

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Västervik Tingstad 1:8



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
BYGGNAD.....	4
OMDÖME	6
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	7
BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	8
BILAGA: KARTOR	9

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt: Västervik Tingstad 1:8
Adress: Tingstad 5, 594 93 Gamleby
Kommun: Västervik
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: April 2026.
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-04-09 av undertecknad. Vid besiktning deltog personal från Kronofogdemyndigheten. Lagfaren ägare deltog ej.

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 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

1 111 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd.
Utrymme för en personbil på delvis grusad trädgård bedöms kunna användas som uppfart.

Läge

Värderingsobjektet är beläget invid väg till Loftahammar, se bilaga.

Vatten, avlopp, el

Fastigheten har enskilt vatten och avlopp, enligt taxering. 2-kammarbrunn för bad-, disk- och tvättvatten förekommer med efterföljande infiltrationsbädd enligt uppgift från kommunen.
El anslutet men fränkopplat vid besiktning. Aktivt abonnemang finns enligt handläggare på EON (2026-04-10)

Energideklaration

Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket

Planbestämmelser,
servitut mm

För fastigheten gäller varken detaljplan eller områdesbestämmelser.
Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning.
För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

2 -plan med liten källare (krypgrund).
1909, enligt taxering. Förmodligen tidigt 1800-tal
Bostadsarea och biutrymme 75 resp 20 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Liten krypgrund, teknikutrymme, förråd.
Bottenvåning: Hall, storstuga, kök, WC med mulltoa.
Övervåning: Två sovrum.
Vind: Förråd

Undergrund

Grundmurar

Grundläggning

Stomme

Bjälklag

Fasad

Yttertak

Förmodligen berg

Natursten

Torpargrund

Trä

Trä

Trä

Tegeltakpannor

Fönster	2-glas, enkla
Våningstrappa	I trä
Golvbeläggningar	Trä
Tak	Träpanel, vävspänt, delvis uppbrutet
Kök	Kök med äldre vedspis och bakugn, spishäll med ugn, fläkt, kyl, diskho. Utrymme för köksbord saknas. Äldre kök i normalt skick.
Våtrum	Bottenvåning
golv	Plastmatta
väggar	Målat
inredning	Mulltoa, tvättställ
skick	Normalt mot Sämre
Ventilation	Självdraagsventilation
Uppvärmning	Direktverkande el. Öppen spis i tre rum, vedspis i kök, ej känt om funktion i öppna spisar resp. vedspis.
-system	Delvis direktverkande radiatorer
Övrigt	Flaggstång Trasig ruta på vindsvåning Slitna ytskikt generellt. Lister saknas Fuktskador på innetak observerades på flertalet platser på nedre och övre plan. Sviktande och lutande golv på övre plan. Stomme och bjälklag bör ses över enligt bedömning. Äldre eldragningar. Fasadpanel i underhållsbehov.
Uthus 1	Trähus/ bastuhaus med tegelpannor. Byggt på plintar. Ca 17 kvm. innehållande vistelserum med anslutande duschrum och bastu. Pågående renoveringar. Duschrum med blandare. Klinker och kakel. Vatten bedöms vara framdraget men ej påsatt vid besiktning. Fristående bastuaggregat i bastu (el). Invändiga ytskikt träpanel på tak och väggar Råa ytskikt på golv. El indraget. Isolerat. Trapp saknas. Generellt färdigställandebehov.
Uthus 2	Trähus med tegelpannor. Förråd och torrdass. Ca 8 kvm. El bedöms ej vara indraget. Oisolerat. Normalt skick

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i landsbygdsmiljö och omgivningen utgörs av jordbruksmark och glesbebyggelse.

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

Objektet som helhet Äldre, något enklare småhus av fritidshuskaraktär med lantligt läge. In- och utvändigt upprustningsbehov.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	175 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>301 000 kr</u>
Totalt	476 000 kr

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

Pantbrev 3 st. Totalt 905 250 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden	En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,3 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 620 000 kronor för värderingsobjektet. Värderingsobjektet bedöms som jämförbart med genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 650 000 kronor.
Marknadsvärde	Marknadsvärdet för fastigheten <u>Västervik Tingstad 1:8</u> har vid värdetidpunkten april 2026 bedömts till:

SEXHUNDRAFEMTIOTUSEN KRONOR (650 000 kr)

Kalmar 2026-04-10
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/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

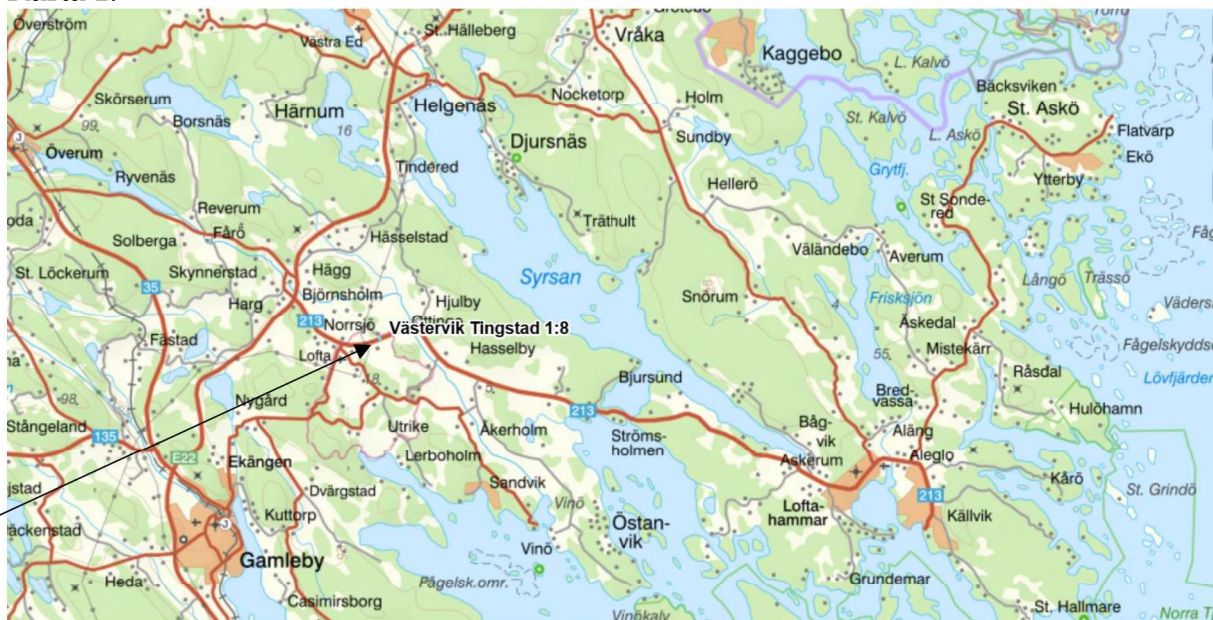
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

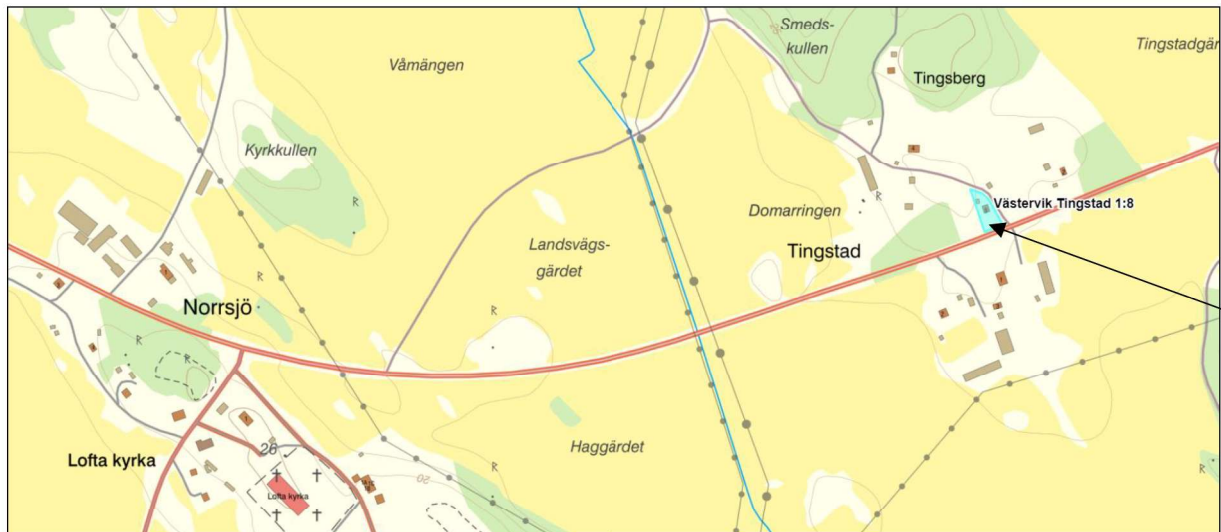
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

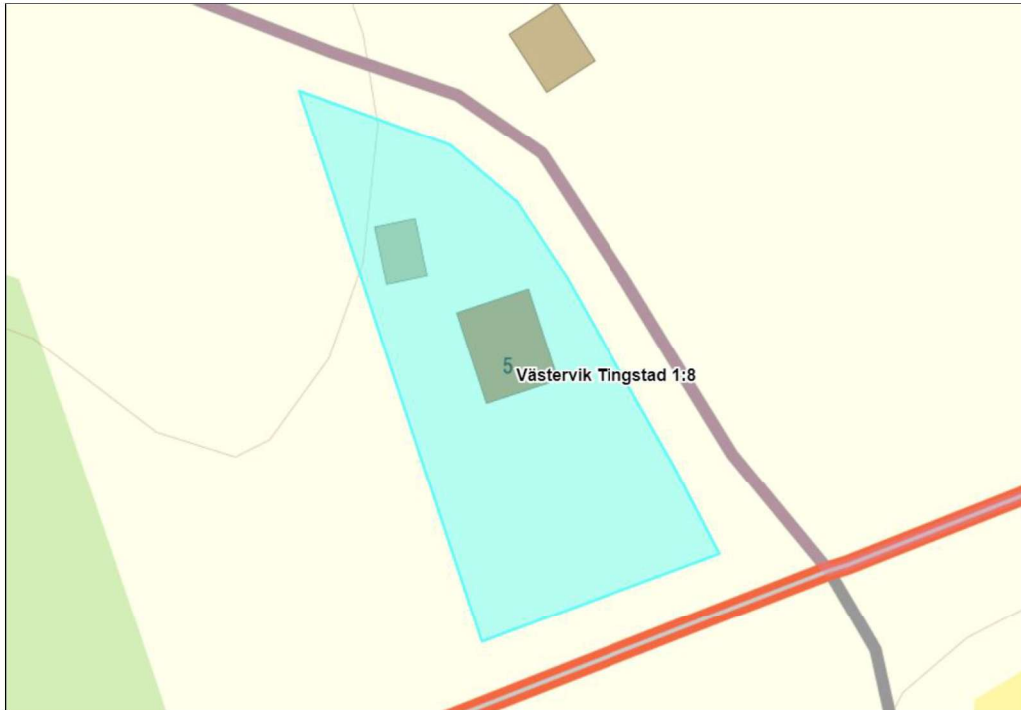
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



Satellitbild:



Beteckningar

Beteckning Västervik Tingstad 1:8	UUID 909a6a55-b1b4-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 080148341	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0883	Distrikt Lofa Socken: lofa	Distriktskod 105275	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-12-23 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-09

Adress

Adress
Tingstad 5
594 93 Gamleby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2021-04-08	Akt D-2021-00140626:1
--------------	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Berört fång

D-2021-00140626:1, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2021-03-26
Köpeskilling: 1 065 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2021-04-08	Akt D-2021-00140626:2
--------------	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Berört fång

D-2021-00140626:2, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2021-03-26
Köpeskilling: 1 065 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-12-18, 893 234 sek (beslutsnummer 12256042123)	2025-12-22	D-2025-00475525:1
Utmätning 2025-12-18, 893 234 sek (beslutsnummer 12256042131)	2025-12-22	D-2025-00475537:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 905 250 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	210 000 SEK	1989-05-03	89/4771
2	87 500 SEK	2019-03-08	D-2019-00129863:2
Anmärkningar			
Beviljad: D-2019-00191287:2			
3	607 750 SEK	2021-04-08	D-2021-00140626:3

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Eksjö
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 389819-3	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 476 000 SEK	därav byggnadsvärde 301 000 SEK	därav markvärde 175 000 SEK
Taxerade ägare	Andel 1 / 2	Juridisk form Fysisk person	

1 / 2

Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 6186162 (2024)

Taxeringsvärde 175 000 SEK	Riktvärdeområde 883001	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1111 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Sommarvatten Avlopp saknas	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 6187162 (2024)

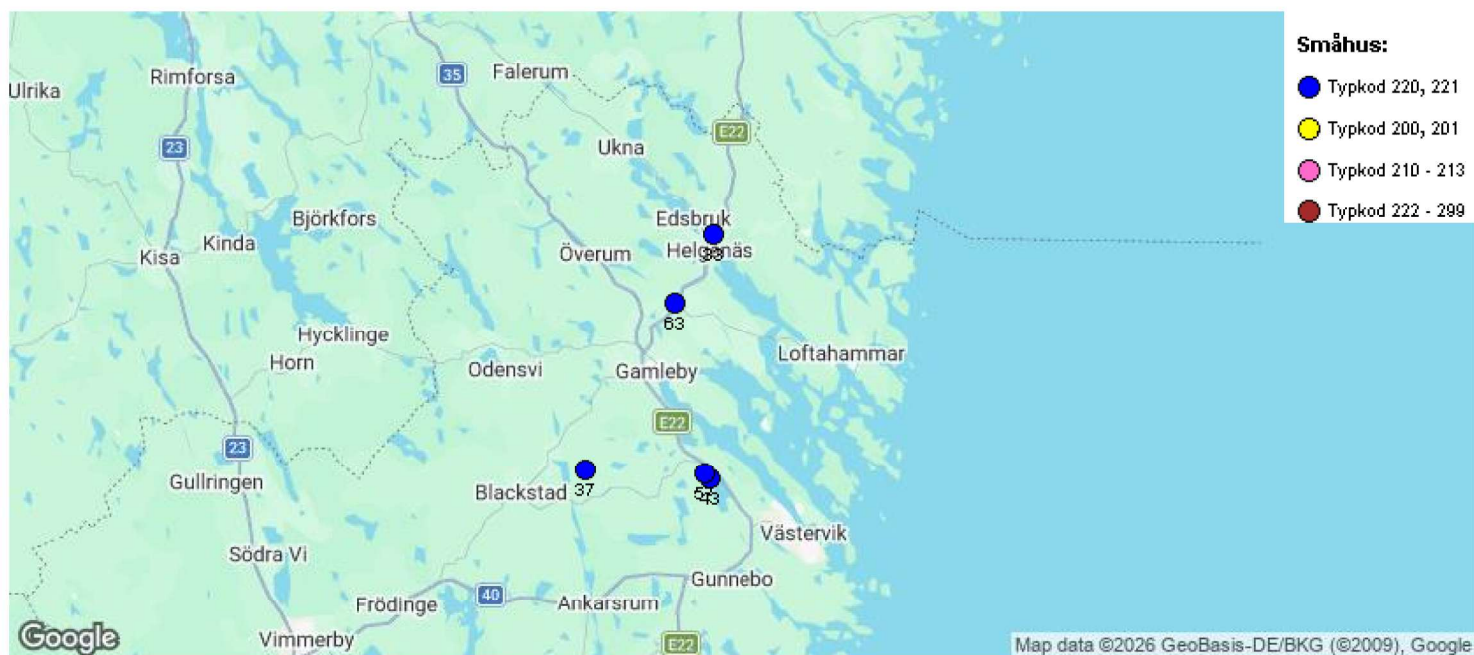
Taxeringsvärde 301 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 18	Bostadsyta 75 kvm
Biutrymmesyta 20 kvm	Värdeyta 79 kvm	Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1955-07-08	08-LOF-881
Ursprung			
Västervik Tingstad 1:6			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6422945.4	587569.5
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 111 m ²	1 111 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
H-Lofta Tingstad 1:8	1989-11-22		0883-707

Källa: Lantmäteriet



Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
33	Västervik	0883005	ED 3:45	220	980	71	85	1938	1938	23	04	600	2024-09-12	8451	1.20
37	Västervik	0883900	HALLINGEBERGS-HULT 3:21	220	1000	110	114	1937	1937	23	04	1125	2024-08-03	10227	2.06
43	Västervik	0	SKVAGERFALL 4:4	220	1010	46	47	1900	1929	14	04	330	2024-06-07	7174	1.49
57	Västervik	0	SKVAGERFALL 2:3	220	2865	51	58	1909	1929	20	04	528	2023-09-29	10353	0.91
63	Västervik	0	HARG 1:36	220	1237	65	79	1946	1946	23	04	290	2023-08-22	4462	0.85

#	...	Kommun	...	Typkod	Fastighet	...	Lagfärtsdatum	Pris Tkr	Valuta	Kr/kvm	K/T	TotalAreal	Belägenhet	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
							2024-03-21	575		8 133	1,3	1 418		77	69	40	1935	1926	21
33	...	Västervik	...	220	ED 3:45	...	2024-09-12	600		8 451	1,2	980	04	85	71	71	1938	1938	23
37	...	Västervik	...	220	HALLINGEBERGS-HULT 3:21	...	2024-08-03	1 125		10 227	2,06	1 000	04	114	110	18	1937	1937	23
43	...	Västervik	0	220	SKVAGERFALL 4:4	...	2024-06-07	330		7 174	1,49	1 010	04	47	46	5	1929	1900	14
57	...	Västervik	0	220	SKVAGERFALL 2:3	...	2023-09-29	528		10 353	0,91	2 865	04	58	51	37	1929	1909	20
63	...	Västervik	0	220	HARG 1:36	...	2023-08-22	290		4 462	0,85	1 237	04	79	65	70	1946	1946	23