

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Västervik Åhaga 1:17



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1650-25-08

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Sammanfattning	2
1 Uppdragsbeskrivning	3
2 Värderingsobjektet.....	4
Läge.....	4
Tomt	5
Planförutsättningar	5
Uthyrbar area.....	6
Byggnadsbeskrivning.....	7
Investeringsbehov	7
3 Hållbarhet	8
Miljöcertifiering	8
Energideklaration.....	8
Socialt utsatt område	8
Översvämningsrisk.....	9
Potentiellt förorenad mark	9
Bilder	10
Ritningar	11
4 Generella marknadsförutsättningar	12
5 Objektets marknadsförutsättningar	13
Transaktionsmarknaden	13
Västervik kommun.....	14
6 Värderingsmetodik.....	15
7 Ortsprismetod.....	16
Industrifastigheter	16
Tomtmark	17
8 Avkastningskalkyl	19
Värdebedömning och slutsats.....	21
9 Resultat.....	22

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Västervik Åhaga 1:17
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Uppdrag	Marknadsvärdering
Värdetidpunkt	maj 2026
Syfte	Exekutiv försäljning
Rapport utförd	2026-05-15
Ansvarig värderare	Charlotte Norell <i>av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare</i>
Upplysningar	Croisette känner inte till att det föreligger någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Västervik Åhaga 1:17 vid värdetidpunkten till:

30 000 SEK

Trettio tusen svenska kronor

Värderingen baseras på den information som har tillhandahållits av uppdragsgivaren eller en anvisad representant för denne. Det är viktigt att notera att om den tillhandahållna informationen visar sig vara felaktig, ofullständig eller irrelevant, kan detta påverka bedömningen av fastighetens värde.

1 Uppdragsbeskrivning

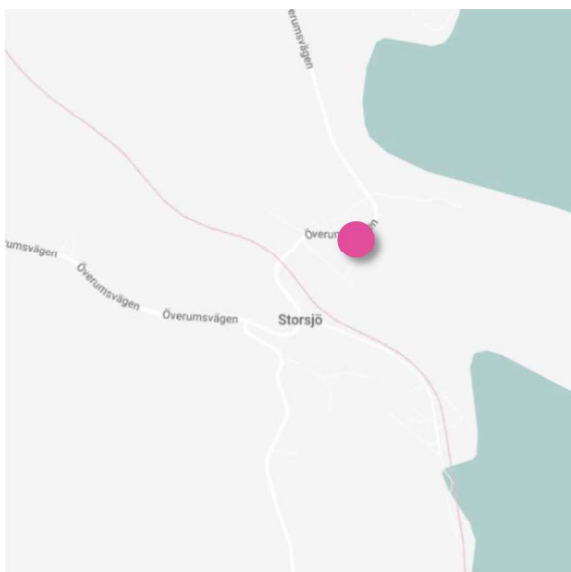
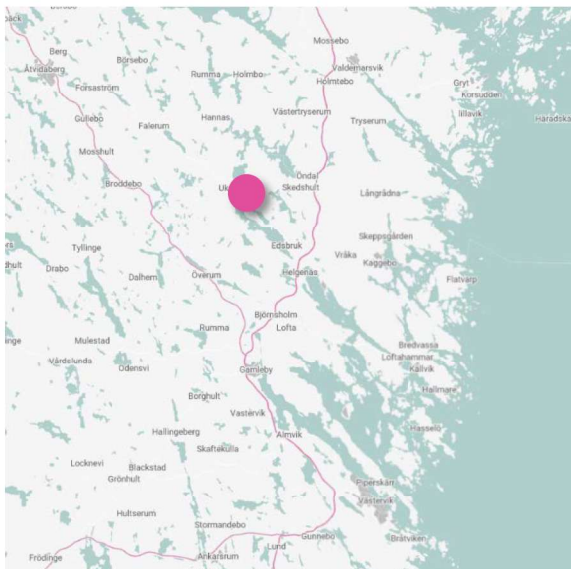
Värderingsobjektet	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Västervik Åhaga 1:17 som består av en industrifastighet.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärdet vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv försäljning.
Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten
Värdetidpunkt	maj 2026
Inspektion	Inspektion utfördes 2026-05-12 av Edward Moding i närvaro av representant fastighetsägaren. Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.
Värderingsunderlag	Följande uppgifter har erhållits som indata i värderingen: ○ Information från fastighetsägare ○ Utdrag från fastighetsregistret ○ Inhämtade tekniska uppgifter från representant till fastighetsägaren vid inspektion I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.
Miljöbelastning	Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning.

2 Värderingsobjektet

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Storsjö i Västervik kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet cirka 250 meters avstånd. Större trafikled i form av E22 finns på cirka 1,4 mils avstånd. Avståndet till Västervik tätort är cirka 8,4 mil.

Närområdet är till stor del obebyggd men består till viss del av småhus. Service, såsom dagligvaruhandel, bank, postservice, skolor och vård saknas i närområdet.



Västervik Åhaga 1:17

Kommun	Västervik
Adress	Vallinvägen 4
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	646 m ²
Samfällighet	-
Gemensamhetsanläggning	-
Servitut	-
Vatten & avlopp	Saknar vatten och avlopp
Åtgärder	Ledningsrätt (akt 08-UKN-611.1) Rättigheten belastar värderingsobjektet och är till förmån för Västervik Miljö & Energi AB och Västerviks kommun

Taxeringsuppgifter

Typkod	414 Industrienhet, tomtmark med byggnad, byggnadsvärde < 50 000
Byggnad	0 SEK
Mark	25 000 SEK
Värdeår	Saknas uppgifter
Byggår	Saknas uppgifter

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 646 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor.



Planförutsättningar

Den aktuella fastigheten är belägen utanför detaljplanlagt område och omfattas därmed inte av någon gällande detaljplan.

Uthyrbar area

Underlag avseende ytor har ej erhållits av fastighetsägaren. Den uthyrbara arean har vid uppmätning uppskattats till cirka 370 kvadratmeter. Croisette har undersökt taxerade uppgifter, det finns ingen taxerad yta att tillgå. Värderingsobjektet är i sin helhet uthyrt till en bekant till fastighetsägaren, som bedriver loppisverksamhet i lokalerna under juni, juli och augusti månad för en månadshyra om 300 kronor (kontant). Hyresgästen betalar bara hyra under juni, juli och augusti. Då det råder intressegemenskap samt att hyresnivån bedöms understiga marknadsmässiga hyresnivåer, har Croisette bedömt marknadsmässiga hyresnivåer för objektet. Det skall poängteras att värderingsobjektet, i nuvarande skick och standard, har begränsad användning och efterfrågan av hyresmarknaden bedöms som låg. Således råder en relativt hög osäkerhet i bedömningen av marknadshyran.

Croisette har erhållit kopia på hyresavtalet, avtalet löper till och med 2028-08-30. Hyresgästen har en månads uppsägningstid och hyresvärden har tre månaders uppsägningstid. Se vidare bestämmelser i hyresavtalet.

Ytorna uppmanas samtidigt att kontrolleras av eventuell köpare.

Ytfördelning

Lokalslag	Area (m ²)
Lokaler	370
Totalt	370 m²

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet utgörs av en äldre byggnad i enkel träkonstruktion i två våningsplan samt källare.

Byggnadens yttre skick bedöms som eftersatt. Flertalet fönster saknas. Fasad bedöms överlag vara eftersatt. Majoriteten av taket utgörs av plåt, delarna med plåt bedöms vara i relativt ok skick. Övriga delar av taket bedöms vara eftersatt. Byggnaden saknar uppvärmningssystem, el, vatten och avlopp. Vid inspektionstillfället noterades att el dragits in från grannfastighetens byggnad, vilket sannolikt avser en muntlig överenskommelse (inget avtal eller servitut har identifierats av Croisette). En eventuell köpare av värderingsobjektet kan inte räkna med att få nyttja grannfastighetens el på detta sätt. Vid inspektionstillfället noterades spår av fuktskador vid enklare okulär granskning. Det är sannolikt inga större underhållsarbeten som utförts under senare tid.

Lokalen bedöms ha ett eftersatt skick med äldre standard, i synnerhet på andra våningsplanet. I källarplan bedöms även där skicket vara eftersatt. Indikationer på fuktskador har noterats på samtliga våningsplan.

Köpare rekommenderas att undersöka byggnadens skick och standard ingående.

Investeringsbehov

Det bedöms föreligga ett relativt stort investeringsbehov på värderingsobjektet. En egenanvändare eller hyresgäst bedöms kunna nyttja objektet som kallager/enklare förvaringsytor utan investeringar. Således, för detta ändamål, har inga investeringskostnader bedömts under kalkylperioden. Skulle värderingsobjektets byggnad nyttjas till något annat ändamål, krävs omfattande investeringskostnader, vilket i värderingsobjektets fall närmast kan jämföras med nybyggnadskostnader.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källargrund
Stomme	Trästomme
Bjälklag	Träbjälklag
Fasadmaterial	Trä
Fönster	2-glas, en del fönster saknas
Yttertak	Plåttak
Värmekälla	Saknas
Uppvärmningssystem	Saknas
Ventilationssystem	Självdreg
Hissar	-
Certifiering	-
Energiklass	-

3 Hållbarhet

I enlighet med värderingsstandarder ska avstämnings göras mot offentliga register avseende miljöbrister och miljöinvesteringar. Vidare ska information erhållas av uppdragsgivare eller indikationer noterade vid besiktning vilka indikerar en förhöjd risk för miljöskador särskilt noteras.

Miljöcertifiering

I Sverige används i dag ett antal olika system för att miljöcertifiera byggnader. De olika systemen är mer eller mindre anpassade för certifiering av nybyggnation, ombyggnation och befintliga byggnader och deras drift. Ännu går det inte att fastställa en särskild "miljöpremie" på fastigheters marknadsvärde då det inte skett tillräckligt många transaktioner på den svenska marknaden för att det ska gå att få fram ett resultat som är statistiskt säkerställt. Det går dock att urskilja mönster, så som lägre driftsrelaterade kostnader och attraktiviteten för gröna hyresavtal bland hyresgäster och investerare. En låg energiförbrukning och därmed låga driftskostnader innebär en positiv påverkan på framtida driftnetton och således på fastighetens marknadsvärde. Certifieringssystemen LEED och BREEAM kräver större utredningar och beaktar till exempel framtida översvämningar och andra klimatrelaterade risker. En köparens risk torde alltså vara mindre omfattande vid förvärf av en miljöcertifierad fastighet än en icke miljöcertifierad, särskilt om fastigheten är certifierad enligt något av de mer omfattande systemen.

Värderingsobjektet saknar miljöcertifiering.

Energideklaration

Genom att göra en energideklaration får fastighetsägaren en god överblick över byggnadens energistatus och inomhusmiljö. Det går också att se hur det är möjligt att använda mindre energi utan att sänka kvalitén på inomhusmiljön. En energideklaration är giltig i 10 år och det är fastighetsägares ansvar att denna upprätta eller förnyas. Byggnader som ska ha en energideklaration är byggnader med en golvarea som överstiger 250 m² och ofta besöks av allmänheten, byggnader som upplåts med nyttjanderätt samt byggnader som är nyuppförda eller som ska säljas. Bland annat industrier och verkstäder är undantagna från kravet på energideklaration. I energideklarationen anges en energiklass för byggnaden, från A – G. Denna baseras på byggnadens energiprestanda jämfört med tillåten energiprestanda för en ny byggnad. Som exempel kan nämnas att energiklassen för en byggnad som uppfyller kraven för en ny byggnad är klass C.

Byggnaden inom värderingsobjektet saknar giltig energideklaration.

Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

Socialt utsatt område

Utsatta områden är geografiskt avgränsade platser med låg socioekonomisk status och där de kriminella har en inverkan på lokalsamhället. Polisen delar in de utsatta områdena i tre kategorier, Utsatt område, Riskområde och Särskilt utsatt område.

Värderingsobjektet är inte beläget i ett utsatt område.

Översvämningssrisk

En undersökning av översvämningssrisker har gjorts genom att studera MSB:s karttjänst för Kust- och Flodöversvämning. Karteringarna med klimat-anpassade 100-årsflöden, 200-årsflöden samt BHF (beräknat högsta flöde) visar flödesdata från dagens klimat som har anpassats utifrån klimatscenarier till att avse klimatet kring slutet av seklet. Beräknade återkomstvärden inklusive landhöjning presenteras för skattat värde år 2100.

Värderingsobjektet är inte beläget i ett riskklassat område för kustöversvämning vid klimatanpassat 200-årsflöde.

Värderingsobjektet är inte beläget i ett område som riskerar drabbas av översvämningar från större vattendrag vid klimatanpassat 200-årsflöde.

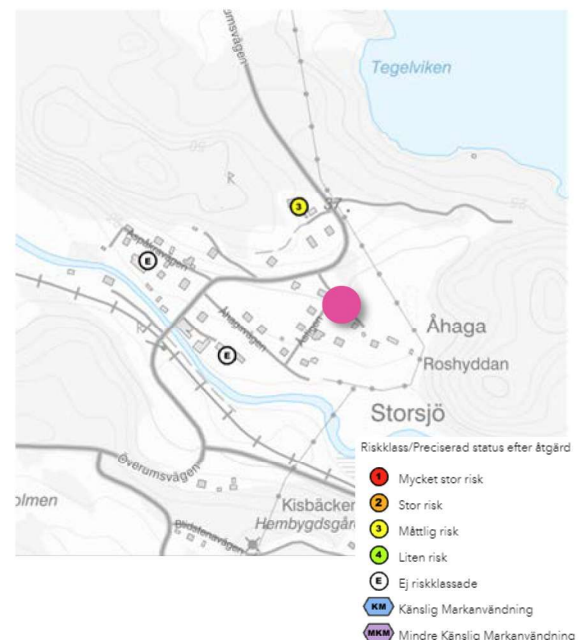
Inom ramen för detta uppdrag har ingen vidare undersökning gjorts av översvämningssrisker och eventuella ekonomiska konsekvenser.

Potentiellt förorenad mark

Vidare har en undersökning av potentiella markföroreningar inom värderingsobjektet har gjorts genom att studera Länsstyrelsens EBH-karta. De allra flesta områden som är eller kan misstänkas vara förorenade har kartlagts av Länsstyrelsen och kommuner.

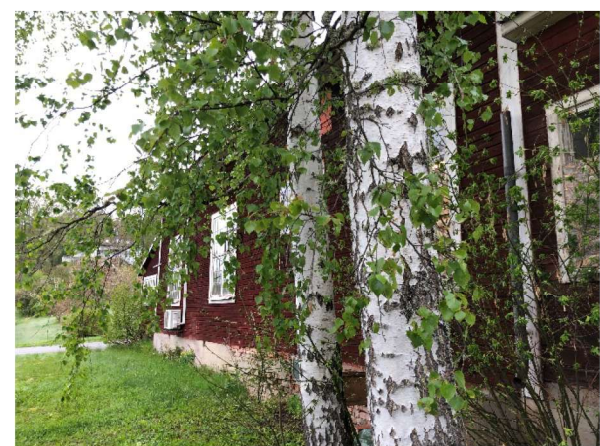
Inom värderingsobjektet finns inga konstaterade eller potentiella föroreningar.

Ingen information har erhållits av uppdragsgivare eller fastighetsägare om tidigare skadlig verksamhet på fastigheten, påverkan av nuvarande verksamhet, miljöstörande material i byggnader eller andra miljöproblem i form av utsläpp och föroreningar från omgivningen. Värderingen förutsätter således att det inte finns tidigare eller nuvarande skadlig verksamhet inom värderingsobjektet, miljöstörande material i byggnader eller andra miljöproblem från omgivningen.

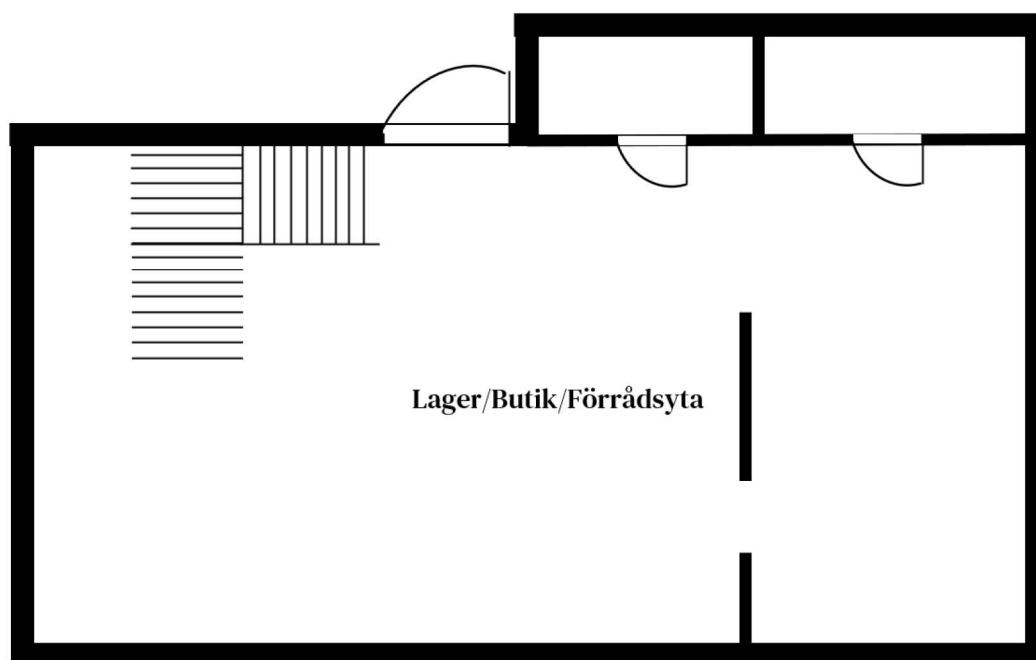


Förorenad mark. Källa: Länsstyrelsen

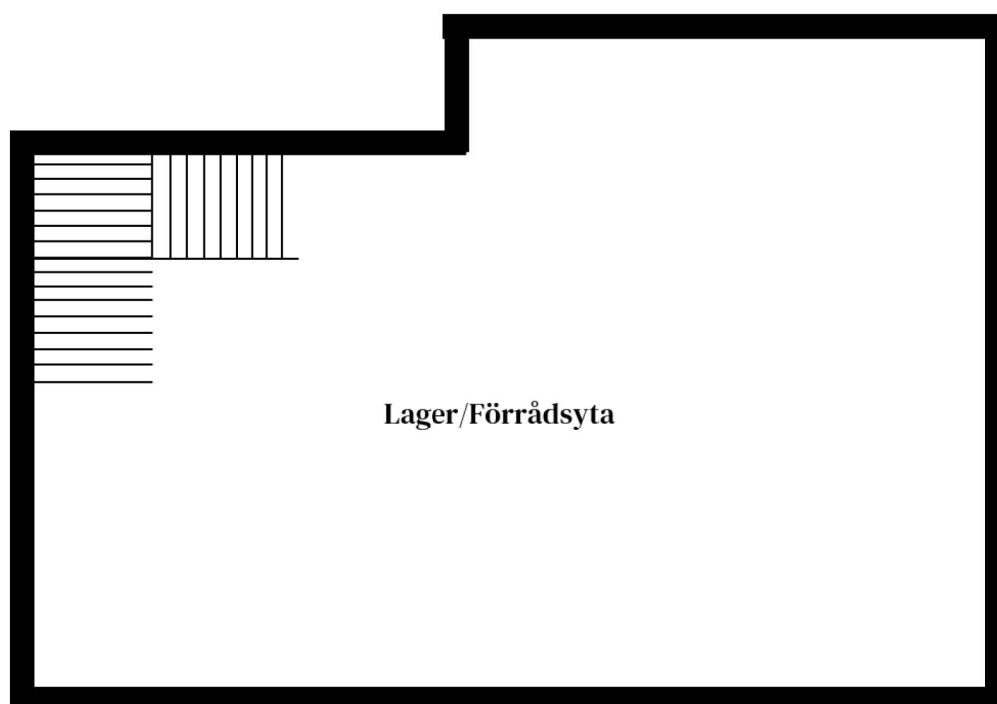
Bilder



Ritningar



**Lokal
Bottenplan**



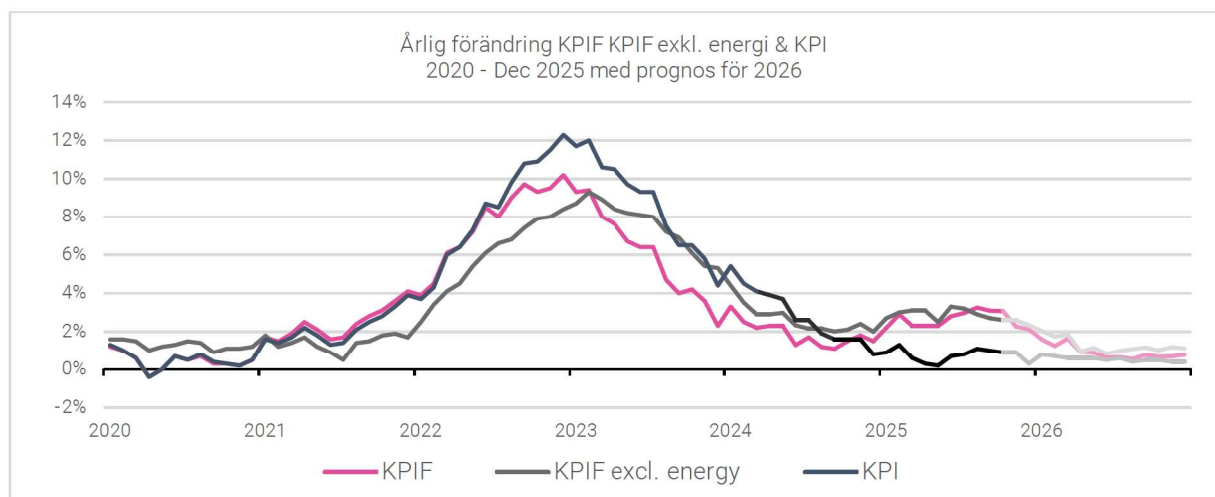
Våningsplan 2

Västervik kommun saknade planritningar vid förfrågan. Således har Croisette upprättat egen planritning. Avvikelser kan förekomma. Objektet bör inspekteras på plats. Se planritning ovan.

4 Generella marknadsförutsättningar

Efter flera år av ekonomisk turbulens med höga byggkostnader, energikris, inflation och räntehöjningar har marknaden nu stabiliserats. Under 2024 nådde konjunkturen botten, och 2025 blev året då återhämtningen tog fart. För år 2026 ser vi tecken på en mer balanserad ekonomi. Inflationstakten har hållit sig låg och stabil, och räntorna har justerats nedåt från tidigare toppnivåer, vilket har förbättrat både hushållens och företagens investeringsvilja. Byggkostnaderna har börjat normaliseras, även om de fortfarande ligger något över nivåerna före pandemin. Materialpriser har stabiliserats, och konkurrensen inom byggsektorn har ökat i takt med att fler projekt återupptas. Inflationen (KPIF) har sjunkit kraftigt från toppnivåerna över 10 % i slutet av 2022 till drygt 2 % under slutet av 2025, vilket är i linje med Riksbankens mål. Prognoser för 2026 indikerar fortsatt låg och stabil inflation, vilket skapar goda förutsättningar för räntesänkningar och en mer gynnsam ekonomisk miljö.

Under 2025 genomförde Riksbanken flera räntesänkningar för att stimulera ekonomin och minska hushållens och företagens räntekostnader. I juni 2025 sänktes styrräntan till 2,0 procent, och i september följde ytterligare en sänkning till 1,75 procent, som trädde i kraft den 1 oktober. Räntebeskedet i november innebar oförändrad ränta, vilket signalerade att Riksbanken nu intagit en mer avvaktande hållning efter en period av aggressiva sänkningar.



Källa: Riksbanken

BNP ökade med 2,1 procent under fjärde kvartalet 2025 jämfört med samma kvartal året innan. Tillväxten drevs av uppgångar i bruttoinvesteringar och offentlig konsumtion. BNP-prognoserna för 2026 visar en positiv utveckling jämfört med 2024. Den svenska kronan har återhämtat sig kraftigt under året och har tidvis varit bland de starkaste valutorna i Europa. Trots detta råder viss osäkerhet kring hur räntorna kommer att utvecklas och påverka företagssektorn och hushållen på längre sikt. För fastighetsbolag är belåningsgrad och räntetålighet fortsatt avgörande för finansiell stabilitet. Prognoser för 2026 indikerar en försiktig men stabil tillväxt, förutsatt att inflationen och räntorna förblir på låga nivåer.

År 2026 och 2027 har bedömts präglas av en försiktig men stadig tillväxt. Prognoser indikerar att byggkostnaderna kommer att ligga kvar på en relativt hög nivå jämfört med historiska genomsnitt, men med mindre volatilitet. Förutsättningar för fortsatt stabilisering, låg inflationen och stabila räntor bedöms har varit på plats i början av 2026. Utvecklingen i mellanöstern har dock, återigen destabiliserat prognoserna på framtida utveckling. Upptrappningen mellan Iran, USA och Israel medför en direkt ökad geopolitisk oro och ökande oljepriser. Osäkerhet leder till minskad tillväxt/investeringar och utvecklingen på oljepriset kan leda till en ökad inflation, med svår prognostiserade räntebanor som resultat. Håller dessa faktorer håller i sig över en längre tidsperiod, kan vi återigen förvänta oss en mer oförutsägbart utveckling inom bygg- och fastighetsmarknaden.

5 Objektets marknadsförutsättningar

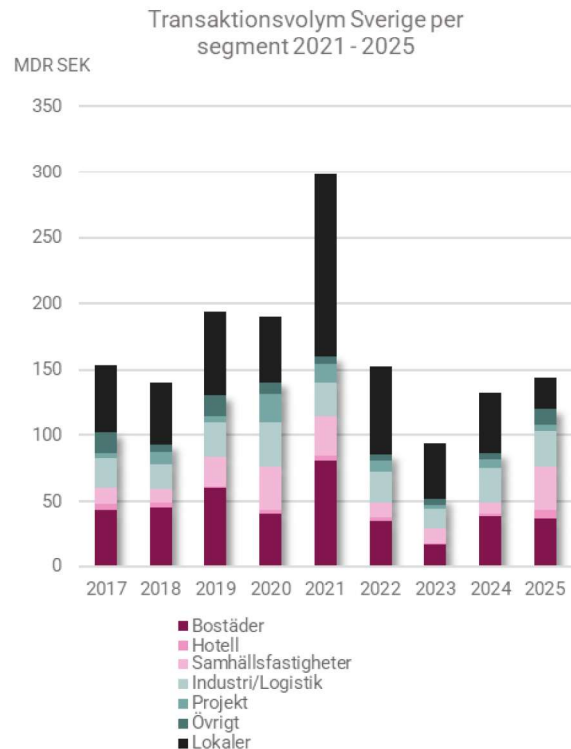
Transaktionsmarknaden

Under 2025 uppgick den totala transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden till cirka 150 mdkr. Varav industri stod för 24 mdkr, vilket var en svag minskning mot 2024 inom industri segmentet.

Trots en i övrigt osäker transaktionsmarknad under de senaste åren har intresset för industri-, lager- och logistikfastigheter varit fortsatt starkt. Efterfrågan inom dessa segment bedöms även framgent vara god, drivet av strukturella faktorer såsom e-handels utveckling och behovet av effektiva distributionslösningar. Lager- och logistikfastigheter har även uppvisat en relativt stark värdeutveckling, trots en generell uppgång i direktavkastningskrav, och flera större transaktioner har genomförts till höga prisnivåer.

Det är dock viktigt att nyansera bilden. De högsta prisnivåerna har i huvudsak avsett moderna fastigheter i goda eller mycket goda lägen. Äldre industrifastigheter i mindre attraktiva lägen har generellt haft en svagare hyresutveckling och en lägre transaktionstakt, även om dessa objekt i ett bredare perspektiv har klarat sig relativt väl i jämförelse med övriga fastighetssegment.

Efterfrågan på dessa typer av objekt på denna typ av ort är i princip obefintlig. Ur en förvaltningssynpunkt bedöms värderingsobjektet ha utmaningar, se byggnadsbeskrivning. Det nuvarande skicket innebär en väsentlig påverkan på fastighetens riskprofil och framtida kassaflöden. Nuvarande byggnadstekniska bristfälliga aspekter begränsar värderingsobjektets användning. Mot denna bakgrund bedöms efterfrågan för objektet på marknaden som låg till obefintlig. En egenanvändare eller hyresgäst bedöms kunna nyttja objektet som kallager/enklare förvaringsytor i nuvarande skick och standard. Den mest sannolika köparen bedöms vara en privatperson eller en egenanvändare med lokal förankring.



Västervik kommun

Befolkningsmängden i kommunen uppgick i slutet av 2024 till cirka 36 447 invånare, vilket gör Västervik till den näst största av Kalmar läns 12 kommuner. Befolkningsutvecklingen i kommunen är negativ och antalet invånare har minskat med 0,6 procent de senaste fem åren, vilket motsvarar cirka 230 personer. Befolkningsutvecklingen för hela landet var under samma period 2 procent och för Kalmar län 0,37 procent.

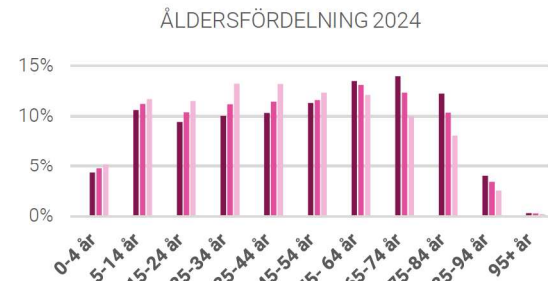
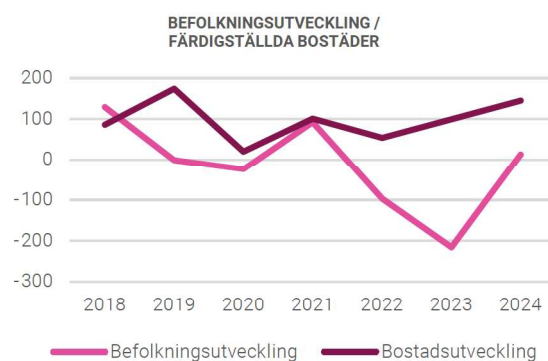
Under motsvarande period har det färdigställts cirka 420 nya bostäder vilket ökat bostadsbeståndet i kommunen med 2,3 procent vilket i sin tur kan jämföras med rikssnittet kring 5,9 procent. I slutet på 2024 gick det cirka 2 invånare per bostad i kommunen. Motsvarande nivå för hela landet var 2,01 invånare per bostad.

Västerviks kommun placerar sig på 145:e plats i Svenskt Näringslivs ranking av det lokala företagsklimatet 2024. Andelen nyföretagande per tusen invånare har varierat mellan 7,1 och 9,8 företag de senaste fem åren och uppgick under 2024 till 7,8, vilket kan jämföras med rikssnittet kring 11,8. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är Eterni Sweden AB med cirka 775 anställda. Medianinkomsten i kommunen är cirka 306 500 kronor, 224:e högsta nivån av Sveriges 290 kommuner.

Det skall poängteras att värderingsobjektet, i nuvarande skick och standard, har begränsad användning och efterfrågan av hyresmarknaden bedöms som låg. En egenanvändare eller hyresgäst bedöms kunna nyttja objektet som kallager/enklare förvaringsytor i nuvarande skick och standard. Hyresnivåerna bedöms vara av symbolisk karaktär och inte jämförbara med marknadsmässiga hyror för kommersiella lokaler.

Nyckeltal	Värde	Rank*
Befolkningsmängd 2024	36 447	2
Skattesats 2025	33%	1
Medianinkomst (kr/år) 2023	306 508	6
Invånare per bostad 2024	2	6
Andel högskoleutbildade 2024	26,2%	4
Nyföretagande (per 1000 inv) 2024	7,8	11
Öppen arbetslöshet 2024	5,9%	5

* Placering vid ranking av de 12 kommunerna i Kalmar Län



6 Värderingsmetodik

Marknadsvärde	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
Marknadsvärdebedömning	Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av en ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.
Ortsprismetod	Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, hyresgästssammansättning. Köpeskillingarna normeras sedan vanligtvis per kvadratmeter uthyrbar area alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde. Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt.
Avkastningsmetod	Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar (driftnetto) samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Driftnetto erhålls genom faktiska eller bedömda hyresintäkter reducerat med drift- och underhållskostnader samt eventuell fastighetsskatt, tomträttsavgäld och vakans-/hyresrisk. De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadsmässiga förväntningar baseras kalkylen istället på värden som bedöms vara normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till rådande marknadssituation.

7 Ortsprismetod

Industrifastigheter

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts med utgångspunkt i nedan redovisade förutsättningar och gallringsskäl.

Fr.o.m.	2020-01-01
Typkod	Typkodsserie 400
Kommuner:	Västervik
Bortgallrade köp	Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap Köp utan redovisad köpeskillning

Det skall poängteras att värderingsobjektet är unikt och är av eftersatt skick och standard, har investeringsbehov och är belägen avlägset på landsbygden. Samtliga nämnda faktorer påverkar generellt sett betalningsviljan negativt hos investerare. Det sker väldigt få/inga köp av liknande fastigheter i värderingsobjektet närområde. Nedan presenteras ett jämförelseobjekt där viss ledning kring värdet kan nås genom analys av objektet.

I december förvärvades fastigheten Gammalskeda 2:2, belägen på glesbygden likt värderingsobjektet inom Västervik kommun. Jämförelseobjektet har två äldre industribyggnader men en uppmätt lokalarea om cirka 300 kvadratmeter. Utifrån utvändiga bilder förefaller det allmänna skicket också vara eftersatt likt värderingsobjektet. Det skall poängteras att tomtarealen uppgår till 3 936 kvadratmeter och är således betydligt större i förhållande till värderingsobjektet vars tomtareal endast uppgår till 646 kvadratmeter där byggnaden upptar nästan samtlig areal, den förhållandevis större obebyggda industrimarken bidrar till ett visst värde utöver byggnaderna. Köpeskillningen uppgick till 80 000 kronor.



Källa: Google



Källa: Google

Tomtmark

Vidare har även en ortsprisundersökning av transaktioner av obebyggd mark inom Västervik kommun utförts. Transaktioner avseende tomtmark belägna i tätorter inom kommunen har gallrats bort, då värderingsobjektet är beläget på landsbygden utan direkt närhet till större tätort, där betalningsviljan per kvadratmeter tomtareal bedöms vara avsevärt lägre än i exempelvis Västervik tätort. Inom Västervik har ett huvudsakligt prisintervall inom 100 – 350 kronor per kvadratmeter tomtareal noterats. Nedan presenteras jämförelseobjekten.

ORTSPRISMATERIAL – INDUSTRIMARK					
	Fastighet	Datum	Kommentar	Areal (m ²)	Köpesumma (kr/m ² areal)
1	Västervik Kasinge 5:11	2025-08-22	Typkod 410 Industrienhet, tomtmark. Jämförelseobjektet är beläget på landsbygden likt värderingsobjektet, cirka två kilometer västerut. Likt värderingsobjektet, omfattas jämförelseobjektet ej av detaljplan. Jämförelseobjektets direkta närområde utgörs i huvudsak av skog och naturmark, vilket bedöms påverka betalningsviljan negativt i förhållande till värderingsobjektet. Jämförelseobjektets tomtareal är betydligt större än värderingsobjektets. Generellt sett råder en avtagande betalningsvilja per kvadratmeter tomtareal ju större objektet i fråga är. En transaktion av objektet skedde även 2019, då uppgick köpeskillingen till 170 tkr, motsvarande cirka 23 kronor per kvadratmeter tomtareal.	7 178	15
2	Västervik Helgerum 1:49	2024-11-04	Typkod 410 Industrienhet, tomtmark. Jämförelseobjektet är beläget på landsbygden likt värderingsobjektet, 1,3 mil söder om Västervik tätort (värderingsobjektet är beläget cirka 3,7 mil nordväst om Västervik tätort). Likt värderingsobjektet, omfattas jämförelseobjektet ej detaljplan. Det direkta närområdet utgörs till viss del av småhus, likt jämförelseobjektets. Tomtarealen är något större än värderingsobjektets men relativt jämförbar.	1 366	43
3	Överum 11:37	2021-01-12	Typkod 410 Industrienhet, tomtmark. Till skillnad från värderingsobjektet är jämförelseobjektet beläget strax utanför Överum tätort (fjärde största tätorten inom kommunen men endast cirka 1 000 invånare). Det skall poängteras att läget är bättre än värderingsobjektets läge. Kommunen avyttrade marken och köpet bedöms ge en viss ledning till värdebedömningen av värderingsobjektets markvärde, trots att jämförelseobjektet har ett bedömt mer attraktivt läge. Jämförelseobjektets tomtareal är betydligt större än värderingsobjektets. Generellt sett råder en avtagande betalningsvilja per kvadratmeter tomtareal ju större objektet i fråga är. Objektet omfattas av detaljplan (f.d. byggnadsplan) som anger industriändamål med högsta byggnadshöjd sju meter.	7 355	70
Genomsnitt				5 300	43

RESULTAT – ORTSPRISMETODEN

Värdebedömning har skett med beaktande av jämförelseobjektens förutsättningar vid förvärvstidpunkten i förhållande till värderingsobjektets specifika egenskaper. Hänsyn har även tagits till eventuell värdeutveckling sedan respektive förvärvstidpunkt.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan **20 000** och **40 000 kronor**, vilket motsvarar 31 – 62 kronor per kvadratmeter tomtareal.

8 Avkastningskalkyl

Kalkylperiod

Från och med april månad 2026 till och med december månad år 2035.

Inflations-
antaganden

I kalkylen har ett inflationsantagande om 2,0 procent använts under kalkylperioden.

Antagandet grundar sig på en samlad bedömning av prognoser framtagna av ledande kreditinstitut såsom Riksbanken och Konjunkturinstitutet. Se kapitel 3 "Generella marknadsförutsättningar".

Direktavkastning

Direktavkastningskravet har i möjligaste mån bedömts med utgångspunkt från genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter på marknaden och vid behov kompletterats med statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten och byggnaderna åsatts vid behov differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv.

Direktavkastningskravet för värderingsobjektet har vid en samlad bedömning viktats till 15,0 procent för restvärdet.

Kalkylränta

Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 17,30 procent.

Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Värderingsobjektet är i sin helhet uthyrt till en bekant till fastighetsägaren, som bedriver loppisverksamhet i lokalerna under juni, juli och augusti månad för en månadshyra om 300 kronor (kontant). Hyresgästen betalar bara hyra under juni, juli och augusti. Då det råder intressegemenskap samt att hyresnivån bedöms understiga marknadsmässiga hyresnivåer, har Croisette bedömt marknadsmässiga hyresnivåer för objektet. Vid nuvarande skick och standard, bedöms objektet kunna nyttjas främst som enklare kallager/förråd. En marknadshyra om 2 000 kronor per månad bedöms som rimlig för objektets lokaler vid nuvarande skick. Nedan följer en sammanställning över ingående och bedömda hyror.

Åhaga 1:17, Västervik

Namn	Yta	Typ	Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt)		Marknadshyra
	(m ²)		(Tkr)	(kr/m ²)	(kr/m ²)
Summa / snitt	370		0,9	2,4	24
Privatperson	370	Lokaler	0,9	2,4	24

Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

En mer detaljerad redovisning framgår av hyresgästförteckningen i bilaga 1.

Vakanser

Risken för långsiktiga vakanser/ hyresbortfall bedöms för värderingsobjektet som relativt hög med avseende på lokalernas utformning, flexibilitet, läge och befintlig kontraktsstruktur. Den långsiktiga risken för vakans/hyresbortfall har i avkastningskalkylen bedömts uppgå till cirka 30,0 procent.

Drift och underhåll	Inga faktiska drift- och underhållskostnader har erhållits. De har istället bedömts genom erfarenhet och statistik med beaktande av värderingsobjektets nuvarande, skick, standard och ansvarsfördelning mellan fastighetsägare och hyresgäst. Då värme, el och VA saknas på värderingsobjektet, råder inga kostnader för dessa poster.
----------------------------	---

**Investeringar/
hyresgäst-
anpassningar**

Det bedöms föreligga ett relativt stort investeringsbehov på värderingsobjektet. En egenanvändare eller hyresgäst bedöms kunna nyttja objektet som kallager/enklare förvaringsytor utan investeringar. Således, för detta ändamål, har inga investeringskostnader bedömts under kalkylperioden. Skulle värderingsobjektets byggnad nyttjas till något annat ändamål, krävs omfattande investeringskostnader, vilket i värderingsobjektets fall närmast kan jämföras med nybyggnadskostnader.

Fastighetskatt

För industrifastigheter utgår en fastighetskatt om 0,5 procent av taxeringsvärdet.

Fastighetsskatten uppgår därmed år 2026 till cirka 100 kronor.

För närvarande debiteras ingen fastighetsskatt från hyresgästen. På lång sikt förutsätts att fastighetsskatten återfås till 70 procent, intäktsbortfallet speglar den långsiktigt bedömda ekonomiska vakansen.

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet är negativt.

Värdebedömning och slutsats

Det bedöms föreligga ett relativt stort investeringsbehov på värderingsobjektet. En egenanvändare eller hyresgäst bedöms kunna nyttja objektet som kallager/enklare förvaringsytor utan investeringar. Således, för detta ändamål, har inga investeringskostnader bedömts under kalkylperioden.

Croisette har således beräknat värderingsobjektets bedömda marknadsvärde utifrån nuvarande skick och standard, det bedömda marknadsvärdet blir i avkastningskalkylen negativt. Det skall poängteras att värderingsobjektet är långt ifrån ett klassiskt förvaltningsobjekt där avkastningskalkylen är väl lämpad, och således bör utfallet i avkastningskalkylen beaktas med viss försiktighet.

Croisette har också beräknat ett hypotetiskt värde i avkastningskalkylen där schabloner för att åtgärda investeringsbehovet har tillämpats, för att uppnå en normal brukbar standard. Med tanke på det omfattande investeringsbehovet som råder, se kapitel byggnadsbeskrivning, samt en mycket låg bedömd efterfrågan på hyresmarknaden till följd av värderingsobjektets avlägsna läge, blir även här utfallet ett negativt. Med andra ord överstiger bedömd investeringskostnad det värde värderingsobjektets skulle bedömts till vid en normal brukbar standard, därav det negativa värdet även vid detta scenario.

Slutligen har Croisette även undersökt markvärdets marknadsvärde. Enligt Skatteverkets riktvärde för industrimark på värderingsobjektets värdeområde, råder ett rekommenderat värde om 40 kronor per kvadratmeter tomtareal. Applicerat på värderingsobjektet tomtareal skulle det innebära ett markvärde om cirka 25 800 kronor. Baserat på analyserade jämförelseköp, bedöms riktvärdet vara marknadsmässig nivå för värderingsobjektet. Att bedöma markvärdet skulle i praktiken kräva en rivning av nuvarande byggnad som upptar nästan samtlig areal. Det bedöms sannolikt utifrån statistik och erfarenhet att en rivning av byggnaden skulle markant överstiga det bedömda markvärdet.

Vår bedömning är att värderingsobjektet har en viss användning och bör således åsättas ett symboliskt marknadsvärde. Med stöd i analyserade transaktioner av liknande objekt bedöms marknadsvärdet till 30 000 kronor.

9 Resultat

Värderingsförutsättningar

Värderingsobjekt	Västervik Åhaga 1:17
Värdetidpunkt	maj 2026
Syfte	Exekutiv försäljning

Ortsprismetoden

Bedömt intervall, totalt	cirka 20 000 – 40 000 kronor
--------------------------	------------------------------

Avkastningskalkylen

Avrundat värde, totalt	Negativt värde
------------------------	----------------

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Västervik Åhaga 1:17 vid värdetidpunkten till:

30 000 SEK

Trettio tusen svenska kronor

Malmö 2026-05-15



Charlotte Norell

Civilingenjör i Lantmäteri

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Edward Moding

B.Sc. Fastighetsvetenskap & B.Sc. Företagsekonomi

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor

Avkastningskalkyl & tabeller

Utdrag ur fastighetsregistret

Västervik Åhaga 1:17
2026-05-15



Avkastningskalkyl

Fastighet: Åhaga 1:17
Kommun: Västervik
Fastighets-ID: -
Löpnnummer: 1

Ytslag	Area	Vakans			Nuvarande hyra		Marknadshyra		Drift- och Underhåll		Avkastningskrav (restvärde)	Avkastningskrav (kassaflöde)	Marknadsvakans
	(m ²)	(m ²)	(%, Ek.)	(%, m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(%)	(%)	(%, Ek.)
Lokaler	370	0	0%	0%	0,9	2,4	9	24	37	100	15,00	15,00	30,00
Summa	370	0	0,0%	0,0%	0,9	2,4	9	24	37	100	15,00	15,00	30,00

*Inkluderas ej i ytsummering

DCF:

År:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Hyra	1	1	4	9	10	10	10	10	10	11	11
Kontrakterad hyra	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans	0	0	-1	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Tillägg skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skatt	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Tomträtt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DoU	-37	-38	-38	-39	-40	-41	-42	-43	-43	-44	-45
Driftnetto	-36	-37	-36	-33	-33	-34	-35	-35	-36	-37	-38
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto	-36	-37	-36	-33	-33	-34	-35	-35	-36	-37	-38

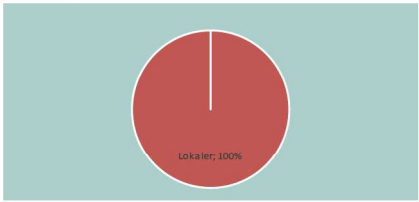
Avkastningsvärde

Flöde	-175
Restvärde	-52
Korrigerig från restvärde	0
Investeringar (NPV)	0
Justering skattetillägg (NPV)	0
Övriga justeringar	0
Totalt avkastningsvärde	-228

Nyckeltal

SEK/m ²	-615
SEK/taxeringsvärde	-9,10
Initial avkastning	15,92%
Direktavk. flöde	15,00%
Direktavk. restvärde	15,00%
Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation)	17,30%
Genomsnittlig kontraktslängd (WALT)	2,42 år

Värde per ytslag



Västervik Åhaga 1:17
2026-05-15



Hyresgästförteckning

Åhaga 1:17, Västervik

Namn	Yta	Typ	Bashyra	Basindex	Löptid	Förlängning	Uppsägning	Bashyra (inkl. index)	Total hyra (inkl. tillägg, exkl f.skatt)	Marknadshyra
	(m ²)		(Tkr)		(t. o. m.)	(mån)	(mån)	(Tkr)	(kr/m ²)	(kr/m ²)
Summa / snitt	370		01					01	02	2,4
Privatperson	370	Lokaler	01	419,35	2028-08-30		3	01	02	2,4

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ☐

VÄSTERVIK ÅHAGA 1:17

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a55-c24c-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

08, Kalmar

Kommun:

83, VÄSTERVIK

Övriga noteringar:

Socken: Ukna

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 510, 391 25 KALMAR Kontor: HL60 Tel: 0771-636363

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

H-UKNA ÅHAGA 1:17

Omregistreringsdatum:

1989-11-22

Akt:

0883-707

URSPRUNG

VÄSTERVIK ÅHAGA 1:9

VÄSTERVIK ÅHAGA 1:4

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):

80152589

Distrikt:

105287,Ukna

ADRESS ☐

Adress:

Vallinvägen 4

Postnr:

594 73

Postort:

Överum

Kommundel:

Storsjö

AREAL ☐

Totalareal:

646 kvm

0,06 ha

Varav land:

646 kvm

0,06 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ☐

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6436620,44

E:

580326,48

X:(RT90)

6437888,99

Y:

1532833,07

Gå till:

ÅTGÄRDER ☐

Fastighetsrättsliga:

Ledningsrättsåtgärd

Datum:

1977-01-13

Akt:

08-UKN-611

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning,
sammanläggning

Datum:

1941-08-28

Akt:

08-UKN-329

ANDEL I SAMFÄLLIGHET ☐

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING ☐

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐

Beräknad aktualitet

2026-04-29

inskrivningsdelen:

Senaste ändring för fastigheten:

2021-03-10

Inskrivningskontor

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

A89/12714, A90/10306, A90/13541, A91/5313, A90/13656, A91/5314, L82/873, I31/38, I03/3371, I03/3961, I31/350, I03/3372, I03/3962, I34/848, I03/3373, I03/3963, I35/393, I03/3374, I03/3964, I45/420, I03/3375, I03/3965, I46/355, I03/3376, I03/3966, I50/1835, I60/2514, I03/3377, I03/3967, I60/1820, I60/1821, I03/3378, I03/3968, I73/5878, I03/3379, I03/3969, I73/5879, I89/3279, I03/3380, I03/3970, I73/5880, I85/13363, I03/3381, I03/3971, I73/5881, I03/3382, I03/3972, L91/9417, A91/5315, A03/7256, L03/7184, L12/19933, I03/7185, L13/2711

LAGFART

[illegible]

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 1 st, Summa: 570 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 570 000

Akt: D-2021-00082926:1

Beviljad

Inskrivningsdag: 2021-03-01

ANTECKNINGAR

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE

**AVTALSRÄTTIGHETER**

Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER

Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Ledningsrätt 08-UKN-611.1

[Sök efter InfoRätt.](#)

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. [Sök efter InfoBygg.](#)

TAXERING**Industrienhet, byggnadsvärde under 50 000 kr, typkod 414**

Beslutsår: 2025
Taxeringsid: 402450-3
Taxeringsvärde kr: 25 000
Industritillbehör: Nej
Tax.enhet avser:
[VÄSTERVIK ÅHAGA 1:17](#)

Summering:

Ingående värden	Taxeringsvärde
Tomtmark:	25 000 SEK
Produktionskostnadsberäkning:	0 SEK
Avkastningsberäkning under uppförande:	0 SEK
Avkastningsberäkning kontor:	0 SEK
Avkastningsberäkning lager:	0 SEK
Avkastningsberäkning produktionslokal:	0 SEK

Taxerade ägare

[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]

Värderingsenheter

Industri tomtmark	
Skatteverkets id:	351481622025
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	25 000
Riktvärde kr:	25 000
Riktvärdeområde:	883900
Areal i kvm:	646

Rapporten hämtades 2026-04-30 09:57:31
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

FASTIGHETSRAPPORT - INFORATT
FASTIGHET ⓘ

VÄSTERVIK ÅHAGA 1:17
Objektidentitet:

909a6a55-c24c-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:
Kommun:

8, Kalmar

83, VÄSTERVIK

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 510, 391 25 KALMAR Kontor: HL60 Tel: 0771-636363

RÄTTIGHETER ⓘ

Akt: 08-UKN-611.1

Typ: Ledningsrätt

Status: Levande

VATTEN OCH AVLOPP

Berörkrets ev. ofullständig: Ja

Senaste åtgärd: 2017-01-19
 Berörkrets ändrad
 Rättelse/komplettering

Rättigheten är till förmån för:

Ledningshavare: VÄSTERVIK MILJÖ & ENERGI AB

Ledningshavare: VÄSTERVIKS KOMMUN

Rättigheten belastar:

 VÄSTERVIK ÅHAGA 1:12 VÄSTERVIK ÅHAGA 1:11 VÄSTERVIK ÅHAGA 1:1
 VÄSTERVIK VAGNUM 1:2 VÄSTERVIK ÅHAGA 1:5 VÄSTERVIK ÅHAGA 1:17
 VÄSTERVIK ÅHAGA 1:15

 Rapporten hämtades 2026-05-11 11:55:35
 Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader