

**VÄRDEUTLÅTANDE**  
**Fastigheten**  
**Västervik Sandstenen 4**



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>BESKRIVNING OCH VÄRDERING</b> .....	3
ALLMÄNT .....	3
BESIKTNING.....	3
TOMT .....	4
BYGGNAD.....	4
OMDÖME .....	6
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
<b>BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET</b> .....	8
<b>BILAGA: KARTOR</b> .....	9

## BESKRIVNING OCH VÄRDERING

### ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	Västervik Sandstenen 4
Adress:	Arabievägen 50, 593 42 Västervik
Kommun:	Västervik
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt:	December 2025.
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

### BESIKTNING

Besiktning	Okulär besiktning utförd 2025-12-02 av undertecknad. Vid besiktning deltog personal från Kronofogdemyndigheten. Lagfaren ägare deltog ej.
Omfattning	Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Byggnaden var kraftigt nedskräpad och nedsmutsad vilket försvårade besiktningen. 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	668 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Grusad uppfart. Garage. Delvis nedskräpad tomt.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i nordvästra delen av stadsdelen Arabien, ca 2 km nordväst om Västervik resecentrum, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket
Planbestämmelser, servitut mm	Stadsplan från 1942. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

**BYGGNAD**Bostadsbyggnad

Byggnadstyp	1 -plan med källare.
Byggnadsår	1948, enligt taxering.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biutrymme 121 resp 116 kvadratmeter enligt taxering.
Innehåll	<b>Källarvåning:</b> Pannrum, tvättutrymme, gillestuga, rum som används som sovrum, förrådsutrymmen. <b>Bottenvåning:</b> Hall, kök, vardagsrum, TV-rum, badrum, 3 sovrum.
Undergrund	Ej känt
Grundmurar	Betongsten
Grundläggning	Källargrund
Stomme	Betong och trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Puts
Yttertak	Takpannor
Fönster	Tvåglas isolerfönster (gott skick)
Våningstrappa	I trä
Golvbeläggningar	Parkett i vardagsrum (slitet), laminat, klinker i hall
Tak	Skivor, träpanel,
Kök	Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls keramikhäll, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och ugn. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök bedöms vara i sämre skick.
Våtrum	Bottenvåning
golv	Klinker
väggar	Kakel

inredning	WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin, torktumlare (oklart skick)
övrigt	Ljust porslin, ventil saknas. Hål i tak observerades
skick	Sämre
Tvättavdelning	I källare
golv	Betong
väggar	Målad betong
Inredning	Tvättmaskin, torktumlare, (oklart skick), tvättbänk
Övrigt	Mycket stor mängd lös egendom i utrymmet vilket försvårade besiktningen.
Skick	Sämre
Ventilation	Självdraagsventilation
Uppvärmning -system	Fjärrvärme Vattenburet, radiatorer
Övrigt	<p>Stort in- och utvändigt upprustningsbehov. Hela källarutrymmet var vid besiktningstillfället belamrat med lös egendom och sopsäckar högt upp mot väggar och tak. Flertalet spår av fukt observerades i tak i framför allt källarutrymmet. Passage från källare ut mot trädgård var helt täckt med lös egendom på insidan och även delvis täckt på utsida och gick ej besikta inifrån. Bedöms vara i sämre skick. Vindsutrymme besiktat och där yttertak bedöms inneha brister då fuktgenomträngningar var synliga. Innedörrar, och ytskikt generellt i sämre skick. El bedöms vara omdragen till viss del från original. Eldosor i sämre skick och var delvis ej fastmonterade i vägg. Öppen spis gick att skymta bakom stor mängd lösa föremål i gillestuga. Oklart skick. Våtrum antages finnas på källarvåning. Utrymmet gick dock ej att tillträda eller besikta pga mycket stor mängd lösa föremål och skräp. Fönster bedöms vara relativt nyligen utbytta på entrevåning och i gott skick. Skick bedöms generellt vara sämre på fönster i källare.</p>
Garage	Garagebyggnad som delas med grannfastighet. Mycket dåligt skick. Sprickor i puts och även i betong enligt bedömning. Manuell port i sämre skick. Stor mängd fukt som trängt igenom från tak och där innetaket buktar rejält ned mot utrymmet. Stor mängd lös egendom förekommer i garage. El bedöms vara inkopplat. Betongplatta. Ej isolerat.

### OMDÖME

Läge	Objektet är beläget i mittenläge i småhusområde.
Efterfrågan	God
Allmänservice	God
Materialstandard	Mindre god
Planlösning	God
Standard	Mindre god
Underhåll	Eftersatt

Objektet som helhet Äldre, mindre småhus med stort upprustningsbehov såväl in- som utvändigt.

### EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	477 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1 413 000 kr</u>
Totalt	1 890 000 kr

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

Pantbrev 15 st. Totalt 1 700 000 kr.

### VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 0,99 för ett urval av liknande försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 1 900 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms som jämförbart med genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 800 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Västervik Sandstenen 4 har vid värdetidpunkten december 2025 bedömts till:

**ÅTTAHUNDRATUSEN KRONOR (800 000 kr)**

Kalmar 2025-12-15  
Forum Fastighetsekonomi AB



Sofia Lööv  
Byggnadsingenjör  
Fastighetsvärderare



Andreas Ylipää  
Civilekonom  
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

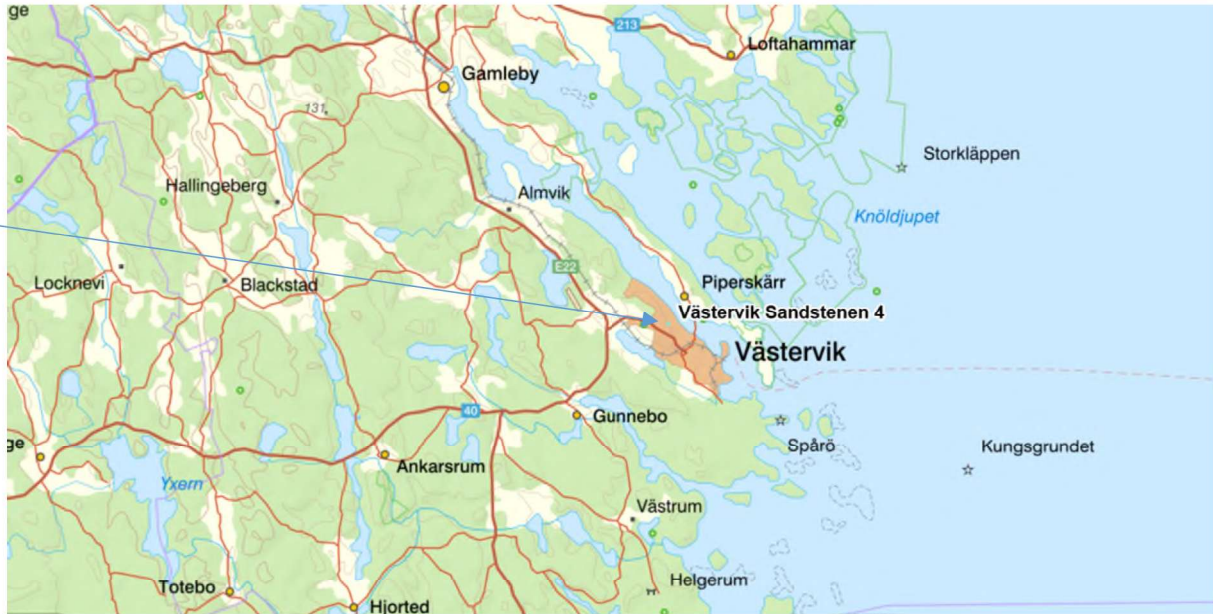
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

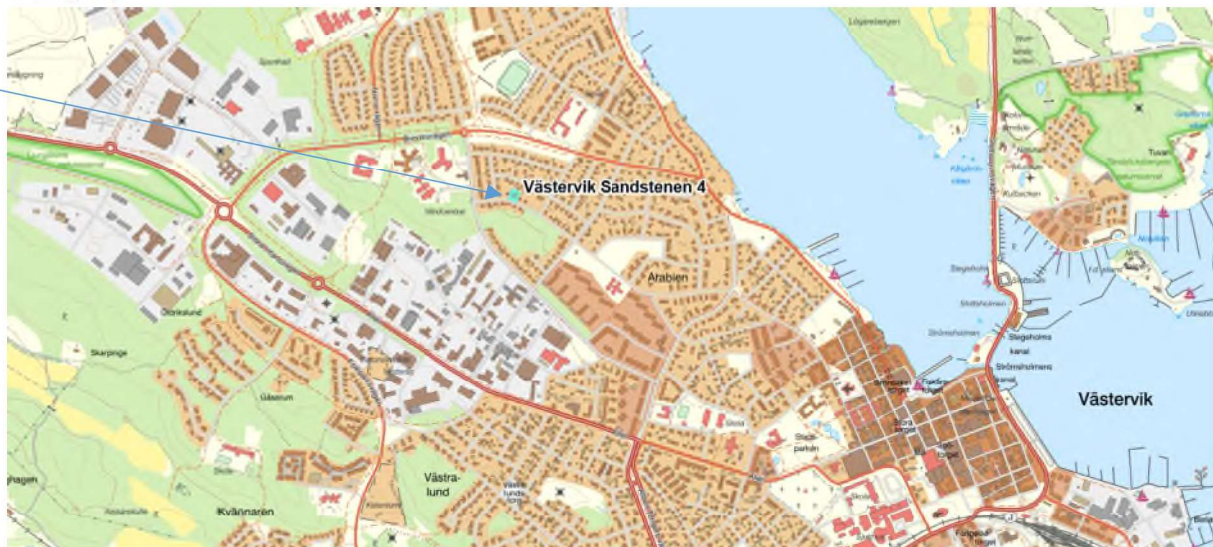
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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



Satellitbild:



## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Västervik Sandstenen 4	<b>UUID</b> 909a6a55-a9ad-90ec-e040- ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 080146286	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 1992-01-09
<b>Län- och kommunkod</b> 0883	<b>Distrikt</b> Västervik	<b>Distriktskod</b> 105266	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-10-13
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2025-12-11

## Adress

### Adress

Arabievägen 50  
593 42 Västervik

## Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2000-01-05	00/65

### Berört fång

00/65, andel 1/2

Köp (inklusive transportköp):  
1999-12-28

Köpeskilling: 530 000 SEK (avser  
hela fastigheten)

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2000-01-05	00/66

### Berört fång

00/66, andel 1/2

Köp (inklusive transportköp):  
1999-12-28

Köpeskilling: 530 000 SEK (avser  
hela fastigheten)

### Anmärkningar

Namn 10/94

Anteckningar

**Innehåll**

Utmätning 2025-06-18, 538 864 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 01-337072-25

**Inskrivningsdag**

2025-06-23

**Akt**

D-2025-00220815:1

**Anmärkningar**

Avser inteckning 47/320A

Avser inteckning 47/320B

Avser inteckning 47/320C

Avser inteckning 50/214

Avser inteckning 51/4

Avser inteckning 67/1136

Avser inteckning 67/1137

Avser inteckning 00/67

Avser inteckning 02/10043

Avser inteckning 02/10044

Avser inteckning 03/10514

Avser inteckning 09/26648

Avser inteckning 10/10731

Avser inteckning D-2017-00315350:1

Avser inteckning D-2020-00466436:1

Utmätning 2025-07-29, 992.885 sek beslutsnummer 12254119576

2025-07-31

D-2025-00270048:1

Utmätning 2025-07-29, 29.993 sek beslutsnummer 12254119055

2025-07-31

D-2025-00270045:1

**Anmärkningar**

Avser inteckning 47/320A

Avser inteckning 47/320B

Avser inteckning 47/320C

Avser inteckning 50/214

Avser inteckning 51/4

Avser inteckning 67/1136

Avser inteckning 67/1137

Avser inteckning 00/67

Avser inteckning 02/10043

Avser inteckning 02/10044

Avser inteckning 03/10514

Avser inteckning 09/26648

Avser inteckning 10/10731

Avser inteckning D-2017-00315350:1

Avser inteckning D-2020-00466436:1

Utmätning 2025-07-29, 992.885 swek beslutsnummer 12254119428

2025-07-31

D-2025-00270043:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt	
<b>Anmärkningar</b>			
Avser inteckning 47/320A			
Avser inteckning 47/320B			
Avser inteckning 47/320C			
Avser inteckning 50/214			
Avser inteckning 51/4			
Avser inteckning 67/1136			
Avser inteckning 67/1137			
Avser inteckning 00/67			
Avser inteckning 02/10043			
Avser inteckning 02/10044			
Avser inteckning 03/10514			
Avser inteckning 09/26648			
Avser inteckning 10/10731			
Avser inteckning D-2017-00315350:1			
Avser inteckning D-2020-00466436:1			
Förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-09-08	D-2025-00318331:1	
<b>Inteckningar</b>			
Totalt antal inteckningar: 15			
Totalt belopp: 1 700 000 SEK			
<b>Nr</b>	<b>Belopp</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
1	11 800 SEK	1947-08-20	47/320A
<b>Anmärkningar</b>			
Utbyte 48/446			
2	9 440 SEK	1947-08-20	47/320B
<b>Anmärkningar</b>			
Utbyte 48/446			
3	1 360 SEK	1947-08-20	47/320C
<b>Anmärkningar</b>			
Utbyte 48/446			
4	1 500 SEK	1950-06-28	50/214
5	5 900 SEK	1951-01-03	51/4
6	30 900 SEK	1967-04-26	67/1136
7	17 100 SEK	1967-04-26	67/1137
<b>Anmärkningar</b>			
Ny handling utfärdad 01/8263			
8	319 500 SEK	2000-01-05	00/67
9	146 000 SEK	2002-04-23	02/10043
10	80 000 SEK	2002-04-23	02/10044
11	130 000 SFK	2003-05-13	03/10514
12	180 000 SEK	2009-10-19	09/26648

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
<b>Anmärkningar</b>			
Innehavare: 09/26649 Svea Direkt, Box 100, 169 81 Solna			
13	151 500 SEK	2010-05-14	10/10731
14	200 000 SEK	2017-07-27	D-2017-00315350:1
15	415 000 SEK	2020-11-06	D-2020-00466436:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
<b>Myndighet</b>		<b>Kontorbeteckning</b>	
Lantmäteriet		Eksjö	
<b>Telefonnummer</b>		<b>E-mail</b>	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan	Datum	Akt
Plan		
<b>Plan</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Stadsplan	1942-10-09	08-VVK-259
Breviks-och peruomr mm		
<b>Anmärkningar</b>		
Genomförandetiden har utgått		

## Taxeringsenheter

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	402885-3	Nej	Fastighet
<b>Taxeringsår</b>	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>därav byggnadsvärde</b>	<b>därav markvärde</b>
2024	1 890 000 SEK	1 413 000 SEK	477 000 SEK
<b>Taxerade ägare</b>		<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>
		1 / 2	Fysisk person
		1 / 2	Fysisk person

### Värderingsenhet småhus tomtmark 36201162 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomtareal
477 000 SEK	883041	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	668 kvm
<b>Strand</b>	<b>Vatten och avlopp</b>	<b>Antal lika</b>	<b>Justeringsorsak</b>
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

### Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 36202162 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsestyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
1 413 000 SEK	Friliggande	29	121 kvm
<b>Biutrymmesyta</b>	<b>Värdeyta</b>	<b>Nybyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>

116 kvm	141 kvm	1948	1966
<b>Värdeår</b>	<b>Under byggnad</b>	<b>Antal lika</b>	<b>Justeringsorsak</b>
1956	Nej	1	

## Allmänna delen

### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1946-10-18	0883K-F1061

Införd i tomtboken 1947-03-11

### Ursprung

Västervik Västervik 1:153

### Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6403735.4	596143.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

### Areal

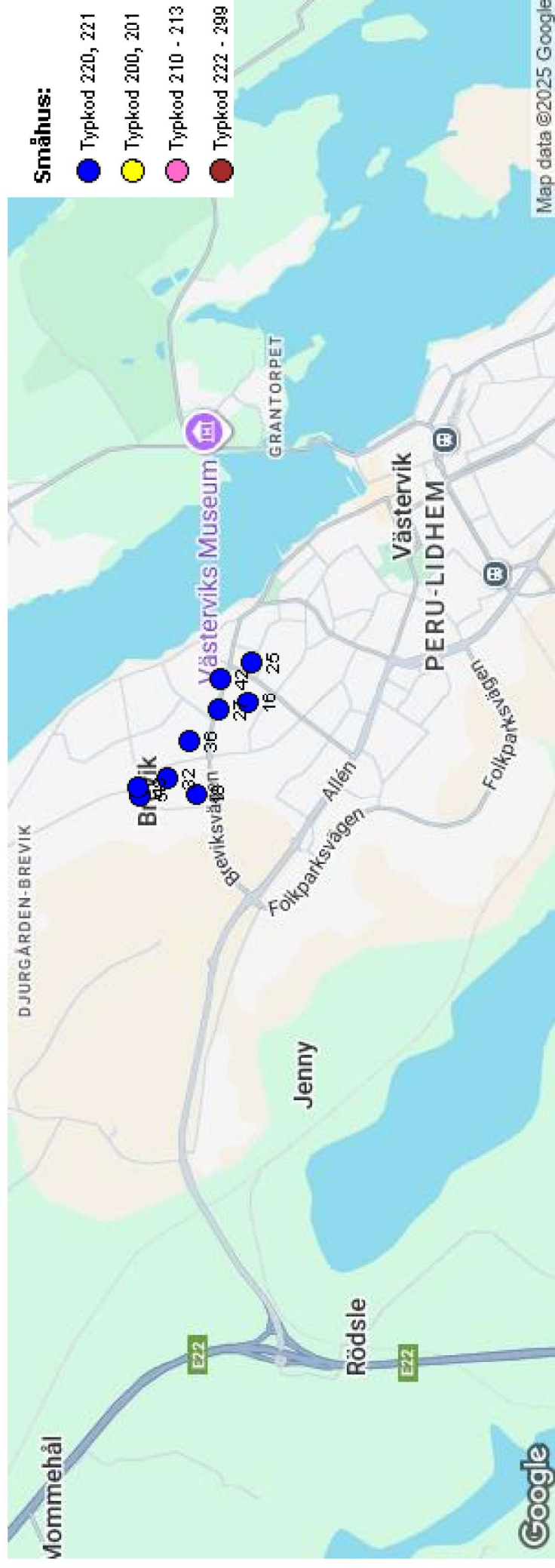
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	668 m <sup>2</sup>	668 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

### Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
H-Västervik Sandstenen:4	1989-11-22	0883-707

Källa: Lantmäteriet

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



Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
5	Västervik	0883041	FÄLTMARSKALKEN 40	220	719	134	150	1967	1967	31	04	1720	2025-10-13	12836	0.80
16	Västervik	0883041	GNEJSEN 1	220	686	75	90	1939	1939	25	04	1300	2025-02-24	17333	1.00
18	Västervik	0883041	GRENADJÄREN 2	220	587	79	95	1953	1953	25	04	1100	2025-02-14	13924	0.82
25	Västervik	0883071	PORFYREN 10	220	917	69	83	1945	1945	27	04	1300	2024-09-20	18841	0.91
27	Västervik	0883041	KVARTSEN 4	220	745	85	102	1960	1960	27	04	1250	2024-09-09	14706	0.80
32	Västervik	0	DRAGONEN 13	220	654	83	99	1955	1955	32	04	1800	2024-07-03	21687	1.08
36	Västervik	0	KRISTALLEN 2	220	784	95	114	1964	1964	29	04	2200	2023-12-20	23158	1.12
42	Västervik	0	GRANITEN 2	220	637	83	100	1958	1958	29	04	2195	2023-09-14	26446	1.41
48	Västervik	0	DRABANTEN 15	220	624	118	134	1952	1952	30	04	1750	2023-03-03	14831	0.93