



F-1060-25-08
VBnr: 26361

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Kalmar Namnerum 4:6



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: ORTSPRISMATERIAL	
BILAGA: PLANRITNING	

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Kalmar Namnerum 4:6
 Adress: Ålyckevägen 18, 388 97 Halltorp
 Kommun: Kalmar
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Norr.
 Värdetidpunkt: Maj 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-05-16 av undertecknad. Vid besiktning deltog släkting till lagfaren ägare.

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Byggnaden var kraftigt 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

776 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt med gräsmatta, staket, stensatt gång, buskar
och träd. Grusad uppfart.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i ca 700 m nordöst om
Halltorp, se bilaga.

Vatten, avlopp, el

Fastigheten har enskilt vatten och är ansluten till kommunalt
nät för avlopp, enligt taxering. El anslutet.

Energideklaration

Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.

Planbestämmelser,
servitut mm

För fastigheten gäller varken detaljplan eller
områdesbestämmelser.

Fastigheten har till förmån ett officialservitut avseende
vattentäkt, vattenledning.

För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat
FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1-plan.

Byggnadsår

1981, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 101 resp 19 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Bottenvåning: Hall, kök, vardagsrum, badrum, tvättstuga, tre rum.

Undergrund

Ej känt

Grundläggning

Betongplatta på mark

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä, dåligt på flera ställen.

Yttertak

Betongtakpannor

Fönster

Treglasfönster

Golvbeläggningar

Klinker, laminat

Tak

Skivor, målat

Kök

Slåta träluckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt, diskmaskin, kyl och frys. Vitvaror bedöms som något äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-6 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

golv

Plastmatta

väggar

Plastmatta

inredning

WC, tvättställ, badkar

övrigt

Ljust porslin

skick

Normalt

Tvättavdelning

Bottenvåning

golv

Plastmatta

väggar

Tapet

inredning

Tvättmaskin, varmvattenberedare

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning
-systemVatten/luftvärmepump
Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Upprustningsbehov, bedöms främst vara utvändigt.
Träveranda finns.

Garage

Fristående garage med gjuten betongplatta, träfasad och betongtakpannor. Äldre garageport. Trätak invändigt, el och belysning finns. Förrådsutrymme finns med utvändigt ingång, där äldre vedpanna finns, ej fungerande enligt uppgift, samt hydrofor och cirkulationspump. Byggnad i något sämre skick.

Uthus

Friggebod med träfasad och papptak. Tvåglasfönster, laminatgolv och träpanel. Eluttag finns. Byggnad i normalt skick.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i landsbygdsmiljö och omgivningen utgörs av jordbruksmark strax utanför tätort.

Efterfrågan	God
Allmänservice	Dålig
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	Ordinär
Underhåll	Något eftersatt

Objektet som helhet Småhus med upprustningsbehov främst utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	366.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>777.000 kr</u>
Totalt	1.143.000 kr

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

Pantbrev 5 st. Totalt 595.000 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 1 350 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 1 000 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Kalmar Namnerum 4:6 har vid
värdetidpunkten maj 2025 bedömts till:

ENMILJON KRONOR (1 000 000 kr)

Kalmar 2025-05-23
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

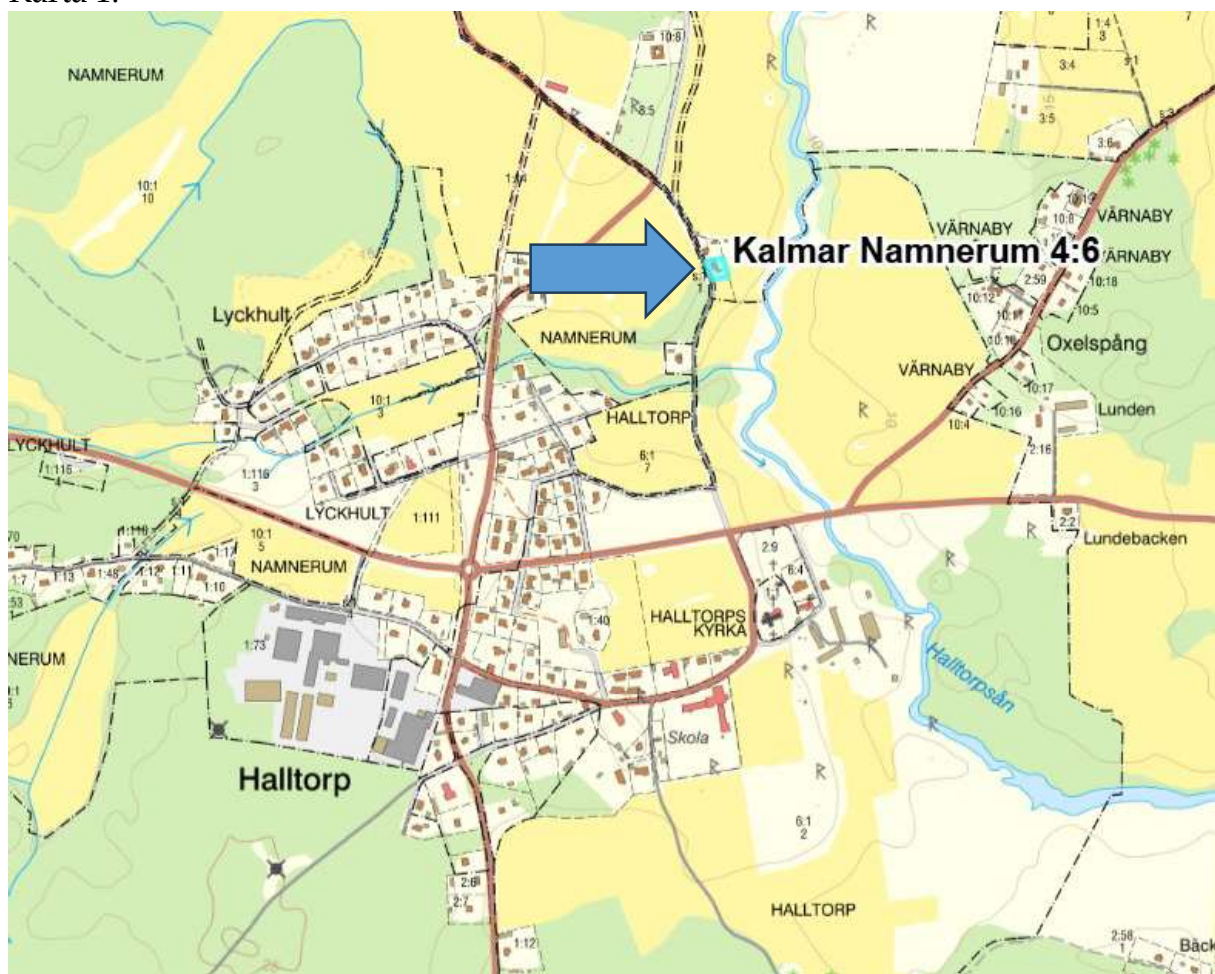
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

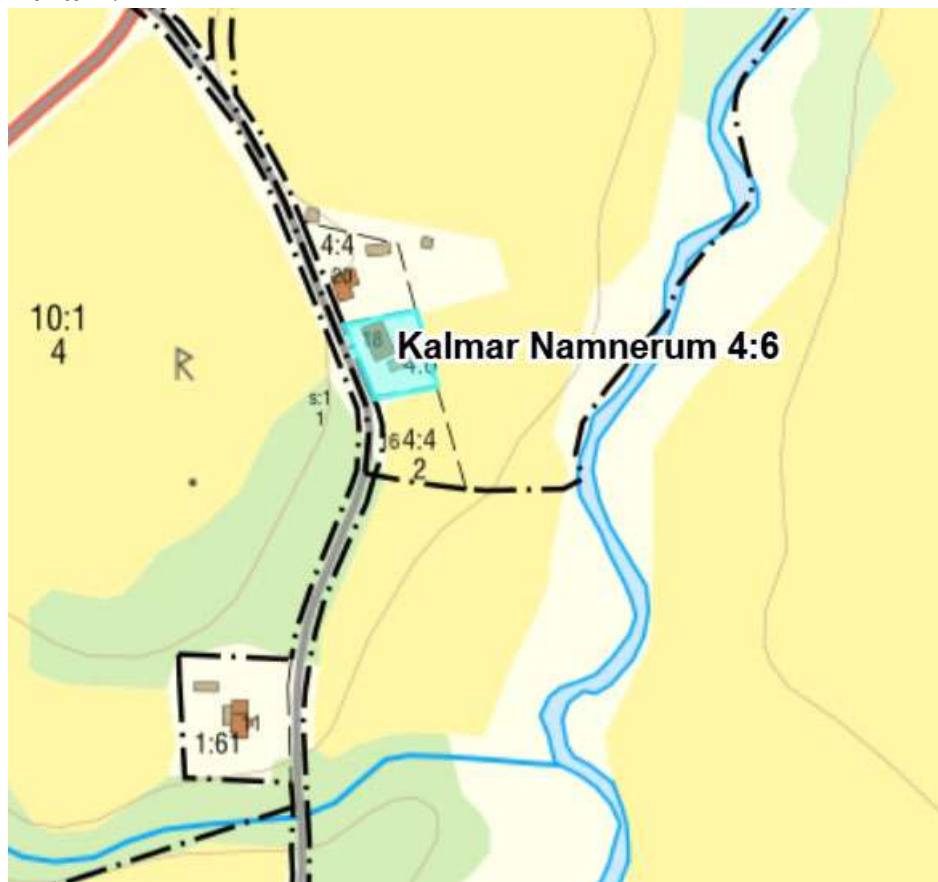
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den 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 **UUID:**
Kalmar Namnerum 4:6 909a6a54-0665-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel: **Län- och kommunkod**
080038942 0880

Distrikt **Distriktskod**
Halltorp 105006
Socken: Halltorp

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-04-22

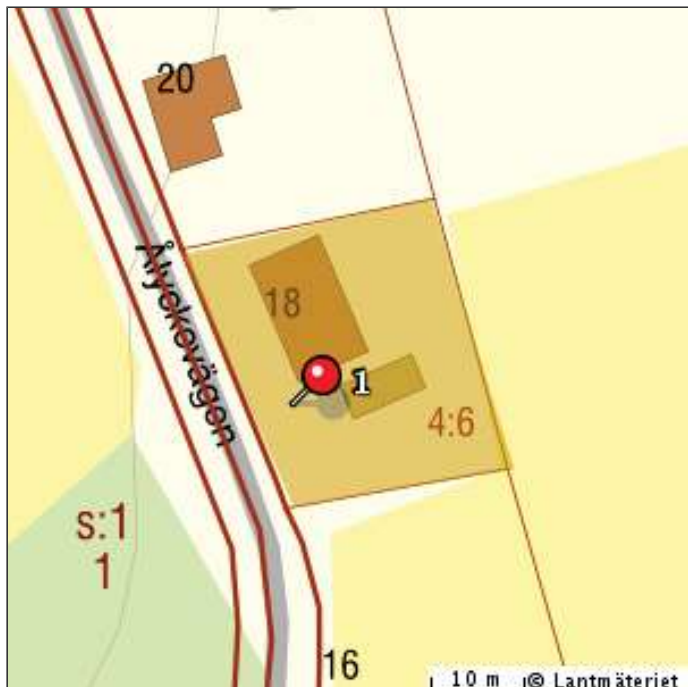
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-04-25

Adress

Adress
Ålyckevägen 18
388 97 Halltorp

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6262729.6	568254.3



Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	776 kvm	776 kvm	
Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2002-02-18	02/4391
Köp (även transportköp): 2002-01-16 Köpeskilling: 300.000 SEK, avser hela fastigheten.			
Anteckningar			
Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Utmätning2025-04-14, 296 939 sek. beslutsnr 12252366112		2025-04-17	D-2025-00136972:1
Utmätning 2025-04-14, 296 939 sek. beslutsnr 12252364711		2025-04-17	D-2025-00136973:1
Anmärkningar: Avser inteckning 12/23625 Avser inteckning 81/7125 Avser inteckning 81/7126 Avser inteckning 81/7127 Avser inteckning 91/31926			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 5			
Totalt belopp: 595.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	255.500 SEK	1981-09-23	81/7125
2	91.200 SEK	1981-09-23	81/7126
3	53.300 SEK	1981-09-23	81/7127
4	110.000 SEK	1991-10-30	91/31926
5	85.000 SEK	2012-11-01	12/23625
Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vattentäkt vattenledning	Förmån	Officialservitut	08-HTP-273.1
Anmärkning:			

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

498019-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.143.000 SEK	777.000 SEK	366.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 079826159.

Taxeringsvärde 366.000 SEK	Riktvärdeområde 0880049	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 776 kvm	Strand (Strandnära) mer än 75 m men högst 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 079827159.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 777.000 SEK	Total standardpoäng 26
Bostadsyta 101 kvm	Biutrymmesyta 19 kvm	Värdeyta 105 kvm
Nybyggnadsår 1981	Tillbyggnadsår	Värdeår 1981
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1981-06-25	08-HTP-273

Ursprung

Kalmar Namnerum 4:4

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Halltorp Namnerum 4:6	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
2	Kalmar	0880003	DAMPEHAMMAR 1:51	220	910	88	106	1960	1960	30	04	1450	2025-04-14	16477	1.00
3	Torsås	0834005	ÖVRABY 1:212	220	779	102	102	1991	1991	28	04	900	2025-04-04	8824	1.08
12	Kalmar	0880050	LYCKHULT 1:107	220	992	108	128	1969	1969	33	04	1300	2024-11-22	12037	1.28
18	Torsås	0834003	BINNARETORP 1:47	220	998	100	113	1974	1974	27	04	795	2024-09-02	7950	1.89
54	Torsås	0	BINNARETORP 1:43	220	968	84	90	1962	1962	26	04	550	2023-07-13	6548	1.72
69	Kalmar	0	PÅRYD 1:297	220	968	96	116	1979	1979	33	04	800	2023-02-16	8333	0.93
103	Kalmar		KULLTORP 1:21	220	818	84	100	1965	1965	31	04	1875	2022-01-28	22321	1.26
109	Kalmar		KNAPEGÅRDEN 1:119	220	904	118	127	1989	1989	30	04	2250	2021-11-01	19068	1.14
124	Kalmar		HAGBY 4:59	220	997	117	137	1976	1976	35	04	2800	2021-08-20	23932	
139	Kalmar		ÅBY-SLÄT 5:2	220	820	88	88	1982	1982	29	04	2150	2021-06-01	24432	

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning

