

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Västervik Överum 2:83



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt: Västervik Överum 2:83
Adress: Norralidsvägen 22, 594 72 Överum
Kommun: Västervik
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Norr.
Värdetidpunkt: April 2025.
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-04-12 av undertecknad.
Vid besiktning deltog lagfaren ägare

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

759 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar, berg i dagen, planteringsytor och träd. Asfalterad uppfart på tomt framför garage.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i småhusområde i västra Överum, ca 10 minuters promenad nordväst om Överums centrala del. Överum är beläget ca 40 km nordväst om Västervik.

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

BYGGNAD

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 plan med sluttningsvåning

Byggnadsår

1962, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme 100 resp. 44 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Bottenvåning: Hall, pannrum, WC, 2 sovrum, tvättstuga, garage.
Övervåning: Kök, badrum, 2 sovrum varav ett med utgång till balkong. Vardagsrum med utgångar till altan i norr och balkong i söder.

Undergrund

Lera enligt SGU via lantmäteriets sökfunktion

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Betongplatta

Stomme

Trä, betong

Bjälklag

Trä

Fasad

Tegel och trä

Yttertak

Takpannor (original enligt uppgift) Enstaka pannor utbytta.

Fönster

Treglasfönster

Våningstrappa

I trä

Golvbeläggningar

Parkett, plastmatta, klickgolv, klinker i hall

Tak

Skivor, träpanel, målat

Kök

Ljusa spårade träluckor och lådfronter, 4-pls keramikhäll med ugn, spisfläkt, diskmaskin. Kylskåp. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-5 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum	Bottenvåning (nyrenoverat 2019 enl. uppg.)	Övervåning (nyrenoverat 2019 enl. uppg.)
golv	Klinker	Klinker
väggar	Kakel	Kakel
inredning	WC, tvättställ	Wc, tvättställ, dusch, fläkt
övrigt	Ljust porslin	Ljust porslin, spotlights i tak, golvvärme enl uppg (el)
skick	Gott	Gott
Tvättavdelning	Bottenvåning	
golv	Betong	
väggar	Målad betong	
inredning	Tvättbänk, tvättmaskin, torktumlare	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Uppvärmning -system	Vedpanna Vattenburet, radiatorer. Vattenburen golvvärme i hall, tvättrum och WC på bottenvåning enligt uppgift. (Eldriven golvvärme i badrum på övre plan enligt uppgift)	
Övrigt	Välskött äldre villa i normalt/ gott skick såväl in- som utvändigt. Nedre våningen renoverad med nya ytskikt 2019 enligt uppgift. Balkong längs hel långsida. Balkong och räcke bedöms vara i gott skick. Öppet utvändigt förrådsutrymme med visst underhållsbehov. Vitmålad lekstuga i normalt skick. Öppen altan med trallgolv och plåttak. Normalt skick.	
Garage	Integrerat garage med ingång via bottenvåning alternativt dubbelportar utifrån. Betongplatta. El. Normalt/ gott skick	
OMDÖME		
Läge	Objektet är beläget i villaområde.	
Efterfrågan	Ordinär	
Allmänservice	God	
Materialstandard	Ordinär	
Planlösning	God	
Standard	Ordinär	
Underhåll	Normalt	
Objektet som helhet	Äldre, mindre småhus med i normalt/ gott skick såväl in- som utvändigt.	

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	93 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>403 000 kr</u>
Totalt	496 000 kr

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

Pantbrev 5 st. Totalt 325 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,25 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 600 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som jämförbart med genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 600 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Västervik Överum 2:83 har vid värdetidpunkten april 2025 bedömts till:

SEX HUNDRA TUSEN KRONOR (600 000 kr)

Kalmar 2025-04-28
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

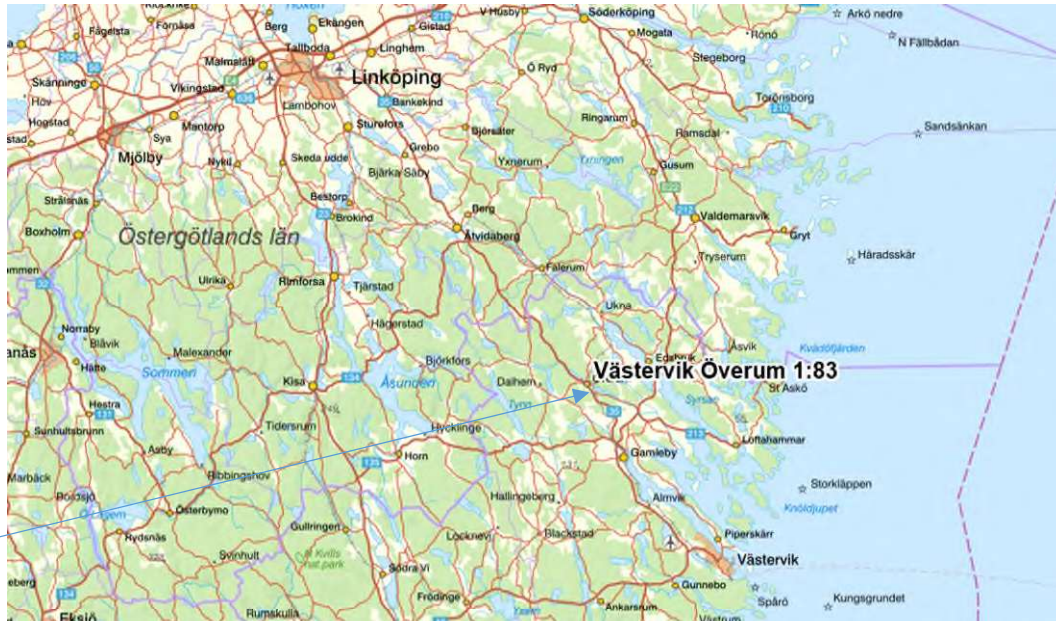
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

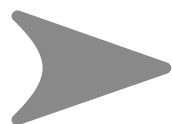


Karta 3:



Satellitbild:





Fastighet

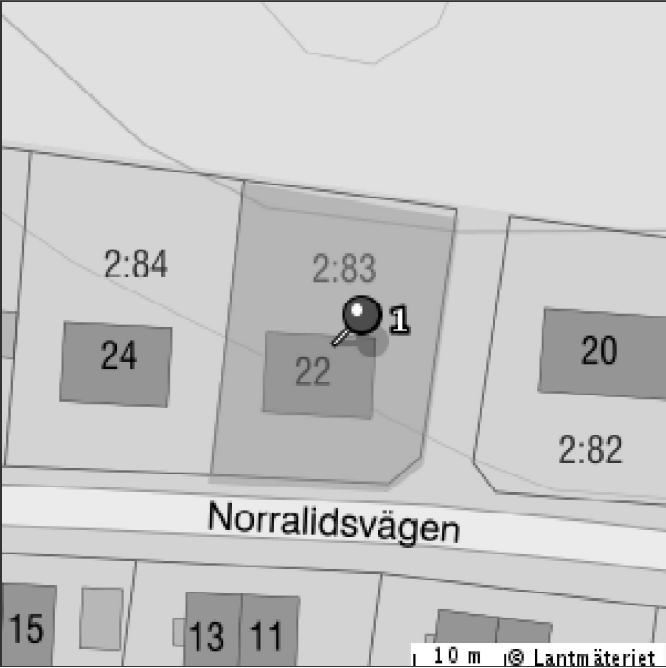
Beteckning	UUID:	
Västervik Överum 2:83	909a6a55-c5f4-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
080153525	0883	2025-02-10
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Överum	105285	2025-04-09
Socken: Överum		

Adress

Adress
Norralidsvägen 22
594 72 Överum

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6428600.9	576777.7



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	759 kvm	759 kvm		
Lagfart				
Ägare		Andel	Inskrivningsdag	Akt
		1/2	2008-12-02	08/30203
Köp (även transportköp): 2008-09-11 Köpeskilling: 325.000 SEK, avser hela fastigheten.				
		1/2	2008-12-02	08/30204
Köp (även transportköp): 2008-09-11 Köpeskilling: 325.000 SEK, avser hela fastigheten.				
Anteckningar				
Innehåll			Inskrivningsdag	Akt
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas			2025-02-07	D-2025-00045320:1
Utmätning 2024-10-14, 627 363 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 12245166579			2024-10-17	D-2024-00344778:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande e85ec658-39BB-45E4-9620-2C502F7AEC3E				
Utmätning 2024-10-14, 627 363 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 12245166843			2024-10-17	D-2024-00344798:1
Utmätning 2024-10-14, 627 363 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 12245166918			2024-10-17	D-2024-00344795:1
Inteckningar				
Totalt antal inteckningar: 5 Totalt belopp: 325.000 SEK				
Nr	Belopp		Inskrivningsdag	Akt
1	70.000 SEK		1983-12-21	83/15105
2	75.000 SEK		1983-12-21	83/15106
3	61.000 SEK		1993-12-16	93/11007
4	73.000 SEK		1993-12-16	93/11009
5	46.000 SEK		2008-12-02	08/30205
Taxeringsuppgifter				
Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				

399259-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2024	496.000 SEK	403.000 SEK	93.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
		Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
		Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 027761162.

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

Värderingsenhet småhusbyggnad 027762162.

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	403.000 SEK	31
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
100 kvm	44 kvm	109 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1962		1962
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

Avstyckning

Datum

1958-11-28

Akt

08-ÖVE-309

Ursprung

Västervik Överum 2:1

Tidigare Beteckning

Beteckning

H-Överum Överum 2:83

Omregistreringsdatum Akt

1989-11-22

0883-707

Ajourförande 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
1	Västervik	0883007	ÖVERUM 2:50	220	880	70	84	1952	1952	36	04	560	2024-10-07	8000	1.28
2	Västervik	0	ÖVERUM 15:3	220	718	121	121	1983	1983	34	04	725	2024-07-31	5992	1.00
3	Västervik	0	ÖVERUM 2:52	220	720	82	98	1957	1957	29	04	475	2024-02-09	5793	1.21
4	Västervik	0	ÖVERUM 2:98	220	887	70	84	1952	1952	28	04	440	2023-10-13	6286	1.26
8	Västervik	0	ÖVERUM 2:134	220	786	109	120	1965	1965	28	04	550	2022-12-28	5046	1.15
9	Västervik	9	ÖVERUM 2:81	220	754	90	107	1959	1959	30	04	685	2022-09-07	7611	1.62

#	...	Kommun	...	Typkod	Fastighet	Adress	Lagfartsdatum	Pris Tkr	...	Kr/kvm	K/T	TotalAreal	...	Värdeyta	Boarea	Blarea	Värdeår	Nybygg.n.år	Standardpoäng
							2023-10-26		573	6 455	1,25	791		102	90	60	1961	1961	31
1 ...		Västervik	...		220 ÖVERUM 2:50	Dalbovägen 3	2024-10-07	560	560	8 000	1,28	880 04	84	70	70	70	1952	1952	36
2 ...		Västervik	0	220 ÖVERUM 15:3	Järpvägen 6		2024-07-31	725	725	5 992	1	718 04	121	121	121	0	1983	1983	34
3 ...		Västervik	0	220 ÖVERUM 2:52	Adelsvärdsvägen 8		2024-02-09	475	475	5 793	1,21	720 04	98	82	80	80	1957	1957	29
4 ...		Västervik	0	220 ÖVERUM 2:98	Dalbovägen 5		2023-10-13	440	440	6 286	1,26	887 04	84	70	70	70	1952	1952	28
8 ...		Västervik	0	220 ÖVERUM 2:134	Västerlidsvägen 12		2022-12-28	550	550	5 046	1,15	786 04	120	109	109	57	1965	1965	28
9 ...		Västervik		220 ÖVERUM 2:81	Norralidsvägen 5C		2022-09-07	685	685	7 611	1,62	754 04	107	90	85	85	1959	1959	30