



F-1010-25-10

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
RONNEBY BREDÅKRA 9:89



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 1: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	8
BILAGA 2: KARTOR	9
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL	11
BILAGA 4: PLANSKISS	12
BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA	13

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: RONNEBY BREDÅKRA 9:89
Adress: Älgvägen 15, 372 50 Kallinge
Kommun: Ronneby
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Norr.
Värdetidpunkt: maj 2025.
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-05-08 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, tommtyp	825 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Staket. Asfalterad uppfart.
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	Bifogas separat.
Planbestämmelser, servitut mm	Byggnadsplan från 1966. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. Fastigheten har till förmån ett servitut avseende Vatten mm. Fastigheten har till förmån ett servitut avseende pumpstation mm. För berörkretsar rörande last-/förmånsfastigheter gällande inskrivna avtalsservitut ovan, samt för mer information av fastighetsrättslig karaktär, se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1-plan med källare.

Byggnadsår

1968, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme 105 kvadratmeter resp. 121 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Gillestuga, apparatrum, två förråd, hall, allrum, tvättstuga, bastu med dusch. Invändig och utvändig trappa. Separat utvändig trappa till ytterligare ett rum, där ytskikten inte är färdigställda.**Bottenvåning:** Hall, kök, tre sovrum, två våtrum, inglasat uterum.

Undergrund

Isälvssediment, därunder Granit. (SGU).

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä, murad källare.

Bjälklag

Trä

Fasad

Kalksandsten

Yttertak

Betongtakpannor

Fönster

Treglasfönster övre plan, tvåglasfönster källare.

Våningstrappa

I trä

Golveläggningar

Laminat, klinker

Tak

Målat, träpanel, skivor.

Kök

Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls häll, spisfläkt, diskmaskin, kyl och frys, inbyggd mikrovågsugn och inbyggd ugn. Vitvaror bedöms som nyare. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Nyare kök i normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

Bottenvåning

golv

Plastmatta

Plastmatta

väggar

Plastmatta

Plastmatta

inredning

Wc, tvättställ, dusch, fläkt

WC, tvättställ, fläkt

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Normalt

Normalt

Tvättavdelning

I källare

golv

Betong

väggar

Målad betong

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin

Bastu

I källare. Dusch i anslutning. Klinker på golv. Två bänkar

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning
-systemBergvärmepump (IVT Greenline HT plus C7)
Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Omfattande renoveringsarbete är gjort 2023, efter brand revs hela entréplanet ut in till stommen enligt uppgift.
Eldstad godkänd för eldning enligt uppgift från ägare.

Garage

Fristående carport med mindre förråd

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i villaområde, mittenläge i småhusområde.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Mycket god
Materialstandard	God
Planlösning	Mindre god
Standard	God
Underhåll	Normalt

Objektet som helhet Äldre, mindre småhus i normalt skick. Omfattande renovering genomförd 2023.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	233.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>706.000 kr</u>
Totalt	939.000 kr

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

Pantbrev 6 st. Totalt 1.190.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,5 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 1 400 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 1 700 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **RONNEBY BREDÅKRA 9:89**
har vid värdetidpunkten maj 2025 bedömts till:

ENMILJON SJUHUNDRATUSEN KRONOR (1 700 000 kr)

Kalmar 2025-05-12
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: Planskiss
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

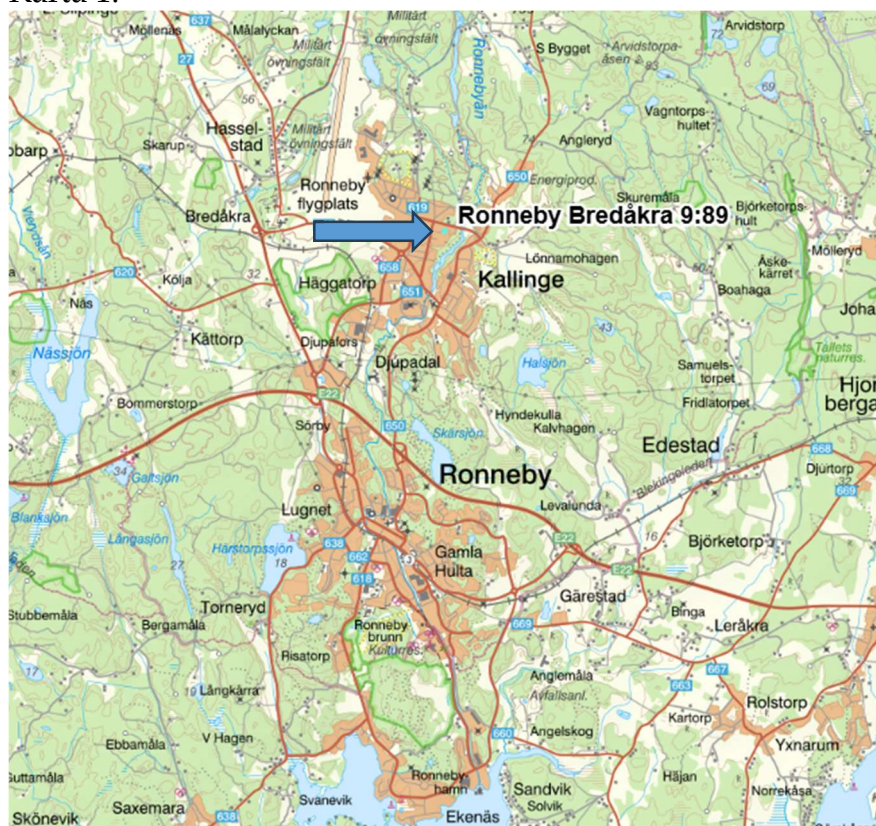
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

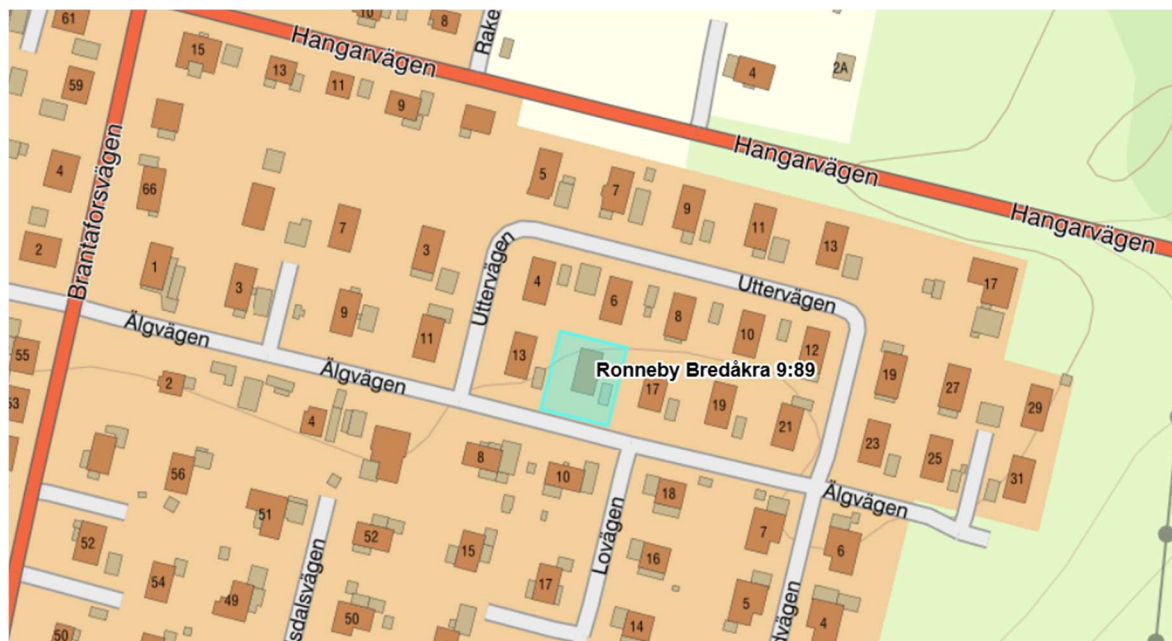
Karta 1:



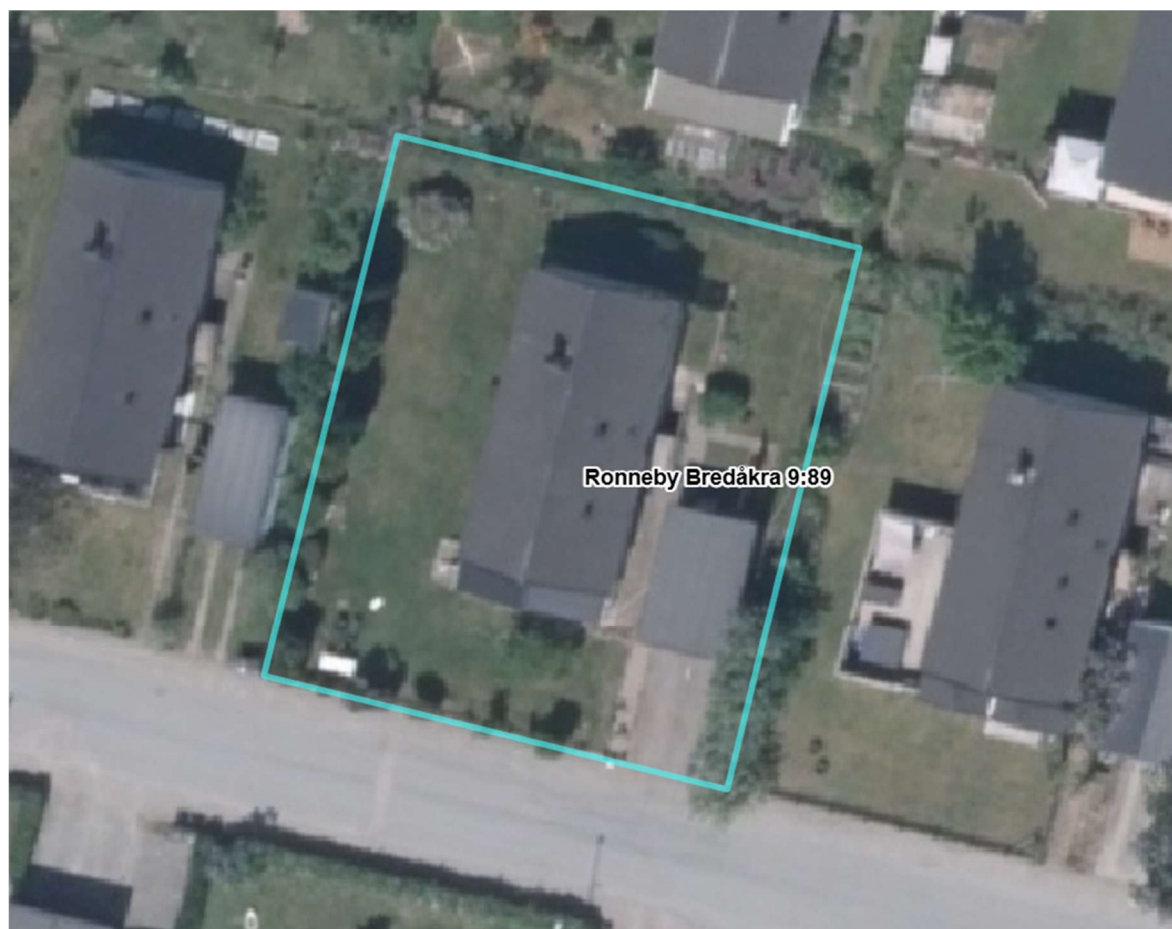
Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):



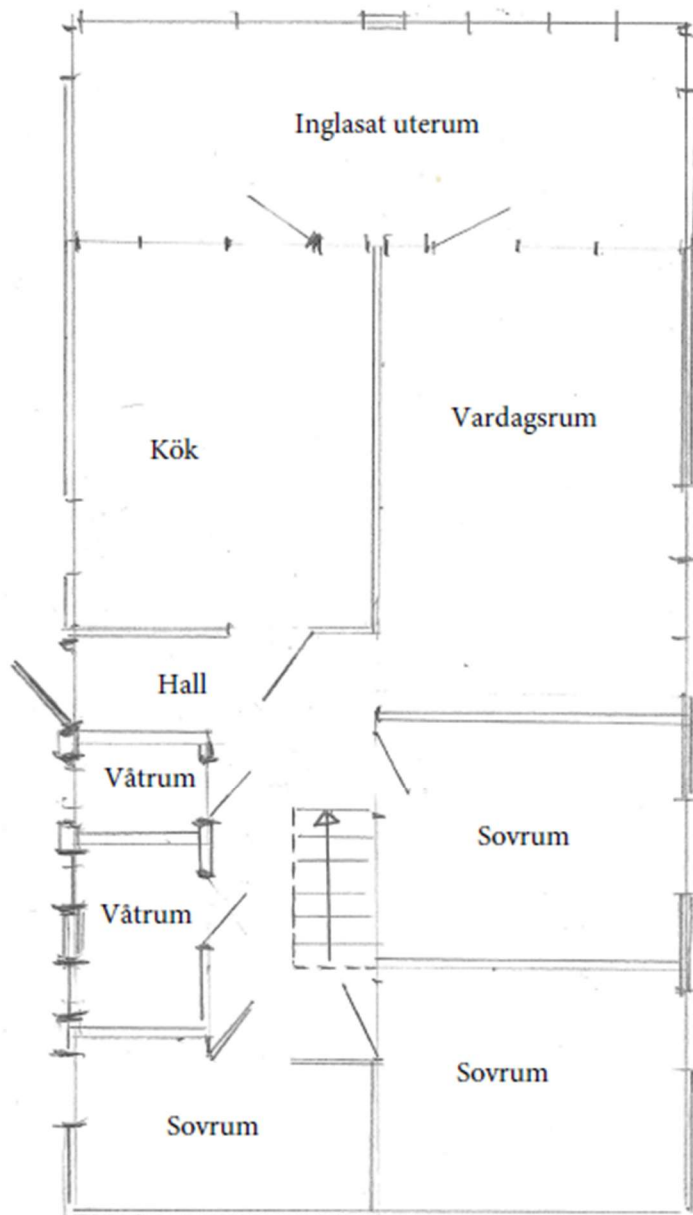
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	Totalareal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Ronneby	220	HASSELSTAD 5:96	2024-11-29	1 000	9 091	1,32	1 539	128	110	1957	30
Ronneby	220	JUVELEN 7	2024-09-16	2 100	16 800	1,64	794	140	125	1952	35
Ronneby	220	BREDÅKRA 9:107	2024-08-05	1 400	9 655	1,37	840	146	145	1973	30
Ronneby	220	KALLEBERGA 1:53	2024-07-29	1 395	13 286	1,62	824	117	105	1954	33
Ronneby	220	KALLEBERGA 3:24	2024-06-28	1 340	11 261	1,68	2 125	119	119	1955	27
Ronneby	220	BREDÅKRA 9:156	2024-04-15	1 725	17 969	1,64	832	115	96	1976	34
Ronneby	220	BREDÅKRA 13:24	2023-12-04	1 000	9 804	1,14	1 108	121	102	1969	30
Ronneby	220	KALLEBERGA 8:68	2023-11-03	1 450	10 662	1,48	1 647	142	136	1938	33
Ronneby	220	DJUPADAL 1:16	2023-08-01	1 800	13 953	1,76	944	131	129	1973	32
Ronneby	220	KALLEBERGA 6:126	2023-06-13	1 800	14 754	1,89	1 095	137	122	1960	32
Ronneby	220	KALLEBERGA 6:251	2023-02-24	1 150	10 952	1,15	1 257	125	105	1972	28
Ronneby	220	BREDÅKRA 9:66	2023-02-13	1 450	15 104	1,49	863	115	96	1965	36
		Medel ovägt		1 468	12 774	1,52	1 156	128	116	1962	32
		Medel vägt			12 669						

BILAGA 4: PLANSKISS

Planskiss bottenvåning

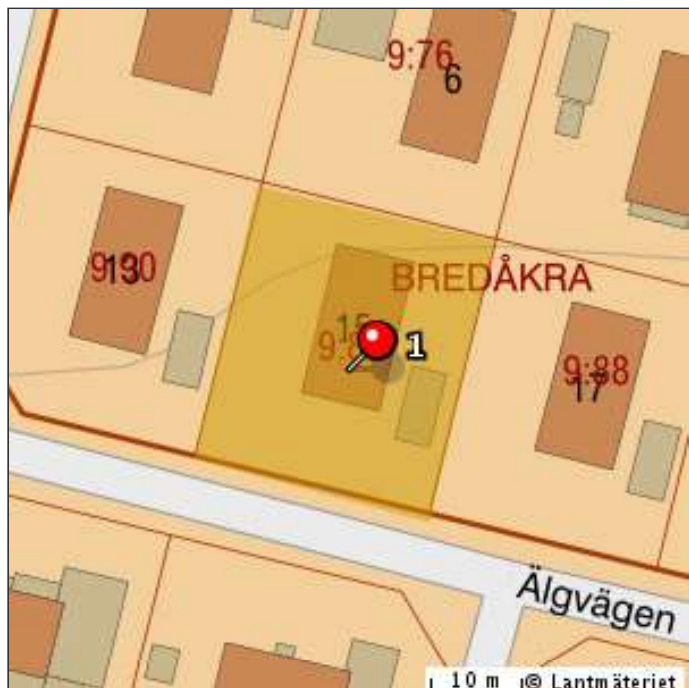
Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA

Fastighet**Beteckning**
Ronneby Bredåkra
9:89**UUID:**
909a6a57-fb67-90ec-e040-ed8f66444c3f**Senaste ändringen i allmänna delen**
2013-05-23**Nyckel:**
100060810**Län- och kommunkod**
1081**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
2025-02-28**Distrikt**
Ronneby
Socken: Ronneby**Distriktskod**
102022**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
2025-04-16**Adress****Adress**
Älgvägen 15
372 50 Kallinge**Läge, karta**

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6234297.8	518143.9

**Areal**

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	825 kvm	825 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2021-12-27	D-2021-00586206:1

Köp (även transportköp): 2021-12-16
Köpeskilling: 1.400.000 SEK, avser hela fastigheten.

1/2	2021-12-27	D-2021-00586206:2
-----	------------	-------------------

Köp (även transportköp): 2021-12-16
Köpeskilling: 1.400.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-12-05, 748 720 sek, beslutsnummer 12245947051	2024-12-11	D-2024-00421378:1
Anmärkningar: Avser inteckning d-2021-00586206:3		
Utmätning 2024-12-05, 748 720 sek, beslutsnummer 12245946004	2024-12-11	D-2024-00421381:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 0cb77a15-E2D0-43BF-8402-455B9FFF544C		
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-02-27	D-2025-00069538:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 1.190.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100.000 SEK	1973-01-17	73/462
2	20.000 SEK	1978-05-31	78/3001
3	100.000 SEK	1984-08-22	84/7073
4	293.000 SEK	1991-05-02	91/3030
5	100.000 SEK	1991-05-02	91/3031
6	577.000 SEK	2021-12-27	D-2021-00586206:3

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	10-IM2-71/2001.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande:

Förmån	Ronneby Bredåkra 9:71-94 Ronneby Kalleberga 1:26-28, 1:36, 1:43-45, 1:47, 1:48, 1:55, 1:57, 1:59, 1:63-67
Last	Ronneby Kalleberga 1:76 Beskrivning: Vatten mm

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	10-IM2-84/617.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Ronneby Bredåkra 9:71-94 Ronneby Kalleberga 1:26-28, 1:36, 1:43-45, 1:47, 1:48, 1:55, 1:57, 1:59, 1:63-67		
Last	Ronneby Bredåkra 9:1, 9:162-167 Beskrivning: Pumpstation mm		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Kalleberga 28:1	1966-03-17	10-ROJ-2613

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

237162-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	939.000 SEK	706.000 SEK	233.000 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 059173163.

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

Värderingsenhet småhusbyggnad 059174163.

Bebyggelsestyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	706.000 SEK	30
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
105 kvm	121 kvm	125 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1968	1992	1972

Under Byggnad Nej	Antal lika 1	
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig		
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder Avstyckning	Datum 1967-09-08	Akt 10-ROJ-2681
Ursprung Ronneby Bredåkra 9:1		
Tidigare Beteckning		
Beteckning K-Ronneby Bredåkra 9:89	Omregistreringsdatum 1994-03-02	Akt 1081-93/60
Ajourförande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Hässleholm Telefon: 0771-63 63 63	

Källa: Lantmäteriet

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