

**VÄRDEUTLÅTANDE**  
**Fastigheten**  
**Västervik Överum 1:223**



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>BESKRIVNING OCH VÄRDERING</b> .....	3
ALLMÄNT .....	3
BESIKTNING.....	3
TOMT .....	4
BYGGNAD.....	4
OMDÖME .....	5
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
<b>BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET</b> .....	7
<b>BILAGA: KARTOR</b> .....	8

## BESKRIVNING OCH VÄRDERING

### ALLMÄNT

Värderingsobjekt: Västervik Överum 1:223  
Adress: Linköpingsvägen 1, 594 72 Överum  
Kommun: Västervik  
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.  
Värdetidpunkt: juni 2023.  
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

### BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2023-06-29 av undertecknad.

### Omfattning

Bebyggelsen in - och utvändigt.  
Utvändig besiktning har skett från markplan. Byggnaden var delvis nedskräpad och nedsmutsad vilket försvårade besiktningen. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köparens 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	1 067 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Delvis kuperad trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Uppfart för fordon på tomt
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Överum, ca 15 km norr om Gamleby, se bilaga.
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	Byggnadsplan från 1955. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

**BYGGNAD**Bostadsbyggnad

Byggnadstyp	1 ½ -plan med sluttningsvåning.
Byggnadsår	1947, enligt taxering.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biutrymme ca 172 resp 100 kvadratmeter enligt taxering.
Innehåll	<b>Källarvåning:</b> Pannrum, förrådsutrymmen, våtenhet (ej i bruk). <b>Bottenvåning:</b> 2 rum, matrum, kök, (badrum under uppbyggnad). <b>Övervåning:</b> 2 sovrum, förråd, oinrett utrymme, WC (ej i bruk), .
Undergrund	Berg
Grundmurar	Betongsten
Grundläggning	Källar-/ sluttningsgrund
Stomme	Trä, betong
Bjälklag	Trä
Fasad	Puts
Yttertak	Tegeltakpannor
Fönster	2-glas, bågar i sämre skick
Våningstrappa	I trä
Golvbeläggningar	Parkett, trä, betong
Tak	Målat, träpanel, skivor
Kök	Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls induktionshäll, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och ugn. Vitvaror i nyskick. I köket finns utrymme för en matplats till ca 6 personer runt en köksö. Matrum och kök i öppen planlösning. I matrum finns utrymme för en matplats till ca 8-10 personer. Spotlights i tak. Vit- och grönmålad väggpanel i nyskick. Kök och matrum i nyskick.

Våtrum	Inget våtrum i bruk. Bottenvåning: Badrum under renovering/ tillbyggnad. Spånskivor på väggar vid besiktningstillfället. Inredning saknas. Övervåning: WC med tvättställ. Eftersatt. Källare: WC i mycket eftersatt utrymme.
Ventilation	Självdraagsventilation
Uppvärmning -system	Vedpanna Vattenburet, radiatorer
Övrigt	Stort in- och utvändigt upprustningsbehov. Pågående / avslutade renoveringar på bottenplan.  Mycket eftersatt på källarplan och renoveringsbehov på övervåning.  Ingen toalett i funktion enligt uppgift.  Vattenskador från tak kunde observeras på flera ställen på vind  Elsystem i original enligt uppgift  Flera spruckna glasrutor  Balkong, eftersatt  Större terrass med plasttak och betonggolv. Takkonstruktion och räcken i trä. Ok skick.  Verksamhet bedöms har funnits på källarplan.  Sprickor och bortfall från puts på fasad observerades  Flera slitna takpannor
Garage	Eftersatt. Plats för en personbil. Port saknas. Konstruktion som fallit sönder.
<b>OMDÖME</b>	
Läge	Objektet är beläget i villaområde
Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Varierat men till största del eftersatt
Planlösning	God
Standard	Mindre god
Underhåll	Varierat men till största del eftersatt

Objektet som helhet Äldre, mindre småhus med pågående renoveringar, färdigställda renoveringar och med fortsatt stort upprustningsbehov såväl in- som utvändigt.

### EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	71 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>303 000 kr</u>
Totalt	374 000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2021 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet bedöms som rimligt.

Pantbrev 1 st. Totalt 75 000 kr.

### VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,4 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 500 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre men delvis även bättre i visst hänseende än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till hur marknaden ser ut idag (med korrigering/ avdrag om ca 15%), värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick samt med hänsyn till renoverings- och färdigställandebehovet bedöms marknadsvärdet vara 370 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Västervik Överum 1:223 har vid värdetidpunkten juni 2023 bedömts till:

**TREHUNDRASJUTTIOTUSENKRONOR (370 000 kr)**

Kalmar 2023-07-14  
Forum Fastighetsekonomi AB



Sofia Lööv  
Fastighetsvärderare



Peter Strand  
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande  
Bilaga 2: Karta  
Bilaga 3: FDS-utdrag inkl. tomtkarta  
Bilaga 4: Ortsprismaterial

## **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/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**

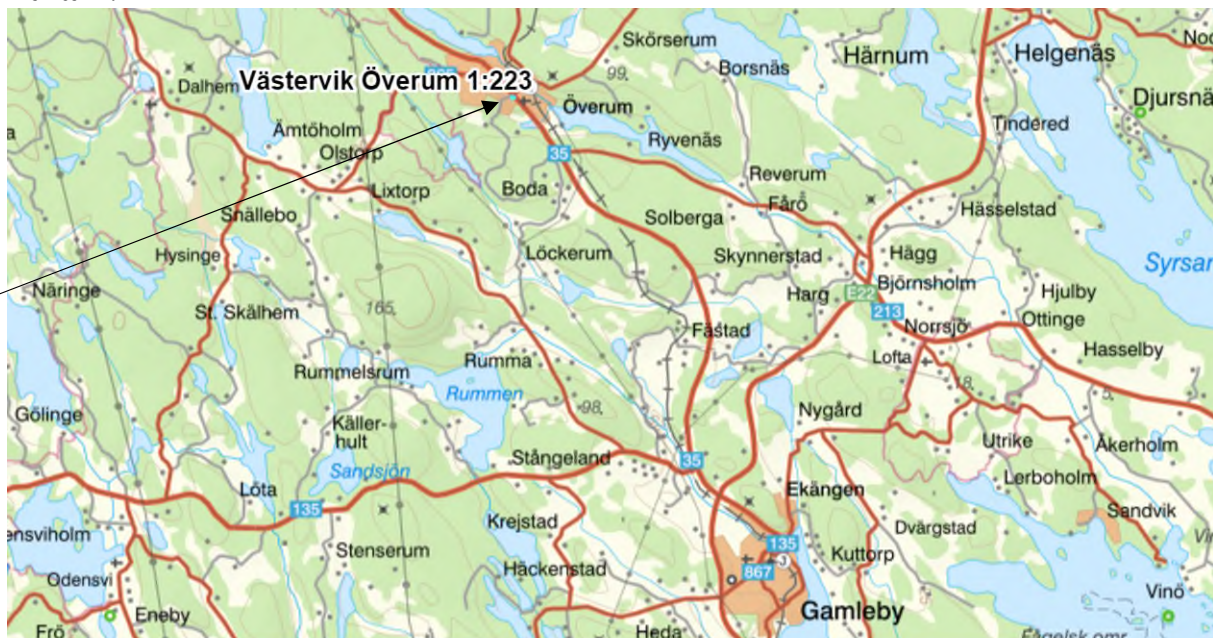
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den 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: KARTOR

Karta 1:



Karta 2:

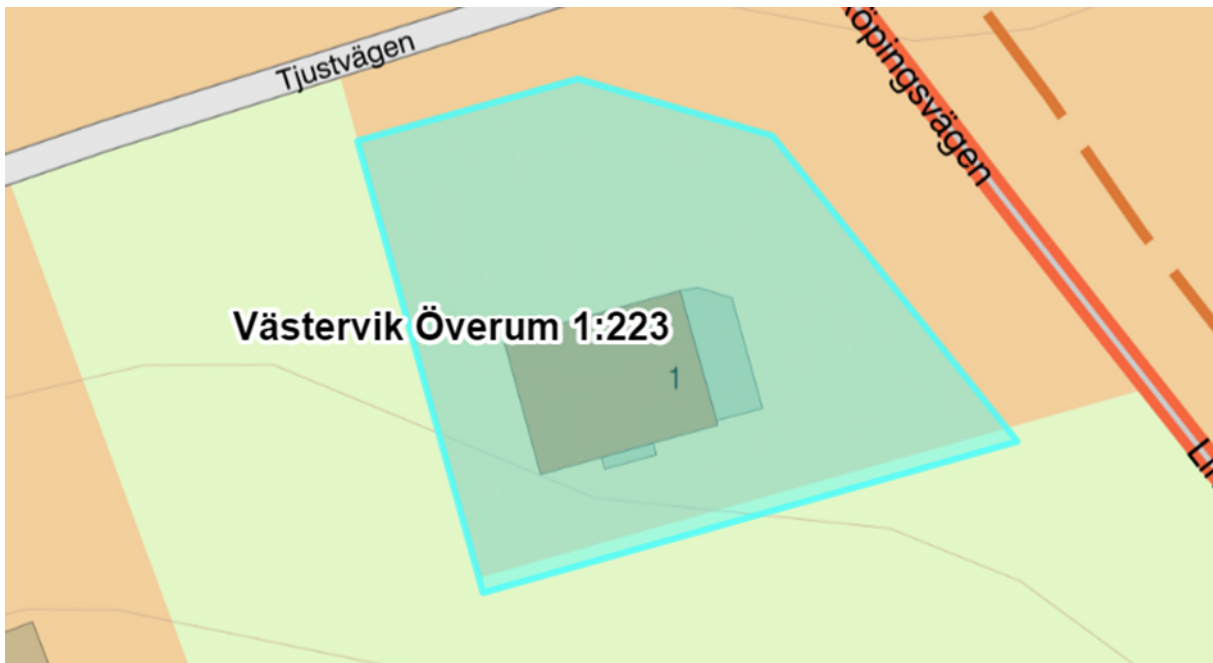




Karta 3:



Karta 4:



Satellitbild:





### Fastighet

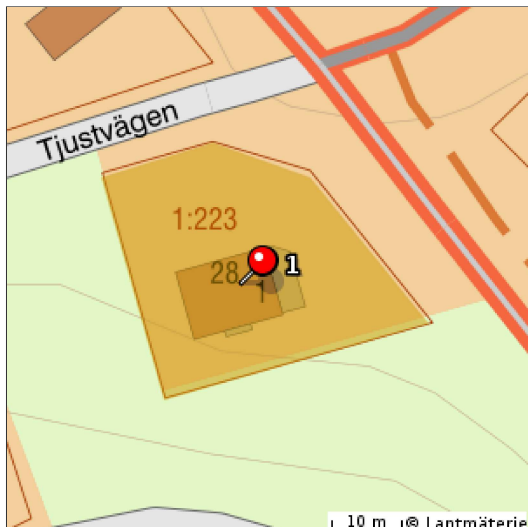
Beteckning Västervik Överum 1:223	UUID: 909a6a55-c571-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-08
Nyckel: 080153394	Län- och kommunkod 0883	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-05-15
Distrikt Överum Socken: Överum	Distriktskod 105285	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2023-05-25

### Adress

Adress  
Linköpingsvägen 1  
594 72 Överum  
Tjustvägen 28  
594 72 Överum

### Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6427998.8	577733.2



### Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 067 kvm	1 067 kvm	

### Lagfart

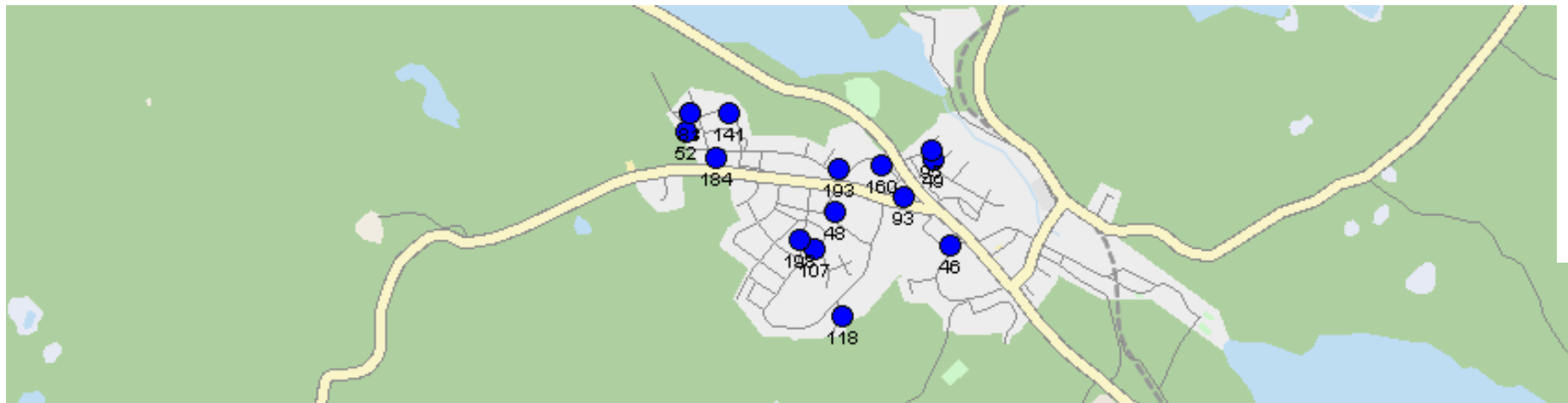
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2022-10-21	D-2022-00432498:1

Köp (även transportköp): 2022-10-19  
Köpeskilling: 200.000 SEK, avser hela fastigheten.

### Anteckningar

<b>Innehåll</b> Utmätning 2023-05-10, 59 894 sek (beslutsnummer 12232472279) <b>Anmärkning:</b> Avser inteckning d-2022-00466001:2	<b>Inskrivningsdag</b> 2023-05-12	<b>Akt</b> D-2023-00149075:1	
<b>Inteckningar</b>			
Totalt antal inteckningar: 1 Totalt belopp: 75.000 SEK			
<b>Nr</b> 1	<b>Belopp</b> 75.000 SEK	<b>Inskrivningsdag</b> 2022-11-14	
		<b>Akt</b> D-2022-00466001:2	
<b>Planer, bestämmelser och fornlämningar</b>			
<b>Planer</b> Byggnadsplan: Överum 2:1	<b>Datum</b> 1955-10-11	<b>Akt</b> 08-ÖVE-286	
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått			
<b>Taxeringsuppgifter</b>			
<b>Taxeringsenhet</b>			
Småhusenhet, bebyggd (220) 400801-3 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
<b>Taxeringsvärde</b> Taxeringsår 2021	<b>Taxeringsvärde</b> 374.000 SEK	<b>därav byggnadsvärde</b> 303.000 SEK	<b>därav markvärde</b> 71.000 SEK
<b>Taxerad Ägare</b>	<b>Andel</b> 1/2	<b>Juridisk form</b> Fysisk person	<b>Ägandetyper</b> Lagfart eller Tomträtt
<b>Taxerad Ägare</b>	<b>Andel</b> 1/6	<b>Juridisk form</b> Fysisk person	<b>Ägandetyper</b> Lagfart eller Tomträtt
<b>Taxerad Ägare</b>	<b>Andel</b> 1/6	<b>Juridisk form</b> Fysisk person	<b>Ägandetyper</b> Lagfart eller Tomträtt
<b>Taxerad Ägare</b>	<b>Andel</b> 1/6	<b>Juridisk form</b> Fysisk person	<b>Ägandetyper</b> Lagfart eller Tomträtt
<b>Värderingsenhet småhusmark 031307162.</b>			
<b>Taxeringsvärde</b> 71.000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 0883007	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Självständig	
<b>Tomtareal</b> 1 067 kvm	<b>Strand</b> (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	<b>Vatten o avlopp</b> Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	
	<b>Antal lika</b> 1		
<b>Värderingsenhet småhusbyggnad 031308162.</b>			
<b>Bebyggelse</b> Friliggande	<b>Taxeringsvärde</b> 303.000 SEK	<b>Total standardpoäng</b> 26	
<b>Bostadsyta</b> 172 kvm	<b>Biutrymmesyta</b> 100 kvm	<b>Värdeyta</b> 192 kvm	
<b>Nybyggnadsår</b> 1947	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b> 1947	

Under Byggnad Nej	Antal lika 1	
<b>Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter</b> Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig		
<b>Åtgärd</b>		
Fastighetsrättsliga åtgärder Avstyckning	Datum 1947-02-03	Akt 08-ÖVE-176
<b>Ursprung</b> Västervik Överum 1:141		
<b>Tidigare Beteckning</b>		
Beteckning H-Överum Överum 1:223	Omregistreringsdatum 1989-11-22	Akt 0883-707
<b>Ajourförande inskrivningsmyndighet</b>		
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Eksjö Telefon: 0771-63 63 63	



**Småhus:**

- Typkod 220, 221
- Typkod 200, 201
- Typkod 210 - 213
- Typkod 222 - 299

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
18	Västervik	0883007	ÖVERUM 2:44	220	651	70	84	1952	1952	26	04	355	2023-02-17	5071	1.52
46	Västervik	0883007	ÖVERUM 5:5	220	904	155	175	1939	1939	27	04	460	2022-08-31	2968	1.24
48	Västervik	0883007	ÖVERUM 1:97	220	1134	82	93	1939	1939	25	04	375	2022-08-22	4573	1.55
49	Västervik	0883007	ÖVERUM 1:154	220	972	72	86	1943	1943	25	04	320	2022-08-12	4444	1.40
52	Västervik	0883007	ÖVERUM 2:92	220	1171	84	101	1962	1962	26	04	475	2022-07-28	5655	1.62
81	Västervik	0883007	ÖVERUM 2:44	220	651	70	84	1952	1952	26	04	380	2022-01-24	5429	1.63
93	Västervik	0883007	ÖVERUM 1:177	220	1430	135	155	1947	1947	29	04	550	2021-11-02	4074	1.44
95	Västervik	0883007	ÖVERUM 1:152	220	975	72	86	1943	1943	23	04	275	2021-11-01	3819	1.40
107	Västervik	0883007	ÖVERUM 1:95	220	1138	68	82	1948	1948	27	04	350	2021-10-08	5147	1.45
118	Västervik	0883007	ÖVERUM 2:143	220	1002	140	146	1970	1970	30	04	425	2021-08-20	3036	0.78
141	Västervik	0883007	ÖVERUM 2:26	220	939	70	84	1952	1952	23	04	300	2021-05-01	4286	1.42
160	Västervik	0883007	ÖVERUM 1:252	220	905	124	144	1953	1959	30	04	475	2021-01-07	3831	1.24
184	Västervik	0883007	ÖVERUM 2:114	220	835	84	101	1962	1962	27	04	475	2020-09-28	5655	1.58
193	Västervik	0883007	ÖVERUM 1:57	220	1464	117	128	1937	1937	28	04	440	2020-08-21	3761	1.33
198	Västervik	0883007	ÖVERUM 1:246	220	764	72	86	1949	1949	24	04	300	2020-08-05	4167	1.37

#	...	Kommun	...	Typkod	Fastighet	...	Lagfartsdatum	Pris Tkr	...	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	...	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
							2021-10-21	397		4 394	1,4	996		109	94	79	1950	1949	26
18	...	Västervik	...	220	ÖVERUM 2:44	...	2023-02-17	355		5 071	1,52	651 04		84	70	70	1952	1952	26
46	...	Västervik	...	220	ÖVERUM 5:5	...	2022-08-31	460		2 968	1,24	904 04		175	155	148	1939	1939	27
48	...	Västervik	...	220	ÖVERUM 1:97	...	2022-08-22	375		4 573	1,55	1 134 04		93	82	56	1939	1939	25
49	...	Västervik	...	220	ÖVERUM 1:154	...	2022-08-12	320		4 444	1,4	972 04		86	72	72	1943	1943	25
52	...	Västervik	...	220	ÖVERUM 2:92	...	2022-07-28	475		5 655	1,62	1 171 04		101	84	84	1962	1962	26
81	...	Västervik	...	220	ÖVERUM 2:44	...	2022-01-24	380		5 429	1,63	651 04		84	70	70	1952	1952	26
93	...	Västervik	...	220	ÖVERUM 1:177	...	2021-11-02	550		4 074	1,44	1 430 04		155	135	112	1947	1947	29
95	...	Västervik	...	220	ÖVERUM 1:152	...	2021-11-01	275		3 819	1,4	975 04		86	72	72	1943	1943	23
107	...	Västervik	...	220	ÖVERUM 1:95	...	2021-10-08	350		5 147	1,45	1 138 04		82	68	70	1948	1948	27
118	...	Västervik	...	220	ÖVERUM 2:143	...	2021-08-20	425		3 036	0,78	1 002 04		146	140	30	1970	1970	30
141	...	Västervik	...	220	ÖVERUM 2:26	...	2021-05-01	300		4 286	1,42	939 04		84	70	70	1952	1952	23
160	...	Västervik	...	220	ÖVERUM 1:252	...	2021-01-07	475		3 831	1,24	905 04		144	124	124	1959	1953	30
184	...	Västervik	...	220	ÖVERUM 2:114	...	2020-09-28	475		5 655	1,58	835 04		101	84	84	1962	1962	27
193	...	Västervik	...	220	ÖVERUM 1:57	...	2020-08-21	440		3 761	1,33	1 464 04		128	117	55	1937	1937	28
198	...	Västervik	...	220	ÖVERUM 1:246	...	2020-08-05	300		4 167	1,37	764 04		86	72	72	1949	1949	24