F-617-26-08

# VÄRDEUTLÅTANDE
## Fastigheten
## Västervik Överum 2:153



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

## BESKRIVNING OCH VÄRDERING

**ALLMÄNT**

| | |
|---|---|
| Värderingsobjekt: | Västervik Överum 2:153 |
| Adress: | Lyckevägen 14 |
| Kommun: | Överum |
| Uppdragsgivare: | Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd. |
| Värdetidpunkt: | Juni 2026. |
| Syfte: | Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion. |

**BESIKTNING**

Besiktning

Okulär besiktning utförd 2026-06-16 av undertecknad.
Vid besiktning deltog lagfaren ägare samt personal från Kronofogdemyndigheten.

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 | 307 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Mindre vildvuxen trädgårdstomt. Uppfart finns framför entré. |
| Läge | Värderingsobjektet är beläget i sydvästra Överum, ca 15 km nordväst om Gamleby, se bilaga. |
| Vatten, avlopp, el | Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet. |
| Energideklaration | Någon giltig energideklaration finns ej registrerad hos Boverket |
| Planbestämmelser, servitut mm | Byggnadsplan från 1963.<br>Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan.<br><br>För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag. |

**BYGGNAD**

<u>Bostadsbyggnad</u>

| | |
|---|---|
| Byggnadstyp | 1 -plan med delvis inrett vindsutrymme. |
| Byggnadsår | 1964, enligt taxering. |
| Area BOA, BIA | Bostadsarea och biutrymme 76 resp 6 kvadratmeter enligt taxering. |
| Innehåll | **Bottenvåning:** Hall, kök, sovrum, badrum, vardagsrum med matrum i anslutning.<br>**Övervåning:** Isolerad inredd förrådsyta/ allrum med takfönster samt ett oinrett, isolerat vindsutrymme. |
| Undergrund | Ej känt |
| Grundmurar | Betongsten |
| Grundläggning | Betongplatta på mark |
| Stomme | Trä |
| Bjälklag | Trä |
| Fasad | Träpanel (eftersatt underhåll) |
| Yttertak | Takpannor (eftersatt underhåll) |
| Fönster | 2-glas, bågar i sämre skick |
| Våningstrappa | I trä (sämre skick) |
| Golvbeläggningar | Plastmatta, parkett i vardagsrum (sämre skick) |
| Tak | Skivor |
| Kök | Vita släta luckor och lådfronter, 4-pls spis med ugn, spisfläkt, diskmaskin. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-6 personer. Kök i sämre skick. Stor del lösa föremål och avfall förekommer. Plastmatta på golv mycket sliten. Sviktande underlag noterades, orsak okänd. |

| | |
|---|---|
| Våtrum | |
| golv | Klinker |
| väggar | Kakel |
| inredning | WC, tvättställ, badkar, tvättmaskin |
| övrigt | Ljust porslin |
| skick | Normalt/ sämre |
| Ventilation | Bedöms som självdrag |
| Uppvärmning | Bergvärmepump, servitut enligt uppgift |
| -system | Vattenburet, radiatorer |
| Övrigt | Stort in- och utvändigt upprustningsbehov.<br>Invändigt bedöms bostaden vara mycket smutsig och eftersatt.<br>Kraftig doft av husdjur noterades vid besiktningstillfället. Bostaden var kraftigt nedsmutsad invändigt och är i stort behov av sanering.<br>På takfönster på vinden observerades mögelpåväxt. Bristfällig ventilation på vind enligt bedömning.<br><br>På baksidan finns en terrass om ca 7–8 kvm med välvt plasttak. |

**OMDÖME**

| | |
|---|---|
| Läge | Mittenläge i radhusområde med närhet till täta skogsområden. |
| Efterfrågan | Ringa |
| Allmänservice | Acceptabel |
| Materialstandard | Mindre god |
| Planlösning | God |
| Standard | Mindre god |
| Underhåll | Eftersatt |
| Objektet som helhet | Äldre, mindre småhus med stort upprustningsbehov såväl in- som utvändigt. |

**EKONOMISKA DATA**

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

| | |
|---|---|
| Mark | 46 000 kr |
| Byggnad | 163 000 kr |
| Totalt | 209 000 kr |

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet bedöms vara korrekt.

Pantbrev 5 st. Totalt 255 000 kr.

**VÄRDEBEDÖMNING**

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,29 för ett

urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 270 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 150 000 kronor.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för fastigheten **Västervik Överum 2:153** har vid värdetidpunkten juni 2026 bedömts till:

**ETTHUNDRAFEMTIOTUSEN KRONOR (150 000 kr)**

Kalmar 2026-06-17
Forum Fastighetsekonomi AB



| | |
|---|---|
| Sofia Lööv | Andreas Ylipää |
| Byggnadsingenjör | Civilekonom |
| Fastighetsvärderare | 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

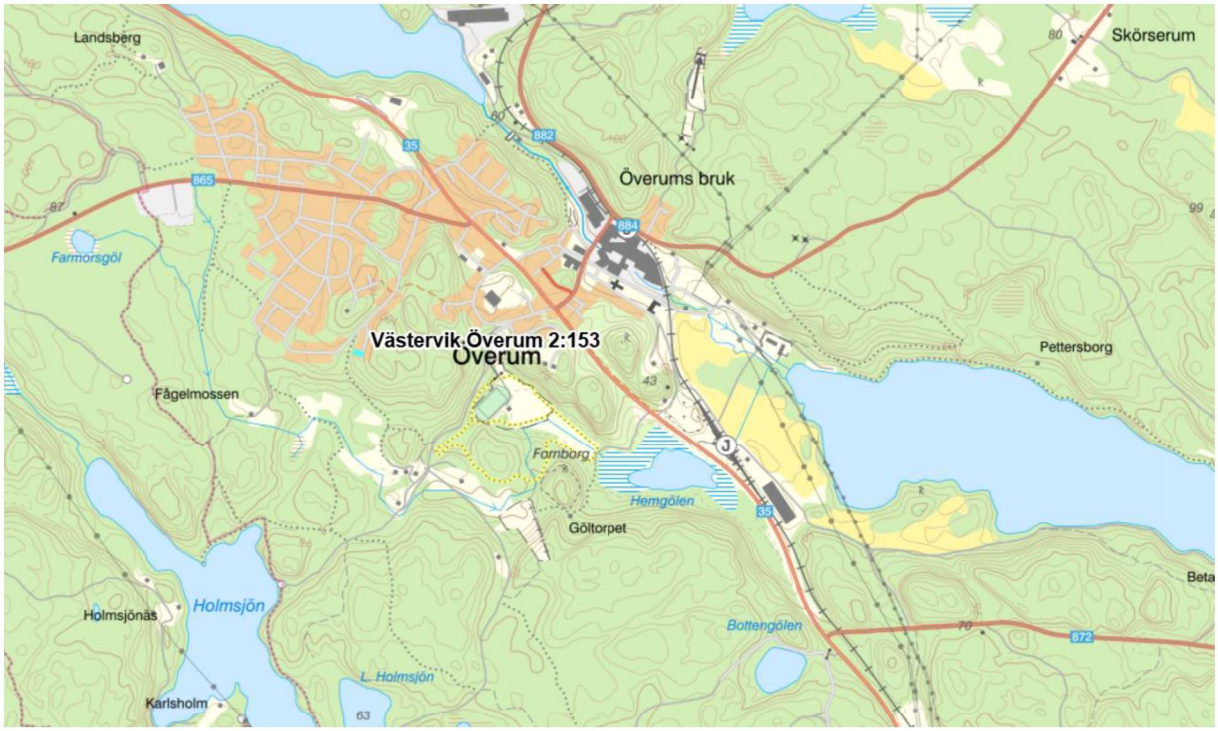
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den 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 Överum 2:153

**UUID**
909a6a55-c63a-90ec-e040-ed8f66444c3f

**Fastighetsnyckel**
080153595

**Senaste ändringen i allmänna delen**
2022-12-30

**Län- och kommunkod**
0883

**Distrikt**
Överum
Socken: överum

**Distriktskod**
105286

**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
2026-03-13

**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
2026-05-13

## Adress

**Adress**

Lyckevägen 14
594 72 Överum

## Inskrivningsinformation

### Lagfart

| Ägare | Andel | Inskrivningsdag | Akt |
|---|---|---|---|
| | 1/1 | 2011-06-20 | 11/11687 |

**Berört fång**
11/11687, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2011-06-17
Köpeskilling: 230 000 SEK (avser hela fastigheten)

### Anteckningar

| Innehåll | Inskrivningsdag | Akt |
|---|---|---|
| Utmätning 2026-03-10, 224 180 sek jämte ränta och kostnader (utslagsnummer: 01-129951-26) | 2026-03-12 | D-2026-00087269:1 |

**Anmärkningar**

Avser inteckning 77/448

Avser inteckning 86/7452

Avser inteckning 11/11688

Avser inteckning D-2019-00078675:1

Avser inteckning D-2021-00207351:1

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 255 000 SEK

| Nr | Belopp | Inskrivningsdag | Akt |
|---|---|---|---|
| 1 | 32 500 SEK | 1977-01-12 | 77/448 |

| Nr | Belopp | Inskrivningsdag | Akt |
|---|---|---|---|
| 2 | 90 000 SEK | 1986-06-18 | 86/7452 |
| 3 | 50 000 SEK | 2011-06-20 | 11/11688 |
| 4 | 13 500 SEK | 2019-01-31 | D-2019-00078675:1 |
| 5 | 69 000 SEK | 2021-05-18 | D-2021-00207351:1 |

### Ajourförande inskrivningsmyndighet

**Myndighet**
Lantmäteriet

**Kontorbeteckning**
Eksjö

**Telefonnummer**
0771-63 63 63

**E-mail**
fastighetsinskrivning@lm.se

## Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

### Gemensamhetsanläggningar

Västervik Överum GA:1

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

### Plan

| Plan | Datum | Akt |
|---|---|---|
| Byggnadsplan Västralidsområdet | 1963-02-11 | 08-ÖVE-339 |

**Anmärkningar**

Genomförandetiden har utgått

## Taxeringsenheter

### Småhustaxeringsenhet

| Typkod | Taxeringsenhetsnummer | Samtaxerad | Typ av fastighet |
|---|---|---|---|
| Småhusenhet, bebyggd (220) | 399922-3 | Nej | Fastighet |

| Taxeringsår | Taxeringsvärde | därav byggnadsvärde | därav markvärde |
|---|---|---|---|
| 2024 | 209 000 SEK | 163 000 SEK | 46 000 SEK |

| Taxerade ägare | Andel | Juridisk form |
|---|---|---|
| | 1 / 1 | Fysisk person |

#### Värderingsenhet småhus tomtmark 29334162 (2024)

| Taxeringsvärde | Riktvärdeområde | Fastighetsrättliga förhållanden | Tomtareal |
|---|---|---|---|
| 46 000 SEK | 883007 | Utgör en eller flera självständiga fastigheter | 307 kvm |

| Strand | Vatten och avlopp | Antal lika | Justeringsorsak |
|---|---|---|---|
| Inte strand eller strandnära mer än 150 m | Kommunalt vatten<br>Kommunalt avlopp | 1 | |

#### Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 29335162 (2024)

| Taxeringsvärde | Bebyggelsetyp | Total standardpoäng | Bostadsyta |
|---|---|---|---|
| 163 000 SEK | Radhus | 26 | 76 kvm |

| Biutrymmesyta | Värdeyta | Nybyggnadsår | Tillbyggnadsår |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| 6 kvm | 77 kvm | 1964 | |

| Värdeår | Under byggnad | Antal lika | Justeringsorsak |
|---|---|---|---|
| 1964 | Nej | 1 | |

## Allmänna delen

### Åtgärd

| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum | Akt |
|---|---|---|
| Avstyckning | 1975-04-24 | 08-ÖVE-451 |

### Ursprung

Västervik Överum 2:146

### Läge, Karta

| Område | Typ | N (SWEREF99 TM) | E (SWEREF99 TM) |
|---|---|---|---|
| 1 | Markområde | 6427863.0 | 577013.4 |

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

### Areal

| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
|---|---|---|---|
| Total | 307 $m^2$ | 307 $m^2$ | 0 $m^2$ |

### Tidigare beteckningar

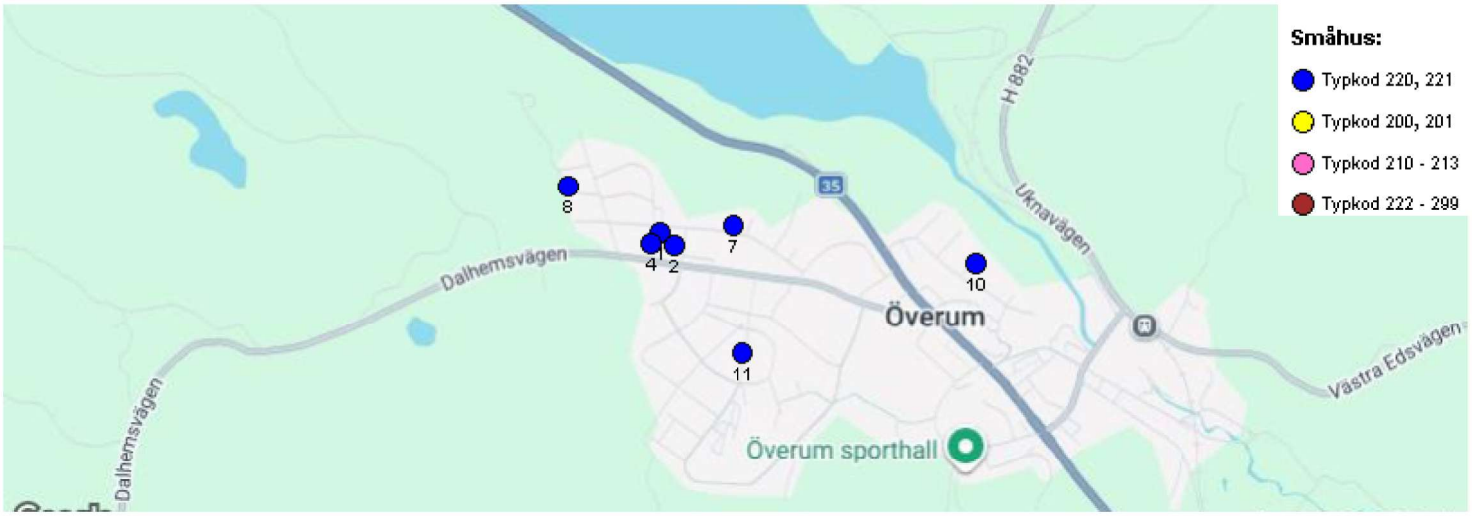
| Beteckning | Omregistreringsdatum | Akt |
|---|---|---|
| H-Överum Överum 2:153 | 1989-11-22 | 0883-707 |

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

# Småhusfastigheter

**Datum:** 2026-06-17



| Köpinformation | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| # | Kommun | Värdeomr | Fastighet | Typkod | Areal | Boarea | Värdeyta | Nyår | Värdeår | Stdp | Strand | Pris | Köpedatum | Kr/Kvm | K/T |
| 1 | Västervik | 0883007 | ÖVERUM 1:180 | 220 | 565 | 90 | 99 | 1946 | 1946 | 28 | 04 | 300 | 2026-04-28 | 3333 | 1.16 |
| 2 | Västervik | 0883007 | ÖVERUM 1:182 | 220 | 620 | 90 | 99 | 1946 | 1946 | 26 | 04 | 302 | 2025-12-29 | 3356 | 1.28 |
| 4 | Västervik | 0883007 | ÖVERUM 1:197 | 220 | 636 | 90 | 99 | 1946 | 1946 | 30 | 04 | 340 | 2025-06-19 | 3778 | 1.23 |
| 7 | Västervik | 0883007 | ÖVERUM 2:57 | 220 | 705 | 75 | 90 | 1955 | 1955 | 24 | 04 | 445 | 2024-10-25 | 5933 | 1.42 |
| 8 | Västervik | 0883007 | ÖVERUM 2:47 | 220 | 787 | 70 | 84 | 1952 | 1952 | 26 | 04 | 400 | 2024-08-30 | 5714 | 1.25 |
| 10 | Västervik | 0 | ÖVERUM 1:240 | 220 | 879 | 76 | 91 | 1949 | 1949 | 22 | 04 | 415 | 2024-03-01 | 5461 | 1.49 |
| 11 | Västervik | 0 | ÖVERUM 2:52 | 220 | 720 | 82 | 98 | 1957 | 1957 | 29 | 04 | 475 | 2024-02-09 | 5793 | 1.21 |

| # | Län | ... | Vo | Typkod | Fastighet | ... | Lagfartsdatum | Pris Tkr | ... | Kr/Kvm | K/T | TotalAreal | ... | Värdeyta | Boarea | Biarea | Värdeår | Nybyggn.år | Standardpoäng |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 2025-01-27 | 382 | | 4 767 | 1,29 | 702 | | 94 | 82 | 62 | 1950 | 1950 | 26 |
| 1 | Kalmar län | ... | 0883007 | 220 | ÖVERUM 1:180 | ... | 2026-04-28 | 300 | | 3 333 | 1,16 | 565 | 04 | 99 | 90 | 45 | 1946 | 1946 | 28 |
| 2 | Kalmar län | ... | 0883007 | 220 | ÖVERUM 1:182 | ... | 2025-12-29 | 302 | | 3 356 | 1,28 | 620 | 04 | 99 | 90 | 45 | 1946 | 1946 | 26 |
| 4 | Kalmar län | ... | 0883007 | 220 | ÖVERUM 1:197 | ... | 2025-06-19 | 340 | | 3 778 | 1,23 | 636 | 04 | 99 | 90 | 45 | 1946 | 1946 | 30 |
| 7 | Kalmar län | ... | 0883007 | 220 | ÖVERUM 2:57 | ... | 2024-10-25 | 445 | | 5 933 | 1,42 | 705 | 04 | 90 | 75 | 75 | 1955 | 1955 | 24 |
| 8 | Kalmar län | ... | 0883007 | 220 | ÖVERUM 2:47 | ... | 2024-08-30 | 400 | | 5 714 | 1,25 | 787 | 04 | 84 | 70 | 70 | 1952 | 1952 | 26 |
| 10 | Kalmar län | ... | 0 | 220 | ÖVERUM 1:240 | ... | 2024-03-01 | 415 | | 5 461 | 1,49 | 879 | 04 | 91 | 76 | 76 | 1949 | 1949 | 22 |
| 11 | Kalmar län | ... | 0 | 220 | ÖVERUM 2:52 | ... | 2024-02-09 | 475 | | 5 793 | 1,21 | 720 | 04 | 98 | 82 | 80 | 1957 | 1957 | 29 |