

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Västervik Askerum 2:46



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	Västervik Askerum 2:46
Adress:	Skogshallvägen 5, 594 70 Loftahammar
Kommun:	Västervik
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt:	December 2024.
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning	Okulär besiktning utförd 2024-12-22 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 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	926 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Uppfart finns på tomt.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Loftahammar, i närheten av viken Vivassen, ca 50 km norr om Västervik, 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 1964. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp	1 -plan.
Byggnadsår	1979, enligt taxering.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biutrymme 91 resp 8 kvadratmeter enligt taxering.
Innehåll	Hall, kök, tvättstuga, WC, vardagsrum, 3 sovrum, badrum.

Undergrund	Isälvs sediment enligt Lantmäteriets sökfunktion
Grundmurar	Betongsten
Grundläggning	Torpargrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Takpannor
Fönster	Tvåglasfönster
Golvbeläggningar	Plastmatta, laminat
Tak	Målat, skivor

Kök	Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt, diskmaskin. Vitvaror bedöms som något äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-5 personer. Kök i normalt skick.
-----	--

Våtrum	WC	Badrum
golv	Plastmatta	Plastmatta
väggar	Fondtapet, plastmatta	Tapet
inredning	WC, tvättställ	WC, tvättställ, badkar
övrigt	Ljust porslin	Ljusrosa porslin
skick	Normalt	Normalt/ Äldre

Tvättavdelning golv inredning skick	Klinker Tvättbänk, tvättmaskin, torktumlare Normalt
Ventilation	Självdraagsventilation
Uppvärmning -system	Värmepump (NIBE 225 elpanna) Vattenburet, radiatorer
Övrigt	Mestadels normalt skick invändigt, där det till viss del bedöms förekomma behov av ytskiktsrenovering. Öppen spis i godkänt skick uppgift Större terrass mot intilliggande skogsdunge i norr, delvis under plasttak, normalt skick.
Uthus	Isolerad träbyggnad om ca 12 kvm innefattande förråd. Byggnad i något sämre/ normalt skick. Del av grannens byggnader bedöms ligga inom fastighetsgräns. Gränsbestämning kan behöva utföras.

OMDÖME

Läge	Mittenläge i småhusområde. Ca 400 meter till småbåtshamn och badplats. Grönområden och fritidsytor i närhet dessutom.
Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Normal
Planlösning	God
Standard	Normal
Underhåll	Normal/Gott
Objektet som helhet	Äldre, mindre småhus i normalt, välvårdat skick såväl in- som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	328 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>868 000 kr</u>
Totalt	1 196 000 kr

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

Pantbrev 7 st. Totalt 765 000 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 1 400 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som jämförbart med genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 1 400 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Västervik Askerum 2:46** har vid värdetidpunkten december 2024 bedömts till:

ENMILJONFYRAHUNDRATUSEN KRONOR (1 400 000 kr)

Kalmar 2024-11-30
Forum Fastighetsekonomi AB



Sofia Lööv
Byggnadsingenjör
Fastighetsvärderare



Andreas Ylipää
Civilekonom
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/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:



Satellitbild:



Fastighet

Beteckning

Västervik Askerum
2:46

Nyckel:

080133171

Distrikt

Loftahammar

Socken: Loftahammar

UUID:

909a6a55-7672-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län- och kommunkod

0883

Distriktskod

105275

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2024-10-17

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2024-12-13

Adress

Adress

Skogshallvägen 5
594 70 Loftahammar

Läge, karta

Område

1

N (SWEREF 99 TM)

6418833.8

E (SWEREF 99 TM)

599790.0



Areal

Lagfart

Ägare

Andel

Inskrivningsdag

Akt

1/2

1989-01-11

89/126

Köp (även transportköp): 1989-01-02
Ingen köpeskilling redovisad.

1/2

1989-01-11

89/127

Köp (även transportköp): 1989-01-02
Ingen köpeskilling redovisad.

Anteckningar

Innehåll

Inskrivningsdag

Akt

Utmätning 2024-07-02 835 635 sek, beslutsnr 12243941098

2024-07-04

D-2024-00214946:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande ef1f5e43-98E0-49BD-97FE-C3B2FE69A439
Avser inteckning 11/22243

Utmätning 2024-07-02 835 635 sek, beslutsnr 12243941171

2024-07-04

D-2024-00214948:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande ef1f5e43-98E0-49BD-97FE-C3B2FE69A439

Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas

2024-10-16

D-2024-00342282:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 765.000 SEK

Nr

Belopp

Inskrivningsdag

Akt

1 187.600 SEK 1978-12-27 78/12607

2 67.000 SEK 1978-12-27 78/12608

3 218.000 SEK 1989-01-11 89/555

4 106.400 SEK 1991-08-23 91/11800

5 16.000 SEK 2007-03-28 07/7234

6 53.000 SEK 2011-03-29 11/5739

7 117.000 SEK 2011-10-26 11/22243

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Askerum bågvik	1964-06-11	08-LHR-1109
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Plananmärkning: Berörs av samf mark		
Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Grundvattenskydd: Loftahammar	1998-12-29	0883-P363
Plananmärkning: Berör även samfälld mark		

Taxeringsuppgifter

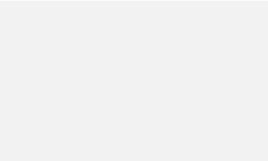
Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)
395896-3
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.196.000 SEK	868.000 SEK	328.000 SEK

Taxerad Ägare



Andel

1/2

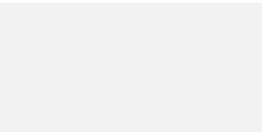
Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyper

Lagfart eller Tomträtt

Taxerad Ägare



Andel

1/2

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyper

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 020171162.

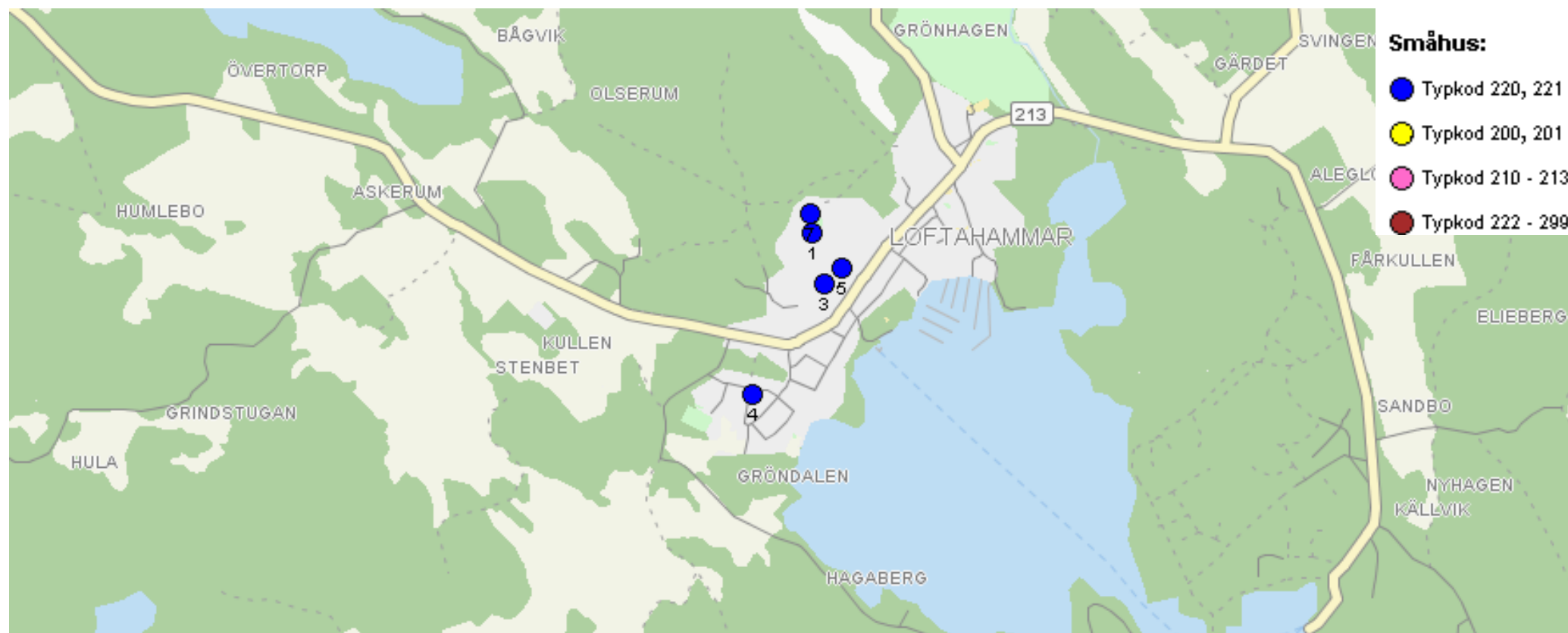
Taxeringsvärde 328.000 SEK	Riktvärdeområde 0883015	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 926 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 020172162.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 868.000 SEK	Total standardpoäng 29
Bostadsyta 91 kvm	Biutrymmesyta 8 kvm	Värdeyta 93 kvm
Nybyggnadsår 1979	Tillbyggnadsår	Värdeår 1979

Under Byggnad Nej	Antal lika 1		
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1976-09-09	08-LHR-1648
Ursprung			
Västervik Askerum 2:23			
Tidigare Beteckning			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
H-Loftahammar Askerum 2:46		1989-11-22	0883-707
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Lantmäteriet	Kontorbetesckning: Eksjö		
	Telefon: 0771-63 63 63		

Källa: Lantmäteriet



Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Västervik	0883015	TÅNGERED 2:132	220	787	109	109	1988	1988	26	04	1330	2024-11-29	12202	1.02
3	Västervik	0	TÅNGERED 2:100	220	889	113	123	1975	1975	32	04	2050	2024-07-26	18142	1.36
4	Västervik	0	ASKERUM 2:38	220	914	125	145	1974	1974	31	04	1850	2024-04-10	14800	1.16
5	Västervik	0	TÅNGERED 2:103	220	869	96	96	1976	1976	31	04	1480	2024-03-15	15417	1.16
7	Västervik	0	TÅNGERED 2:143	220	842	120	120	1990	1990	28	04	2000	2023-09-15	16667	1.32

#	...	Kommun	...	Typkod	Fastighet	...	Lagfartsdatum	Pris Tkr	Valuta	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	...	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
							2024-05-01	1 742		15 446	1,2	860		119	113	39	1980	1980	30
1	...	Västervik	...	220	TÅNGERED 2:132	...	2024-11-29	1 330		12 202	1,02	787 04		109	109	0	1988	1988	26
3	...	Västervik	0	220	TÅNGERED 2:100	...	2024-07-26	2 050		18 142	1,36	889 04		123	113	50	1975	1975	32
4	...	Västervik	0	220	ASKERUM 2:38	...	2024-04-10	1 850		14 800	1,16	914 04		145	125	147	1974	1974	31
5	...	Västervik	0	220	TÅNGERED 2:103	...	2024-03-15	1 480		15 417	1,16	869 04		96	96	0	1976	1976	31
7	...	Västervik	0	220	TÅNGERED 2:143	...	2023-09-15	2 000		16 667	1,32	842 04		120	120	0	1990	1990	28