



F-1217-24-08

VBnr: 26062

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Västervik Överum 11:33



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

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 11:33
Adress: Linköpingsvägen 3A-C, 594 72 Överum
Kommun: Västervik
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: Augusti 2025.
Syfte: Uppdatering av tidigare utlåtande med beskrivning och värdering.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-08-22 av undertecknad samt 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

2 796 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Hörntomt invid genomfart, Överum. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Grusad infart. Vildvuxen ej underhållen tomt.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Överum, se bilaga.

Vatten, avlopp, el

Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet men fränkopplat vid besiktning.

Energideklaration

Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.

Planbestämmelser,
servitut mm

För fastigheten gäller byggnadsplan från 1955, Överum 2:1. Genomförandetiden har gått ut. Vidare är fastigheten inte byggnadsminnesmärkt (Q-märkt) men den ligger inom riksintresse för kulturmiljövård Överum H96 och omfattas av Västerviks kommuns kulturmiljöprogram, KMP 2. Föreläggande att tillse återkommande besiktning av ventilationsanläggning, för mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADHuvudbyggnad

Byggnadstyp

Byggnadsår Area
BOA, BIA

Innehåll

Källarvåning: Förråd med frysbox, två garageplatser, tre taksjutportar, tvättstuga med två Siemens TM, pannrum med oljepanna Värmebaronen, förråd med två torkskåp..
Bottenvåning: Hall, toalett med badkar, våtenhet med dusch, Wc, tvättställ, flera rum, varav ett med öppenspis och insats..
Övervåning: Allrum med öppen, toalett, fyra rum, varav ett med kakelugn. Inbyggd balkong. Vattenburen värme, förmodligen fruset Ventilationsanläggning T/F typ Swegon Compact. Relativt ny.
 Kök. Ljusa släta luckor och lådfronter utrustad med kyl, frys, två dm, två inbyggda mikron och ugnar. Relativt ny inredning

Flygelbyggnad 1	1½-plan med källare
Byggnadsår	1909, enligt taxering.
Area BOA, BIA	Lokalarea och biutrymme 100 resp. 77 kvadratmeter enligt taxering.
Innehåll	Källarvåning: Förråd, Wc, pannrum med Euronom elpanna, varmvattenberedare. Bottenvåning: Hall, våtenhet med ytskikt bestående kakel och klinker utrustad med dusch wc, tvättställ. Tre rum. Övervåning: Allrum. Överlag relativt ny inredning. Vattenburet värmesystem, förmodligen sprucket.
Flygelbyggnad 2	1½-plan med källare
Byggnadsår	1909, enligt taxering.
Area BOA, BIA	Lokalarea och biutrymme 100 resp. 77 kvadratmeter enligt taxering.
Innehåll	Källarvåning: Tvättmöjlighet, förråd, pannrum med Euronom elpanna, varmvattenberedare. Relativt ny el- och rördragning, gips på undertak. Bottenvåning: Hall, ett rum, kök med ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pl spis, fläkt kyl/frys, våtenhet med ytskikt bestående plastmatta och utrustad med dusch, Wc, tvättställ, . Övervåning: Två rum, Wc. Vattenburet värmesystem, förmodligen sprucket
Allmänt	
Grundläggning	Hel platta(källargrund)
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Gul träpanel
Yttertak	Takpannor
Fönster	Tvåglasfönster
Övrigt	Tomställd fastighet. Tidigare användning typ HVB hem eller likvärdigt. Stort utvändigt upprustningsbehov. Förmodligen sprucket värmesystem. Synbarligen viss renovering.
OMDÖME	
Läge	Objektet är beläget i den mindre orten, Överum och omgivningen utgörs av genomfart Överum och småhusbebyggelse och mindre hyreshus.
Efterfrågan	Ringa
Allmänservice	Dålig
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Sämre
Standard	Ordinär
Underhåll	Normalt/eftersatt
Objektet som helhet	Byggnader med behov av anpassning för tex HVB hem Värmesystem i behov av utbyte.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	125 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1400000 kr</u>
Totalt	1525000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2021 har kontrollerats avseende på värdefaktorer och användning. Typkod bedöms till 823, specialenhet, vårdbyggnad.

Pantbrev 8 st. Totalt 2 300 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 500 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Västervik Överum 11:33 har vid värdetidpunkten augusti 2024 bedömts till:

FEMHUNDRATUSEN KRONOR (500 000 kr)

Kalmar 2025-08-21
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Peter Strand
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande
Bilaga 2: Karta
Bilaga 3: FDS-utdrag inkl. tomtkarta

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

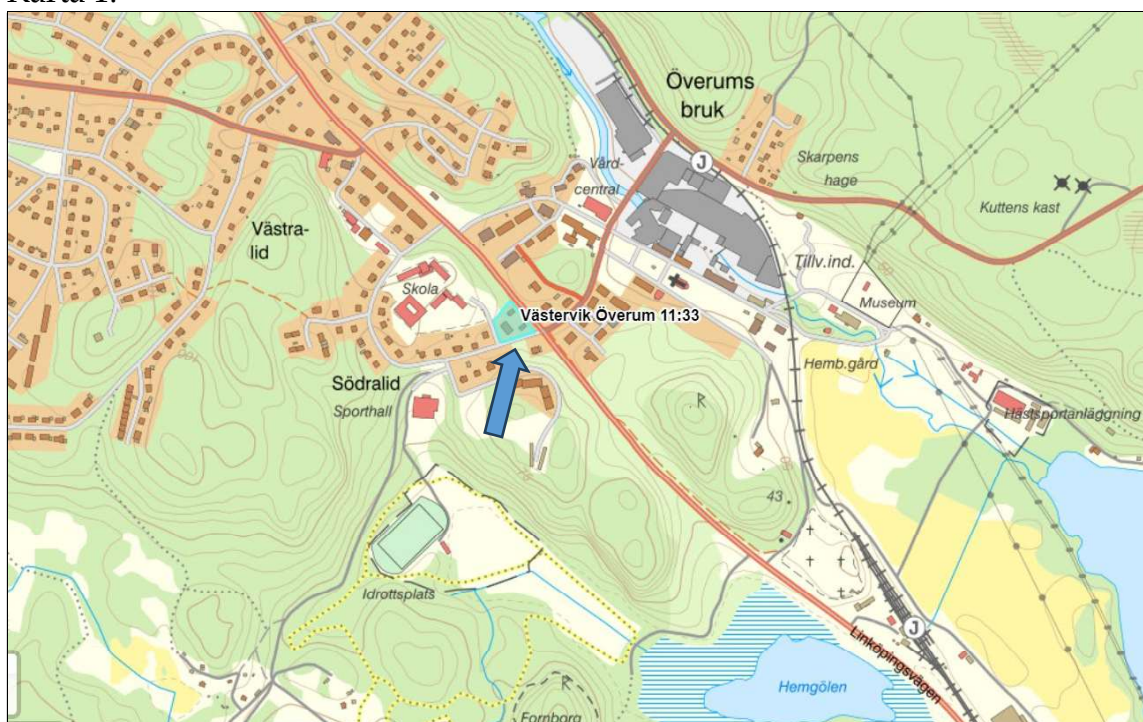
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

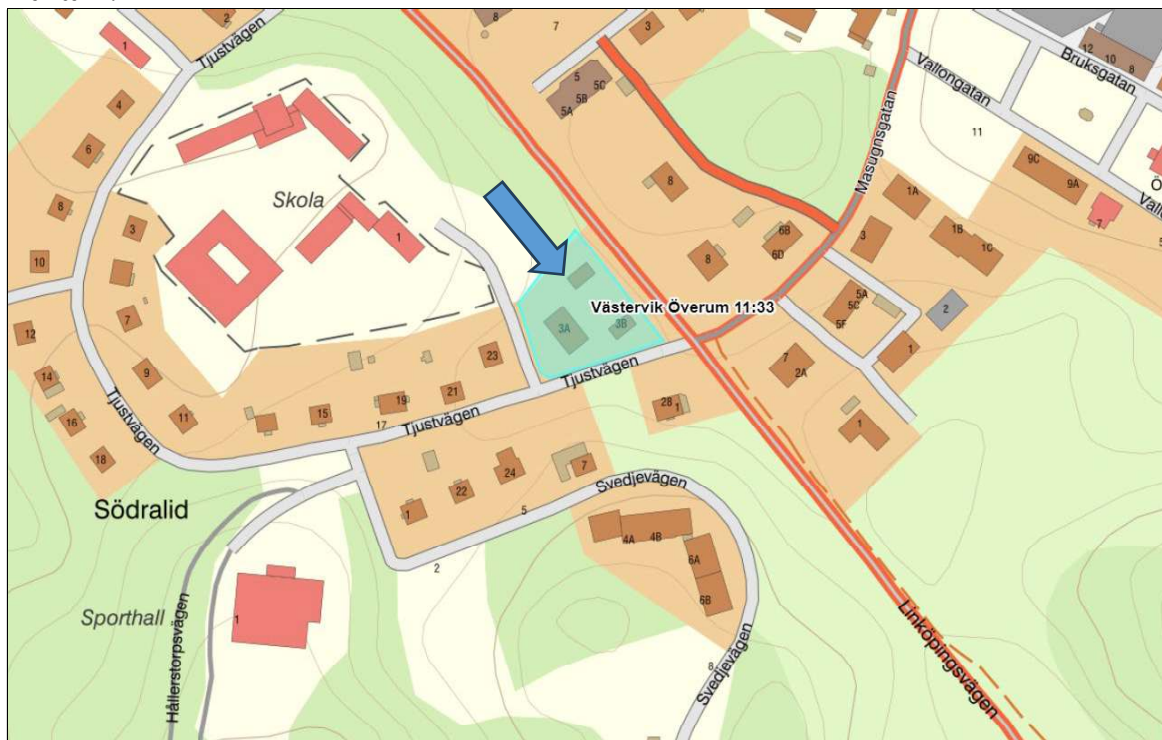
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

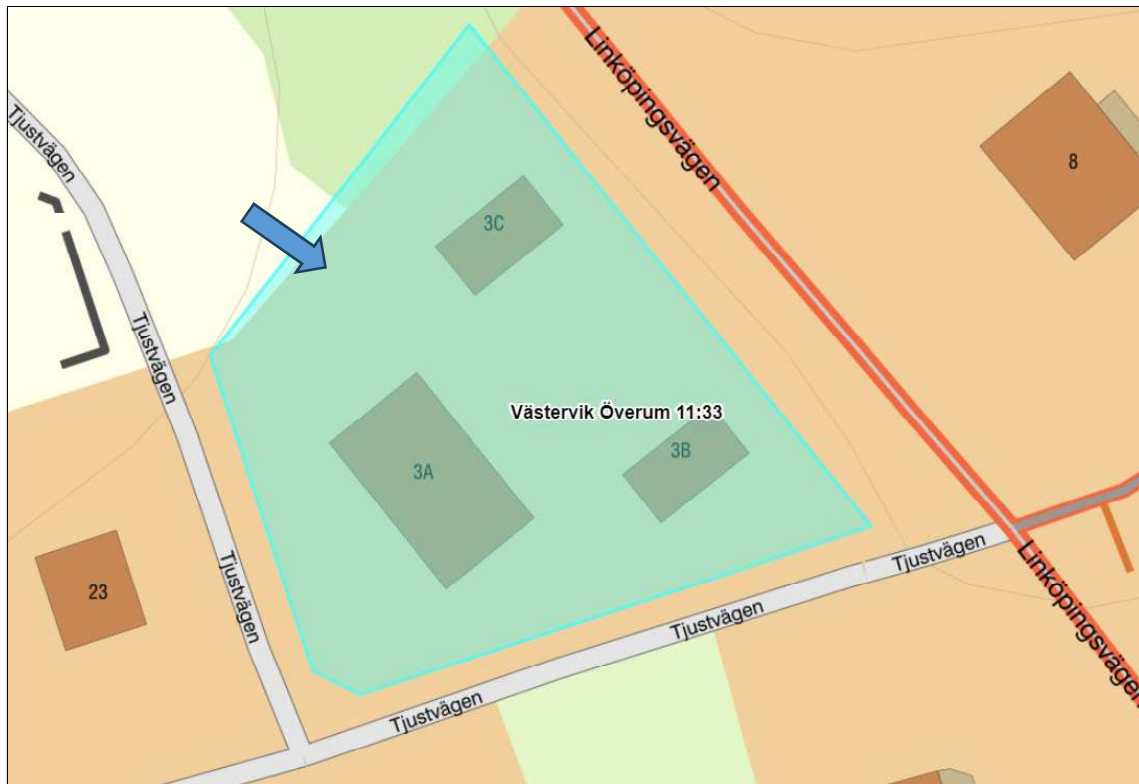
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



Beteckningar

Beteckning Västervik Överum 11:33	UUID 909a6a55-c66d-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 080153646	Län- och kommunkod 0883
Distrikt Överum Socken: överum	Distriktskod 105286	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-09-03	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-08-20

Adress

Adress Linköpingsvägen 3 A, 3 B, 3 C 594 72 Överum

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare E B Box 45152 113 24 Stockholm Il Fastighetsutveckli Berört fång Fusion: 2018-08-23 Ingen köpeskillning redovisad	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2019-06-17	Akt D-2019-00271202:1

Anteckningar

Innehåll Föreläggande att se till att återkommande besiktning av ventilationsanläggningen (ftx-la1 samlingslokaler hvb-hem) har utförts, dnr bygg 2020-140 Konkurs ratu fastighetsutveckling ab, 559087-2395 Utmätning 2024-04-15 2 228 006 sek jämte ränta och kostnader t 4768-23 kalmar tingsrätt	Inskrivningsdag 2023-02-21 2023-03-27 2024-09-03	Akt D-2023-00058346:1 D-2023-00098451:1 D-2024-00281224:1
--	--	---

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8 Totalt belopp: 2 300 000 SEK			
Nr 1 2	Belopp 210 000 SEK 200 000 SEK	Inskrivningsdag 1984-11-14 1987-11-11	Akt 84/14156 87/13820

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	75 000 SEK	1992-03-19	92/3478
4	135 000 SEK	1995-01-31	95/1101
5	30 000 SEK	2002-11-19	02/27756
6	140 000 SEK	2002-11-19	02/27757
7	1 010 000 SEK	2018-03-19	D-2018-00123348:2
8	500 000 SEK	2021-07-01	D-2021-00287717:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Eksjö

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Överum 2:1	1955-10-11	08-ÖVE-286

Anmärkningar
Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	401823-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 525 000 SEK	1 400 000 SEK	125 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
I (Box 45152 11324 Stockholm	1 / 1	Aktiebolag

Värderingsenhet småhus tomtmark 33687162 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
125 000 SEK	883007	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	2796 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 33688162 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelse	Total standardpoäng	Bostadsyta
1 018 000 SEK	Friliggande	36	319 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
223 kvm	339 kvm	1909	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1929	Nej	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 33689162 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelse	Total standardpoäng	Bostadsyta
191 000 SEK	Friliggande	26	100 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
77 kvm	115 kvm	1909	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1929	Nej	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 33690162 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelse	Total standardpoäng	Bostadsyta
191 000 SEK	Friliggande	26	100 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
77 kvm	115 kvm	1909	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1929	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1978-07-06	08-ÖVE-465

Ursprung
Västervik Överum 11:1

Läge, Karta				
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6428041.0	577688.4	Karttyp



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

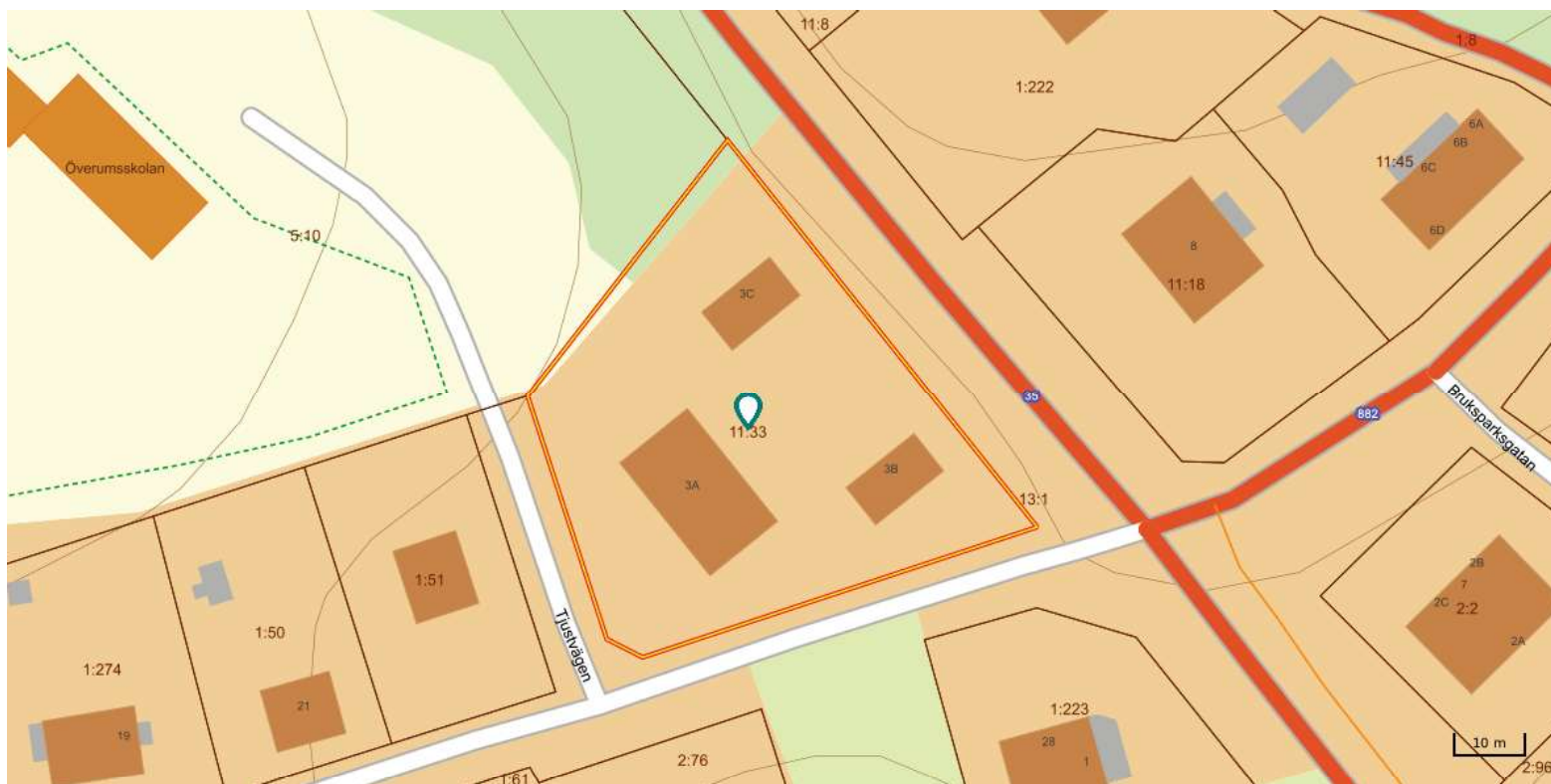
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 796 m ²	2 796 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Överum Överum 11:33	1989-11-22	0883-707

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten



© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige