

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Västervik Blanka 1:30



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 Blanka 1:30
Adress: Talluddsvägen 7, 593 97 Blankaholm
Kommun: Västervik
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: November 2025.
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-11-07 av undertecknad. Vid besiktning deltog personal från Kronofogdemyndigheten. Lagfaren ägare deltog ej.

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

948 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Uppfart för fordon bedöms saknas men går möjligen att skapa på gräsmatta vid behov. Vildvuxen trädgård.

Läge

Värderingsobjektet är beläget intill Blankaholms naturreservat i södra Blankaholm, ca 30 km söder om Västervik, se bilaga.

Vatten, avlopp, el

Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. Vatten och el ej påslaget vid besiktningstillfället. Byggnaden har varit strömlös sedan 2023-07-11 enligt uppgift från handläggare på Eon.

Energideklaration

Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket

Planbestämmelser, servitut mm

För fastigheten gäller varken detaljplan eller områdesbestämmelser.
För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

1 -plan med suterrängvåning.

1951, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme 110 resp. 30 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Bottenvåning: Hall, 2 sovrum, badrum, pannrum, förråd.

Övervåning: Hall, kök, vardagsrum, badrum, allrum.

Undergrund

Berg

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Betongplatta (källare)

Stomme

Betong, trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Puts

Yttertak

Takpannor

Fönster

Treglasfönster

Våningstrappa

I trä

Golvbeläggningar

Parkett, laminat, plastmatta

Tak

Träpanel, skivor, målat

Kök

Spårade träluckor och lådfronter, spis saknas, spisfläkt finns, oklar status. Inbyggd ugn (trasigt glas). Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök och vardagsrum i öppenplanlösning. El och vatten avstängt. Kök i sämre skick. Stor del av utrustning och inredning sönderslaget och trasigt.

Våtrum	Bottenvåning	Övervåning
golv	Klinker (Trasiga plattor förekommer)	Bedöms som målad betong
väggar	Kakel	Betong
inredning	WC, tvättställ, förberett för dusch. Blandare saknas	WC, tvättställ, dusch
övrigt	Ljust porslin. Fönster vid duschdel.	Ljust porslin
skick	Sämre	Sämre
Ventilation	Självdraagsventilation	
Uppvärmning -system	Vedpanna (Atmos äldre modell) finns, oklar status. Oklart skick. Bedöms som vattenburet, radiatorer	
Övrigt	Stort invändigt upprustningsbehov. Vägg bedöms monterats ner på egen hand mellan två rum på övre plan men arbetet har inte färdigställts. Slitna ytskikt invändigt generellt. Balkong finns i sämre skick. Förrådsutrymme i anslutning. Normalt skick. Skärmtaksbyggnad finns på tomten.	

OMDÖME

Läge	Objektet är beläget i ett mindre villaområde intill Brankavikens naturreservat.
Efterfrågan	Ringa
Allmänservice	Dålig/ acceptabel
Materialstandard	Mindre god
Planlösning	God
Standard	Mindre god
Underhåll	Eftersatt
Objektet som helhet	Äldre, mindre småhus med stort upprustningsbehov framför allt invändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	138 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>433 000 kr</u>
Totalt	571 000 kr

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

Pantbrev 9 st. Totalt 722 500 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden	En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,39 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 800 000 kronor för värderingsobjektet. Värderingsobjektet bedöms som något sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 500 000 kronor.
Marknadsvärde	Marknadsvärdet för fastigheten <u>Västervik Blanka 1:30</u> har vid värdetidpunkten november 2025 bedömts till: FEMHUNDRATUSENKRONOR (500 000 kr)

Kalmar 2025-11-18
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:



Beteckningar

Beteckning Västervik Blanka 1:30	UUID 909a6a55-7953-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 080133908	Län- och kommunkod 0883
Distrikt Hjorted Socken: hjorted	Distriktskod 105231	Senaste ändringen i allmänna delen 2023-03-16	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-06-19
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-08			

Adress

Adress Talluddsvägen 7 593 97 Blankaholm

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2016-06-29	Akt D-2016-00300627:1
Berört fång Bodelning p.g.a. äktenskapsskillnad: 2016-06-17 Ingen köpeskilling redovisad			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-05-09, 318.750 sek jämte ränta och kostnader dom t 585-25	2025-06-18	D-2025-00215142:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9 Totalt belopp: 722 500 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	123 000 SEK	1984-11-28	84/15140
2	50 000 SEK	1986-03-26	86/3289
3	123 000 SEK	1991-06-11	91/8362
4	60 000 SEK	1991-06-11	91/8364

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
5	94 000 SEK	2005-05-30	05/12779
6	60 000 SEK	2010-10-04	10/23772
7	52 500 SEK	2011-05-23	11/9683
8	75 000 SEK	2011-05-23	11/9684
9	85 000 SEK	2013-09-10	13/20237

Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Eksjö	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 400990-3	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 571 000 SEK	därav byggnadsvärde 433 000 SEK	därav markvärde 138 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 31751162 (2024)			
Taxeringsvärde 138 000 SEK	Riktvärdeområde 883061	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 948 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 31752162 (2024)			
Taxeringsvärde 433 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 32	Bostadsyta 110 kvm
Biutrymmesyta 30 kvm	Värdeyta 116 kvm	Nybyggnadsår 1951	Tillbyggnadsår
Värdeår 1951	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1936-12-31	08-HJO-354
Fastighetsreglering	1978-07-27	08-HJO-1019

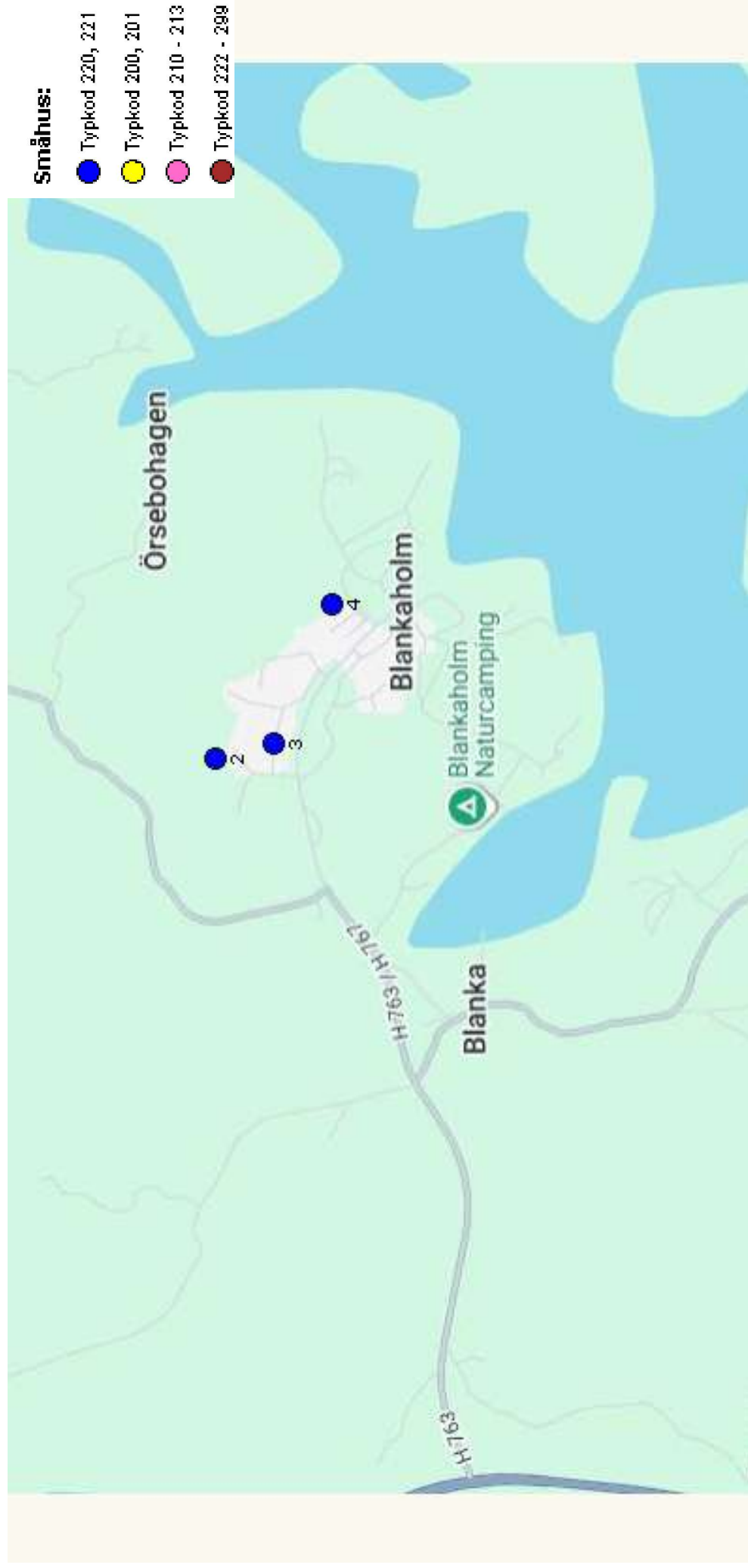
Ursprung
Västervik Blanka 1:24

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6383889.8	590858.0
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	948 m ²	948 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Hjorted Blanka 1:30	1989-11-22	0883-707

Källa: Lantmäteriet



Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
2	Västervik	0883061	BLANKA 1:90	220	827	78	78	1971	1971	27	04	650	2024-07-10	8333	1.41
3	Västervik	0	BLANKA 1:80	220	847	89	107	1967	1967	31	04	725	2024-05-08	8146	1.24
4	Västervik	0	BLANKA 1:48	220	715	79	95	1962	1962	25	04	675	2023-11-29	8544	1.52

#	Kommun	Typkod	Fastighet	Adress	Lagfartsdatum	Pris Tkr	Kr/kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggår	Standardpoäng
					2024-04-05	683	8 341	1,39	796	93	82	56	1966	1966	28
2	Västervik	...	220/BLANKA 1:90	Ryttarevägen 23	2024-07-10	650	8 333	1,41	827,04	78	78	0	1971	1971	27
3	Västervik	0	220/BLANKA 1:80	Ryttarevägen 7	2024-05-08	725	8 146	1,24	847,04	107	89	89	1967	1967	31
4	Västervik	0	220/BLANKA 1:48	Lövängsvägen 4	2023-11-29	675	8 544	1,52	715,04	95	79	79	1962	1962	25