



F-290-25 08
VBnr: 26322

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Kalmar Knappegården 1:109



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: ORTSRISMATERIAL	
BILAGA: PLANRITNING	

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Kalmar Knapegården 1:109
 Adress: Trädoktors väg 7, 395 93 Rockneby
 Kommun: Kalmar
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten.
 Värdetidpunkt: Mars 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-03-06 av undertecknad. Vid besiktning deltog personal från Kronofogdemyndigheten. Lagfaren ägare deltog ej.

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Byggnaden var nedskräpad och nedsmutsad vilket försvårade besiktningen. 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

612 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Asfalterad
uppfart.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Rockneby, 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

Detaljplan från 1982. 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

1984, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea ca 138 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

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

Undergrund

Ej känt

Grundläggning

Betongplatta på mark

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä

Yttertak

Betongtakpannor

Fönster

Äldre treglasfönster

Våningstrappa

I trä

Golvbeläggningar

Plastmatta, laminat

Tak

Skivor, träpanel

Kök

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

Våtrum

Bottenvåning

Övervåning

golv

Plastmatta

Plastmatta

väggar

Plastmatta/kakel

Kakel/Träpanel

inredning

WC, tvättställ, badkar

Wc, tvättställ, dusch, fläkt

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Sämre

Sämre

Tvättavdelning

Bottenvåning

golv

Plastmatta

väggar

Plastmatta

inredning

Tvättmaskin, ventilationsaggregat, varmvattenberedare

Ventilation

Bedöms vara mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning.

Uppvärmning

Luft/luft-värmepump

Övrigt

Stort in- och utvändigt upprustningsbehov. Kamin i vardagsrummet, okänt om den är godkänd för eldning. Byggnaden bedöms ha stått kallställd under en längre tid. Veranda med trallgolv delvis med plåttak och eluttag. Vattenuttag utvändigt noterades.

Garage

Fristående garage på gjuten betongplatta med betongtakpannor och träfasad. Betonggolv samt belysning och eluttag finns.

OMDÖME

Läge Utkant i småhusområde.

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

Objektet som helhet Småhus med stort upprustningsbehov såväl in- som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	447.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1.630.000 kr</u>
Totalt	2.007.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 1.800.000 kr utifrån undertecknads besiktningssuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 5 st. Totalt 855.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,3 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 2 300 000 kronor för värderingsobjektet.

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

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Kalmar Knapegården 1:109** har vid värdetidpunkten mars 2025 bedömts till:

TVÅMILJONER KRONOR (2 000 000 kr)

Kalmar 2025-03-10
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/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

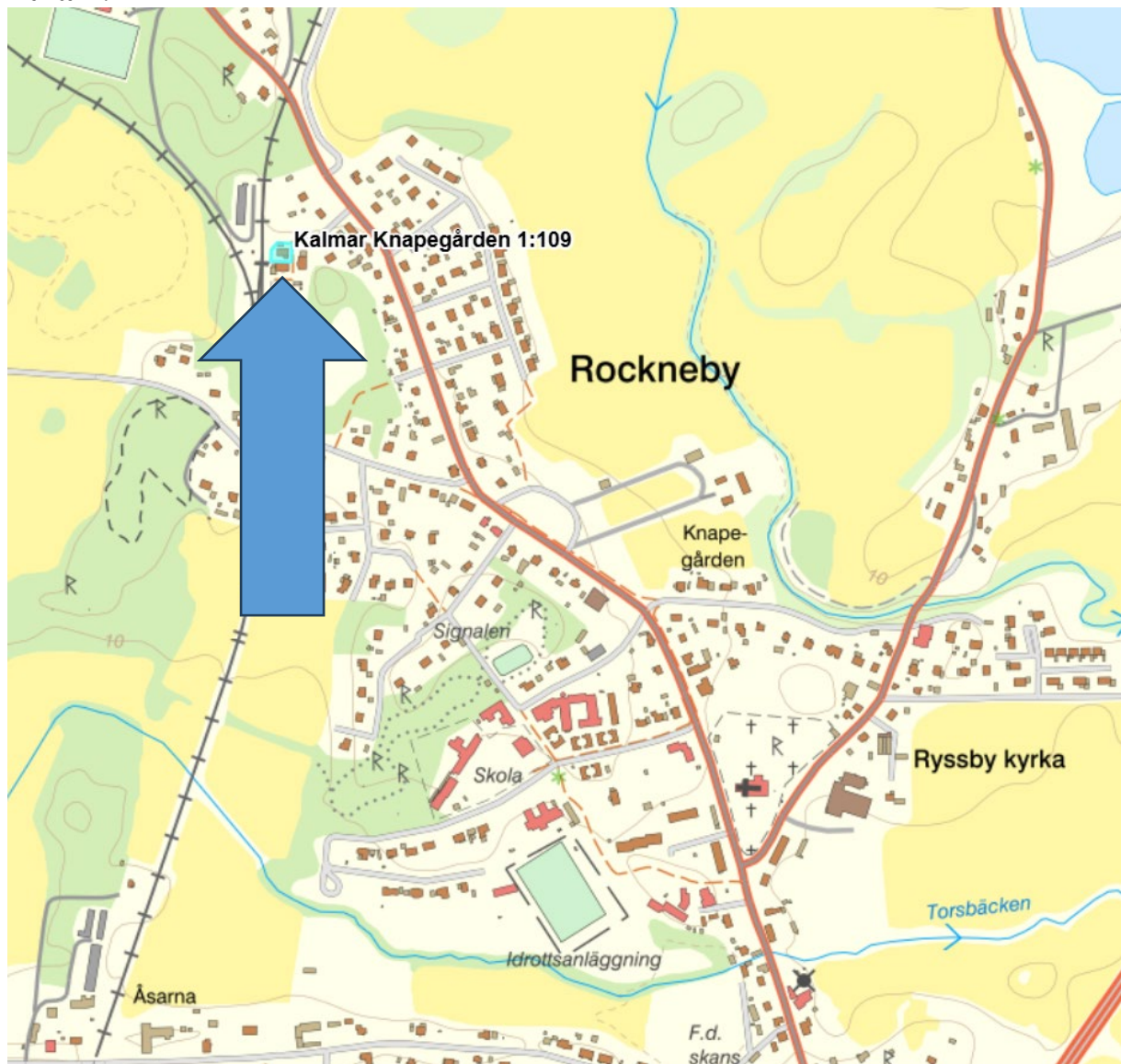
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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



**Fastighet**

Beteckning
Kalmar Knappegården
1:109

UUID:
909a6a53-f6ea-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
080034979

Län- och kommunkod
0880

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2024-12-23

Distrikt
Ryssby
Socken: Ryssby

Distriktskod
105091

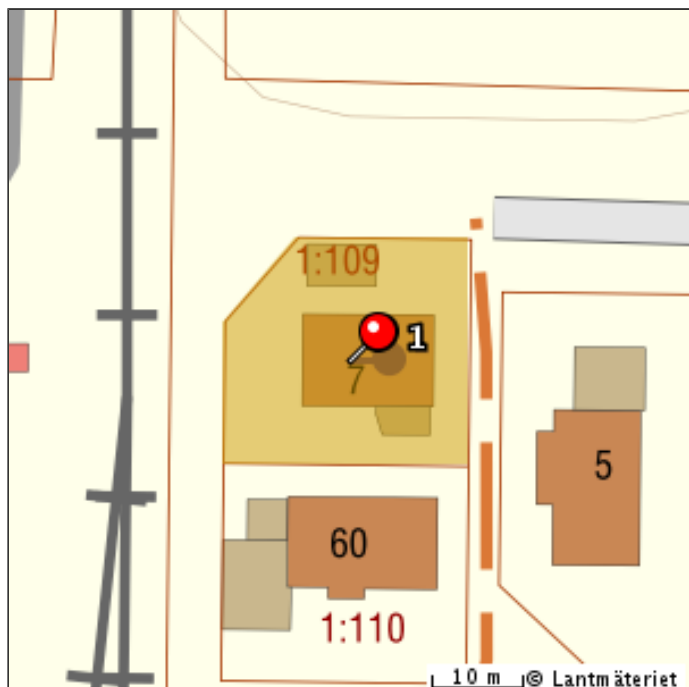
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-01-30

Adress

Adress
Trädoktors Väg 7
395 93 Rockneby

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6296849.7	581914.3



Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	612 kvm	612 kvm	
Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2010-02-05	10/2961
Köp (även transportköp): 2010-02-01 Köpeskilling: 900.000 SEK, avser hela fastigheten.			
Anteckningar			
Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-12-18, 757 718 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 01-704881-24		2024-12-20	D-2024-00436824:1
Anmärkningar: Avser inteckning 10/2962 Avser inteckning 84/13984 Avser inteckning 84/13985 Avser inteckning 84/14669 Avser inteckning 88/2919			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 5			
Totalt belopp: 855.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	394.100 SEK	1984-11-21	84/13984
2	128.900 SEK	1984-11-21	84/13985
3	40.000 SEK	1984-11-28	84/14669
4	100.000 SEK	1988-02-11	88/2919
5	192.000 SEK	2010-02-05	10/2962
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer		Datum	Akt
Stadsplan: Knappegården 1:3, 1:35 m fl		1982-02-11 Genomf. slut: 1992-06-30	0880K-I:403

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

473686-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2.077.000 SEK	1.630.000 SEK	447.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/1	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 019072159.

Taxeringsvärde 447.000 SEK	Riktvärdeområde 0880003	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 612 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 019073159.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.630.000 SEK	Total standardpoäng 32
Bostadsyta 138 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 138 kvm
Nybyggnadsår 1984	Tillbyggnadsår 1993	Värdeår 1986
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1982-05-13	08-RYS-1413

Ursprung

Kalmar Knapegården 1:35

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum Akt
H-Ryssby Knapegården 1:109	1987-09-09 0880-113

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

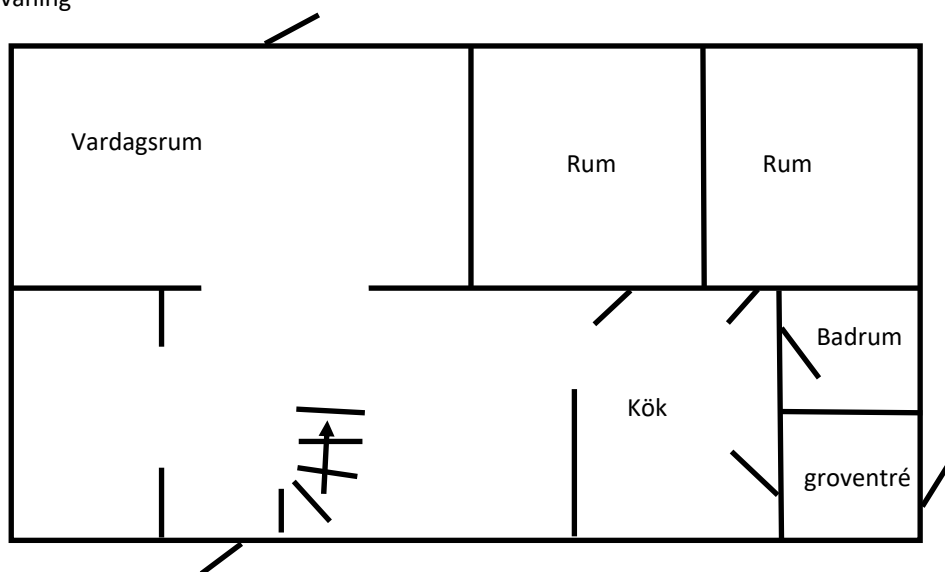
© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
10	Kalmar	0	HARBY 37:1	220	650	133	133	1977	1977	29	04	1700	2024-05-08	12782	1.01
21	Kalmar	0	BOTTORP 3:3	220	740	150	163	1968	1968	24	04	1750	2023-08-04	11667	0.84
23	Kalmar	0	HARBY 33:1	220	764	133	133	1976	1976	32	04	1890	2023-08-01	14211	1.04
44	Kalmar		HALLTORP 1:30	220	772	135	135	1979	1979	35	04	1900	2022-01-04	14074	1.61
28	Kalmar	0	ÅBY 28:3	220	691	133	133	1992	1995	29	04	2650	2023-05-31	19925	1.21
45	Kalmar		ÅBY 30:4	220	736	128	138	1991	1991	32	04	2850	2021-12-29	22266	1.27
35	Kalmar	0	KÖLBY 9:51	220	765	140	140	1988	1988	31	04	3435	2022-09-30	24536	1.42
34	Kalmar	0	ÅBY-SLÄT 4:3	220	704	128	132	1982	1982	30	04	3545	2022-10-27	27695	1.79

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning

