



F-307-24-08
VBnr: 25900

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Oskarshamn Lobo 7



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 | 8 |
| BILAGA: KARTOR | 9 |

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Oskarshamn Lobo 7
Adress: Matrosvägen 6A, 572 92 Oskarshamn
Kommun: Oskarshamn
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: Februari 2024.
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-02-29 av undertecknad.

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändigt besiktning har skett från markplan. 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 | 2 287 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Långsmal tomt med mindre strand. Nedfart via skaftväg. |
| Läge | Värderingsobjektet har ett kustnära läge, med egen mindre strand, beläget i Saltvik drygt 5 km norr om Oskarshamn, 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 | Stadsplan från 1987. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. Fastigheten har till last ett officialservitut avseende väg samt ledningsåtgärd. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag. Fastigheten var inte slutbesiktigad vid förrättningen. Enligt uppgift har kontrollansvarig varit på plats och ska lämna in handlingar till kommunen för slutbesked. |

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

Innehåll

Undergrund

Grundmurar

Grundläggning

Stomme

Bjälklag

Fasad

Yttertak

Fönster

Våningstrappa

Golveläggningar

Tak

Kök

Våtrum

golv

väggar

inredning

övrigt

skick

Tvättavdelning

golv

väggar

inredning

Ventilation

Uppvärmning

-system

Övrigt

Uthus

1-plan, suterräng och källare.

1981, enligt taxering. Tillbyggnad, som väntar på slutbesked av byggnadsnämnden enligt uppgift.

Bostadsarea och biutrymme ca 95 resp. 20 kvadratmeter enligt taxering. Not. Boarean uppskattas till drygt 190 kvm. Inget biutrymme då källaren är tillgänglig via utvändigt trappa. Källaren uppskattas ha en area av ca 95 kvm.

Källare: Pannrum, möjligt att inreda återstoden av källaren. Förberett för golvvärme till källare och förberett för bastu och våtenhet enligt uppgift.**Suterräng:** Gillestuga(ej inredd).**Bottenvåning:** Groventré/tvättstuga, tre sovrum, våtenhet, hall, kök med öppet samband till allrum/matplats . I hall utrymme förberett för toalett. Öppet till nock i tillbyggnad. Loft över kök.

Förmodligen berg. Dränering utförd 2015 enligt uppgift

Betongsten

Betongplatta (källare)

Trä

Trä

Vit träpanel

Betongtakpannor. 2018 enligt uppgift

Treglasfönster, tvåglas isoler

I trä

Trä (Kärhs parkett enligt uppgift), klinker,

Pärllspont, delvis spotlights

Köksavdelning med öppet samband till allrum/matplats.

Köksinredning bestående av ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls induktionshäll (spricka i häll) med ugn, spisfläkt, diskmaskin, kyl, frys, inbyggd mikro/ugn. Vitvaror bedöms som nyare. Kök i normalt skick.

Bottenvåning. 2011-12 enligt uppgift

Klinker

Kakel

Vägghängd WC, tvättställ, badkar. El. golvvärme.

Vattenburen golvvärme

Ljust porslin

Normalt

Bottenvåning/groventré,

Plastmatta

Tapet

Tvättbänk, tvättmaskin, torktumlare

Mekanisk frånluftsventilation

Bergvärmepump

Vattenburet (golvvärme, radiatorer)

Trädäck ca 30 kvm

Mindre lekstuga

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i Saltvik, egen mindre strand. Omgivningen utgörs av småhusbebyggelse.

| | |
|------------------|---------|
| Efterfrågan | Hög |
| Allmänservice | Dålig |
| Materialstandard | God |
| Planlösning | God |
| Standard | God |
| Underhåll | Normalt |

Objektet som helhet Småhus med strandläge. Goda utvecklingsmöjligheter. Visst behov av finish, annars normalt inre såväl yttre underhåll.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

| | |
|----------------|-------------------|
| Mark | 2744000 kr |
| <u>Byggnad</u> | <u>1305000 kr</u> |
| Totalt | 4049000 kr |

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2021 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 4 807 000 kr med stöd av undertecknads besiktningsuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 9 st. Totalt 3 747 500 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,5 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 7 000 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som jämförbart med genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till aktuell marknad och värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 6 000 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Oskarshamn Lobo 7 har vid värdetidpunkten februari 2024 bedömts till:

SEXMILJONERKRONOR (6 000 000 kr)

Ovan värdebedömning under förutsättning att slutbesked erhålls från Oskarshamns kommun

Kalmar 2024-03-14
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 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/arendator 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

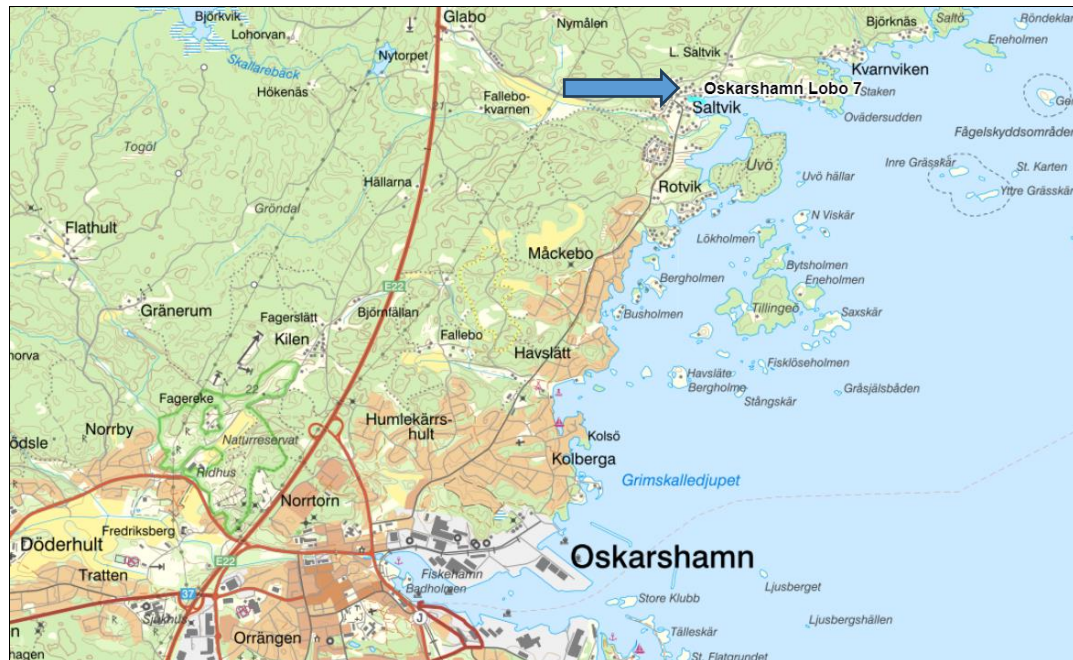
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

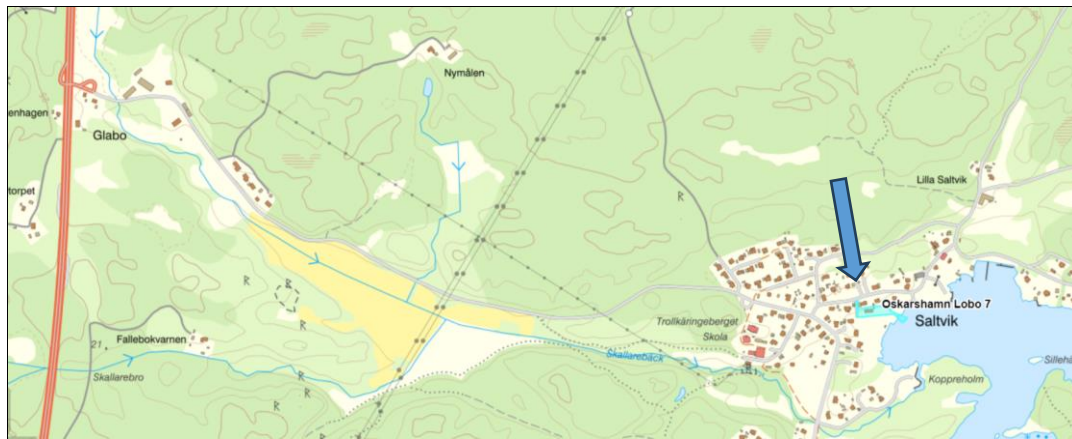
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

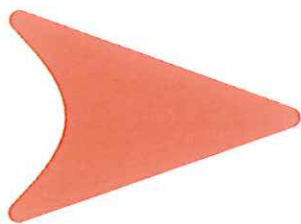


Karta 2:



Karta 3:





metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2024-02-15

Fastighet

| | | |
|---|--|--|
| Beteckning Oskarshamn Lobo 7 | UUID: 909a6a55-2ddf-90ec-e040-ed8f66444c3f | Senaste ändringen i allmänna delen 2016-10-10 |
| Nyckel: 080114592 | Län- och kommunkod 0882 | Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-01-08 |
| Distrikt Döderhult Socken: Döderhult | Distriktskod 105164 | Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-02-14 |

Adress

Adress
Matrosvägen 6A
572 92 Oskarshamn

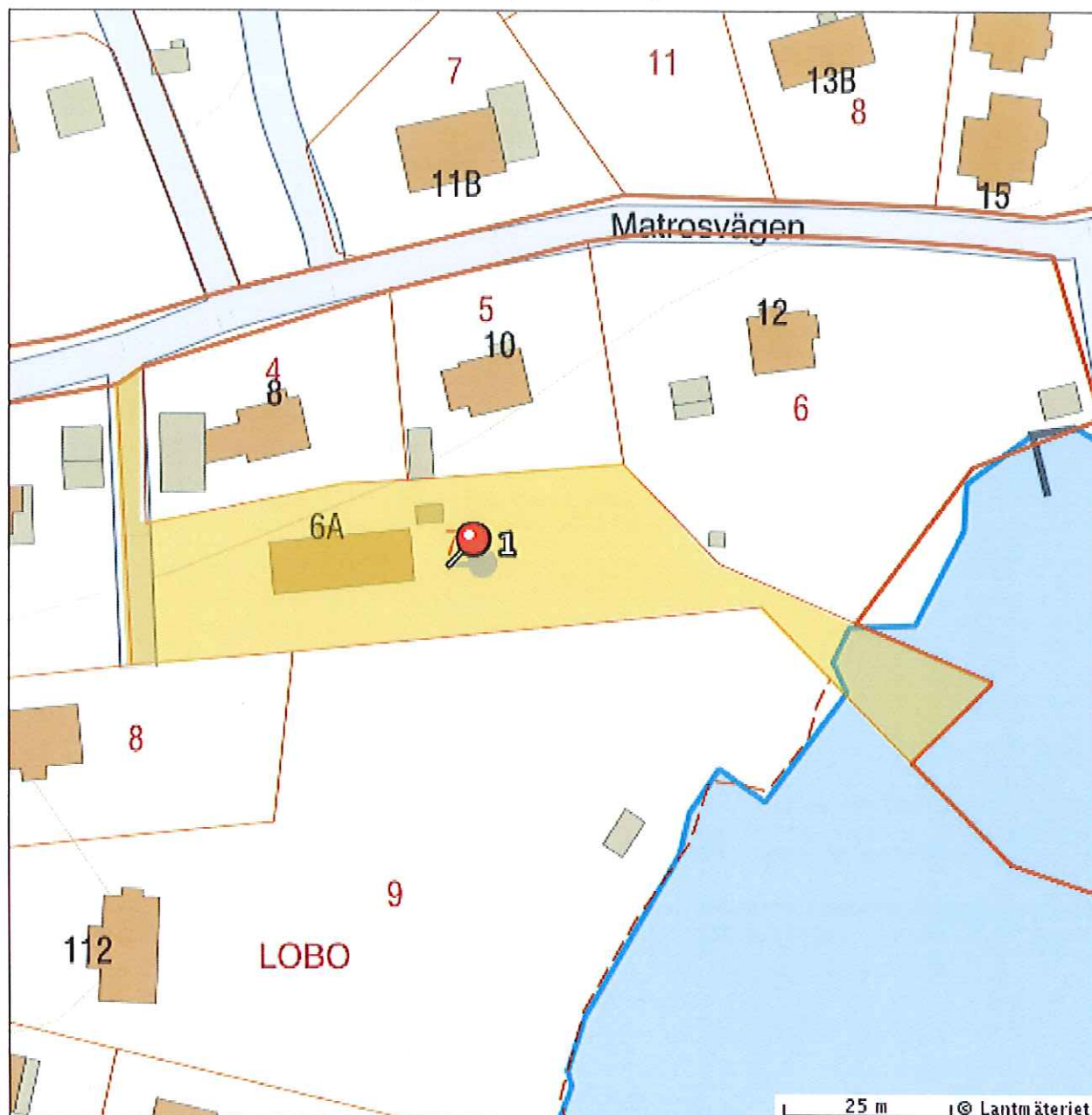
Läge, karta

| | | |
|--------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Område 1 | N (SWEREF 99 TM) 6351759.3 | E (SWEREF 99 TM) 590131.8 |
|--------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|

Område

N (SWEREF 99 TM)

E (SWEREF 99 TM)



Areal

| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
|--------|------------|-----------------|-------------------|
| Totalt | 2 287 kvm | 2 287 kvm | |

Lagfart

| Ägare | Andel | Inskrivningsdag | Akt |
|----------|-------|-----------------|---------|
| 555-2920 | 1/2 | 2014-05-23 | 14/9945 |

555-2920, Matti Oskari Mattila

Matrosvägen 6 A
572 92 Oskarshamn

Köp (även transportköp): 2014-05-21
Köpeskilling: 1.000.000 SEK, avser hela fastigheten.

| | | | |
|----------|-----|------------|---------|
| 555-2920 | 1/2 | 2014-05-23 | 14/9946 |
|----------|-----|------------|---------|

| | | | |
|-------|-------|-----------------|-----|
| Ägare | Andel | Inskrivningsdag | Akt |
|-------|-------|-----------------|-----|

Köp (även transportköp): 2014-05-21
Köpeskilling: 1.000.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

| Innehåll | Inskrivningsdag | Akt |
|---|-----------------|-------------------|
| Utmätning 2023-12-04 111 527 sek (12235547507) | 2023-12-06 | D-2023-00389842:1 |
| Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 4fb03b39-8C9B-4AAB-A2CA-5D7614CD1396 | | |
| Utmätning 2023-12-04 111 527 sek (12235547838) | 2023-12-06 | D-2023-00389845:1 |
| Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 4fb03b39-8C9B-4AAB-A2CA-5D7614CD1396 Avser inteckning 14/9947 Avser inteckning d-2015-00135296:2 | | |
| Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas | 2024-01-05 | D-2024-00005338:1 |

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 3.747.500 SEK

| Nr | Belopp | Inskrivningsdag | Akt |
|----|---------------|-----------------|-------------------|
| 1 | 284.900 SEK | 1981-11-18 | 81/10759 |
| 2 | 101.700 SEK | 1981-11-18 | 81/10760 |
| 3 | 95.000 SEK | 2009-12-18 | 09/33317 |
| 4 | 1.587.400 SEK | 2014-05-23 | 14/9947 |
| 5 | 61.000 SEK | 2015-04-07 | D-2015-00135296:2 |
| 6 | 87.000 SEK | 2015-06-17 | D-2015-00259123:1 |
| 7 | 120.500 SEK | 2016-06-13 | D-2016-00275106:1 |
| 8 | 1.372.000 SEK | 2017-06-20 | D-2017-00255618:1 |
| 9 | 38.000 SEK | 2019-06-28 | D-2019-00293231:1 |

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

| Ändamål | Rättsförhållande | Rättighetstyp | Rättighetsbeteckning |
|---|------------------|------------------|----------------------|
| Väg | Last | Officialservitut | 0882-1780.2 |
| Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering Beskrivning: Rätt att för utfart använda befintlig väg | | | |
| Vatten och avloppsledningar | Last | Ledningsrätt | 0882-1780.1 |
| Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och reparera vatten-, dagvatten- och avloppsledningar inom ett 6 meter brett område. | | | |

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

| | | |
|--------------------|---------------------------|------------|
| Planer | Datum | Akt |
| Stadsplan: Saltvik | 1987-02-09 | 0882-P14 |
| | Genomf. start: 1987-07-01 | |
| | Genomf. slut: 1992-06-30 | |

Plananmärkning: Strandskydd upphävt 1987-08-13 inom planområdet se akten

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

282938-9

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

| Taxeringsår | Taxeringsvärde | därav byggnadsvärde | därav markvärde |
|-------------|----------------|---------------------|-----------------|
| 2021 | 4.049.000 SEK | 1.305.000 SEK | 2.744.000 SEK |

| Taxerad Ägare | Andel | Juridisk form | Ägandetyyp |
|---------------|-------|---------------|------------------------|
| | 1/2 | Fysisk person | Lagfart eller Tomträtt |

1101

| Taxerad Ägare | Andel | Juridisk form | Ägandetyyp |
|---------------|-------|---------------|------------------------|
| | 1/2 | Fysisk person | Lagfart eller Tomträtt |

Matrosvägen 6 A
572 92 Oskarshamn

Värderingsenhet småhusmark 029404160.

| | | |
|---------------------------------|--|--|
| Taxeringsvärde 2.744.000 SEK | Riktvärdeområde 0882036 | Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig |
| Tomtareal 2 287 kvm | Strand (Strand) högst 75 m och egen strand | Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp |
| | Antal lika 1 | |

Värderingsenhet småhusbyggnad 029405160.

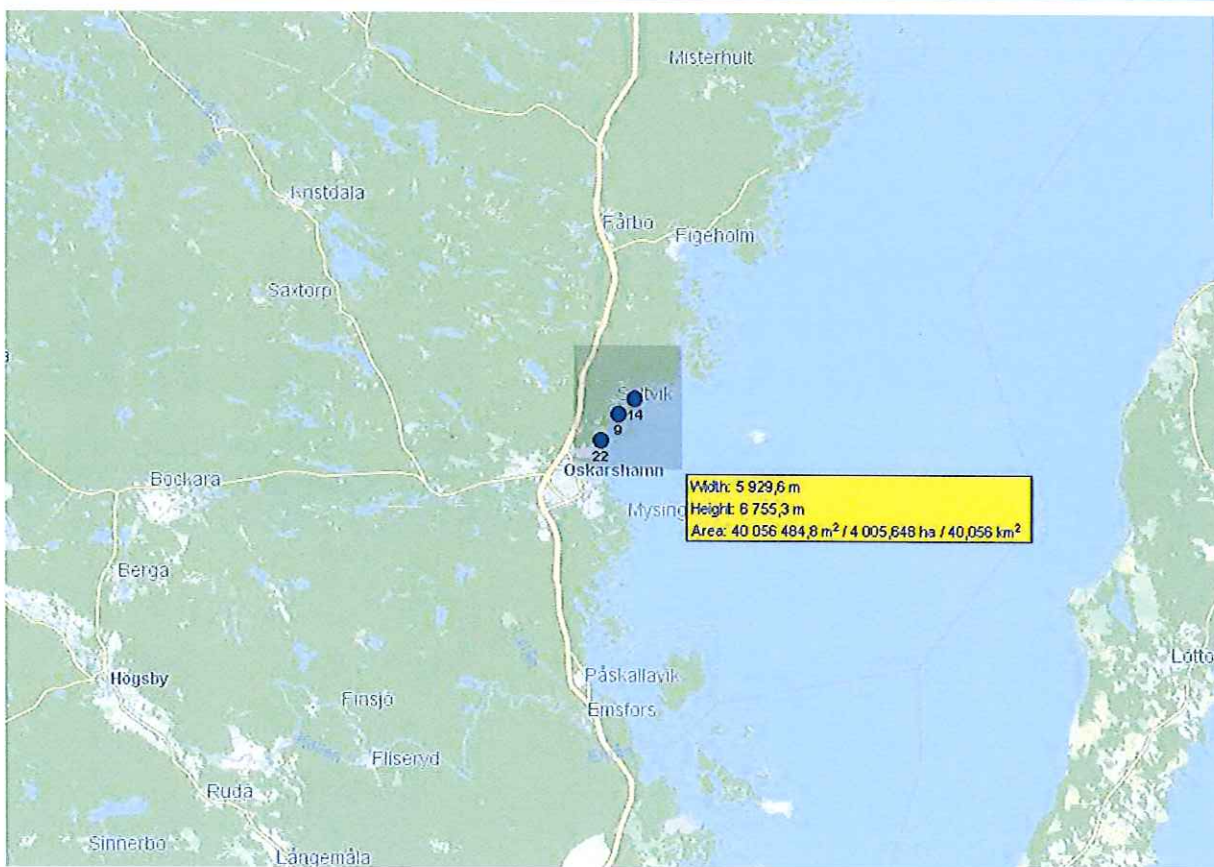
| | | |
|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| Bebyggelseyp Friliggande | Taxeringsvärde 1.305.000 SEK | Total standardpoäng 36 |
| Bostadsyta 95 kvm | Biutrymmesyta 20 kvm | Värdeyta 99 kvm |
| Nybyggnadsår 1981 | Tillbyggnadsår | Värdeår 1981 |
| Under Byggnad Nej | Antal lika 1 | |

Åtgärd

| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum | Akt |
|------------------------------|------------|-------------|
| Avstyckning Sammanläggning | 1959-01-12 | 08-DÖD-1422 |

| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum | Akt |
|---|--------------------------------|------------|
| Fastighetsreglering Ledningsåtgärd | 2016-10-10 | 0882-1780 |
| Ursprung | | |
| Oskarshamn Glabo 2:7 | | |
| Oskarshamn Lilla Saltvik 3:1, 5:1 | | |
| Tidigare Beteckning | | |
| Beteckning | Omregistreringsdatum | Akt |
| H-Döderhult Glabo 3:1 | 1988-01-21 | |
| H-Döderhult Lobo 7 | 1989-11-22 | 0882-285 |
| Ajourförande inskrivningsmyndighet | | |
| Lantmäteriet | Kontorbeteckning: Eksjö | |
| | Telefon: 0771-63 63 63 | |

Källa: Lantmäteriet



Småhus:

- Typkod 220, 221
- Typkod 200, 201
- Typkod 210 - 213
- Typkod 222 - 299

| Köpinformation | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|------------|----------|--------------|--------|-------|--------|----------|------|---------|------|--------|------|------------|--------|------|
| # | Kommun | Värdeomr | Fastighet | Typkod | Areal | Boarea | Värdeyta | Nyår | Värdeår | Stöp | Strand | Pris | Köpedatum | Kr/Kvm | K/T |
| 9 | Oskarshamn | 0882011 | KOLBERGA 2:8 | 220 | 2554 | 148 | 148 | 2015 | 2015 | 34 | 01 | 7500 | 2023-02-20 | 50676 | 1.49 |
| 14 | Oskarshamn | 0882036 | SALTVIK 11:1 | 220 | 3920 | 81 | 81 | 1937 | 1951 | 24 | 01 | 7000 | 2022-09-28 | 86420 | 1.95 |
| 22 | Oskarshamn | 0882011 | JÄRNET 9 | 220 | 4080 | 195 | 198 | 1965 | 1965 | 32 | 01 | 6195 | 2021-04-29 | 31769 | 1.58 |

FÖRKLARINGAR

FÖRESKRIFTER

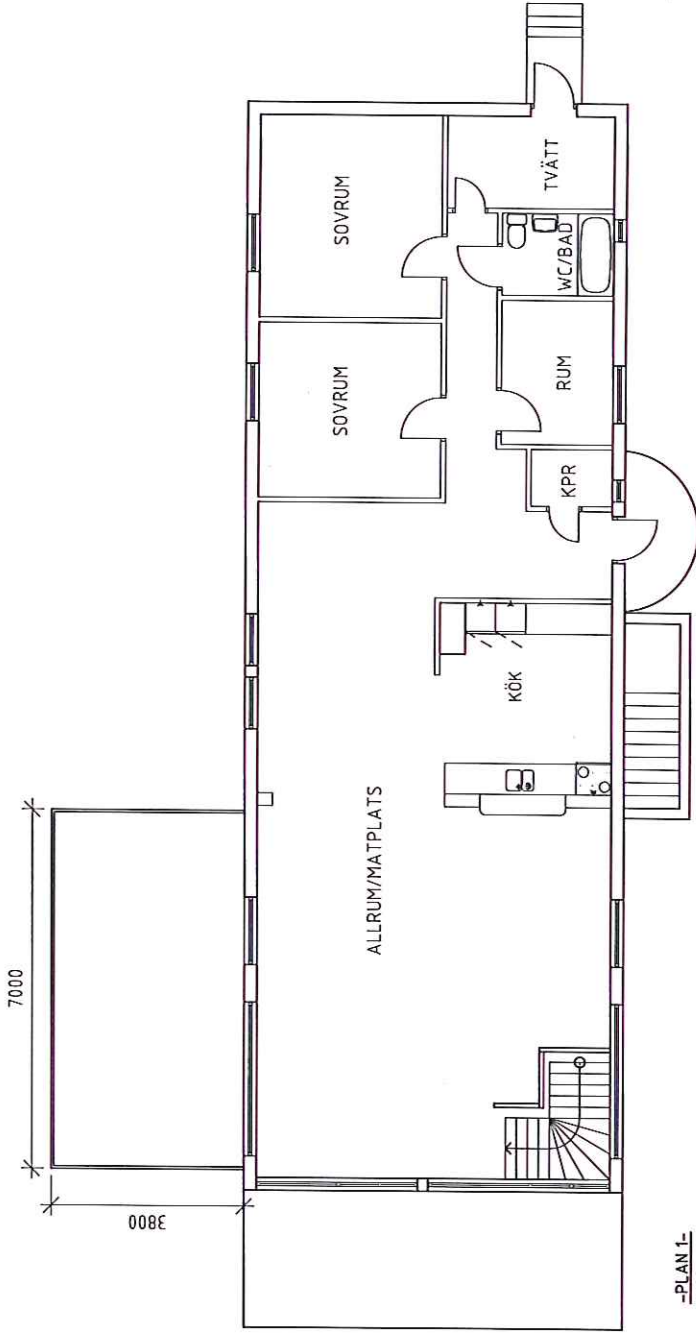
HÄNVISNINGAR

| | | | |
|------------------|---------------------|---------|------------|
| B | JUSTERING KÄLLARE | KT | 2021-05-21 |
| A | JUSTERING MARKLINJE | KT | 2021-07-28 |
| NR | BYGGNAD | BYGGNAD | BYGGNAD |
| BYGGLOVSHANDLING | | | |

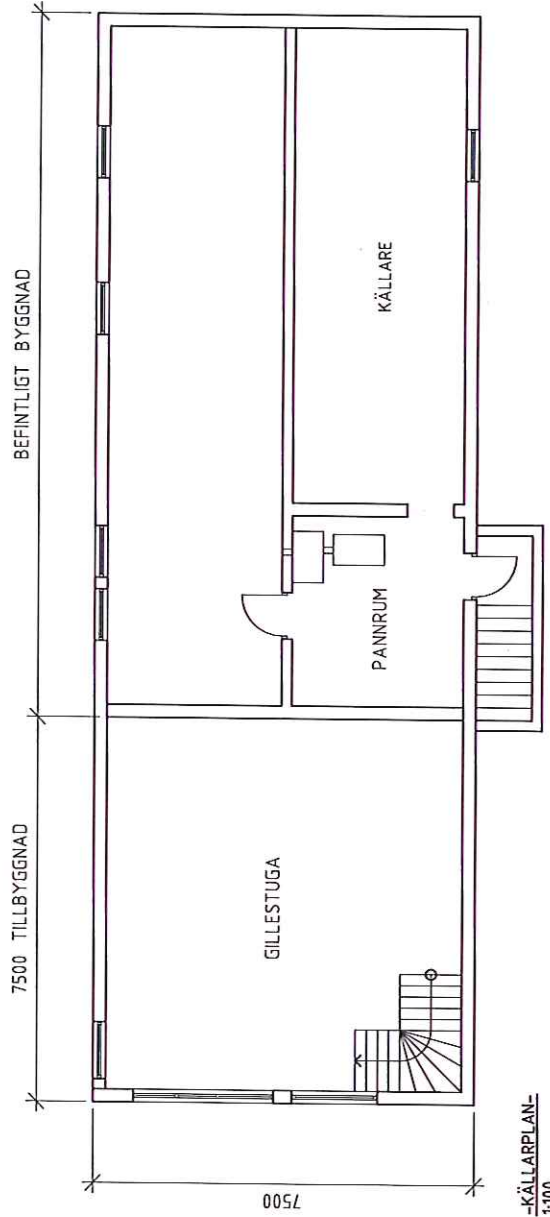
| | | |
|------------|------------|-------------|
| BYGGNAD NR | BYGGNAD NR | BYGGNAD NR |
| 2017-01-30 | KT | K. TUOMAALA |

LOBO 7
MÄTROS VÄGEN 6A
TILLBYGGNAD
PLANER

| | |
|------------|------------|
| BYGGNAD NR | BYGGNAD NR |
| 1:100 | A-40.1-101 |
| BYGGNAD NR | BYGGNAD NR |
| | B |



-PLAN 1-
1:100



-KÄLLARPLAN-
1:100