



F-1052-24-08

VBnr: 26041

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Västervik Ullevi 2:25



Forum Fastighetsekonomi Sydost AB, Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar. www.ffmpeg.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:	Västervik Ullevi 2:25
Adress:	Linneavägen 6B, 594 31 Gamleby
Kommun:	Västervik
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt:	Juni 2024.
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning	Okulär besiktning utförd 2024-06-25 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	955 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Naturtomt med buskar och träd. Plattsatt uppfart. Armatur. Stängsel. Något ovårdad tomt med lövsly kring byggnaden.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Gamleby, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp. Gemensamhetsanläggning för utförande och drift inom området av ledningsnät m.m. se vidare nedan. El anslutet.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	För fastigheten gäller varken detaljplan eller områdesbestämmelser. Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Västervik GA: 4-7, vars ändamål är väg, parkering, fjärrvärme (värderingsobjektet är enligt fastighetsägaren ej längre anslutet till fjärrvärme) samt vatten och avlopp. Utförande och drift sköts av deläggande fastigheter. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp	2-plan i souterräng
Byggnadsår	1967, enligt taxering.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biutrymme 250 resp. 0 kvadratmeter enligt taxering.
Innehåll	Bottenvåning: Hall (el. golvvärme enligt uppgift), kök, flera förrådsrum, badrum, pannrum, tvåsovrums, groventré. Övervåning: Hall, sex sovrum, två förrådsrum, tre badrum.
Undergrund	Förmodligen berg
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Bedöms som trä
Bjälklag	Bedöms som trä
Fasad	Målad tegel. Rengöringsbehov. Vit träpanel
Yttertak	Tegeltakpannor, äldre. Papp
Fönster	Tvåglasfönster. Bågar i behov av underhåll
Våningstrappa	I trä
Golvbeläggningar	Trä, plastmatta, klinker
Tak	Skivor
Kök	Ljusa släta luckor och lådfronter, spishäll, spisfläkt, kyl/frys typ side-by side, diskmaskin. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 6-8 personer. Äldre kök i normalt skick.
Våtrum	
golv	Klinker. El. golvvärme enligt uppgift
väggar	Kakel
inredning	WC, tvättställ,
övrigt	Ljust porslin
skick	Normalt, nyrenoverat
Tvättavdelning	Saknas. TM finns i badrum öv
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation
Uppvärmning -system	Elpanna. Luftvärmepump Vattenburet, radiatorer. Luft/luft
Övrigt	Byggnaden är uppförd och anpassad som mindre behandlingshem, därav planlösningen. Badrum på öv har ytskikt av klinker och kakel samt utrustade med tvättställ, wc, och dusch. Badrummen bedöms vara i normalt skick, men hålla äldre standard. Balkong finns.

OMDÖME

Läge	Hörnläge i småhusområde. Näringsverksamhet i form av pensionat drivs på området, varför läget bedöms vara något stort.
Efterfrågan	Ringa
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Mindre god
Standard	Ordinär
Underhåll	Eftersatt/normalt

Objektet som helhet Större småhus med visst upprustnings - och renoveringsbehov.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	177 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1023000 kr</u>
Totalt	1200000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2021 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet bedöms som rimligt.

Pantbrev 1 st. Totalt 500 000 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 aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 800 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Västervik Ullevi 2:25 har vid värdetidpunkten juni 2024 bedömts till:

ÅTTAHUNDRATUSENKRONOR (800 000 kr)

Kalmar 2024-07-10
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/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

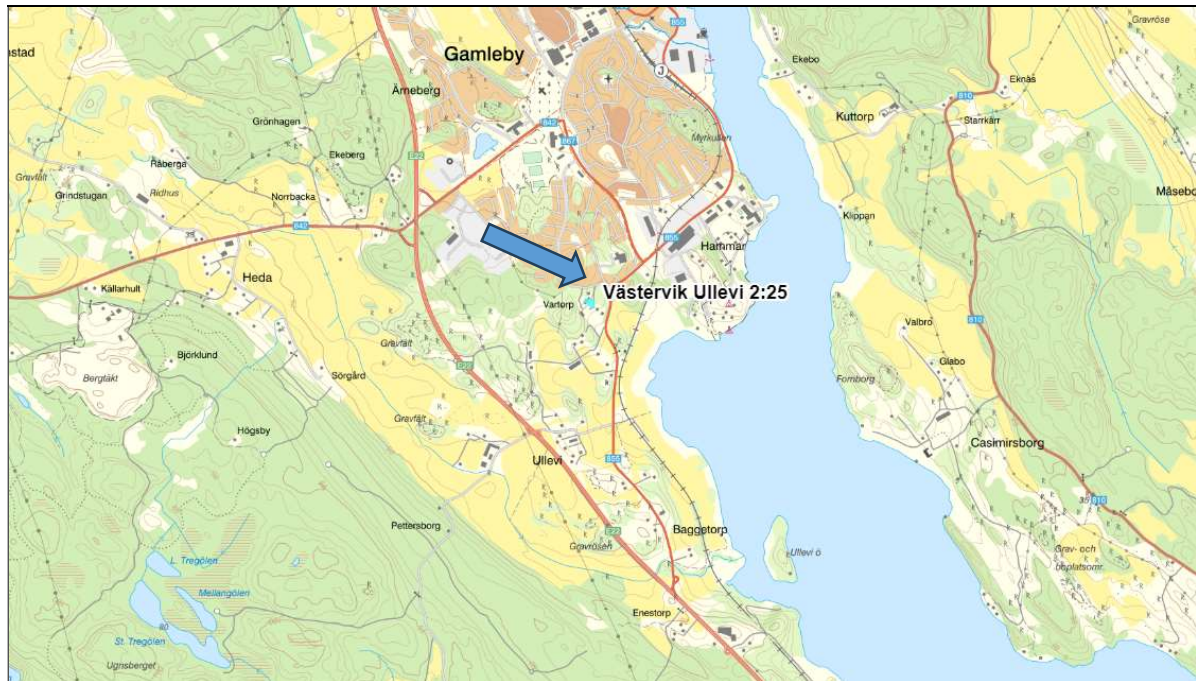
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

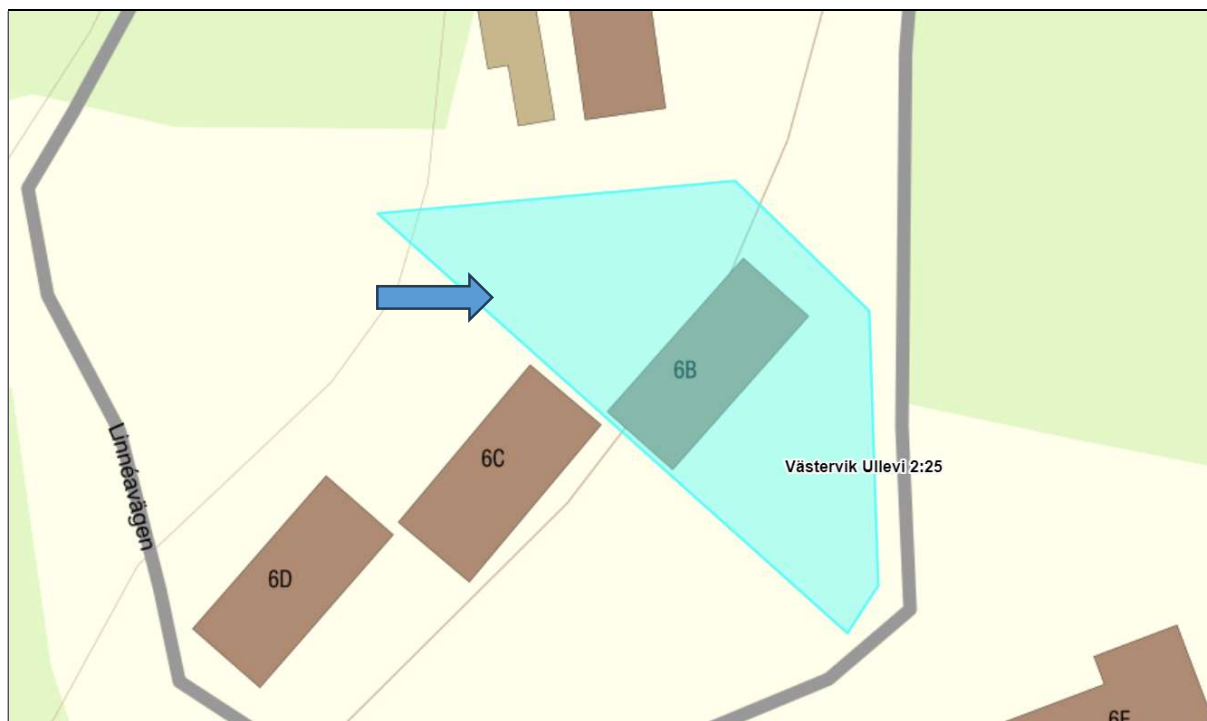
Karta 1:

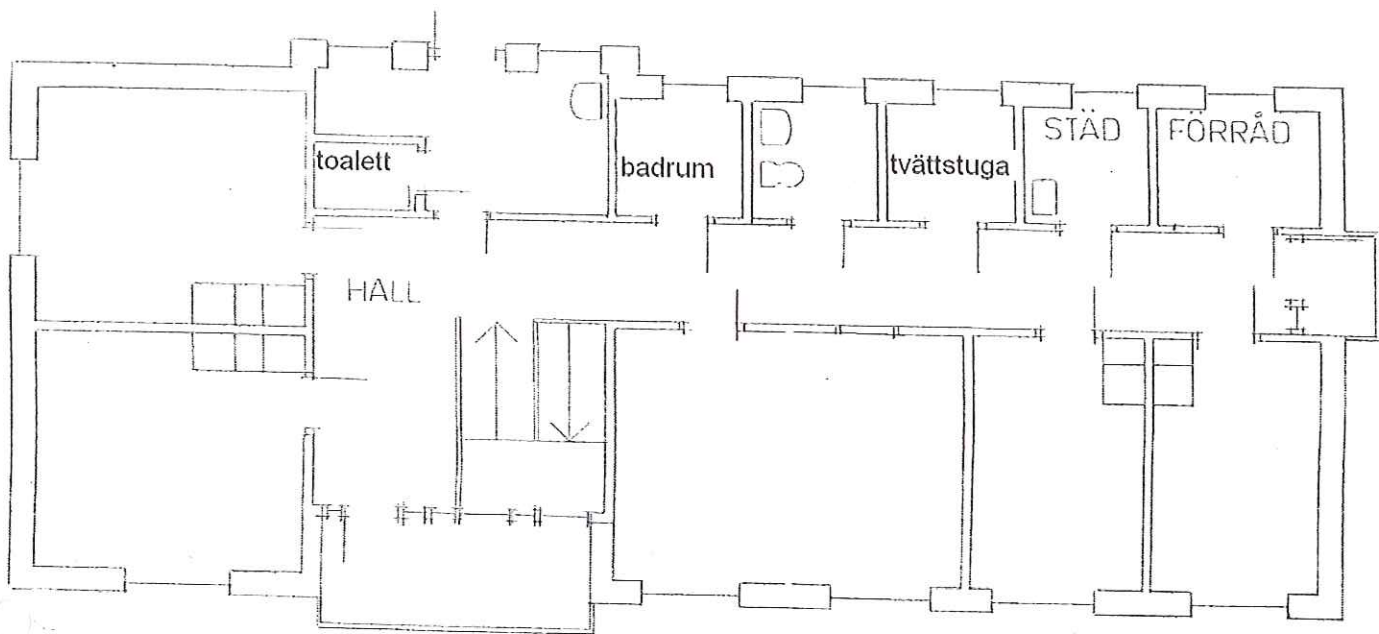


Karta 2:

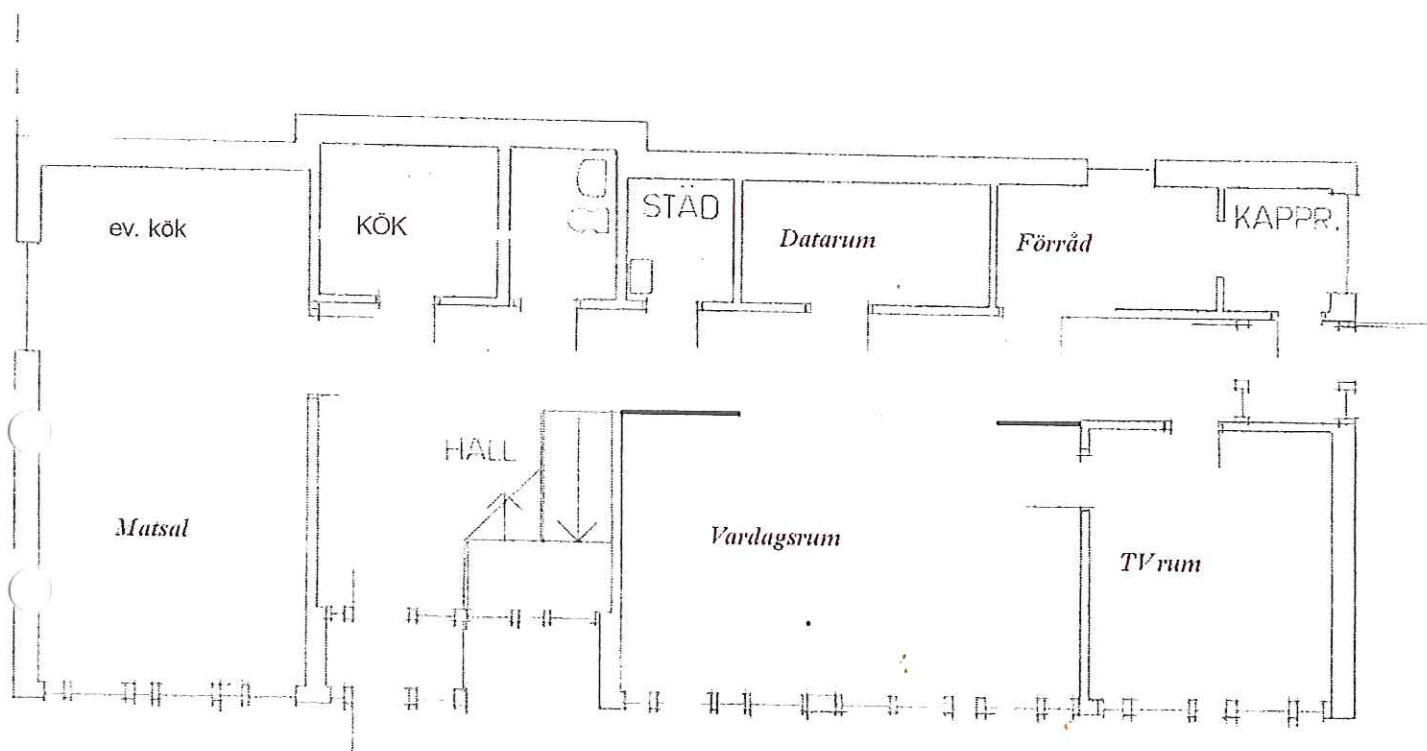


Karta 3:

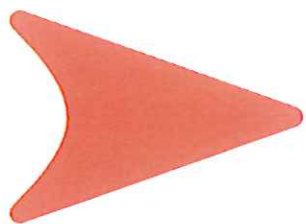




PLAN 2 Murgrönan 256 m2



PLAN 1



metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2024-06-13

Fastighet

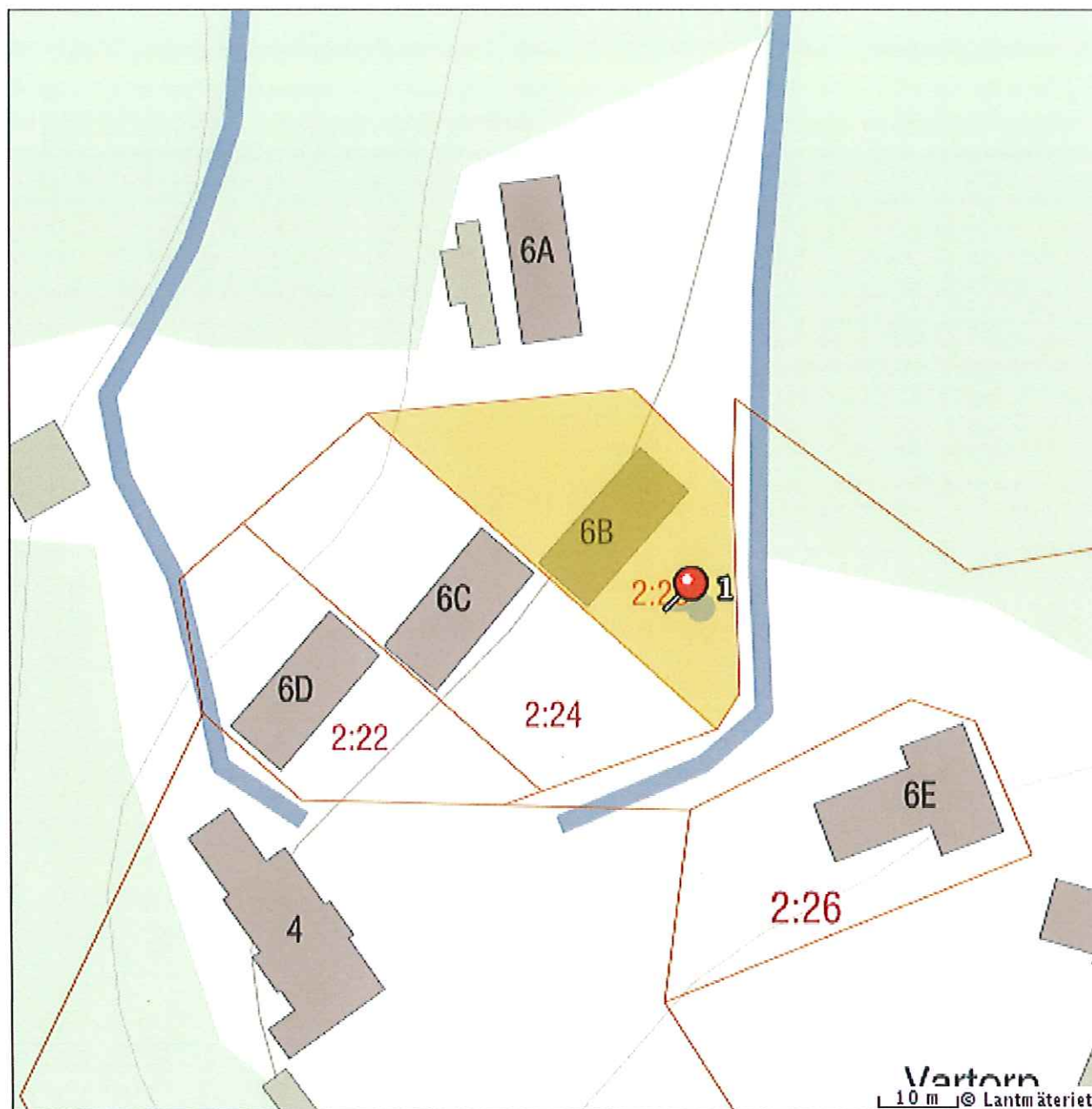
Beteckning Västervik Ullevi 2:25	UUID: 909a6a56-0139-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2009-03-10
Nyckel: 080168704	Län- och kommunkod 0883	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-06-13
Distrikt Gamleby Socken: Gamleby	Distriktskod 105273	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-06-12

Adress

Adress
Linnéavägen 6B
594 31 Gamleby

Läge, karta

Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6416817.6	E (SWEREF 99 TM) 583184.8
--------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

**Areal**Område
TotaltTotalareal
955 kvmDärav landareal
955 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare

Andel
1/1Inskrivningsdag
2009-09-09Akt
09/22638

Köp (även transportköp): 2009-09-08
Köpeskilling: 850.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll

Inskrivningsdag

Akt

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning Anläggningsåtgärd

Datum

2009-03-10

Akt

0883-2915

Ursprung

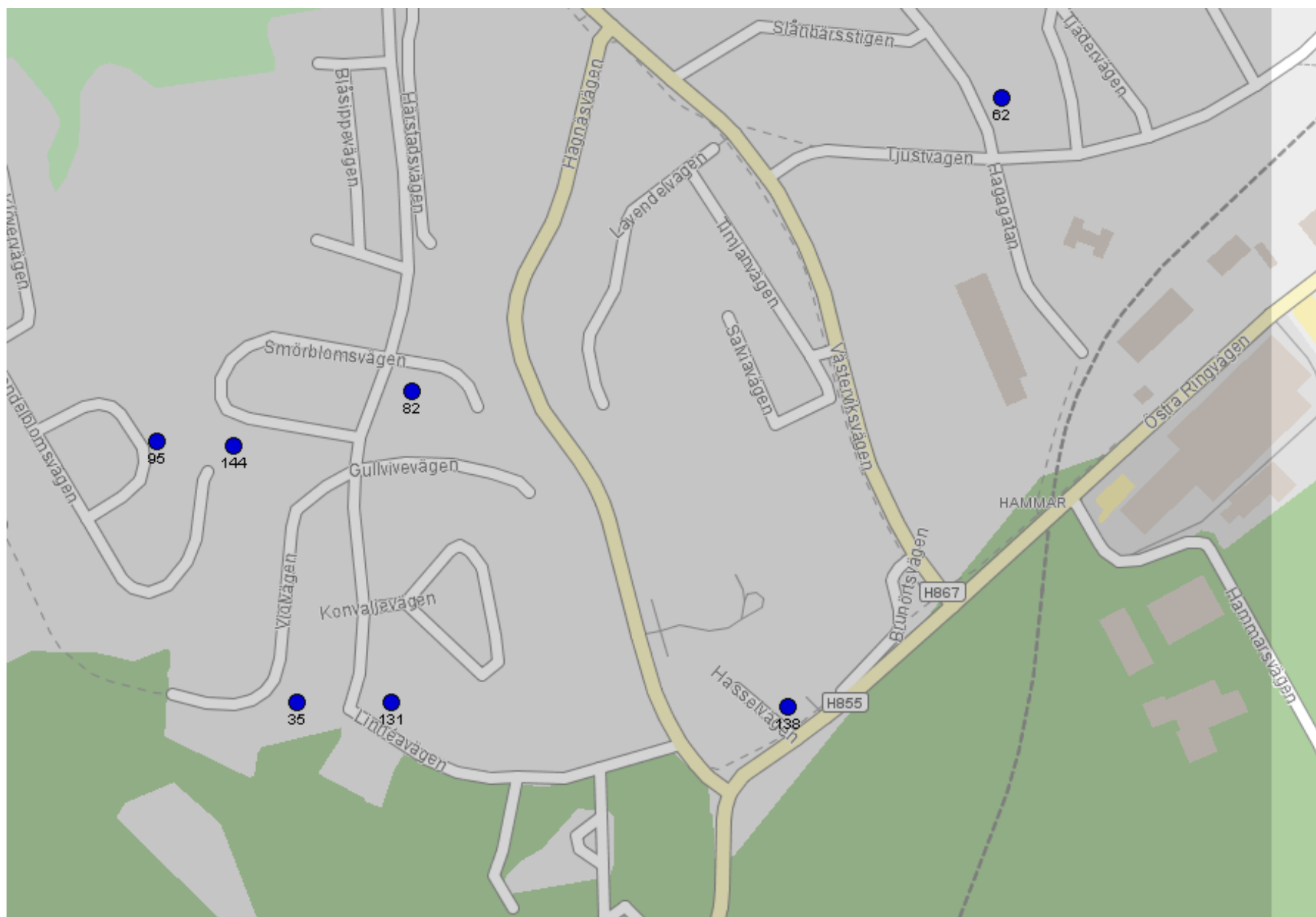
Västervik Ullevi 2:22

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Eksjö**Telefon:** 0771-63 63 63

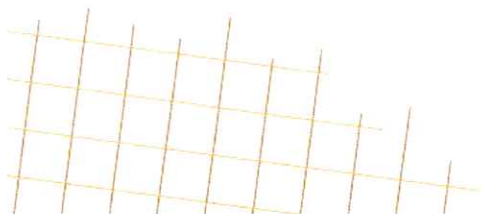
Källa: Lantmäteriet



Småhus:

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

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
35	Västervik	0883021	TAFFELN 4	220	1000	108	128	1969	1969	44	04	1450	2024-03-08	13426	1.44
62	Västervik	0883021	VÄRLÖKEN 3	220	800	106	117	1955	1955	24	04	795	2023-12-15	7500	1.43
82	Västervik	0883021	NYCKELHARPAN 1	220	782	112	116	1969	1969	21	04	796	2023-11-02	7107	1.44
95	Västervik	0883021	CITTRAN 2	220	959	165	172	1974	1974	29	04	875	2023-10-27	5303	0.93
131	Västervik	0883021	SPINETTEN 15	220	1271	145	153	1968	1974	42	04	2300	2023-08-25	15862	1.95
138	Västervik	0883021	LAXEN 12	220	896	111	113	1932	1951	29	04	1250	2023-08-04	11261	1.93
144	Västervik	0883021	VALTHORNET 2	220	1075	195	203	1969	1969	35	04	1200	2023-07-27	6154	0.99



038 Allmän+Taxering 2018-03-06

Gemensamhetsanläggning**Beteckning**

Västervik Ullevi GA:4

Senaste ändringen i

allmänna delen

2015-06-25

Nyckel:

080168706

UUID:

909a6a56-013b-90ec-e040-ed8f66444c3f

Ändamål

Väg

Deläggande fastigheter

Andelstalen avser utförande och drift.

Gemensamma delägare**Gemensam andel**

Västervik Ullevi 2:18

0,25

Västervik Ullevi 2:21

1

Västervik Ullevi 2:22

1

Västervik Ullevi 2:23

1

Västervik Ullevi 2:24

1

Västervik Ullevi 2:25

1

Västervik Ullevi 2:26

1

Summa registrerade andelstal: 6.25

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder****Datum****Akt**

Anläggningsåtgärd

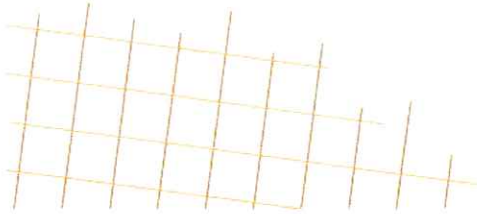
2009-03-10

0883-2915

Ledningsåtgärd

2015-06-25

0883-3517



038 Allmän+Taxering 2018-03-06

Gemensamhetsanläggning**Beteckning**

Västervik Ullevi GA:5

Senaste ändringen i

allmänna delen

2009-03-10

Nyckel:

080168707

UUID:

909a6a56-013c-90ec-e040-ed8f66444c3f

Ändamål

Parkering

Delägende fastigheter

Andelstalen avser utförande och drift.

Gemensamma delägare**Gemensam andel**

Västervik Ullevi 2:21

1

Västervik Ullevi 2:22

1

Västervik Ullevi 2:23

1

Västervik Ullevi 2:24

1

Västervik Ullevi 2:25

1

Västervik Ullevi 2:26

1

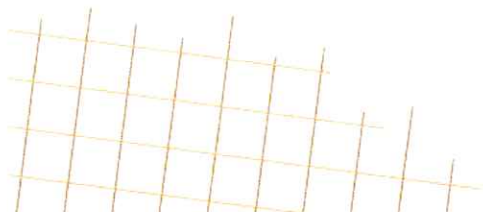
Summa registrerade andelstal: 6.0

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder****Datum****Akt**

Anläggningsåtgärd

2009-03-10

0883-2915



038 Allmän+Taxering 2018-03-06

Gemensamhetsanläggning**Beteckning**

Västervik Ullevi GA:6

Senaste ändringen i

allmänna delen

2018-01-09

Nyckel:

080168708

UUID:

909a6a56-013d-90ec-e040-ed8f66444c3f

Ändamål

Fjärrvärme

Deläggande fastigheter

Andelstalen avser utförande och drift.

Gemensamma delägare**Gemensam andel**

Västervik Ullevi 2:18

1

Västervik Ullevi 2:21

1

Västervik Ullevi 2:22

1

Västervik Ullevi 2:24

1

Västervik Ullevi 2:25

1

Summa registrerade andelstal: 5.0

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder****Datum****Akt**

Anläggningsåtgärd

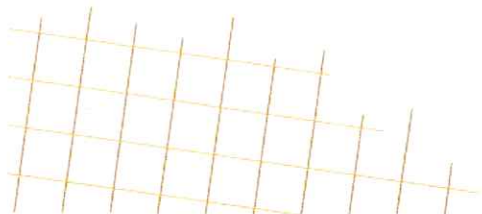
2009-03-10

0883-2915

Inställd åtgärd eller förrättning

2018-01-09

0883-3738



038 Allmän+Taxering 2018-03-06

Gemensamhetsanläggning**Beteckning**

Västervik Ullevi GA:7

Senaste ändringen i

allmänna delen

2018-01-09

Nyckel:

080168709

UUID:

909a6a56-013e-90ec-e040-ed8f66444c3f

Ändamål

Vatten och avlopp

Deläggande fastigheter

Andelstalen avser utförande och drift.

Gemensamma delägare**Gemensam andel**

Västervik Ullevi 2:18

1

Västervik Ullevi 2:21

1

Västervik Ullevi 2:22

1

Västervik Ullevi 2:23

1

Västervik Ullevi 2:24

1

Västervik Ullevi 2:25

1

Västervik Ullevi 2:26

1

Summa registrerade andelstal: 7.0

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder****Datum****Akt**

Anläggningsåtgärd

2009-03-10

0883-2915

Inställd åtgärd eller förrättning

2018-01-09

0883-3738