



F-1267-25-08
VBnr: 26444

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Västervik Lunden 1:19



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.....	6
BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	
BILAGA: KARTOR	
BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA	
BILAGA: PLANRITNING	
BILAGA: ORTPRISMATERIAL	

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Västervik Lunden 1:19
Adress: Gladhammar Lundsdal, 593 96 Västervik
Kommun: Västervik
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: Februari 2026.
Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-02-19 av undertecknad. Vid besiktning deltog lagfaren ägare samt personal från Kronofogdemyndigheten.

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	1 241 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Flaggstång, delvis stängsel och asfalterad uppfart. Delvis nedskräpad tomt.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Gladhammar ca 15 km söder om Västervik, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten har enskilt vatten och ansluten till kommunalt avlopp, enligt taxering. El anslutet.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	För fastigheten gäller varken detaljplan eller områdesbestämmelser.

Fastigheten belastas av en nyttjanderätt avseende undersökning och eventuell framtida efterbehandling av mark som kan ha förorenats vid detaljistförsäljning av motorbensin till vägtrafikfordon samt kontroll av resultat av efterbehandling.

Fastigheten ska tidigare nyttjats som bensinmack och bilverkstad. Enligt handläggare på kommun sanerades fastigheten i början på 2000-talet. Det ska ha kvarlämnats 10-15 kbm förorenad jord invid bostadshusets nordvästra hörn samt under ena fundamentet till skärmtaket. Kommunen ska dock ha bedömt att det inte förelegat någon risk genom att inte riktigt all jord kunnat tas bort (man satte luftningsrör för att snabba på nedbrytning och avluftning av denna jord). Kommunen har godkänt de åtgärder man vidtagit, enligt handläggare på kommunen.

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

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

2 -plan med källare.

Byggnadsår

1939, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme ca 186 resp 93 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Pannrum, förrådsutrymme, våtenhet.**Bottenvåning:** Hall, kök, allrum, vardagsrum, våtenhet.**Övervåning:** Hall, våtenhet, allrum, fyra rum.

Undergrund

Ej känt

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä och puts. Putsen sprucken på flera ställen.

Yttertak

Takpannor

Fönster

2-glas, bågar i sämre skick samt äldre bullerfönster enligt uppgift. Läckage från takfönster noterades.

Våningstrappa

I trä, belagd med plastmatta

Golveläggningar

Laminat, plastmatta, trä

Tak

Skivor

Kök

Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, spisfläkt, diskmaskin, kyl och frys. Vitvaror bedöms som äldre. I anslutning till köket finns utrymme för en matplats till ca 4-6 personer. Kök i äldre skick.

Våtrum

Bottenvåning

Övervåning

golv

Plastmatta

Plastmatta

väggar

Plastmatta

Kakel

inredning

WC, tvättställ, tvättmaskin, torktumlare

Wc, tvättställ, dusch, fläkt

övrigt

Mörkt porslin

Ljust porslin

skick

Äldre

Äldre. Tvättställ satt löst.

golv

I källare

väggar

Betong, plastmatta i dusch

inredning

Kakel

Dusch, spabad, bastu

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning
-systemBergvärmepump från ca 2000 enligt uppgift
Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Eldstäder finns, ej godkända för eldning enligt uppgift.
Balkong med dåligt räcke. Hydrofor finns. Parabol och antenn
finns. Veranda med delvis plasttak, som är trasigt.
Vattenpump bytt för ca 6-7 år sedan enligt uppgift. Stort in-
och utvändigt upprustningsbehov.

Garage

Vidbyggt garage med gjuten betongplatta och smörjgrop
enligt uppgift. El och belysning finns. Tvåglasfönster, sprickor
noterades. Toalett med tvättställ i sämre skick.

Uthus

Förrådsbyggnad med träfasad och plåttak. Gjutet golv och
delvis isolerad enligt uppgift. El och belysning finns. Äldre
takinstallation för värme. Ej i drift, oklar funktion.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget längs europavägen E22:an.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Dålig
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Mindre god
Standard	Godtagbar
Underhåll	Eftersatt

Objektet som helhet Småhus med stort upprustningsbehov såväl in- som utvändigt nära E22:an.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	165.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>856.000 kr</u>
Totalt	1.021.000 kr

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

Pantbrev 9 st. Totalt 742.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 0,8 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 800 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 500 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Västervik Lunden 1:19 har vid värdetidpunkten februari 2026 bedömts till:

FEMHUNDRATUSEN KRONOR (500 000 kr)

Kalmar 2026-02-20
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: Planritning
- Bilaga 5: 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:



BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA



FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning Västervik Lunden 1:19	UUID 909a6a55-9d90-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 080143185	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0883	Distrikt Gladhammar Socken: gladhammar	Distriktskod 105245	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-14 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-22

Adress

Adress
Gladhammar Lundsäl
593 96 Västervik

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2015-12-22	Akt D-2015- 00600979:1
--------------	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Berört fång

D-2015-00600979:1, andel 1/1
Bodelning p.g.a.
äktenskapsskillnad: 2015-09-17
Ingen köpeskillning redovisad

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-05-10, 146 441 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-263859-24	Inskrivningsdag 2025-05-14	Akt D-2025-00168812:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Anmärkningar

Avser inteckning 84/3697
Avser inteckning 84/3698
Avser inteckning 90/2711
Avser inteckning 01/14277
Avser inteckning 01/14278
Avser inteckning 03/22990
Avser inteckning 09/3546
Avser inteckning 11/26233
Avser inteckning 13/10572

Utmätning 2025-05-10, 490 441 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-263965-25	2025-05-13	D-2025-00166850:1
--	------------	-------------------

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt	
Anmärkningar			
Avser inteckning 84/3697			
Avser inteckning 84/3698			
Avser inteckning 90/2711			
Avser inteckning 01/14277			
Avser inteckning 01/14278			
Avser inteckning 03/22990			
Avser inteckning 09/3546			
Avser inteckning 11/26233			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 9			
Totalt belopp: 742 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	
1	155 800 SEK	1984-03-28	
2	125 000 SEK	1984-03-28	
3	102 000 SEK	1990-03-07	
5	32 200 SEK	2001-08-23	
6	50 000 SEK	2001-08-23	
7	100 000 SEK	2003-10-01	
8	35 000 SEK	2009-02-16	
9	35 000 SEK	2011-12-08	
10	107 000 SEK	2013-05-07	
		Akt	
		84/3697	
		84/3698	
		90/2711	
		01/14277	
		01/14278	
		03/22990	
		09/3546	
		11/26233	
		13/10572	
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 1			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	
4	Nyttjanderätt Övrigt ändamål: hela fastigheten	2001-04-11	
		Akt	
		01/2331	
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet	Kontorbeteckning		
Lantmäteriet	Eksjö		
Telefonnummer	E-mail		
0771-63 63 63	fastighetsinskrivning@lm.se		
Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	389685-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 021 000 SEK	856 000 SEK	165 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
	1 / 1	Oskiftade dödsbon	

Taxerade ägare 59396 Västervik		Andel	Juridisk form
Värderingsenhet småhus tomtmark 5876162 (2024)			
Taxeringsvärde 165 000 SEK	Riktvärdeområde 883900	Fastighetsrättsliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1241 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 5877162 (2024)			
Taxeringsvärde 856 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 29	Bostadsyta 186 kvm
Biutrymmesyta 93 kvm	Värdeyta 205 kvm	Nybyggnadsår 1939	Tillbyggnadsår
Värdeår 1939	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1937-02-26

Akt

08-GLA-356

Ursprung

Västervik Lunden 1:5

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6397320.6

586242.0



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

1 241 m²

Därav landareal

1 241 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

H-Gladhammar Lunden 1:19

Omregistreringsdatum

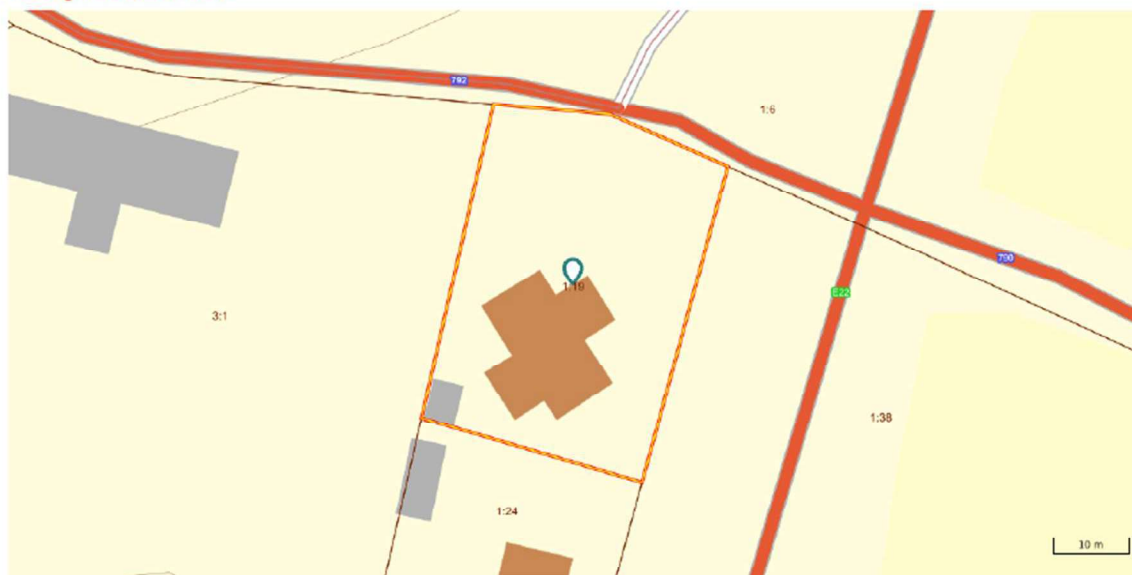
1989-11-22

Akt

0883-707

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten

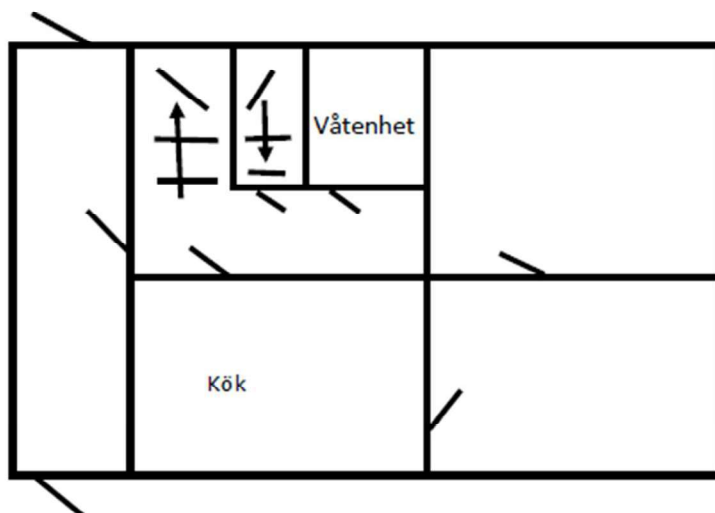


© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

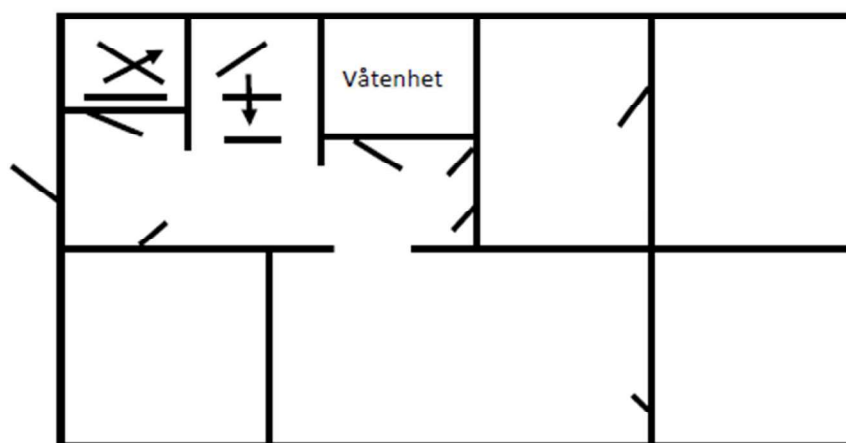
BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning



BILAGA: ORTSPRISMATERIAL



Småhusfastigheter

Datum: 2026-02-19

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Västervik	0883900	STÅMSHULT 1:7	220	1109	135	135	1889	1929	10	04	195	2025-09-05	1444	0.81
5	Västervik	0	SKEDSHULT 2:16	220	1749	144	144	1950	1950	13	04	625	2023-06-01	4340	1.24
6	Västervik	0	FÅSTAD 4:2	220	1680	123	128	1929	1929	27	04	595	2023-03-06	4837	0.83
7	Västervik	0	MJÖLTORP 1:14	220	847	123	123	1957	1957	32	04	750	2022-12-19	6098	0.83
8	Västervik	0	ÅLHULT 1:10	220	1970	171	191	1946	1946	25	04	550	2022-12-12	3216	0.66
11	Västervik		GRÖNHULT 1:37	220	1889	176	194	1938	1938	32	04	700	2021-07-13	3977	0.65