



F-1847-25-10

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
RONNEBY HÄGGATORP 23:15



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: PLANSKISSER	12
BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA	13

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: RONNEBY HÄGGATORP 23:15
Adress: Norrekullsvägen 15, 372 52 Kallinge
Kommun: Ronneby
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: November 2025.
Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-11-21 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	1228 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, inslag av buskar och träd. Tomten är en hörntomt. Lågt trädgårdsstaket runt delar av fastigheten. På baksidan övergår tomten i ett angränsande skogsområde. Järnväg ca hundra meter västerut.
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	<p>Stadsplan från 1987. Bostadsbebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. En äldre garagebyggnad som tillhör fastigheten bedöms dock delvis vara placerad på kommunal mark, i planen angiven som prickmark, vilket innebär att marken enligt planen inte får byggas. Garagebyggnaden är äldre och har stått på platsen sedan länge.</p> <p>Stadsplanen anger vidare att fastigheten är belägen inom ett område där särskild miljöhänsyn ska tas. Detta kan innebära att det finns restriktioner avseende ändringar, tillbyggnader eller rivning.</p> <p>Fastigheten Ronneby Häggatorp 23:15 belastas av ett servitut avseende Ledning mm. Till förmån för Ronneby Rustorp 1:35.</p> <p>För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.</p>

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 ½ -plan med källare.

Byggnadsår

1920, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme 125 kvadratmeter resp. 60 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källare: Apparaturum, tvättstuga, källarrum, förrådsutrymmen, matkällare. Enklare våtrum. Invändig och utvändigt access till källare.**Bottenvåning:** Entréveranda, hall, vardagsrum, allrum, kök, veranda.**Övervåning:** Hall, fyra sovrum, våtrum, förråd.

Undergrund

Sandig morän, Glacil silt. Därunder Granit. (SGU).

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Grön träpanel

Yttertak

Tegeltakpannor

Fönster

Tvåglasfönster. Äldre.

Våningstrappa

I trä. (Delvis lägre takhöjd i trappa/snedtak).

Golveläggningar

Plastmatta. Vardagsrum har heltäckningsmatta som golvbeklädnad.

Tak

Målat, träpanel, skivor

Kök

Ljusa släta luckor och lådfronter, äldre. 4-pls spis med ugn, spisfläkt. Kyl/frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-5 personer. Äldre kök i något sämre skick.

Våtrum

Övervåning

Källare

golv

Klinker

väggar

Målat

Enklare träväggar

inredning

WC, tvättställ, badkar

WC (torrställd)

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Äldre

Äldre. Sämre. Används som förrådsutrymme sedan länge.

Tvättavdelning

I källare

golv

Betong

väggar

Plastpanel

inredning

Tvättmaskin

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

Kombipanna Värmebaronen från 2009. (Olja, pellets, el).

-system

Enligt uppgift från ägare fungerar inte uppvärmning med olja längre. Vid besiktning var pannan i drift på el.

-system

Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Invändigt upprustningsbehov. Huvudsakligen normal standard utvändigt.

Garage

Fristående garage. Äldre byggnad i enklare skick.

Träkonstruktion med plåttak. Ca 30 kvm. Dubbla portar. Plats

för en mindre bil. El indragen. Enligt registerkarta är byggnaden delvis placerad utanför fastighetsgräns.

Uthus Enklare växthus, enligt registerkartan också delvis placerat utanför fastighetsgräns.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i villaområde, hörntomtsläge med skogsområde i väster.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	God
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Mindre god. (Våtrum saknas på BV). I övrigt funktionellt.
Standard	Godtagbar
Underhåll	Normalt, delvis eftersatt invändigt.

Objektet som helhet Äldre småhus med upprustningsbehov invändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	257 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>403 000 kr</u>
Totalt	660 000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 730 000 kr utifrån undertecknads besiktningsuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 3 st. Totalt 435 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,1 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 800 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 800 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten RONNEBY HÄGGATORP
23:15 har vid värdetidpunkten november 2025 bedömts till:

ÅTTAHUNDRATUSEN KRONOR (800 000 kr)

Kalmar 2025-11-24
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

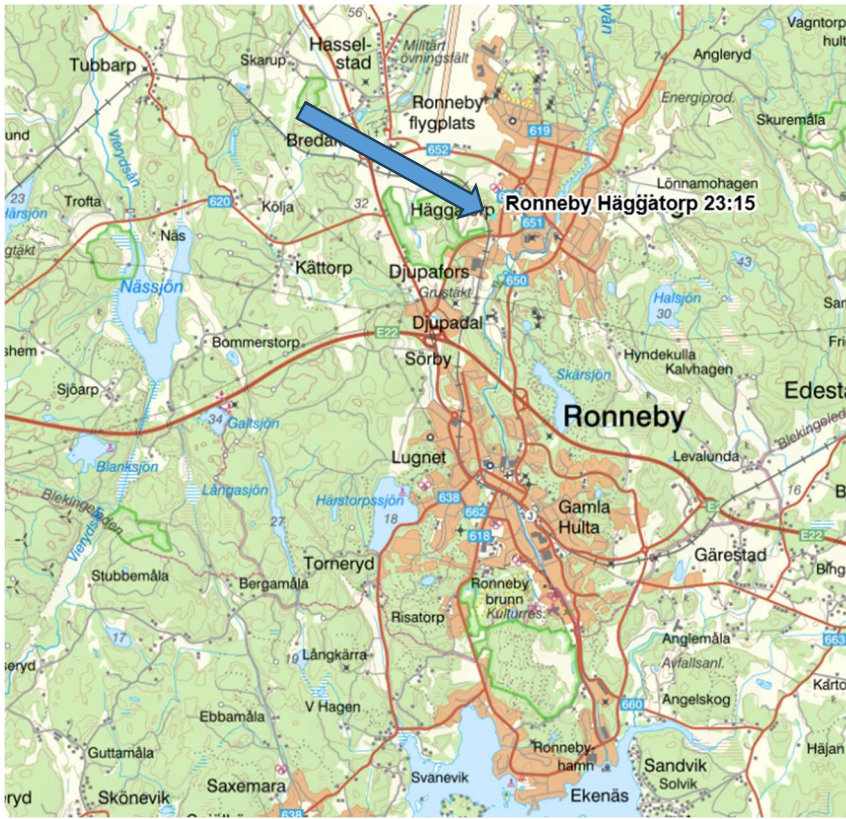
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

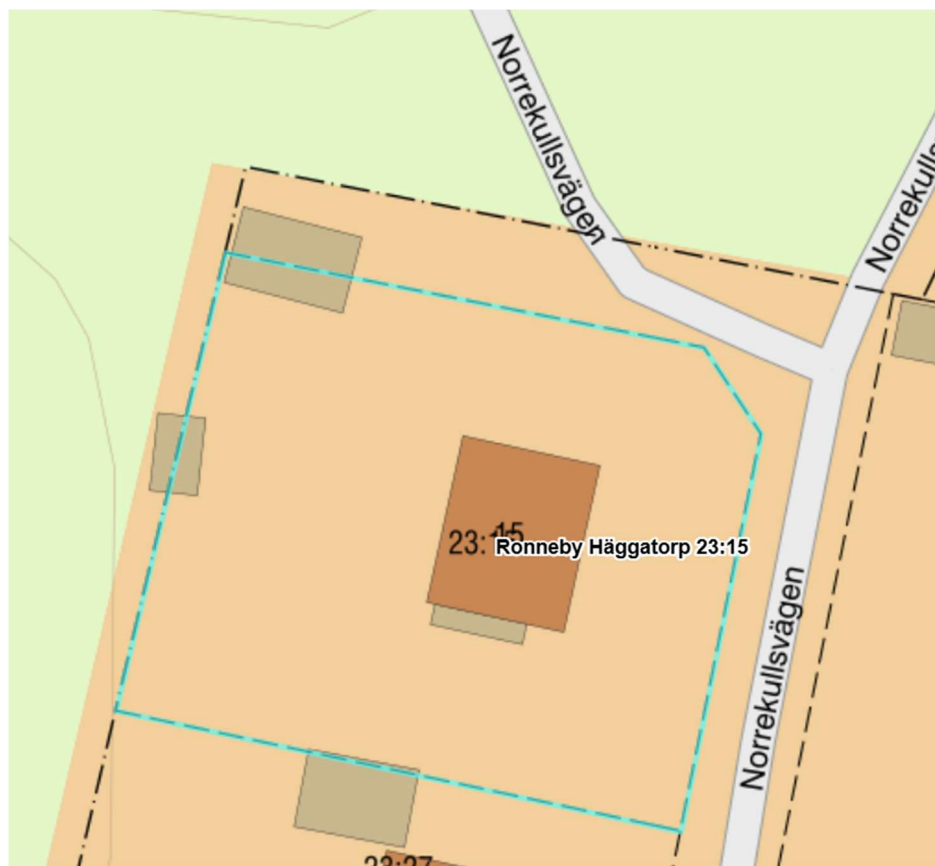
Karta 1:



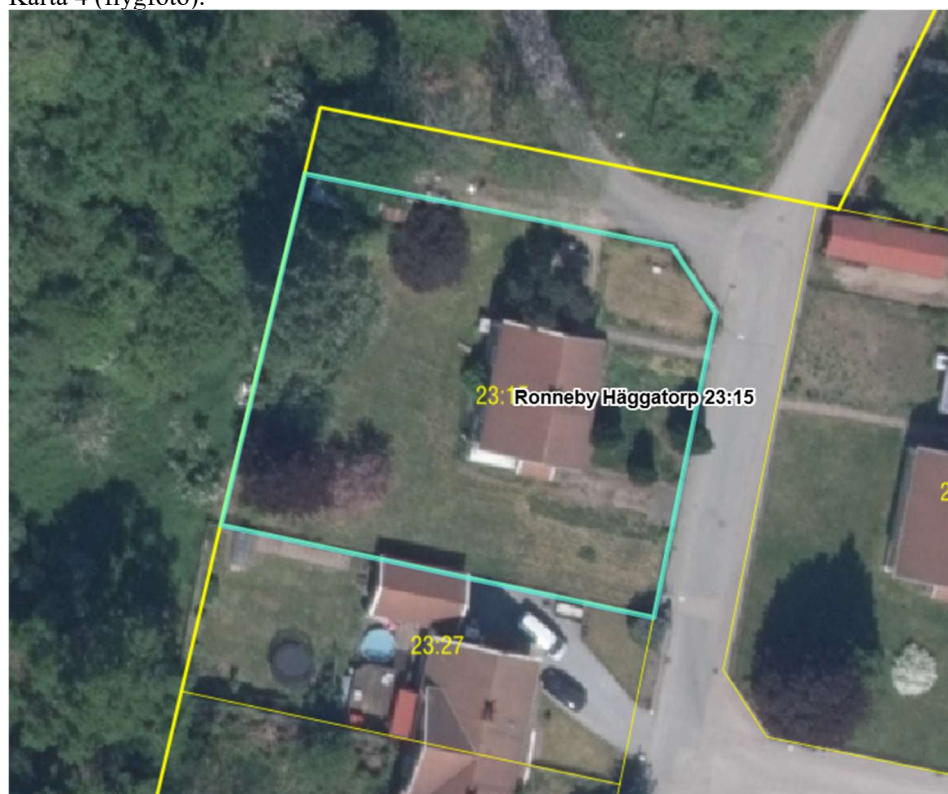
Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):



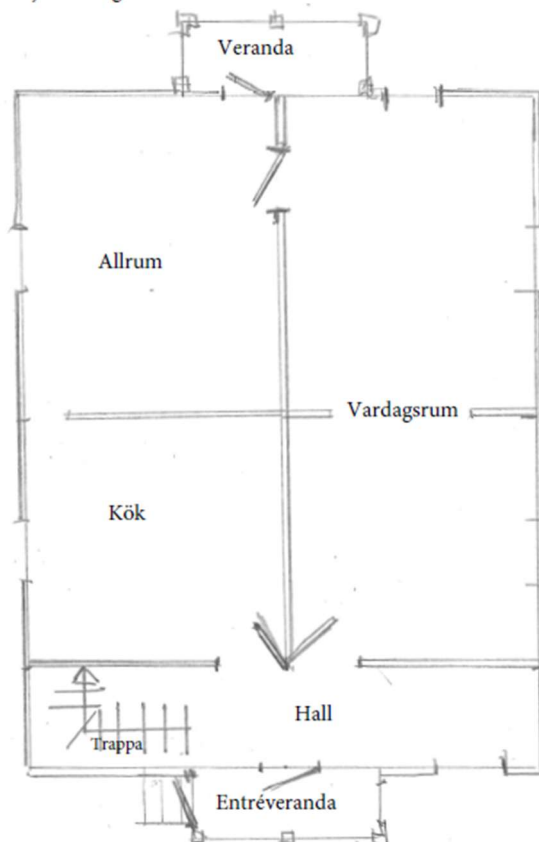
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Ronneby	220	KALLEBERGA 5:17	2025-08-18	1 195	8 723	1,42	778	140	137	1970	24
Ronneby	220	KALLEBERGA 1:71	2025-05-27	1 000	7 042	0,92	729	142	142	1980	29
Ronneby	220	BREDÅKRA 9:24	2024-12-10	825	8 088	1,05	784	109	102	1968	29
Ronneby	220	BJÖRKEHED 1:27	2024-11-27	1 150	7 667	1,26	1 177	165	150	1960	26
Ronneby	220	KALLEBERGA 13:19	2024-08-07	675	6 683	1,01	1 198	112	101	1954	25
Ronneby	220	HÄGGATORP 1:114	2023-06-12	800	7 619	0,98	1 255	116	105	1946	25
Ronneby	220	HÄGGATORP 1:148	2023-05-02	625	6 250	0,80	1 299	110	100	1948	28
Ronneby	220	KALLEBERGA 41:13	2023-02-27	1 000	9 709	1,03	1 009	103	103	1984	29
Ronneby	220	KALLEBERGA 6:251	2023-02-24	1 150	10 952	1,15	1 257	125	105	1972	28
Ronneby	220	KALLEBERGA 4:46	2022-10-14	885	7 024	0,98	1 230	137	126	1964	28
Ronneby	220	HASSELSTAD 5:78	2022-10-03	1 000	8 065	1,18	6 175	136	124	1944	28
Ronneby	220	HÄGGATORP 2:133	2022-02-28	1 100	9 167	1,43	1 172	135	120	1949	27
Ronneby	220	KALLEBERGA 1:48	2022-02-28	800	7 619	1,06	1 248	117	105	1954	28
		Medel ovägt		939	8 047	1,10	1 485	127	117	1961	27
		Medel vägt			8 030						

BILAGA 4: PLANSKISSER

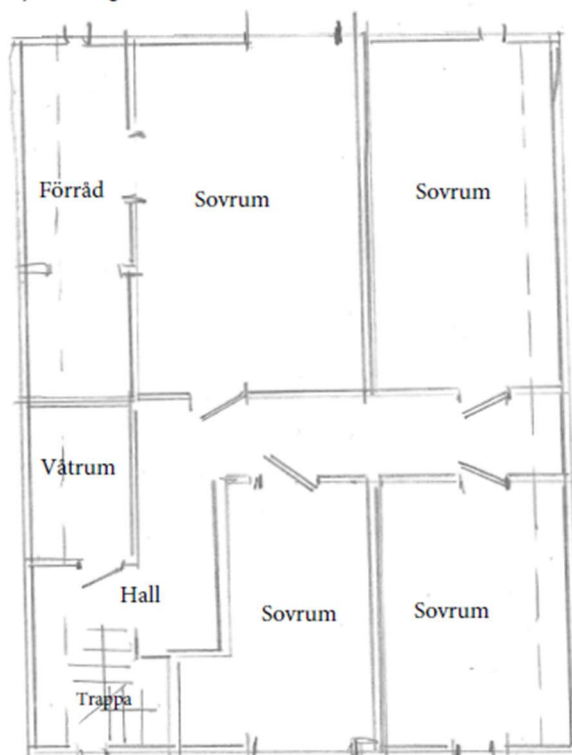
Planskiss bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss övervåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning Ronneby Häggatorp 23:15	UUID 909a6a58-1017-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 100066106	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 1081	Distrikt Ronneby Socken: ronneyby	Distriktskod 102022	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-08-07 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-20

Adress

Adress
Norrekullsvägen 15
372 52 Kallinge

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	1997-10-29	97/4907

Berört fång
97/4907, andel 1/1
Bouppteckning: 1997-08-19
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-08-01, 57 299 sek (beslutsnummer 12254146983)	2025-08-06	D-2025-00275613:1

Anmärkningar

- Avser inteckning 90/6172
- Avser inteckning 95/1624
- Avser inteckning 03/7543

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 435 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	255 000 SEK	1990-10-24	90/6172
3	80 000 SEK	1995-04-13	95/1624
4	100 000 SEK	2003-05-26	03/7543

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledning mm	1979-10-17	79/6165

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Häggatorp 23:5 mfl(röda stan)	1987-11-27 Laga kraft: 1987-12-18	1081-P87/7

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning mm	Last	Avtalsservitut	10-IM2-79/6165.1

Beskrivning

Ledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Ronneby Rustorp 1:35

Last

Ronneby Häggatorp 23:15

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	245040-0	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	660 000 SEK	403 000 SEK	257 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 79797163 (2024)

Taxeringsvärde 257 000 SEK	Riktvärdeområde 1081007	Fastighetsrätliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1228 kvm
Strand	Vatten och avlopp Kommunalt vatten	Antal lika 1	Justeringsorsak

Inte strand eller strandnära mer än 150 m Kommunalt avlopp

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 79798163 (2024)

Taxeringsvärde 403 000 SEK	Bebyggelsestyp Friliggande	Total standardpoäng 23	Bostadsyta 125 kvm
Biutrymmesyta 60 kvm	Värdeyta 137 kvm	Nybyggnadsår 1920	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1973-10-11	10-ROJ-2974

Ursprung

Ronneby Häggatorp 23:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6233432.1	517044.5



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 228 m ²	1 228 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
K-Ronneby Häggatorp 23:15	1994-03-02	1081-93/60

Källa: Lantmäteriet



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