

**VÄRDEUTLÅTANDE**  
**Fastigheten**  
**Västervik Överum 1:229**



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>BESKRIVNING OCH VÄRDERING</b> .....	3
ALLMÄNT .....	3
BESIKTNING.....	3
TOMT .....	4
BYGGNAD.....	5
OMDÖME .....	6
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	7
<b>BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET</b> .....	8
<b>BILAGA: KARTOR</b> .....	9

## BESKRIVNING OCH VÄRDERING

### ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	Västervik Överum 1:229
Adress:	Dalhemsvägen 22, 594 72 Överum
Kommun:	Västervik
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt:	maj 2024.
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

### BESIKTNING

Besiktning	Okulär besiktning utförd 2024-05-03 av undertecknad. Lagfaren ägare deltog ej.
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

414 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Mindre, vildvuxen trädgårdstomt.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Överum, 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

För fastigheten gäller varken detaljplan eller områdesbestämmelser.

Fastigheten belastas av ett avtalsservitut avseende villa. Uppfart till fastigheten bedöms delas med grannfastigheten, något servitut för detta finns ej registrerat i fastighetsregistret. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

**BYGGNAD**Bostadsbyggnad

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

Innehåll

Undergrund

Grundmurar

Grundläggning

Stomme

Bjälklag

Fasad

Yttertak

Fönster

Våningstrappa

Golvbeläggningar

Tak

Kök

Våtrum

golv

väggar

inredning

övrigt

skick

Tvättavdelning

golv

väggar

inredning

Ventilation

Uppvärmning

-system

Övrigt

Kedjehus. 2 -plan med hel källare.

1947, enligt taxering.

Boarea och biarea 90 resp 45 kvadratmeter enligt taxering.

**Källarvåning:** Hall, pannrum, tvättstuga, förråd.**Bottenvåning:** Hall, kök, vardagsrum.**Övervåning:** Hall, 2st sovrum, badrum, förråd.

Ej känt

Betongsten

Betongplatta (källare)

Bedöms som trä

Bedöms som trä

Puts, äldre

Bedöms som plåt

2-glas, bågar i sämre skick

I trä

Trä, plastmatta,

Målat

Släta träluckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt och kyl/frys. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-6 personer. Äldre kök i något sämre skick.

Övervåning

Plastmatta

Plastmatta

WC, tvättställ, duschkabin

Ljust porslin

Sämre

I källare

Betong

Putsade

Tvättmaskin

Självdraagsventilation

Äldre kombipanna, oklar status. Luft/luftvärmepump

Vattenburet, radiatorer

Kraftig doft av tobaksrökning. Stort invändigt behov av ytskiktsreovering/upprustning. Balkong finns.

## OMDÖME

Läge Del i kedjehus i bostadsområde.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Mindre god
Standard	Mindre god
Underhåll	Eftersatt

Objektet som helhet Mindre kedjehus med stort invändigt behov av upprustning.

## EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	46.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>127.000 kr</u>
Totalt	173.000 kr

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

Pantbrev 3 st. Totalt 214.000 kr.

## VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,8 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 300 000 kronor för värderingsobjektet. Priserna har legat kring 245 000 – 400 000 kr. Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 200 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Västervik Överum 1:229** har vid värdetidpunkten maj 2024 bedömts till:

**TVÅHUNDRATUSEN KRONOR (200 000 kr)**

Kalmar 2024-05-06  
Forum Fastighetsekonomi



Andreas Ylipää  
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 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.

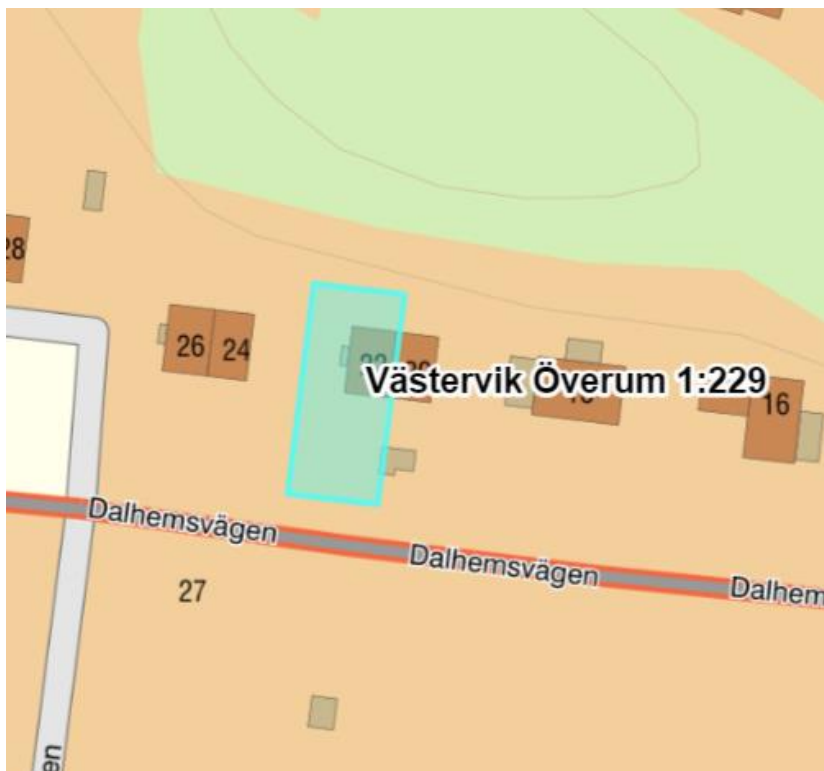


## BILAGA: KARTOR

Karta 1:



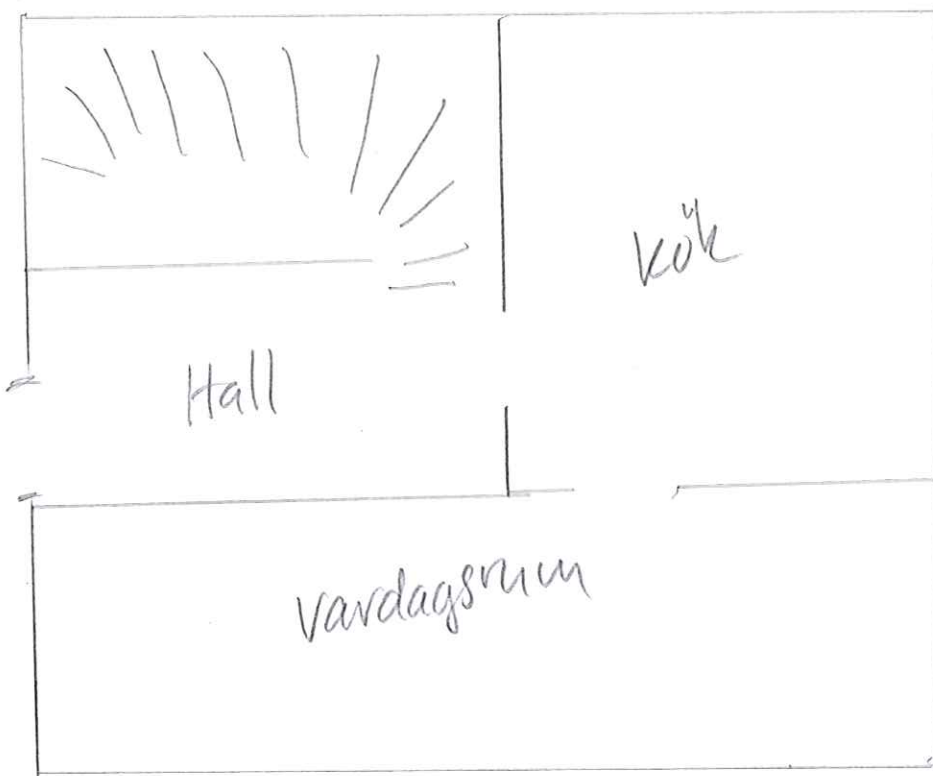
Karta 2:



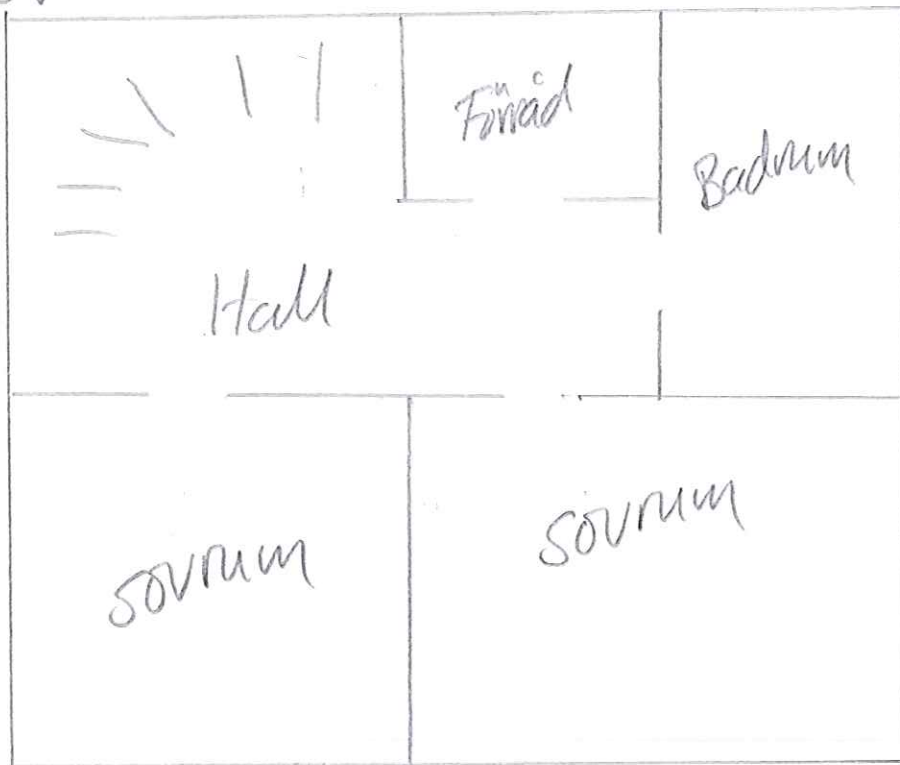
Karta 3:



Bv.



Öv.





038 Allmän+Taxering 2024-05-01

### Fastighet

#### Beteckning

Västervik Överum  
1:229

#### UUID:

909a6a55-c577-90ec-e040-ed8f66444c3f

#### Nyckel:

080153400

#### Län- och kommunkod

0883

#### Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2024-04-10

#### Distrikt

Överum

#### Distriktskod

105285

#### Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2024-04-29

Socken: Överum

### Adress

#### Adress

Dalhemsvägen 22  
594 72 Överum

### Läge, karta

#### Område

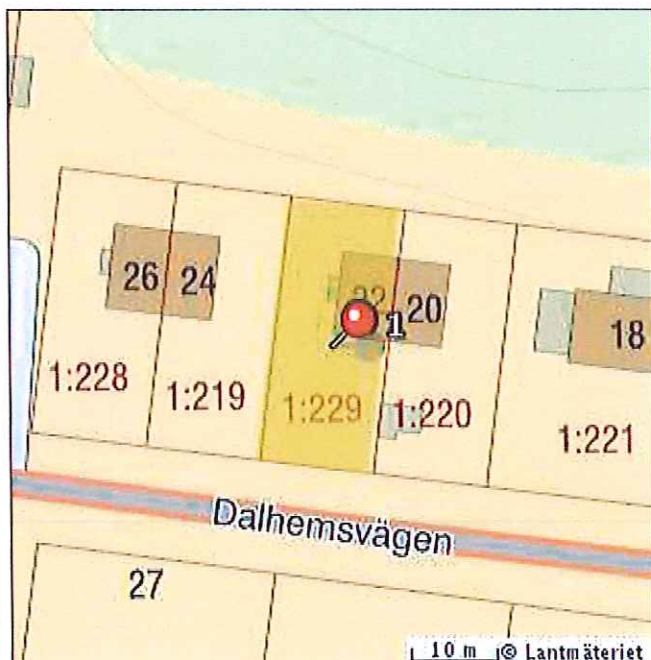
1

#### N (SWEREF 99 TM)

6428482.8

#### E (SWEREF 99 TM)

576840.6



**Areal**

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
<b>Totalt</b>	414 kvm	414 kvm	

**Lagfart**

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2004-02-24	04/3983

Köp (även transportköp): 2004-02-23  
 Köpeskilling: 215.000 SEK, avser hela fastigheten.

**Anteckningar**

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-04-04 152 109 sek 12241079826	2024-04-09	D-2024-00108609:1

**Anmärkningar:**

Avser inteckning 05/27023  
 Avser inteckning 89/10609

Utmätning 2024-04-04 152 109 sek 12241080014	2024-04-09	D-2024-00108285:1
--	------------	-------------------

**Anmärkningar:**

Avser inteckning 05/27024

Utmätning 2024-04-04 152 109 sek 12241080352	2024-04-09	D-2024-00108611:1
--	------------	-------------------

**Anmärkningar:**

Avser inskrivet ägande 320965aa-9c84-4293-A910-3E046044B654

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 214.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	120.000 SEK	1989-10-04	89/10609
3	41.000 SEK	2005-10-21	05/27023
4	53.000 SEK	2005-10-21	05/27024

**Inskrivningar**

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut villa	1947-09-10	47/1112



**Rättigheter**

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last Beskrivning: Villa	Avtalsservitut	08-IM3-47/1112.1

Anmärkning:

**Taxeringsuppgifter****Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

402017-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2021	173.000 SEK	127.000 SEK	46.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/1	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyp Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet småhusmark 034113162.**

Taxeringsvärde 46.000 SEK	Riktvärdeområde 0883007	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 414 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

**Värderingsenhet småhusbyggnad 034114162.**

Bebyggelsestyp Kedjehus	Taxeringsvärde 127.000 SEK	Total standardpoäng 24
Bostadsyta 90 kvm	Biutrymmesyta 45 kvm	Värdeyta 99 kvm
Nybyggnadsår 1947	Tillbyggnadsår	Värdeår 1947
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

**Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1947-07-09

Akt

08-ÖVE-182

### Ursprung

Västervik Överum 1:220

### Tidigare Beteckning

Beteckning

H-Överum Överum 1:229

Omregistreringsdatum Akt

1989-11-22

0883-707

### 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	Västervik	0883007	ÖVERUM 13:23	220	718	87	90	1969	1969	23	04	395	2023-01-04	4540	2.09
1	Västervik	0883007	ÖVERUM 1:220	220	423	90	99	1946	1946	29	04	410	2023-02-28	4556	1.98
4	Västervik	0883007	ÖVERUM 1:220	220	423	90	99	1946	1946	29	04	405	2022-05-06	4500	1.96
6	Västervik	0883007	ÖVERUM 1:180	220	565	90	99	1946	1946	28	04	390	2020-08-10	4333	1.95
8	Västervik	0883007	ÖVERUM 1:180	220	565	90	99	1946	1946	28	04	300	2019-06-10	3333	1.50
3	Västervik	0883007	ÖVERUM 1:189	220	486	90	99	1946	1946	26	04	245	2022-12-16	2722	1.33