



F-1141-25-10

**VÄRDEUTLÅTANDE**  
**Fastigheten**  
**Ronneby Kalleberga 8:201**



Forum Fastighetsekonomi Sydost AB, Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar. [www.fforum.se](http://www.fforum.se)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>BESKRIVNING OCH VÄRDERING</b> .....	3
ALLMÄNT .....	3
BESIKTNING.....	3
TOMT .....	4
BYGGNAD.....	5
OMDÖME .....	6
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
<b>BILAGA 1: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET</b> .....	8
<b>BILAGA 2: KARTOR</b> .....	9
<b>BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL</b> .....	11
<b>BILAGA 4: PLANSKISSER</b> .....	12
<b>BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA</b> .....	14

**BESKRIVNING OCH VÄRDERING****ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Ronneby Kalleberga 8:201  
Adress: Idegransvägen 24, 372 53 Kallinge  
Kommun: Ronneby  
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.  
Värdetidpunkt: maj 2025.  
Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

**BESIKTNING**

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-05-21 av Daniel Strand. 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	555 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta och buskar. Plattläggning på uppfart fram till garage.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Kallinge, se bilaga kartor.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Detaljplan från 1974. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan.  Fastigheten belastas av ett officialservitut avseende kraftledning.  För berörkrets rörande last-/förmånsfastigheter gällande officialservitut ovan, samt för mer information av fastighetsrättslig karaktär, se bifogat FDS-utdrag.

**BYGGNAD**Bostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 1/2 -plan.

Byggnadsår

1975, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme 162 kvadratmeter resp. 0 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

**Bottenvåning:** Hall, kök, våtrum, vardagsrum, två sovrum, tvättstuga.

Undergrund

**Övervåning:** Allrum, våtrum, sovrum, förråd, kattvind.

Grundmurar

Glacial silt, därunder Granit. (SGU).

Grundläggning

Betongsten

Stomme

Betongplatta på mark

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä

Yttertak

Träpanel, tegel. Normalt skick.

Fönster

Takpannor

Våningstrappa

Tvåglasfönster, normalt skick.

Golveläggningar

I trä

Tak

Plastmatta, parkett, laminat, trä

Skivor

Kök

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

Våtrum

Bottenvåning

Övervåning

golv

Klinker

Klinker

väggar

Kakel

Kakel

inredning

WC, tvättställ, badkar,

WC, tvättställ, dusch

Hand.trk.

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Normalt

Äldre

Tvättavdelning

Bottenvåning

golv

Plastmatta

väggar

Plastmatta

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin, torktumlare, varmvattenberedare.

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

Direktverkande el (radiatorer)

Övrigt

Invändigt upprustningsbehov, visst utvändigt upprustningsbehov. Lukt av katt på övervåning.

Sovrumsdörr kapad på bottenvåning.

Skrapmärken från hund på entrédörr.

Uteplats med trätrall ca 15 kvm, inramad av plank.

Garage

Vidbyggt garage samt förrådsutrymme. Plats för en bil. Takskjutport.

Uthus

Mindre enklare uthus/trädgårdförråd

**OMDÖME**

Läge Objektet är beläget i villaområde. Direkt i söder utgörs omgivningen av jordbruksmark.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	Ordinär
Underhåll	Normalt/delvis eftersatt

Objektet som helhet Äldre, småhus med upprustningsbehov invändigt. Visst upprustningsbehov utvändigt.

**EKONOMISKA DATA**

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	195.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>884.000 kr</u>
Totalt	1.079.000 kr

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

Pantbrev 5 st. Totalt 537 600 kr.

**VÄRDEBEDÖMNING**

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

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 1 200 000 kronor.

Marknadsvärde      Marknadsvärdet för fastigheten Ronneby Kalleberga 8:201 har vid värdetidpunkten maj 2025 bedömts till:

**EN MILJON TVÅHUNDRATUSEN (1 200 000 kr)**

Kalmar 2025-06-04  
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/arendator 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 arendator 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

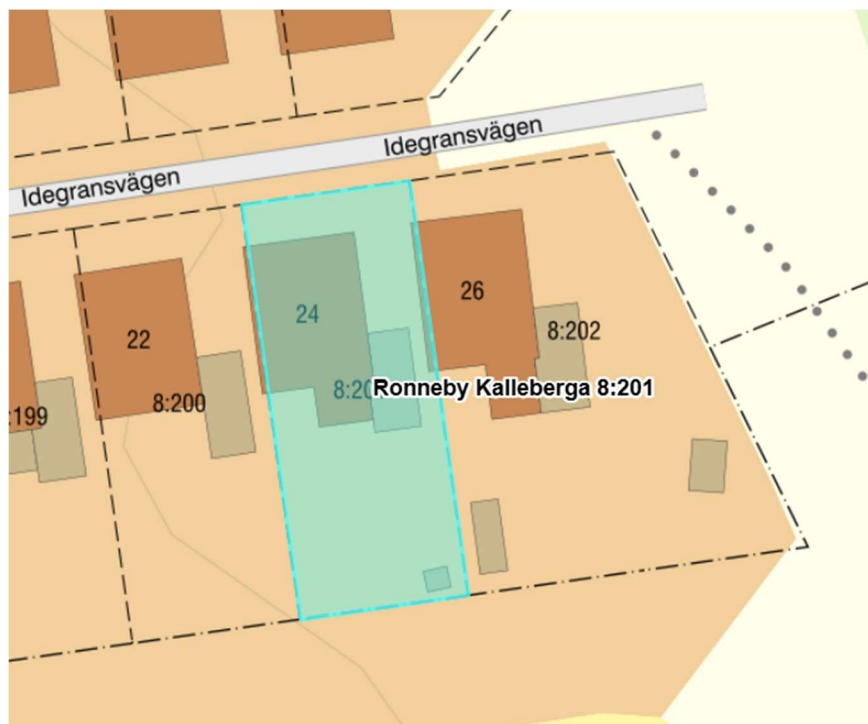
Karta 1:



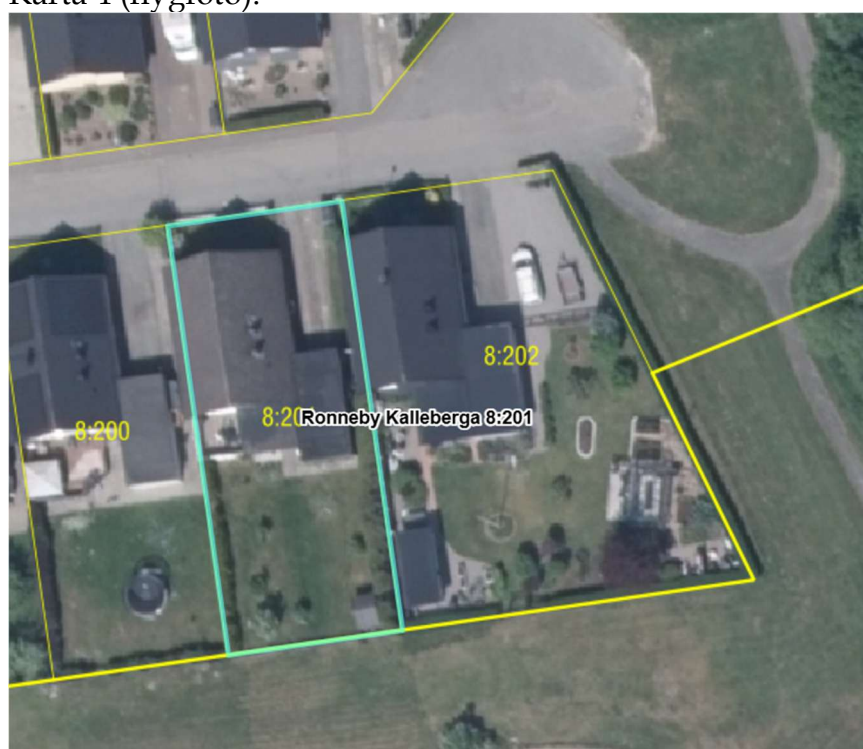
Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):



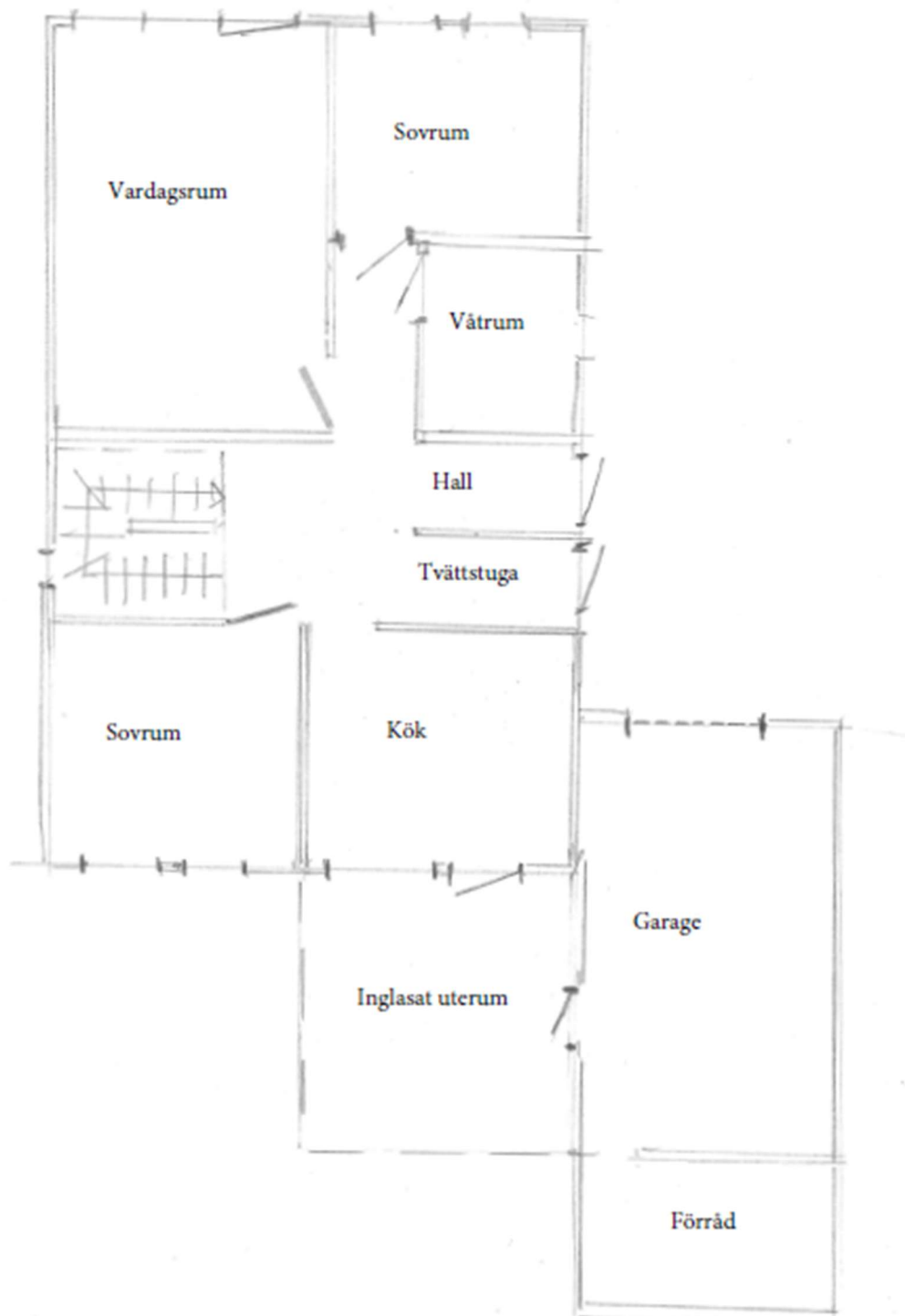
## BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	Totalareal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Ronneby	220	KASTANJEN 3	2023-04-17	2 050	11 081	1,13	1 412	191	185	1957	32
Ronneby	220	DJURTORP 3:12	2024-01-04	1 750	9 777	1,07	2 206	179	179	1975	32
Ronneby	220	SPEJAREN 1	2025-02-27	1 500	9 259	0,82	995	162	162	1975	33
Ronneby	220	TRUMPETEN 5	2025-04-28	2 200	13 750	1,16	705	163	160	1981	33
Ronneby	220	ODEN 21	2025-01-15	1 800	11 613	1,08	984	164	155	1969	32
Ronneby	220	RISATORP 2:3	2023-05-12	1 675	10 806	1,20	1 943	161	155	1953	27
Ronneby	220	EDESTAD 4:21	2025-01-29	1 600	10 458	1,29	1 459	153	153	1977	29
Ronneby	220	KALLEBERGA 9:101	2025-01-13	1 525	9 967	1,11	733	159	153	1984	33
Ronneby	220	VIOLEN 4	2025-05-09	1 350	9 000	0,95	769	165	150	1956	30
Ronneby	220	BREDÅKRA 9:112	2023-12-01	1 295	8 633	1,14	679	150	150	1973	33
Ronneby	220	BJÖRKEHED 1:27	2024-11-27	1 150	7 667	1,26	1 177	165	150	1960	26
Ronneby	220	BREDÅKRA 9:107	2024-08-05	1 400	9 655	1,37	840	146	145	1973	30
Ronneby	220	SVETSAREN 2	2024-08-15	2 000	13 986	1,08	573	143	143	1990	32
Ronneby	220	KALLEBERGA 8:68	2023-11-03	1 450	10 662	1,48	1 647	142	136	1938	33
		<b>Medel ovägt</b>		<b>1 625</b>	<b>10 451</b>	<b>1,15</b>	<b>1 152</b>	<b>160</b>	<b>155</b>	<b>1969</b>	<b>31</b>
		<b>Medel vägt</b>			<b>10 453</b>						

## BILAGA 4: PLANSKISSER

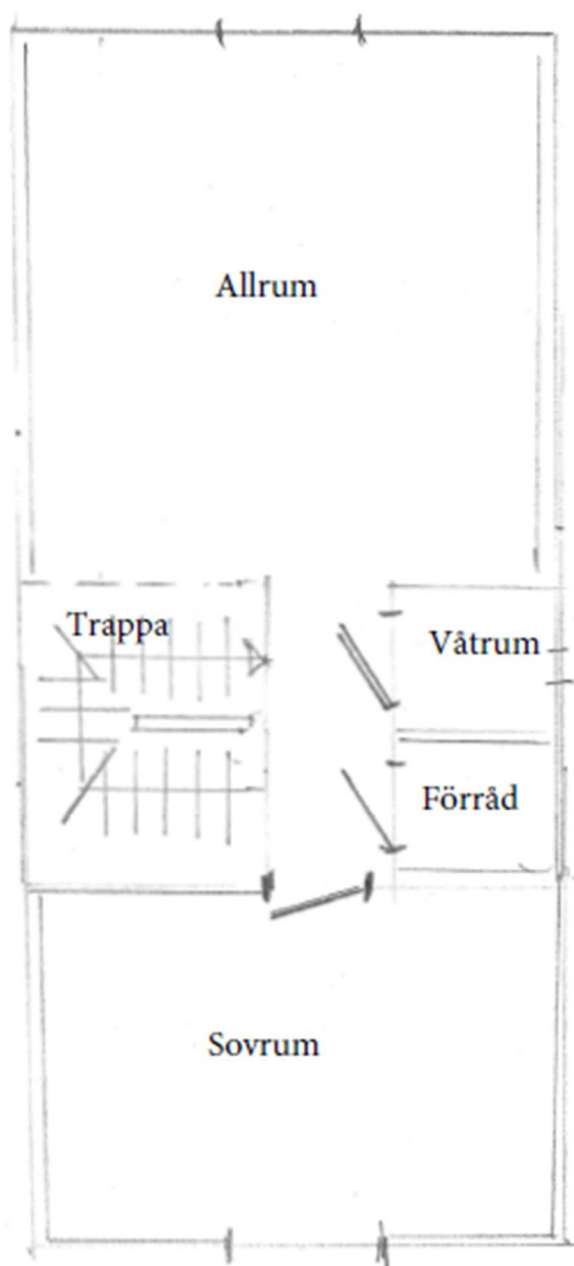
Planskiss bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss övervåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



**BILAGA 5: FDS\_UTDRAG INKL. TOMTKARTA**



# metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-05-06

## Fastighet

<b>Beteckning</b> Ronneby Kalleberga 8:201	<b>UUID:</b> 909a6a58-160a-90ec-e040-ed8f66444c3f	
<b>Nyckel:</b> 100067629	<b>Län- och kommunkod</b> 1081	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-03-27
<b>Distrikt</b> Ronneby Socken: Ronneby	<b>Distriktskod</b> 102022	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2025-05-06

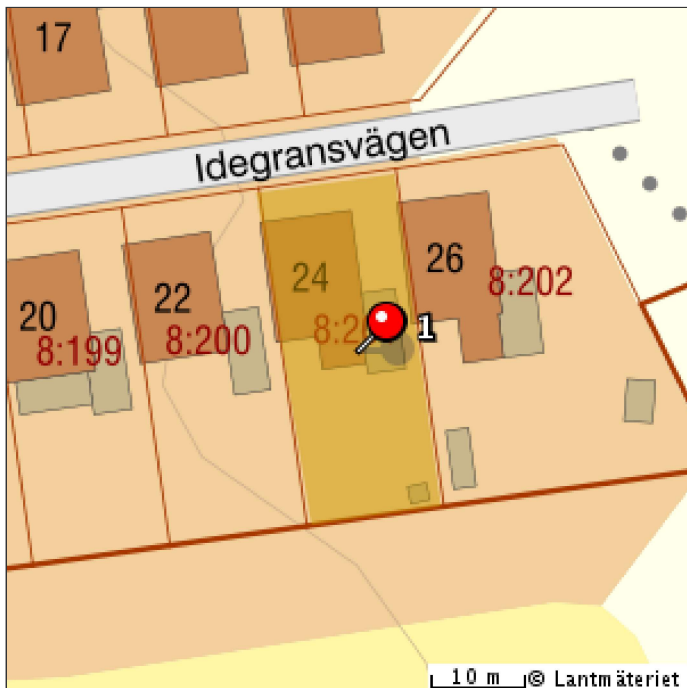
## Adress

### Adress

Idegransvägen 24  
372 53 Kallinge

## Läge, karta

<b>Område</b>	<b>N (SWEREF 99 TM)</b>	<b>E (SWEREF 99 TM)</b>
1	6231989.1	518438.9



## Areal

<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därv landareal</b>	<b>Därv vattenareal</b>	
<b>Totalt</b>	555 kvm	555 kvm		

**Lagfart**

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	1982-10-06	82/976

Köp (även transportköp): 1982-10-01  
Ingen köpeskilling redovisad.

1/2	1982-10-06	82/977
-----	------------	--------

Köp (även transportköp): 1982-10-01  
Ingen köpeskilling redovisad.

**Anteckningar****Innehåll**

	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-24, 184 532, sek jämte ränta och kostnader målnr 01-14291-25	2025-03-26	D-2025-00105327:1

**Anmärkningar:**

Avser inteckning 76/3099  
Avser inteckning 82/6052  
Avser inteckning 89/6481  
Avser inteckning 93/1644  
Avser inteckning 93/1645

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 5  
Totalt belopp: 537.600 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	117.600 SEK	1976-05-05	76/3099
2	100.000 SEK	1982-10-06	82/6052
3	210.000 SEK	1989-09-27	89/6481
4	4.000 SEK	1993-03-31	93/1644
5	106.000 SEK	1993-03-31	93/1645

**Rättigheter**

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Kraftledning expropriation	Last	Officialservitut	10-IM2-65/2879.1

**Övrig berörkrets, med rättsförhållande:****Förmån****Last**

Ronneby Djupadal 1:21, 1:65  
Ronneby Kalleberga 3:8, 8:197-204, 8:206, 8:211, 8:212, 8:216-259, 8:268, 26:1

Anmärkning:

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kalleberga 8:197	1974-09-10	10-ROJ-3036

**Taxeringsuppgifter****Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

233492-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

**Taxeringsvärde**

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.079.000 SEK	884.000 SEK	195.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

**Taxerad Ägare**

Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet småhusmark 087706163.**

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
195.000 SEK	1081007	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
555 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

**Värderingsenhet småhusbyggnad 087707163.**

Bebyggelseyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Kedjehus	884.000 SEK	30
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
162 kvm	0 kvm	162 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1975		1975
Under Byggnad	Antal lika	
Nej	1	

**Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

**Åtgärd**

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1966-10-14	10-ROJ-2633
Fastighetsreglering 20,23	1975-03-06	10-ROJ-3072

---

**Ursprung**  
Ronneby Kalleberga 8:197

---

**Tidigare Beteckning**

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
K-Ronneby Kalleberga 8:201	1994-03-02	1081-93/60

---

**Ajourförande inskrivningsmyndighet**

Lantmäteriet	<b>Kontorbeteckning:</b> Hässleholm <b>Telefon:</b> 0771-63 63 63
--------------	---

Källa: Lantmäteriet