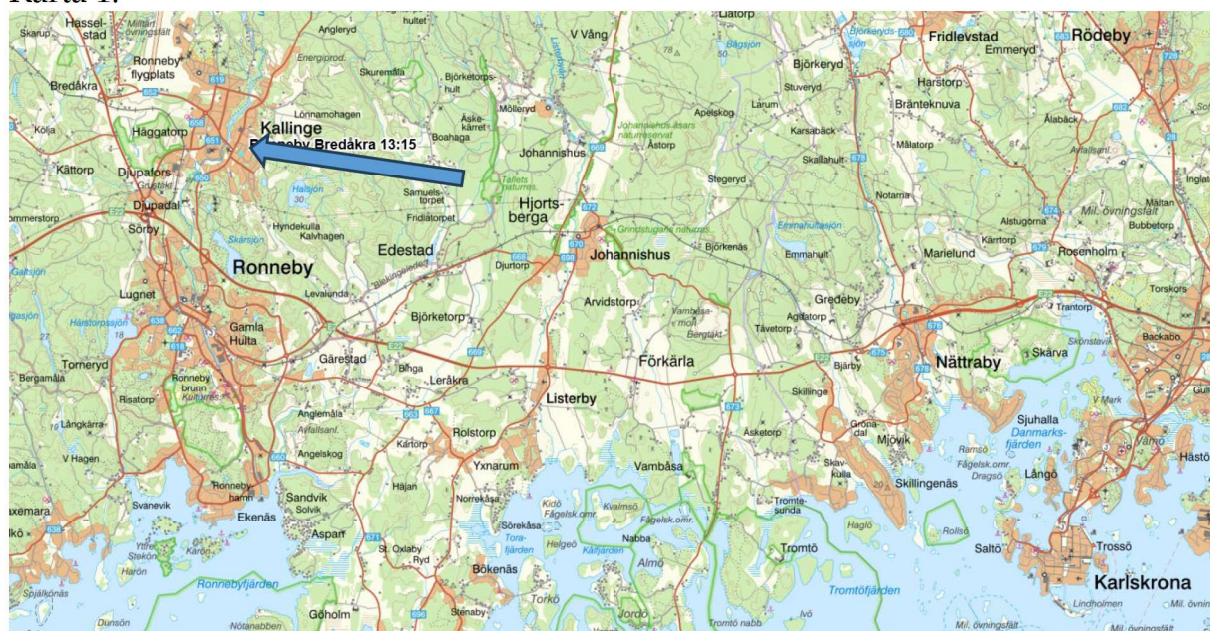
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

BILAGA 2: KARTOR

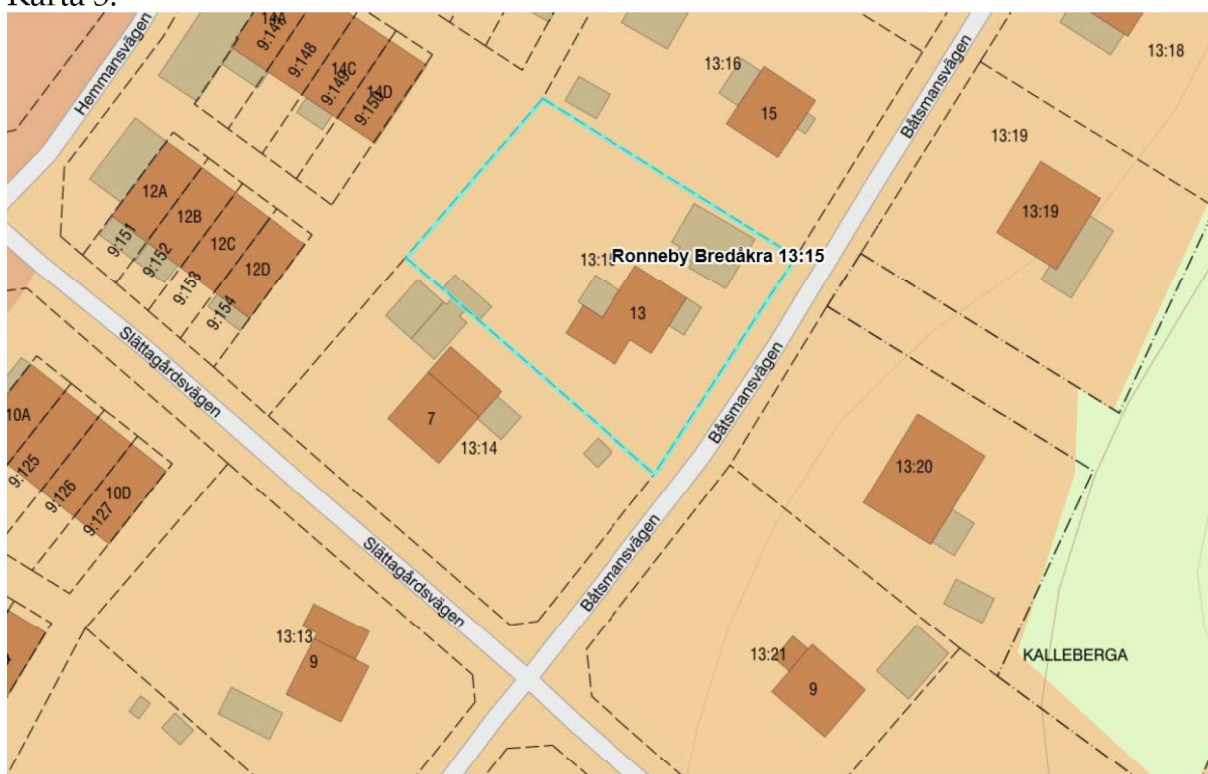
Karta 1:



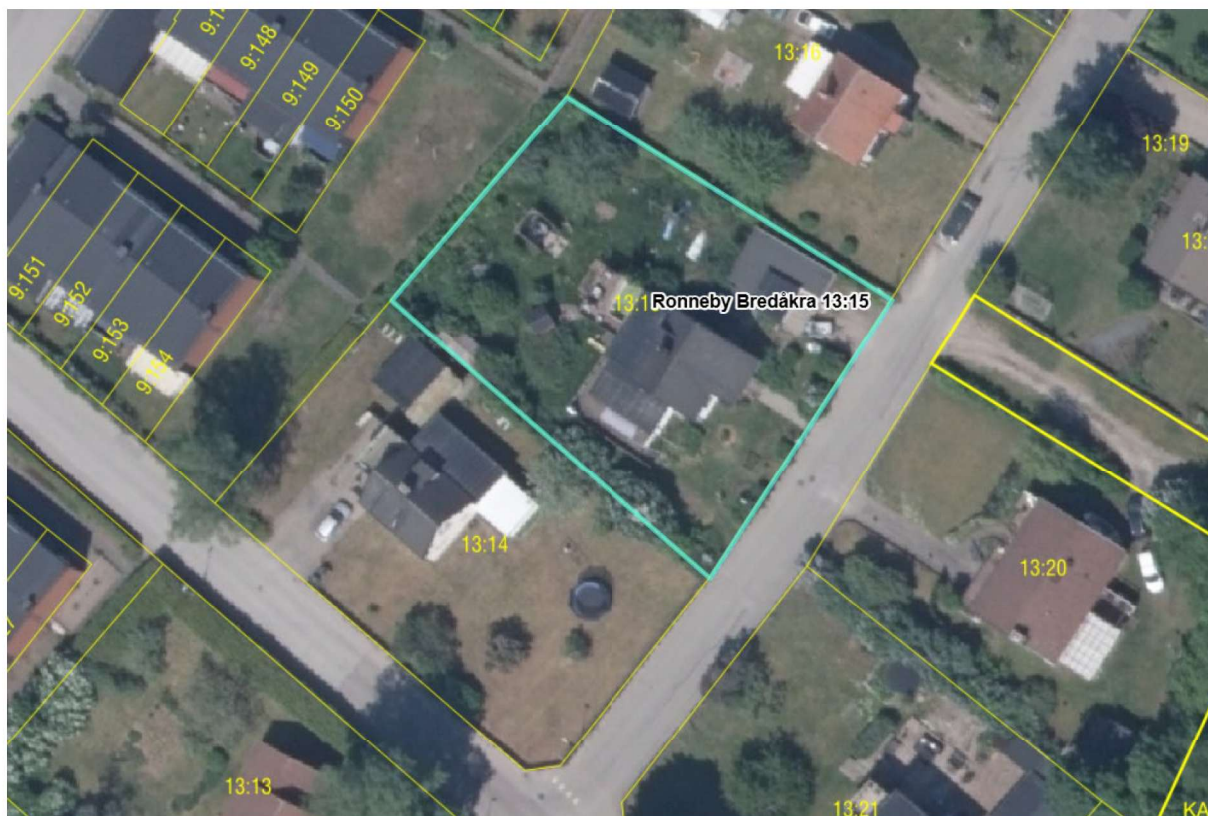
Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):



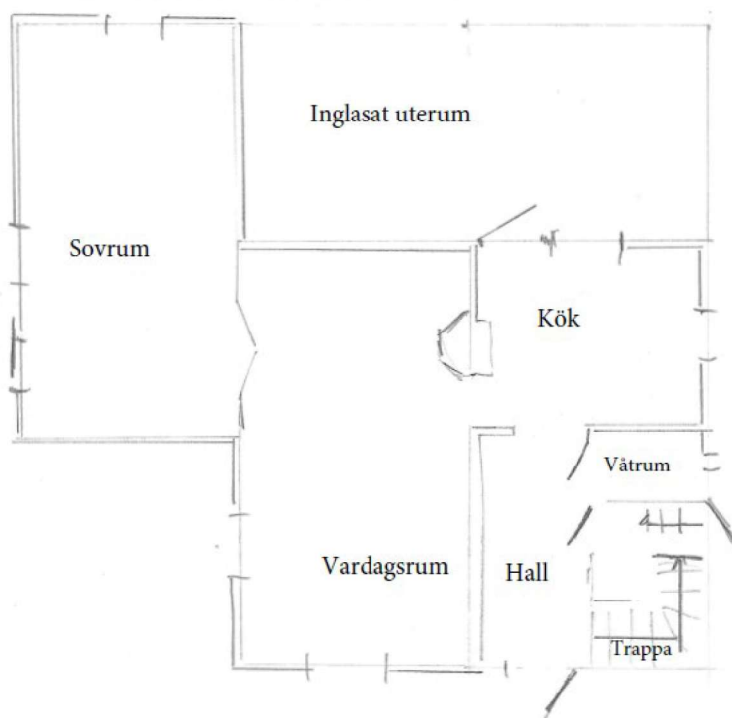
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Ronneby	220	KALLEBERGA 4:59	2025-12-15	930	7 500	0,82	1 036	144	124	1971	33
Ronneby	220	SVENSTORP 11:17	2025-12-11	875	6 679	0,92	1 087	149	131	1962	28
Ronneby	220	KALLEBERGA 4:46	2025-11-27	800	6 349	0,89	1 230	137	126	1964	28
Ronneby	220	ASKEN 29	2025-11-24	760	6 179	0,58	669	137	123	1930	32
Ronneby	220	KALLEBERGA 6:125	2025-11-21	1 000	8 197	1,06	1 001	137	122	1960	30
Ronneby	220	VÅRLÖKEN 3	2025-11-14	950	7 661	0,84	1 666	129	124	1929	26
Ronneby	220	HARKNIVEN 1:31	2025-09-30	700	5 385	0,82	2 042	136	130	1950	25
Ronneby	220	SVENSTORP 1:22	2025-07-04	995	8 652	1,21	814	123	115	1929	31
Ronneby	220	HOBY 10:1	2025-04-29	650	5 285	0,93	812	127	123	1929	26
Ronneby	220	HOBY 2:20	2025-02-14	900	7 031	0,94	1 219	137	128	1929	33
Ronneby	220	SKOGSSTJÄRNAN 4	2024-12-16	970	8 818	0,78	808	130	110	1971	26
Ronneby	220	SVENSTORP 2:62	2024-10-15	600	5 455	0,88	1 457	114	110	1944	26
Ronneby	220	NYPONET 4	2024-09-12	1 000	8 547	0,94	640	124	117	1969	29
Ronneby	220	NÅTLAREN 2	2024-09-12	955	8 682	0,90	994	115	110	1940	27
Ronneby	220	VALHALL 6	2024-02-19	880	7 928	0,85	888	123	111	1929	26
		Medel ovägt		864	7 223	0,89	1 091	131	120	1947	28
		Medel vägt			7 187						

BILAGA 4: PLANSKISSER

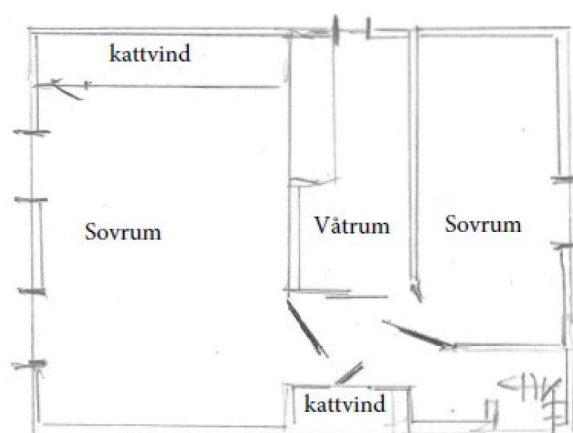
Planskiss bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss övervåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Ronneby Bredåkra 13:15	909a6a57-fbcc-90ec-e040-ed8f66444c3f	100060911	2019-02-06
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1081	Ronneby Socken: ronneby	102022	2026-03-02
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-05-15

Adress

Adress

Båtsmansvägen 13
372 51 Kallinge

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2012-10-29	12/11351

Berört fång

12/11351, andel 1/1 Bodelning
p.g.a. äktenskapsskillnad:
2012-10-24 Ingen köpeskillning
redovisad

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2026-02-25, 551 996 sek, jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-106106-26	2026-02-27	D-2026-00069346:1

Anmärkningar

Avser inteckning 84/6577
Avser inteckning 90/5086
Avser inteckning 92/1832
Avser inteckning 94/6075
Avser inteckning 04/1429
Avser inteckning 06/6068

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 1 000 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	65 000 SEK	1984-08-15	84/6577
2	290 000 SEK	1990-09-12	90/5086
3	57 000 SEK	1992-04-08	92/1832
4	113 000 SEK	1994-12-19	94/6075
5	225 000 SEK	2004-02-05	04/1429
6	250 000 SEK	2006-05-02	06/6068

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar		
Plan		
Plan Byggnadsplan Kallinge brukssamhälle inom djupadal nr 1,häggatorps by och kalleberga by	Datum 1937-02-06	Akt 10-ROJ-1939

Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 243445-0	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 943 000 SEK	därav byggnadsvärde 686 000 SEK	därav markvärde 257 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person
Värderingsenhet småhus tomtmark 75749163 (2024)			
Taxeringsvärde 257 000 SEK	Riktvärdeområde 1081007	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1222 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 75750163 (2024)			
Taxeringsvärde 686 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 33	Bostadsyta 123 kvm
Biutrymmesyta 75 kvm	Värdeyta 138 kvm	Nybyggnadsår 1945	Tillbyggnadsår
Värdeår 1945	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Ätgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1943-10-26

Akt

10-ROJ-1449

Ursprung

Ronneby Slättagården 2:1

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6233050.4

518246.6



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

1 222 m²

Därav landareal

1 222 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

K-Ronneby Slättagården 2:9

Omregistreringsdatum

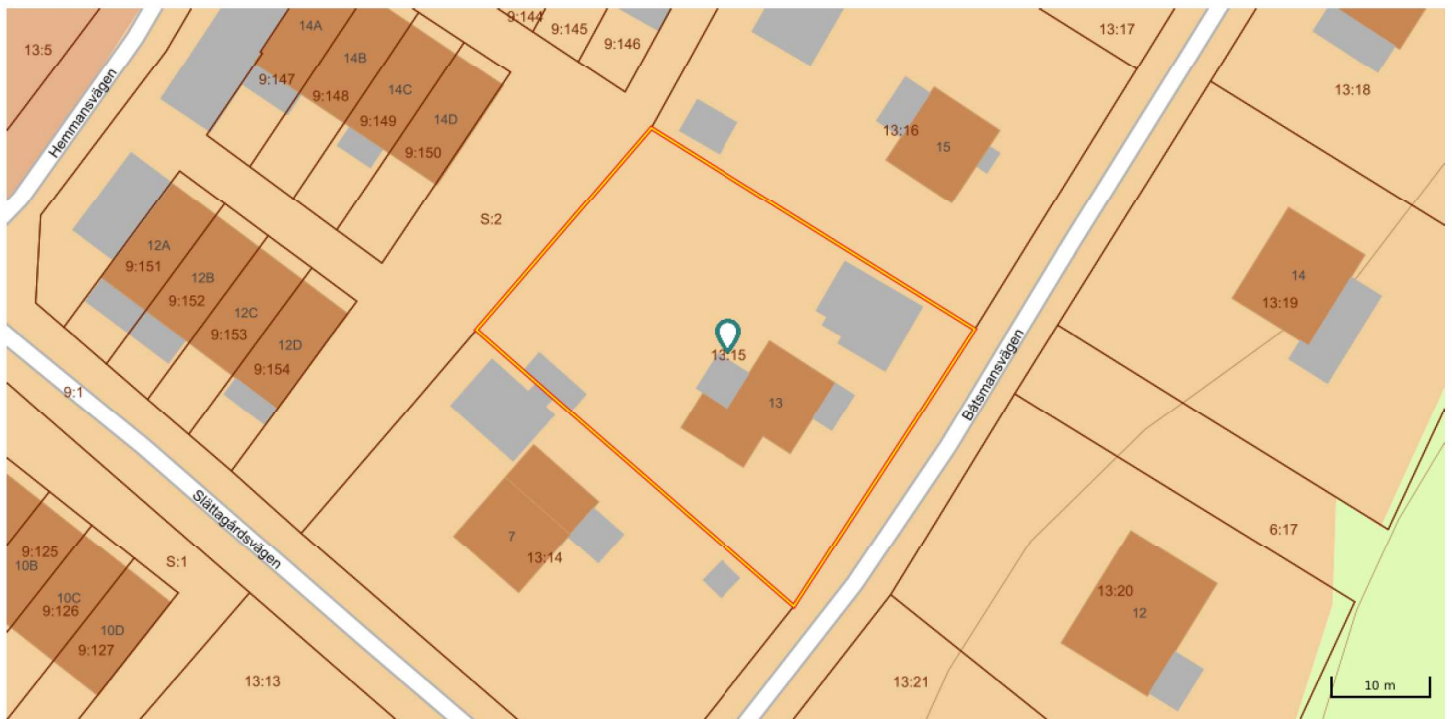
1994-03-02

Akt

1081-93/60

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten



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