F-241-26-08

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Västervik Gamleby- Rumma 1:36



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING 3
ALLMÄNT 3
BESIKTNING 3
TOMT 4
BYGGNAD 4
OMDÖME 6
EKONOMISKA DATA 6
VÄRDEBEDÖMNING 6
BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET 8
BILAGA: KARTOR 9

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	Västervik Gamleby- Rumma 1:36
Adress:	Rumma Lilla Jansbo
Kommun:	Gamleby
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt:	April 2026.
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning	Okulär besiktning utförd 2026-04-23 av undertecknad. Vid besiktning deltog lagfaren ägare samt personal från Kronofogdemyndigheten.
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 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	2 540 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar, planteringar och träd. Grusad uppfart.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Rumma, ca 7 km nordväst om Gamleby och ca 30 km nordväst om Västervik Centralstation, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten har enskilt vatten och avlopp, enligt taxering. Egen brunn med tjänligt vatten enligt uppgift. Avloppsanläggning med slamavskiljarvolym på 3,2 kbm och en infiltration förekommer enligt uppgift. Slamavskiljare ska tömmas en gång per år enligt uppgift från handläggare på kommun. Vidare meddelar miljö- och byggnadsförvaltningen att anläggningen saknar tillstånd och är därför att betrakta som olaglig, om den inte har anlagts före 1969, och om så är fallet är den ändå uttjänt. 2018 gjordes en notering om att slamavskiljaren saknar t-rör. Noteringen skvallrar om att anläggningen är i ett mycket dåligt skick och reningsförmågan är därför obefintlig. T-röret ramlar bort efter många år av dålig ventilation. Syrebristen gör att gas bildas och gasen i sin tur gör att betongen blir spröd och vittrar sönder. El anslutet.
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	1 ½ -plan
Byggnadsår	1909, enligt taxering.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biutrymme 78 resp 5 kvadratmeter enligt taxering.
Innehåll	**Bottenvåning:** Hall, kök, vardagsrum, sovrum med förråd i anslutning, badrum. **Övervåning:** Allrum.
Undergrund	Ej känt
Grundmurar	Betongsten

Grundläggning	Torpargrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Takpannor
Fönster	Enkel- och 2-glas, bågar i sämre skick
Våningstrappa	I trä
Golvbeläggningar	Trä, plastmatta
Tak	Skivor, målat (övre plan)

Kök	Gröna släta luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt (oklart skick). Järnspis. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 3-4 personer. Kök i sämre skick.
Våtrum	
golv	Plastmatta
väggar	Plastmatta
inredning	WC, tvättställ, toppmatad tvättmaskin
övrigt	Ljust porslin. Brunn finns men duschblandare saknas.
skick	Sämre

Ventilation	Självdragsventilation

Uppvärmning	Vedeldad kamin i kök är enligt uppgift kopplad till vattenburet värmesystem. Elpatron finns. Luft- luftvärmepump (2016 enligt uppgift) i vardagsrum. Brukligt skick enligt uppgift.
-system	Vattenburet, radiatorer

Övrigt	Stort in- och utvändigt upprustningsbehov generellt. Elstammar och installationer bör ses över. Öppet till nock på övre plan. 3 trasiga fönsterrutor observerades. Lukt av tobaksrök och avlopp vid besiktningstillfället. Takpannor saknas på några ställen. Påbyggt plåtförvaringsutrymme mot bostadshusets fasad. Staket i underhållsbehov.

Garage	Ca 15 kvm. Byggt på platta. Putsat ytskikt. Takpannor, delvis i skadat skick, mossapåväxt. El indraget. Dubbla portar med visst underhållsbehov. Fukt som trängt igenom på takskivor. Sämre skick.

Uthus 1	Gästhus om ca 12 kvm innehållande ett rum för övernattning. Mindre farstukvist vid entré. Fasad med rödmålad liggande träpanel, plåttak, byggt på betongplintar. Trägolv. Ljus tapet. Träpanel i tak. El indraget. Eldriven radiator finns monterad. Isolerat. Normalt skick.

Uthus 2	Förrådslänga med hönshus, 3 förråd, vedförråd och verkstad. Träbyggnad. Takpannor och papp. Generellt underhållsbehov.

OMDÖME

Läge	Objektet är beläget i landsbygdsmiljö och omgivningen utgörs av skog och glesbebyggelse.
Efterfrågan	Ringa
Allmänservice	Dålig
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	160 000 kr
Byggnad	299 000 kr
Totalt	459 000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer.

Pantbrev 7 st. Totalt 200 500 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,25 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 550 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, briser i avloppssystem, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 350 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Västervik Gamleby- Rumma 1:36** har vid värdetidpunkten april 2026 bedömts till:

TREHUNDRAFEMTIOTUSEN KRONOR (350 000 kr)

Kalmar 2026-05-07
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 Gamleby-Rumma 1:36

UUID
909a6a55-8553-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
080136980

Senaste ändringen i allmänna delen
-

Län- och kommunkod
0883

Distrikt
Gamleby
Socken: gamleby

Distriktskod
105274

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2026-01-05

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-05-06

Adress

Adress

Rumma Lilla Jansbo
594 92 Gamleby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2020-07-17	D-2020-00296345:1

Berört fång
D-2020-00296345:1, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp): 2020-07-14
Köpeskilling: 830 000 SEK (avser hela fastigheten)

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2020-07-17	D-2020-00296345:2

-

Berört fång
D-2020-00296345:2, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp): 2020-07-14
Köpeskilling: 830 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Förordnande att hela fastigheten ska säljas	2026-01-02	D-2026-00001607:1
Utmätning 2024-12-04, 282 545 sek. beslutsnr 12245934570	2024-12-09	D-2024-00416647:1

Anmärkningar

Avser inteckning D-2020-00296345:3

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-12-04, 282 545 sek. beslutsnr 12245934356	2024-12-09	D-2024-00416644:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 200 500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 000 SEK	1935-05-29	35/272
2	1 500 SEK	1935-05-29	35/273
3	500 SEK	1935-10-23	35/595
4	500 SEK	1935-11-20	35/655
5	3 000 SEK	1945-02-28	45/120
6	3 000 SEK	1953-12-09	53/1654
7	191 000 SEK	2020-07-17	D-2020-00296345:3

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Eksjö

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod
Småhusenhet, bebyggd (220)

Taxeringsenhetsnummer
403617-3

Samtaxerad
Nej

Typ av fastighet
Fastighet

Taxeringsår
2024

Taxeringsvärde
459 000 SEK

därav byggnadsvärde
299 000 SEK

därav markvärde
160 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 2	Fysisk person
	1 / 2	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 37827162 (2024)

Taxeringsvärde
160 000 SEK

Riktvärdeområde
883900

Fastighetsrättliga förhållanden
Utgör en eller flera självständiga fastigheter

Tomtareal
2540 kvm

Strand
Inte strand eller strandnära mer än 150 m

Vatten och avlopp
Enskilt vatten
Enskilt avlopp

Antal lika
1

Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 37828162 (2024)

Taxeringsvärde
299 000 SEK

Bebyggelsetyp
Friliggande

Total standardpoäng
23

Bostadsyta
77 kvm

Biutrymmesyta
5 kvm

Värdeyta
78 kvm

Nybyggnadsår
1909

Tillbyggnadsår
1965

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1936	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Förrättning enligt ensittarlagen	1935-04-18	08-GAJ-291

Ursprung

Västervik Gamleby-Rumma 1:10

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6421903.2	578835.5

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 540 m^2	2 540 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Gamleby Rumma 1:36	1989-11-22	0883-707

Källa: Lantmäteriet

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

Småhusfastigheter

Datum: 2026-05-07



	Län	...	Vo	Typkod	Fastighet	...	Lagfartsdatum	Pris Tkr	Valuta	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	...	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
							2025-07-02	621		6 286	1,25	2 169		94	89	28	1935	1925	23
3	Kalmar län	...	0883900	220	SKAFTEKULLA 1:18	...	2026-03-12	650		6 019	0,98	3 545	04	117	108	47	1929	1905	26
9	Kalmar län	...	0883900	220	DALHEMS PRÄSTGÅRD 1:6	...	2025-12-03	450		9 000	1,15	1 575	04	60	50	50	1947	1947	21
14	Östergötlands län	...	0561010	220	TORESTORP 1:24	...	2025-10-06	800		0	1,6	1 650	04	90	90	0	1929	1909	23
20	Kalmar län	...	0883900	220	GREBY 1:14	...	2025-09-05	830		7 981	1,42	1 100	04	104	104	0	1931	1931	26
22	Kalmar län	...	0883900	220	DALHEMS-RAMSHULT 1:4	...	2025-08-28	600		6 122	1,12	1 300	04	109	98	56	1938	1938	23
24	Kalmar län	...	0883900	220	KARRUM 2:10	...	2025-08-04	650		5 652	1	2 730	04	116	115	5	1929	1927	26
40	Kalmar län	...	0883900	220	BACKEBY 1:12	...	2025-04-16	430		7 818	1,39	2 795	04	56	55	5	1929	1909	23
54	Kalmar län	...	0883900	220	RISPETORP 2:2	...	2024-10-02	650		5 702	1,29	3 098	04	119	114	26	1935	1909	21
61	Kalmar län	...	0	220	YTTERBO 1:34	...	2024-08-28	530		8 281	1,27	1 730	04	77	64	64	1950	1950	22

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
3	Västervik	0883900	SKAFTEKULLA 1:18	220	3545	108	117	1905	1929	26	04	650	2026-03-12	6019	0.98
9	Västervik	0883900	DALHEMS PRÄSTGÅRD 1:6	220	1575	50	60	1947	1947	21	04	450	2025-12-03	9000	1.15
14	Åtvidaberg	0561010	TORESTORP 1:24	220	1650	90	90	1909	1929	23	04	800	2025-10-06	0	1.60
20	Västervik	0883900	GREBY 1:14	220	1100	104	104	1931	1931	26	04	830	2025-09-05	7981	1.42
22	Västervik	0883900	DALHEMS-RAMSHULT 1:4	220	1300	98	109	1938	1938	23	04	600	2025-08-28	6122	1.12
24	Västervik	0883900	KARRUM 2:10	220	2730	115	116	1927	1929	26	04	650	2025-08-04	5652	1.00
40	Västervik	0883900	BACKEBY 1:12	220	2795	55	56	1909	1929	23	04	430	2025-04-16	7818	1.39
54	Västervik	0883900	RISPETORP 2:2	220	3098	114	119	1909	1935	21	04	650	2024-10-02	5702	1.29
61	Vimmerby	0	YTTERBO 1:34	220	1730	64	77	1950	1950	22	04	530	2024-08-28	8281	1.27