



F-2069-24-08
VBnr: 26180

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Oskarshamn Emmekalv 4:201



Forum Fastighetsekonomi Sydost AB, Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar. www.fforum.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Oskarshamn Emmekalv 4:201
 Adress: Rödsjärsgatan 12, 572 74 Påskallavik
 Kommun: Oskarshamns
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: December 2024.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-12-05 av undertecknad. Vid besiktning deltog personal från Kronofogdemyndigheten. 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 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	938 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Asfalterad uppfart. Stödmur mot gata och uppfart.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Påskallavik, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet men fränkopplat vid besiktning.
Energideklaration	Bifogas separat.
Planbestämmelser, servitut mm	Detaljplan från 2006. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

1-plan.

1977 tillbyggnadsår 2020, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme 122 resp. 70 kvadratmeter enligt taxering. Not ingen biarea då den inte nås från bostadshuset.

Innehåll

Bv / Hall, toalett med dusch, kök md öppet samband till vardagsrum(täljstensspis), våtenhet, tvättstuga med groventré, våtenhet, fyra sovrum.

Undergrund

Förmodligen berg

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Torpargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Vit kalksandsten, grön träpanel

Yttertak

Betongtakpannor

Fönster

Tvåglasfönster

Golvbeläggningar

Laminat

Tak

Skivor, målat,

Kök

Inrednings saknas.

Våtrum

Bottenvåning, toalett

Bottenvåning, våtenhet

golv

Plastmatta

Klinker

väggar

Plastmatta

Kakel

inredning

WC, tvättställ, dusch

Saknas,

övrigt

Ljust porslin

Släpp i kakel. Fuktgenomslag pga. läckage förmodligen till trossbotten och vidare i hall

skick

Normalt

Tvättavdelning

Bottenvåning

golv

Plastmatta

väggar

Tapet

inredning

Tvättbänk, varmvattenberedare

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation

Uppvärmning

El. radiatorer

-system

Direktverkande radiatorer

Övrigt

Trädäck, ca 25 kvm under plasttak, trädäck ca 20 kvm.

Garage

Vidbyggt garage, vit/grå träpanel, plåttak. Btg.golv, el indraget. En bilplats, förråd

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i villaområde, Påskallavik.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Mindre god
Planlösning	God
Standard	Mindre god
Underhåll	Normalt

Objektet som helhet Småhus med direktverkande el. Köksinredning och inredning till våtenhet och tvättstuga saknas. Sannolikt fuktskada i hall.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	270000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1586000 kr</u>
Totalt	1856000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till 1 146 000 kr med stöd av undertecknads besiktningsuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 11 st. Totalt 2 082 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,1 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 1 200 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, standard, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 1 000 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Oskarshamn Emmekalv 4:201 har vid värdetidpunkten december 2024 bedömts till:

ENMILJONKRONOR (1 000 000kr)

Kalmar 2024-12-12
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



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

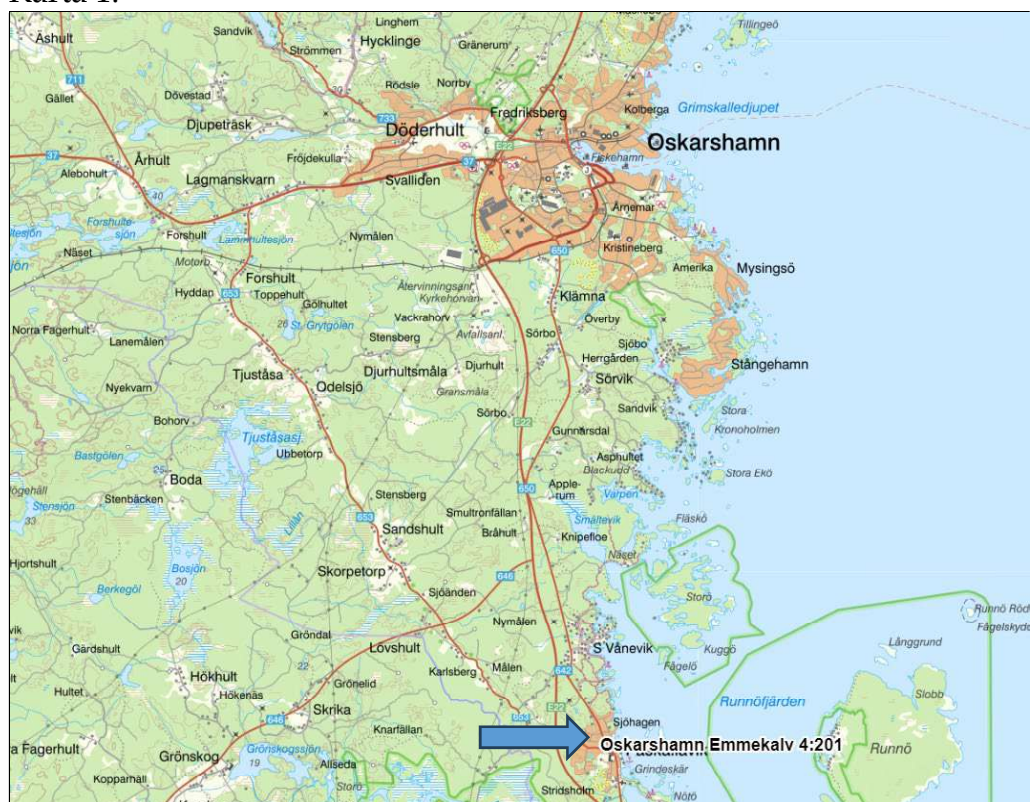
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då 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

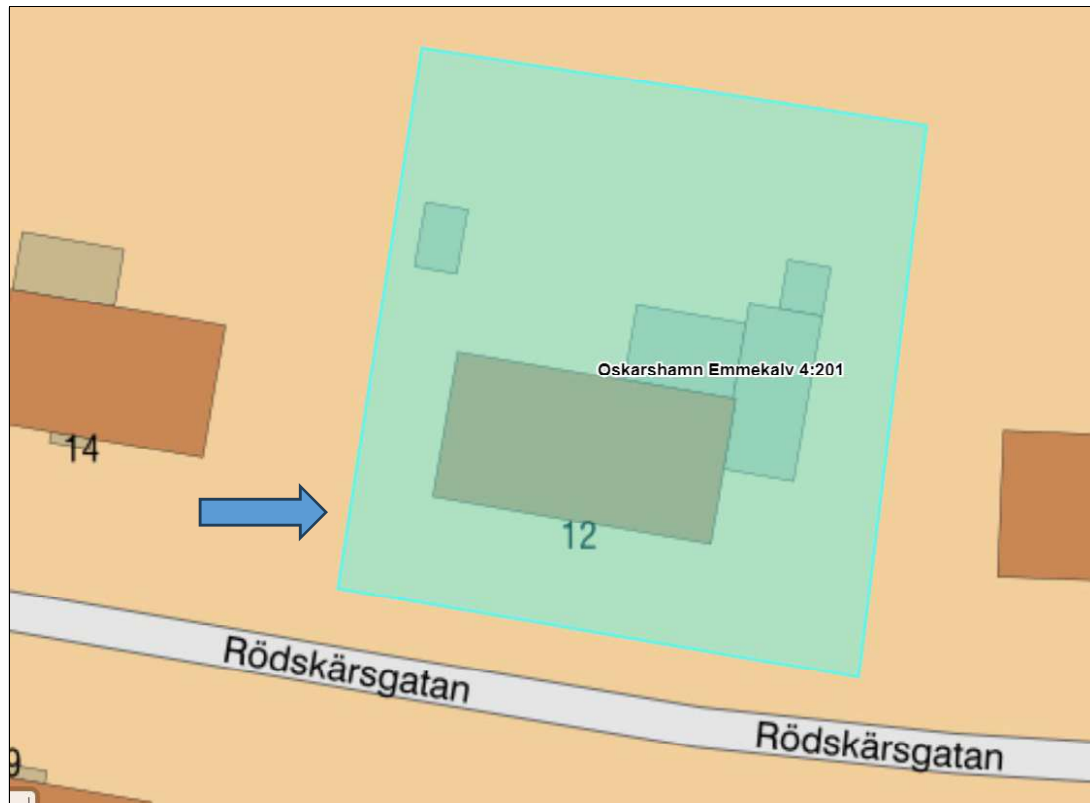
Karta 1:

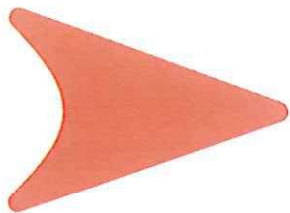


Karta 2:



Karta 3:





metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2024-10-25

Fastighet

Beteckning Oskarshamn Emmekalv 4:201	UUID: 909a6a55-1ec6-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 080110727	Län- och kommunkod 0882	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-09-05
Distrikt Döderhult Socken: Döderhult	Distriktskod 105164	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-10-24

Adress

Adress
Rödkärsgatan 12
572 74 Påskallavik

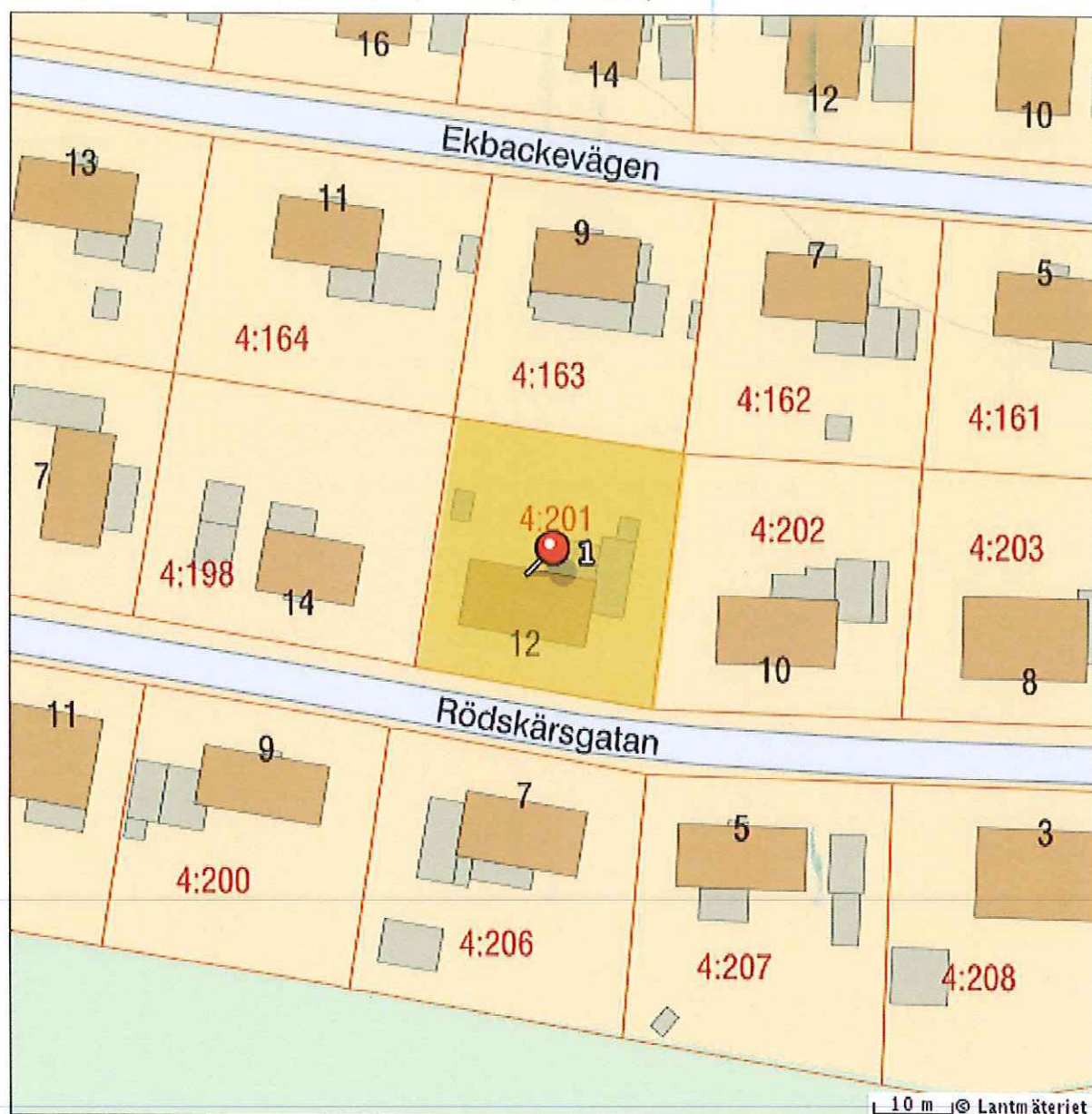
Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6336526.2	587967.2

Område

N (SWEREF 99 TM)

E (SWEREF 99 TM)

**Areal**

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Totalt

938 kvm

938 kvm

Lagfart

Ägare

Andel

Inskrivningsdag

Akt

1/2

2008-10-17

08/25902

Köp (även transportköp): 2008-10-15

Köpeskilling: 990.000 SEK, avser hela fastigheten.

1/2

2008-10-17

08/25903

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt

Köp (även transportköp): 2008-10-15
 Köpeskilling: 990.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-09-02, 2 026 387 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-484424-24	2024-09-04	D-2024-00284322:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 05/34115
 Avser inteckning 08/25904
 Avser inteckning 08/25905
 Avser inteckning 08/25906
 Avser inteckning 77/4867
 Avser inteckning 86/165
 Avser inteckning 96/7575
 Avser inteckning 96/7576
 Avser inteckning 97/8134
 Avser inteckning 99/6023
 Avser inteckning d-2022-00439012:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11
 Totalt belopp: 2.082.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	148.400 SEK	1977-05-11	77/4867
2	114.000 SEK	1986-01-08	86/165
3	97.600 SEK	1996-07-23	96/7575
4	135.000 SEK	1996-07-23	96/7576
5	50.000 SEK	1997-09-19	97/8134
6	15.000 SEK	1999-10-29	99/6023
7	41.000 SEK	2005-12-27	05/34115
8	239.000 SEK	2008-10-17	08/25904
9	150.000 SEK	2008-10-17	08/25905
10	250.000 SEK	2008-10-17	08/25906
11	842.000 SEK	2022-10-26	D-2022-00439012:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Emmekalv 4:169 m fl	2006-06-21 Laga kraft: 2006-07-25 Genomf. start: 2006-07-26 Genomf. slut: 2011-07-25	0882-P464

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)
289324-9
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.856.000 SEK	1.586.000 SEK	270.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 045817160.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
270.000 SEK	0882038	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
938 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 045818160.

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	1.586.000 SEK	45
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
122 kvm	70 kvm	136 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1977	2020	1989
Under Byggnad	Antal lika	
Nej	1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1970-10-29	08-DÖD-1715

Ursprung

Oskarshamn Emmekalv 4:169

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Döderhult Emmekalv 4:201	1989-11-22	0882-285

Ajourförande 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
8	Oskarshamn	0	EMMEKALV 4:60	220	966	120	125	1939	1939	27	04	800	2023-08-24	6667	0.83
10	Oskarshamn	0	ÄLVEHULT 1:66	220	1063	125	145	1939	1939	35	04	1155	2023-03-01	9240	1.03
11	Oskarshamn	0	EMMEKALV 4:249	220	934	120	140	1979	1979	41	04	2025	2022-11-01	16875	1.30
12	Oskarshamn		ÄLVEHULT 1:95	220	960	102	102	1939	1939	32	04	1100	2022-08-01	10784	1.13
15	Oskarshamn		EMMEKALV 4:200	220	1027	112	132	1975	1975	34	04	1820	2022-06-17	16250	1.26
16	Oskarshamn		EMMEKALV 4:197	220	1018	103	111	1973	1973	23	04	1160	2022-04-01	11262	0.84