

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
RONNEBY HÄGGATORP 1:84



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 HÄGGATORP 1:84
 Adress: Värperydsvägen 13, 372 50 Kallinge
 Kommun: Ronneby
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: Februari 2026.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-02-26 av undertecknad. Vid besiktning deltog lagfaren ägare samt personal från Kronofogdemyndigheten.

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	1414 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar, träd. Flaggstång. Uppfart. Parkeringsplats innanför häck med plats för två bilar. Uppställningsplats för bil även utanför garage.
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.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej tillgänglig hos Boverket, då giltighetstiden på registrerad energideklaration har gått ut.
Planbestämmelser, servitut mm	Stadsplan från 1987. 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.

BYGGNAD**Bostadsbyggnad**

Byggnadstyp

1 ½ -plan med källare.

Byggnadsår

1932, enligt taxering. Värdeår 1963.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme 129 kvadratmeter resp. 59 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källare: Gillestuga, våtrum, apparatrum, matkällare.**Bottenvåning:** Hall, vardagsrum, sovrum, kök, våtrum.**Övervåning:** Hall, Tre sovrum, våtrum.

Undergrund

Isälvsediment, skattat jorddjup 10-20m, därunder Granit. (SGU).

Grundmurar

Betongsten och natursten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Träpanel, normalt skick.

Yttertak

Takpannor

Fönster

Tvåglasfönster, treglasfönster. Normalt skick.

Våningstrappa

I trä

Golvbeläggningar

Plastmatta, laminat, trä

Tak

Målat,

Kök

Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls häll med ugn och fläkt, diskmaskin, Kyl & frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 6-8 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

Övervåning

golv

Plastmatta

Klinker

väggar

Plastmatta

Kakel

inredning

WC, tvättställ,

WC, tvättställ, dusch

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

Skick

Normalt

Normalt

Våtrum

Våtrum i källare, med dusch.

Tvättavdelning

Bottenvåning, i våtrum.

inredning

Tvättmaskin, torktumlare

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning
-systemLuft-Vattenvärmepump (CTC från 2004)
Vattenburet, radiatorer. (Vattenburet golvvärme i våtrum övervåning).

Övrigt

Eldstad i form av två kakelugnar, båda godkända för eldning enligt ägare.

Balkongdörr på övre plan, balkong ej uppförd.

Garage

Fristående garage, el indragen. Platta på mark. Garaget är registrerat som skyddsrum. Uppvärmning med luft/luftvärmepump. Själva garaget är ca 54 kvm, därutöver ytterligare ca 6 kvm med förrådsutrymme. Taksjutsport.

Uthus

Enklare byggnad med plåttak. En sektion är vedbod, sedan sektion som tidigare varit hönshus – ca 4 kvm. Lucka ut till hundgård, ca 10 kvm. Hundgården är bedömd som fastighetstillhör.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i villaområde. Nära Kallinge flygplats. I väster ett grönområde med träd och grönytor.

Efterfrågan God
 Allmänservice Mycket god
 Materialstandard God
 Planlösning Normal disposition på rum för hus med källare.
 Standard Ordinär
 Underhåll Normalt, något eftersatt utvändigt.

Objektet som helhet Äldre, småhus i normalt skick.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	268 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>997 000 kr</u>
Totalt	1 265 000 kr

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

Pantbrev 10 st. Totalt 1 189 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,2 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 1 500 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 1 500 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **RONNEBY HÄGGATORP**
1:84 har vid värdetidpunkten februari 2026 bedömts till:

EN MILJON FEMHUNDRATUSEN KRONOR (1 500 000 kr)

Kalmar 2026-03-04
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/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

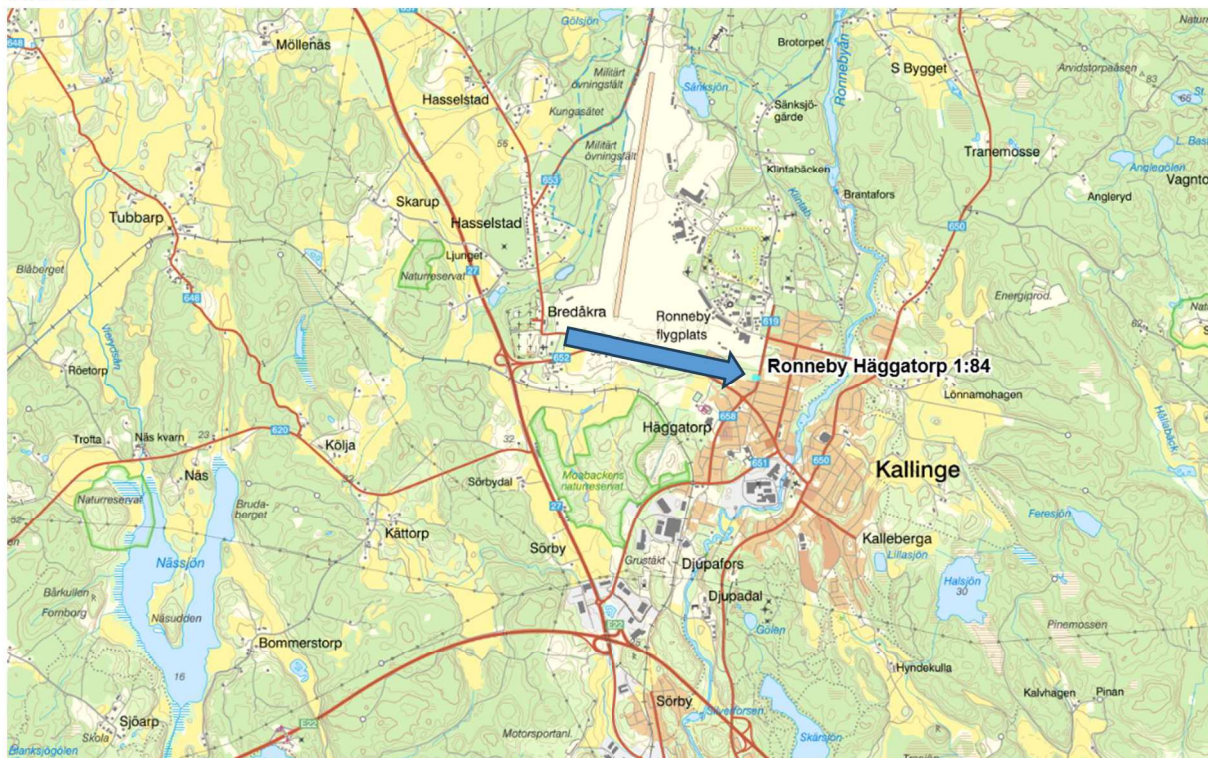
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

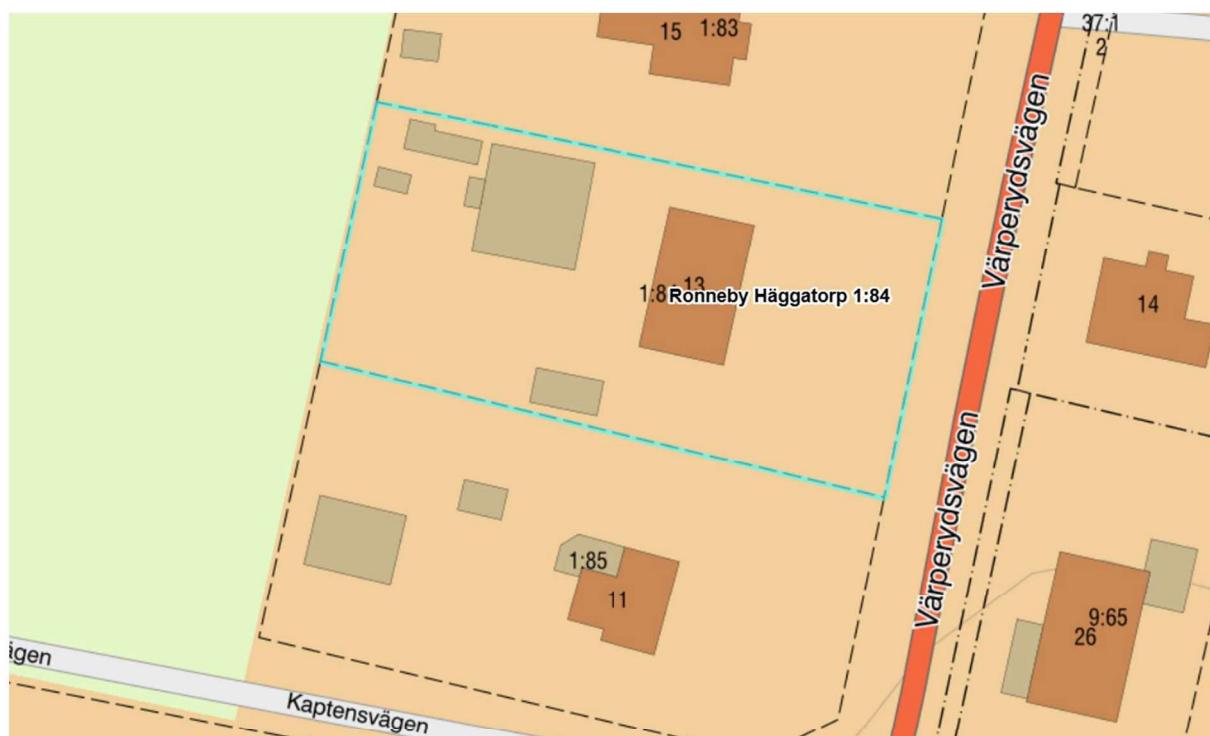
Karta 1:



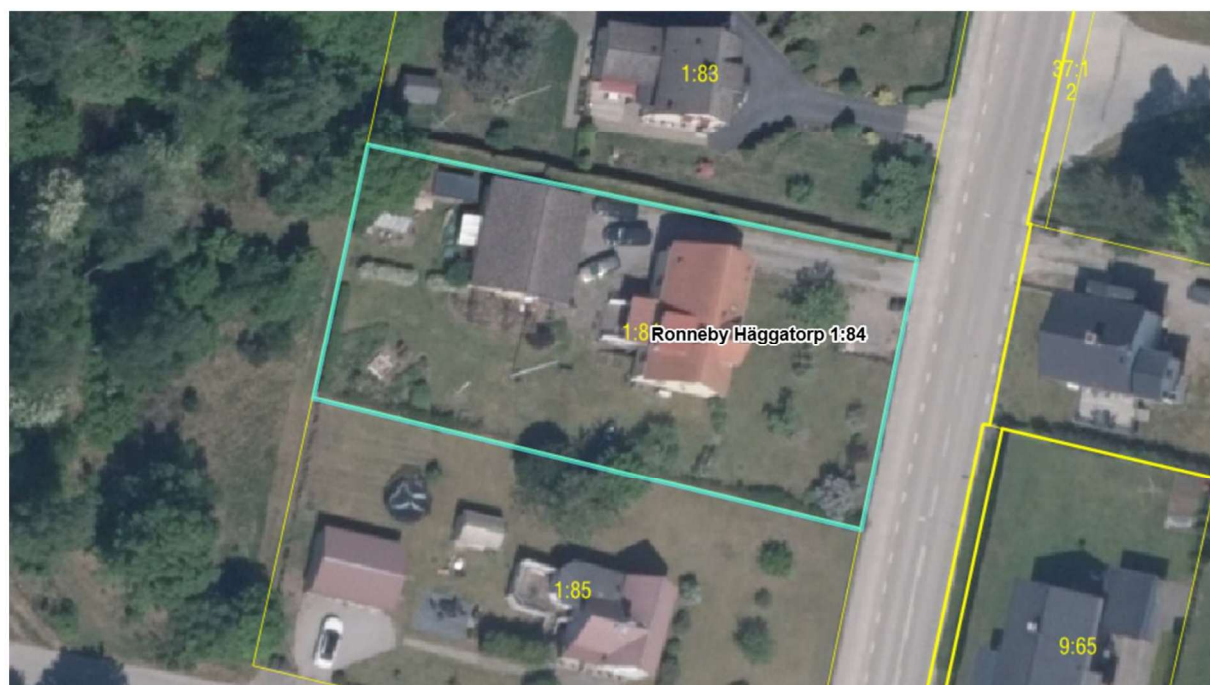
Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):



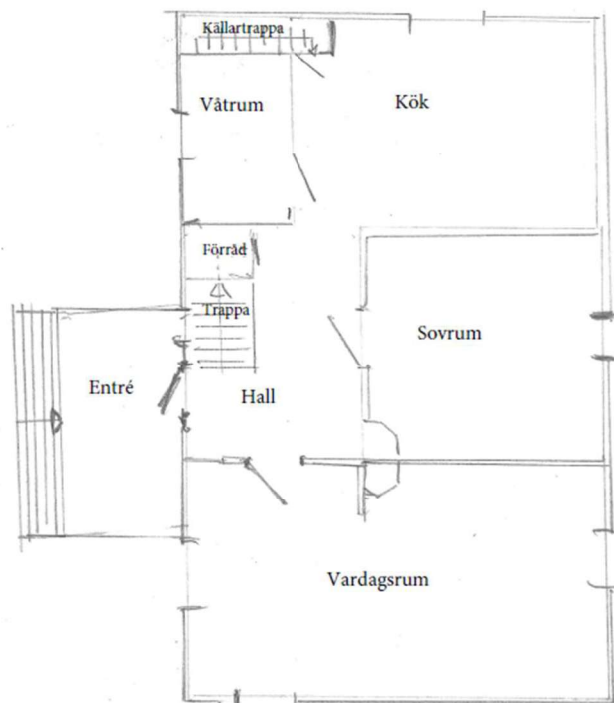
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Standardpoäng
Ronneby	220	HJORTSBERGA 4:82	2026-01-02	1 500	12 605	1,16	816	122	119	16	1978	34
Ronneby	220	KALLEBERGA 30:5	2025-12-29	1 410	9 724	0,95	1 826	148	145	13	1978	40
Ronneby	220	KALLEBERGA 1:52	2025-10-30	1 270	11 043	1,08	949	135	115	115	1976	34
Ronneby	220	HJORTSBERGA 4:128	2025-08-29	1 500	10 870	1,13	997	141	138	13	1976	31
Ronneby	220	KALLEBERGA 8:218	2025-07-01	1 800	16 071	1,42	795	132	112	112	1975	41
Ronneby	220	HJORTSBERGA 7:2	2025-06-16	1 600	13 223	1,25	1 045	125	121	20	1959	42
Ronneby	220	KALLEBERGA 8:178	2024-11-29	1 600	13 223	1,30	976	138	121	83	1973	40
Ronneby	220	TJUSTORP 1:11	2024-11-27	1 675	11 473	1,29	1 022	154	146	40	1967	31
Ronneby	220	SLÄTTEN 1	2024-08-12	1 750	15 487	1,05	630	124	113	56	1973	43
Ronneby	220	HJORTSBERGA 4:107	2024-06-28	1 800	12 162	1,19	1 082	152	148	20	1974	36
Ronneby	220	HJORTSBERGA 4:99	2023-06-05	1 700	14 530	1,36	1 036	127	117	49	1970	32
Ronneby	220	KALLEBERGA 4:109	2023-05-23	1 650	15 000	1,39	898	130	110	110	1970	40
Medel ovägt				1 605	12 951	1,21	1 006	136	125	54	1972	37
Medel vägt					12 794							

BILAGA 4: PLANSKISSER

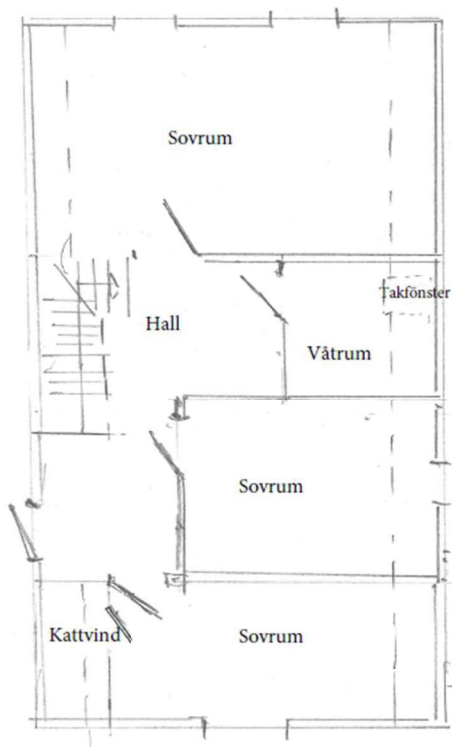
Planskiss bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss övervåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning Ronneby Häggatorp 1:84	UUID 909a6a58-0ebe-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 100065761	Senaste ändringen i allmänna delen 1996-07-30
Län- och kommunkod 1081	Distrikt Ronneby Socken: ronneby	Distriktskod 102022	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-11-06 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-22

Adress

Adress

Värperydsvägen 13
372 50 Kallinge

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2019-09-16	Akt D-2019- 00402183:1
--------------	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Berört fång
D-2019-00402183:1, andel 1/1
Bodelning p.g.a.
samboförhållandets upphörande:
2019-07-12
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-10-14, 389 582 sek, beslutsnummer 12255054970	Inskrivningsdag 2025-10-16	Akt D-2025-00374805:1
---	--------------------------------------	---------------------------------

Anmärkningar

Avser inteckning 08/17581
Avser inteckning 09/18571
Avser inteckning 10/12796

Utmätning 2025-10-14, 389 582 sek, beslutsnummer 12255054574	2025-10-16	D-2025-00374807:1
--	------------	-------------------

</

Plan	Datum	Akt
	Laga kraft: 1987-12-18	

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	245579-0	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 265 000 SEK	997 000 SEK	268 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
	1 / 1	Fysisk person	

Värderingsenhet småhus tomtmark 81199163 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
268 000 SEK	1081007	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1414 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 81200163 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
997 000 SEK	Friliggande	48	129 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
59 kvm	141 kvm	1932	1982
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1963	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1930-11-12	10-ROJ-614
Fastighetsreglering	1996-07-30	1081-96/35

Ursprung

Ronneby Häggatorp 1:6

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6234148.2	517583.8



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

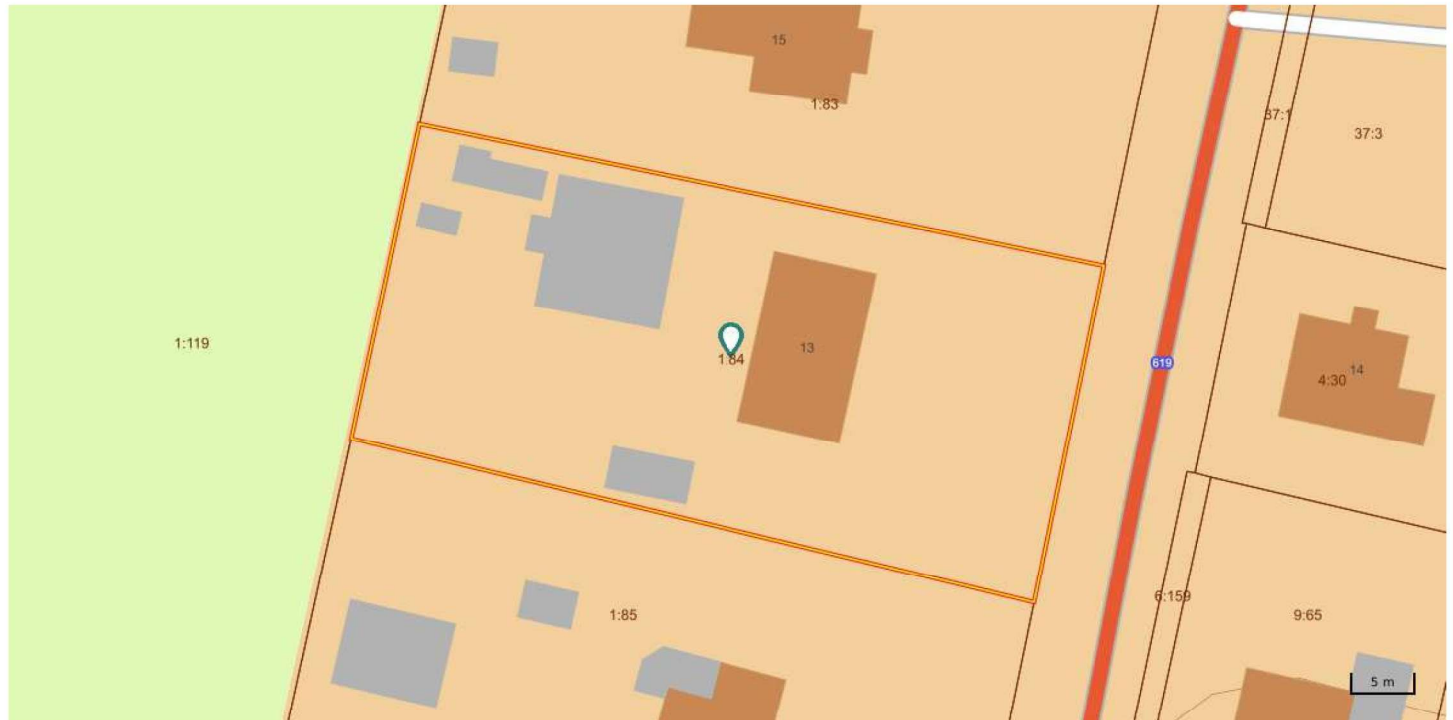
Sida 3 av 4

2026-01-23

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 414 m ²	1 414 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
K-Ronneby Häggatorp 1:84	1994-03-02	1081-93/60	

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten



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