



F-134-25-08
VBnr: 26308

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Västervik Gamleby-Rumma 1:57



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.....	7
BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	
BILAGA: KARTOR	
BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA	
BILAGA: ORTSPRISMATERIAL	
BILAGA: PLANRITNING	

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Västervik Gamleby-Rumma 1:57
 Adress: Rumma Skola 1, 594 92 Gamleby
 Kommun: Västervik
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Norr.
 Värdetidpunkt: Februari 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-02-11 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 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

2921 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Uppfart
grusad. Flaggstång, utebelysning.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Rumma, en by ca 8 km
nordväst om Gamleby, se bilaga.

Vatten, avlopp, el

Fastigheten har enskilt vatten och avlopp, enligt taxering.
Enligt handläggare på kommunen byggdes
avloppsanläggning 1986 och tillstånd finns. Tillsynsbesök på
anläggningen har inte utförts sedan 1996. Handläggare på
kommunen bedömer att anläggningen skulle med stor
sannolikhet dömas ut eller föreläggas om åtgärdskrav om
den fick ett tillsynsbesök idag. El anslutet men fränkopplat
vid besiktning.

Energideklaration

Energideklaration finns registrerad hos Boverket. Bifogas
separat.

Planbestämmelser,
servitut mm

För fastigheten gäller varken detaljplan eller
områdesbestämmelser.

Inga noterade servitut eller andel i
gemensamhetsanläggning.

För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat
FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 ½ -plan delvis med källare.

Byggnadsår

1929, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 238 resp 35 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Utrymme för vedpanna och ackumulatortankar, tvättutrymme samt vedutrymme.**Bottenvåning:** Hall, kök, vardagsrum, badrum, ett rum.**Övervåning:** Hall, toalett, tre rum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Natursten

Grundläggning

Källargrund och torpargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Puts

Yttertak

Tegeltakpannor/papp

Fönster

2-glas, bågar i något sämre skick

Våningstrappa

I trä till övervåning, spiraltrappa till källaren

Golveläggningar

Trä, klinker, plastmatta, laminat

Tak

Träpanel, skivor

Kök

Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll i köksö, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och ugn, kyl och frys. Vedspis samt vedkamin, okänt om dem går att elda i. Vitvaror bedöms som nyare. I köket finns utrymme för en matplats till ca 6-8 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

Övervåning

golv

Klinker

Plastmatta

väggar

Kakel/trä

Plastmatta

inredning

Wc, tvättställ, badkar, fläkt

WC, tvättställ

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Normalt

Normalt

Tvättavdelning

I källare

golv

Betong

väggar

Målad betong

inredning

Tvättmaskin, torktumlare, diskho

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning
-systemVedpanna med ackumulatortankar.
Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Öppen altan med betongplattor på mark på husets östra sida.
Öppen altan med träräcke och trätrall på husets västra sida.
Varmvattenberedare noterades. Byggnaden bedöms ha stått kallställd under längre tid. Öppen spis på övervåning, okänt om den är godkänd för eldning.Garage/verkstad
m.m.Fristående garage. Merparten av byggnaden nyttjas som garage och verkstad.
Mindre förrådsutrymmen.

Delvis murad och putsad stomme delvis träfasad, gjuten platta, yttertak av plåt. Skivor på väggar och tak i garagedelen.
 Belysning och eluttag.
 Enklare öppen tillbyggnation av trä i väster.
 Enklare plåtskjul byggt direkt på marken.

Uthus

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i landsbygdsmiljö och omgivningen utgörs av jordbruksmark och glesbebyggelse.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Dålig
Materialstandard	God
Planlösning	God
Standard	God
Underhåll	Eftersatt

Objektet som helhet Större småhus som bedöms stått kallställd en längre tid.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	166.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>946.000 kr</u>
<u>Totalt</u>	<u>1.112.000 kr</u>

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

Pantbrev 9 st. Totalt 1.488.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,4 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 1 500 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 1 200 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Västervik Gamleby-Rumma 1:57** har vid värdetidpunkten februari 2025 bedömts till:

ENMILJON TVÅHUNDRATUSEN KRONOR (1 200 000 kr)

Kalmar 2025-02-14
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Emma Sjögren
Civilingenjör



Andreas Ylipää
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande
Bilaga 2: Karta
Bilaga 3: FDS-utdrag inkl. tomtkarta
Bilaga 4: Ortsprismaterial
Bilaga 5: Planritning

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

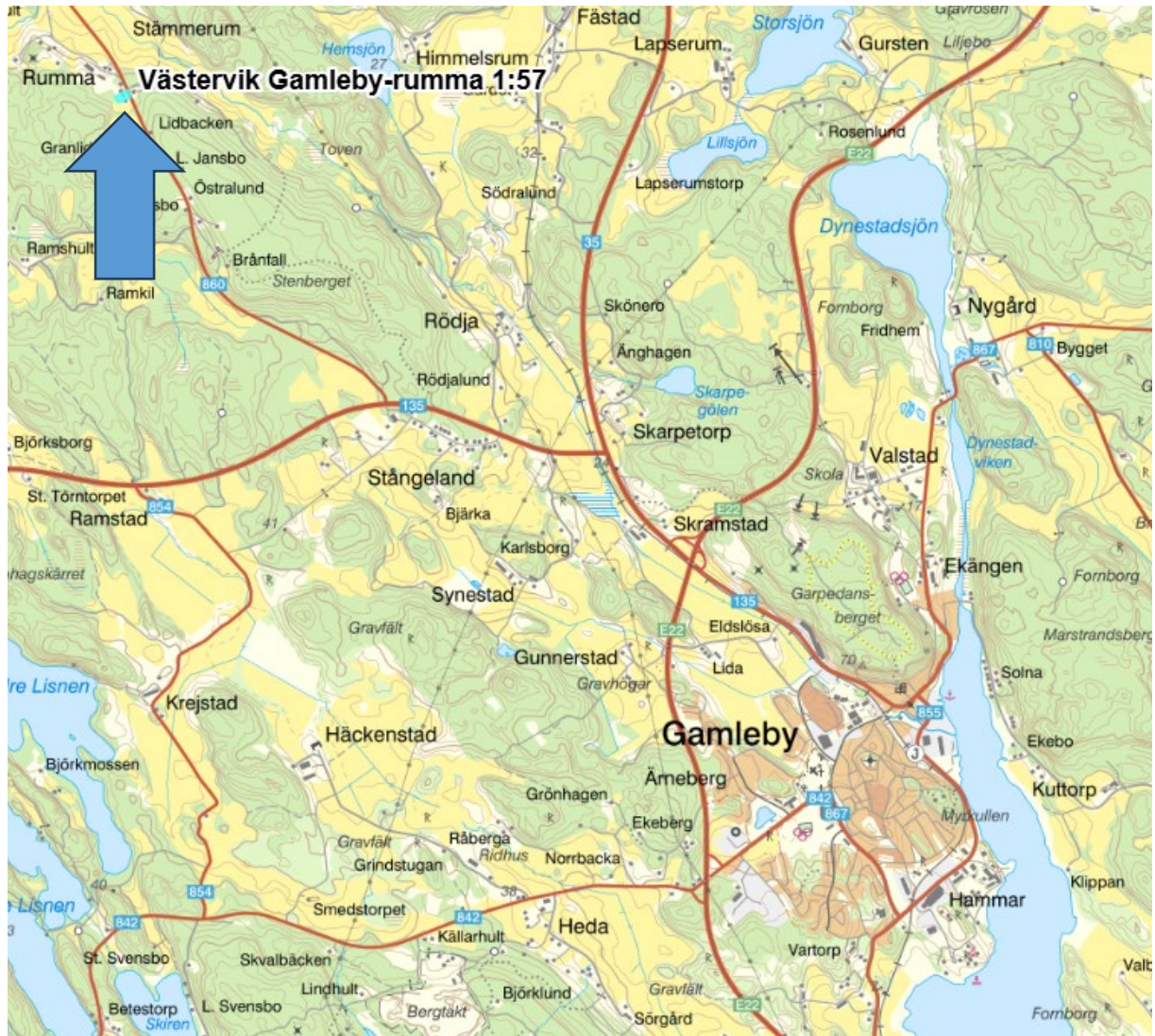
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

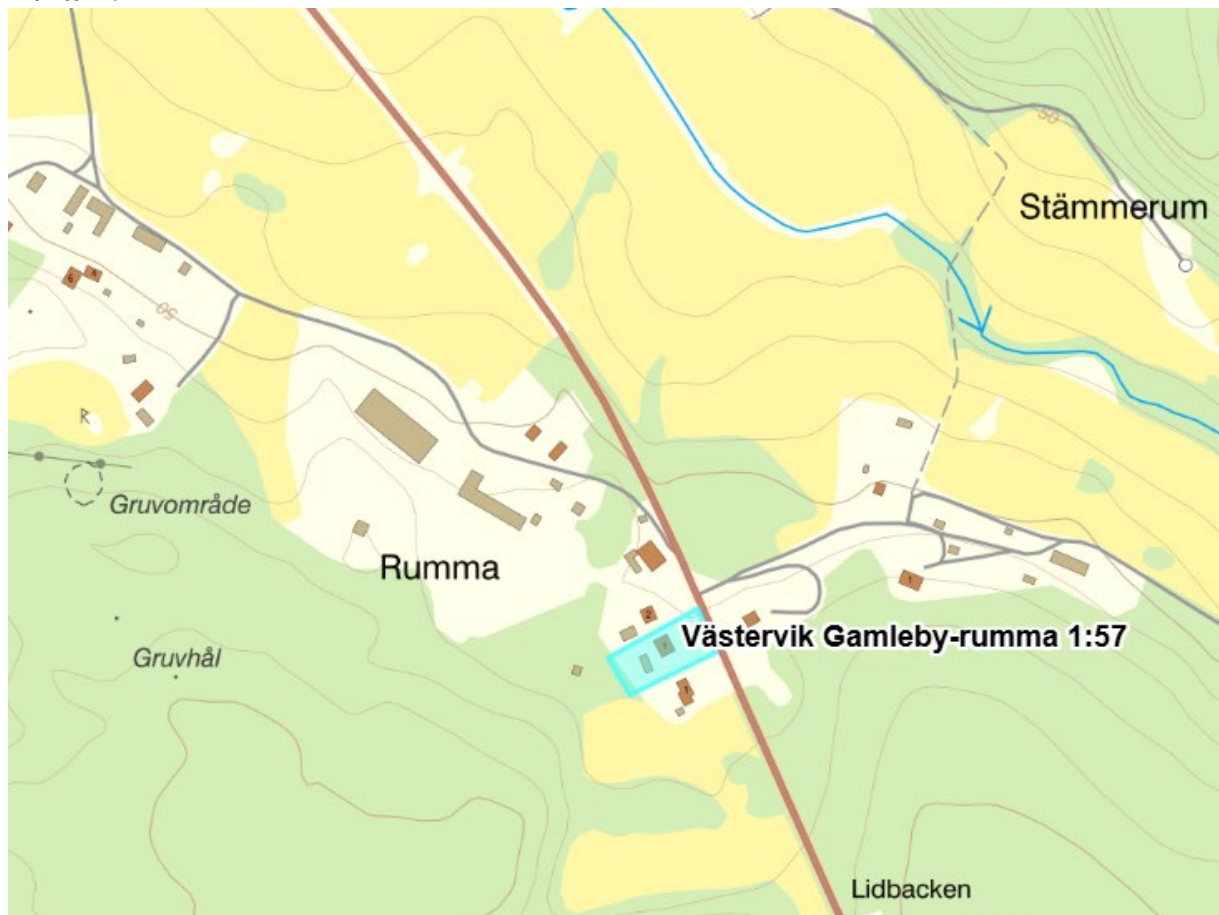
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

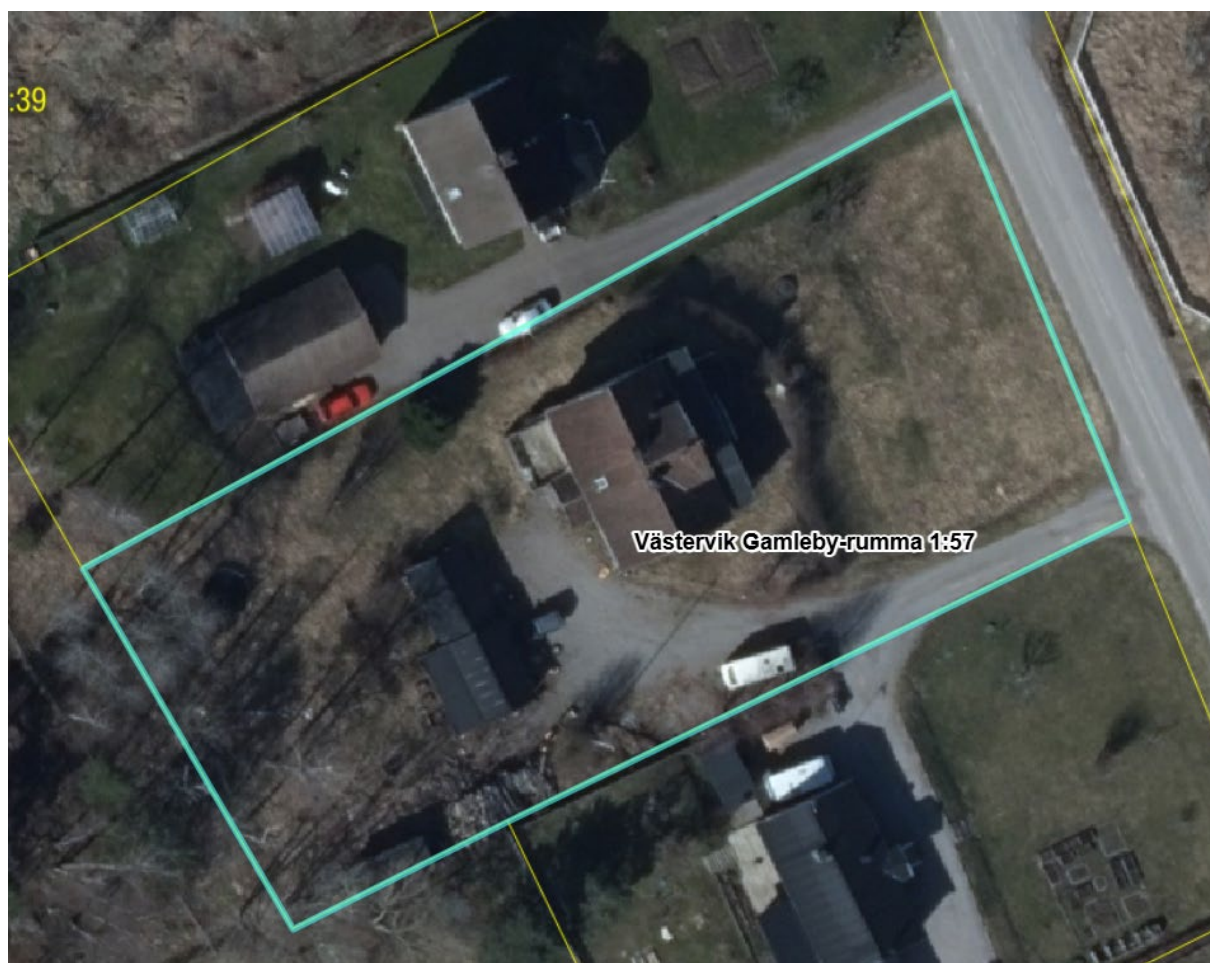
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:





BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA

metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-01-22

Fastighet

Beteckning

Västervik
Gamleby-Rumma 1:57

UUID:

909a6a55-8568-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:

080137001

Län- och kommunkod

0883

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2024-12-09

Distrikt

Gamleby

Distriktskod

105273

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-01-21

Socken: Gamleby

Adress

Adress

Rumma Skola 1
594 92 Gamleby

Läge, karta

Område

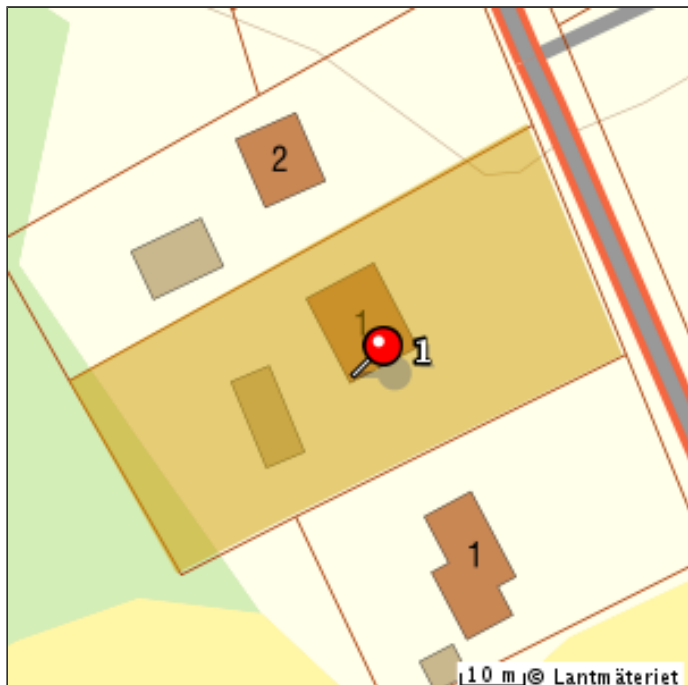
1

N (SWEREF 99 TM)

6422368.2

E (SWEREF 99 TM)

578436.7



Areal				
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	2 921 kvm	2 921 kvm		
Lagfart				
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt	
	1/2	2016-12-21	D-2016-00584513:1	
Köp (även transportköp): 2016-12-12 Köpeskilling: 1.750.000 SEK, avser hela fastigheten.				
	1/2	2016-12-21	D-2016-00584513:2	
Köp (även transportköp): 2016-12-12 Köpeskilling: 1.750.000 SEK, avser hela fastigheten.				
Anteckningar				
Innehåll		Inskrivningsdag	Akt	
Utmätning 2024-12-06, 1 529 248 sek jämte ränta och kostnader (utslagsnummer: 01-680627-24)		2024-12-09	D-2024-00416621:1	
Anmärkningar: Avser inteckning 02/7729 Avser inteckning 08/8607 Avser inteckning 85/13681 Avser inteckning 85/13682 Avser inteckning 85/13683 Avser inteckning 85/13684 Avser inteckning 93/4200 Avser inteckning 93/4202 Avser inteckning d-2016-00584513:3				

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 1.488.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	50.000 SEK	1985-12-27	85/13681
2	20.000 SEK	1985-12-27	85/13682
3	50.000 SEK	1985-12-27	85/13683
4	50.000 SEK	1985-12-27	85/13684
5	317.000 SEK	1993-05-13	93/4200
6	128.000 SEK	1993-05-13	93/4202
7	140.000 SEK	2002-03-27	02/7729
8	95.000 SEK	2008-04-10	08/8607
9	638.000 SEK	2016-12-21	D-2016-00584513:3

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

392211-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.112.000 SEK	946.000 SEK	166.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/2	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyyp Lagfart eller Tomträtt
Taxerad Ägare	Andel 1/2	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 011674162.

Taxeringsvärde 166.000 SEK	Riktvärdeområde 0883900	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 2 921 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 011675162.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 946.000 SEK	Total standardpoäng 28
Bostadsyta 238 kvm	Biutrymmesyta 35 kvm	Värdeyta 245 kvm
Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
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	Datum	Akt
Avstyckning Sammanläggning	1957-12-23	08-GAJ-526
Fastighetsreglering	1984-04-26	08-GAJ-743

Avskild mark

Västervik Gamleby-Rumma 1:58

Ursprung

Västervik Gamleby-Rumma 1:4, 1:34

Tidigare Beteckning

Beteckning

H-Gamleby Rumma 1:57

Omregistreringsdatum Akt

1989-11-22

0883-707

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö

Telefon: 0771-63 63 63

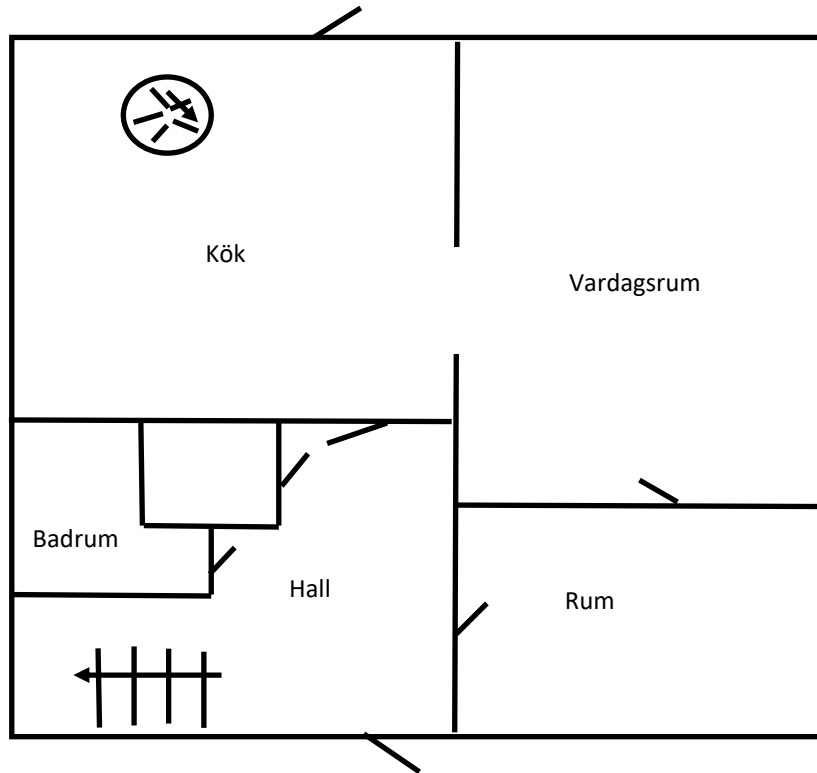
Källa: Lantmäteriet

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
9	Västervik		LUNDEN 1:46	220	1770	256	264	1980	1983	29	04	1950	2021-07-26	7617	
11	Västervik		GRÖNHULT 1:31	220	2905	332	352	1934	1934	28	04	1150	2021-03-02	3464	
8	Västervik		NORRHULT 2:42	220	3038	172	181		1979	30	04	1000	2022-06-16	5814	0.79
2	Västervik	0883900	ODENSVIHOLM 1:15	220	1378	170	172	1984	1984	30	04	1200	2024-10-01	7059	0.90
1	Västervik	0883900	BJURVIK 8:2	220	13464	360	368	1873	1929	25	03	1700	2024-11-22	4722	1.14
6	Västervik	0	GISSEBO 1:10	220	4385	170	178	1912	1929	31	04	2350	2023-09-28	0	1.38
5	Västervik	0	SKEDSHULT 2:9	220	2959	198	200	1909	1929	29	04	1500	2023-10-13	7576	1.49
4	Västervik	0	GAMLEBY-LÖCKERUM 1:8	220	7941	300	314	1909	1929	28	04	3810	2023-10-27	12700	2.16
3	Västervik	0	KARRUM 3:6	220	5941	172	174	1909	1929	32	04	2300	2024-06-14	13372	2.19

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning

