F-484-26-07
VBnr: 26481

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Tingsryd Östrabo 9



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: ORTSPRISMATERIAL

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	Tingsryd Östrabo 9
Adress:	Trädgårdsgatan 19, 362 30 Tingsryd
Kommun:	Tingsryd
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt:	Maj 2026.
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning	Okulär besiktning utförd 2026-05-27 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	1 085 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Asfalterad infart, häck, vattenutkastare, stensatt gång och uteplats.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Tingsryd, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Enligt taxering har fastigheten enskilt vatten och kommunalt avlopps. Enligt handläggare på kommunen är fastigheten ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp. El anslutet men frånkopplat vid besiktning.
Energideklaration	Någon giltig energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Detaljplan från 1958. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp	1 -plan med källare.
Byggnadsår	1958, enligt taxering.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biutrymme ca 119 resp 19 kvadratmeter enligt taxering.
Innehåll	**Källarvåning:** Garager, tvättstuga, förrådsutrymme. **Bottenvåning:** Hall, kök, badrum, vardagsrum, allrum, tre rum.
Undergrund	Ej känt
Grundmurar	Betongsten
Grundläggning	Källargrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Tegel/trä
Yttertak	Takpannor/plåttak
Fönster	Blandat nyare och äldre tre- och tvåglasfönster
Våningstrappa	I trä, belagd med plastmatta
Golvbeläggningar	Parkett, laminat, klinker
Tak	Målat,
Kök	Ljusa släta luckor och lådfronter, spishäll, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och ugn, kyl/frys. Vitvaror bedöms som nyare. I anslutning till köket finns utrymme för en matplats till ca 4-6 personer. Kök i normalt skick.
Våtrum	Bottenvåning
golv	Klinker
väggar	Kakel
inredning	Wc, tvättställ, dusch, fläkt, uppvärmd handdukstork, golvvärme bedöms finnas
övrigt	Ljust porslin
skick	Normalt
Tvättavdelning	I källare
golv	Klinker
väggar	Målad betong
inredning	Tvättbänk, tvättmaskin, torktumlare
Ventilation	Självdragsventilation
Uppvärmning	Fjärrvärme
-system	Vattenburet, radiatorer
Övrigt	Kamin finns, okänt om den är godkänd för eldning. Hydrofor bedöms finnas, men bedöms ej vara inkopplad. Inglasat uterum med plasttak, där golvet noterades bågnat varför fukt bedöms finnas. Klinkergolv delvis borta i källarrum. Altan. Stått kallställt, okänt hur länge, bedöms annars vara i normalt skick.
Garage	Garage i källarplan. Äldre garageportar. El och trefasuttag finns.

Uthus	Lekstuga på plintar med träfasad och papptak. Bedöms vara i sämre skick.

OMDÖME

Läge	Mittenläge i småhusområde.
Efterfrågan	God
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	God
Planlösning	Mindre god
Standard	God
Underhåll	Normalt
Objektet som helhet	Småhus bedöms vara i normalt skick.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	218.000 kr
Byggnad	631.000 kr
Totalt	849.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 1.115.000 kr utifrån undertecknads besiktningsuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 10 st. Totalt 1.614.412 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 1 600 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms ligga något under genomsnittet för jämförelseobjekten. Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 1 400 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Tingsryd Östrabo 9** har vid värdetidpunkten maj 2026 bedömts till:

ENMILJONFYRAHUNDRATUSEN KRONOR (1 400 000 kr)

Kalmar 2026-06-01
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



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/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

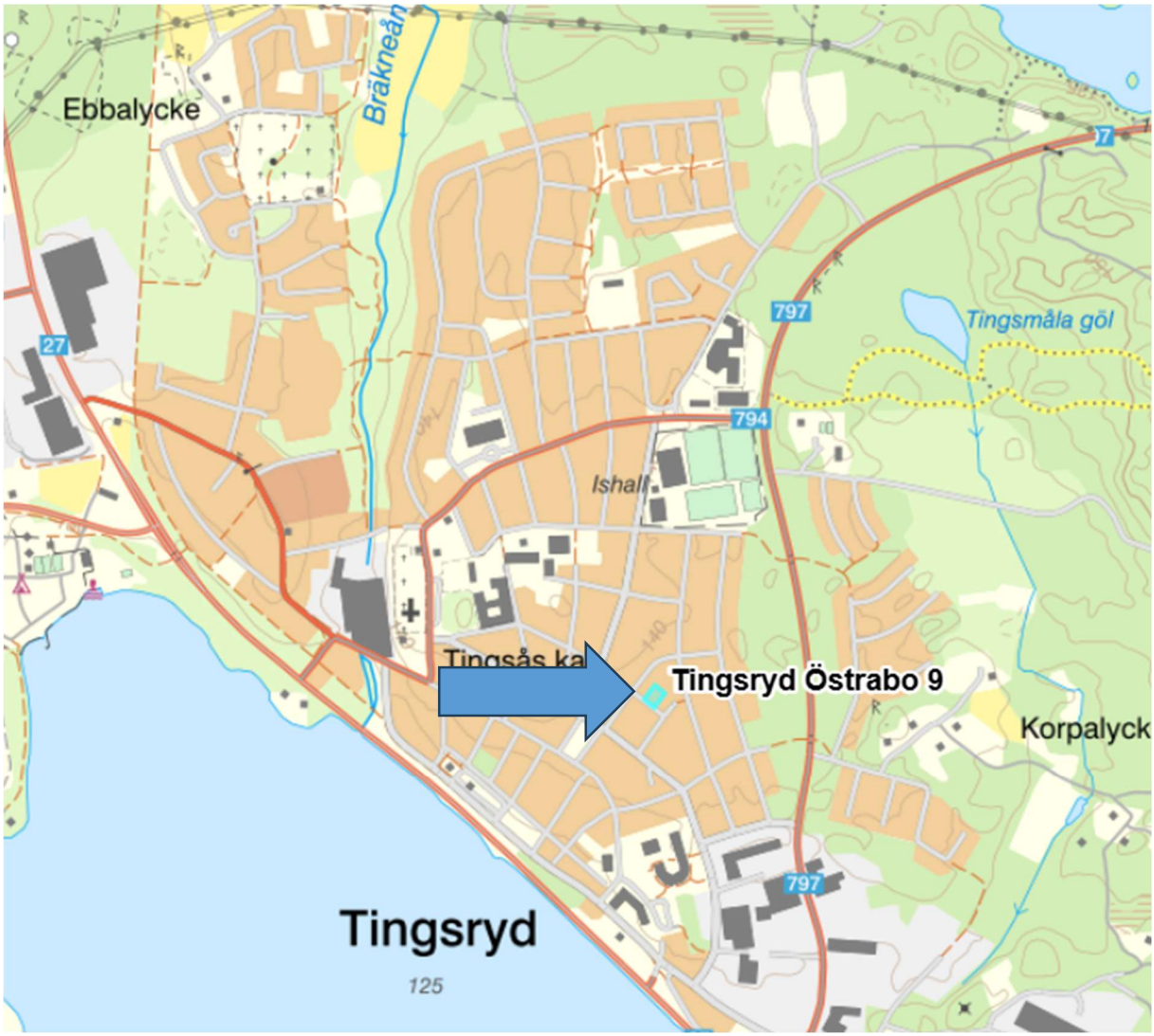
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

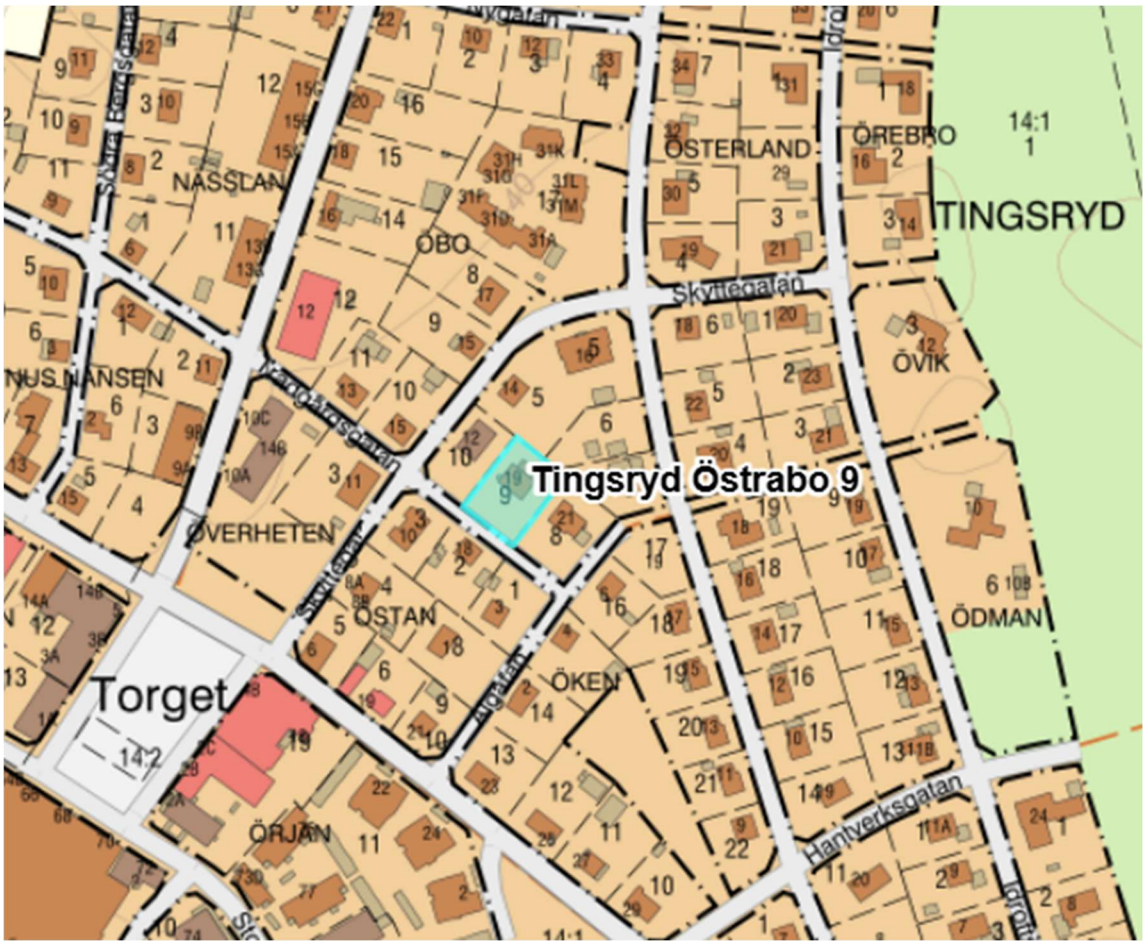
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

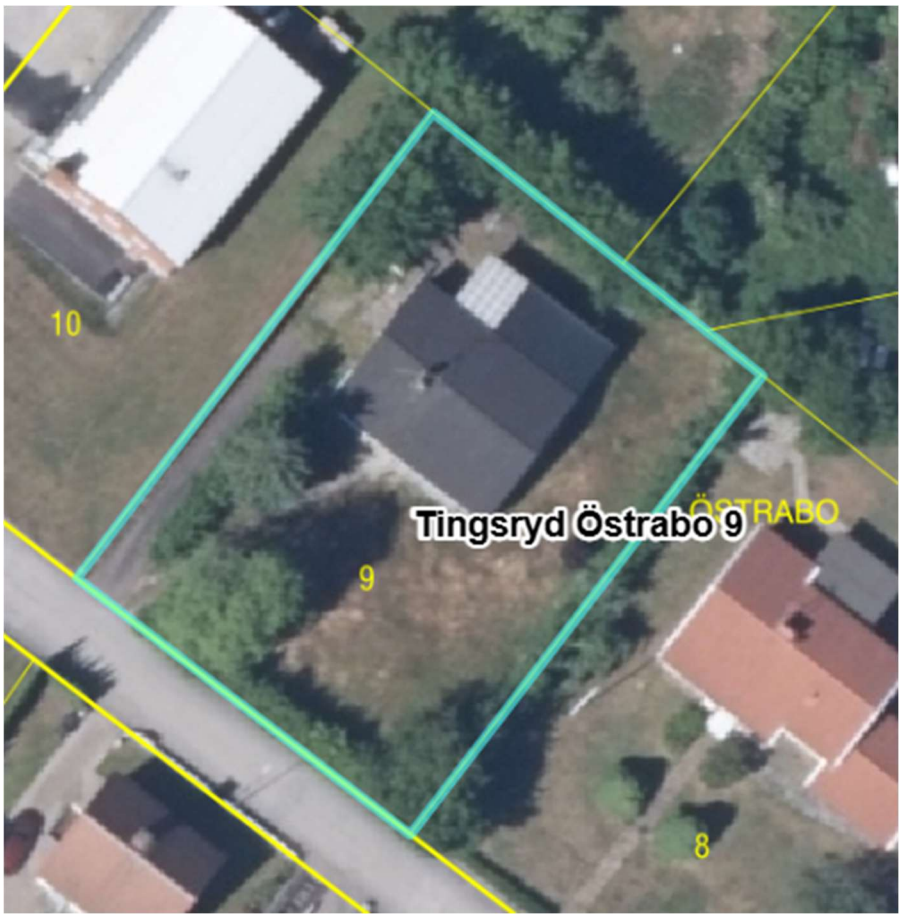
Karta 1:



Karta 2:


Tingsryd Östrabo 9
Torget
14:2
NASSLAN
ÖBO
ÖSTERLAND
ÖREBRO
14:1
1
TINGSRYD
Skyttegatan
ÖVIK
ÖVERHETEN
ÖSTAN
ÖKEN
ÖDMAN
ÖRJAN
Hantverksgatan

Karta 3:



BILAGA: FDS-UTDRAG INKL TOMTKARTA

metria | FastighetSök

038 Allmän Taxering

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Tingsryd Östrabo 9	909a6a52-0f2d-90ec-e040-ed8f66444c3f	070032531	-

Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
0763	Tingsås	105002	2026-02-17	2026-04-23

Adress

Adress

Trädgårdsgatan 19
362 30 Tingsryd

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2018-05-16	D-2018-00227144:2

Berört fång
D-2018-00227144:2, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp): 2018-05-15
Köpeskilling: 1 100 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2018-05-16	D-2018-00227144:1

Berört fång
D-2018-00227144:1, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp): 2018-05-15
Köpeskilling: 1 100 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2026-02-12 1 571 356 sek jämte ränta och kostnader 01-78859-26	2026-02-16	D-2026-00053578:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt

Anmärkningar

Avser inteckning 57/655

Avser inteckning 57/657

Avser inteckning 00/4730

Avser inteckning 08/3589

Avser inteckning 08/3590

Avser inteckning D-2018-00227144:3

Avser inteckning D-2018-00706799:1

Avser inteckning D-2021-00024399:1

Avser inteckning D-2022-00077352:1

Avser inteckning D-2023-00069786:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 1 614 412 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	22 000 SEK	1957-05-22	57/655

Anmärkningar

Innehavare: 57/656 Sparbanken Sverige AB, Box 124, 362 01 Tingsryd

2	17 600 SEK	1957-05-22	57/657
3	160 000 SEK	2000-06-13	00/4730
4	422 900 SEK	2008-02-22	08/3589
5	237 500 SEK	2008-02-22	08/3590
6	160 000 SEK	2018-05-16	D-2018-00227144:3
7	42 000 SEK	2018-12-11	D-2018-00706799:1
8	254 560 SEK	2021-01-21	D-2021-00024399:1
9	127 000 SEK	2022-02-24	D-2022-00077352:1
10	170 852 SEK	2023-03-02	D-2023-00069786:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Eksjö

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Tingsryd köping	1958-01-17	07-TIK-127

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Ändrade bestämmelser se 0763-p10/3

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	233557-5	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	849 000 SEK	631 000 SEK	218 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 2	Fysisk person
	1 / 2	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 11852149 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
218 000 SEK	763007	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1085 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 11853149 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
631 000 SEK	Friliggande	27	119 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
119 kvm	139 kvm	1958	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1958	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1956-08-07	07-TIK-574
Införd i tomtboken	1956-09-22	

Ursprung

Tingsryd Tingsryd 11:14

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6264622.6	498881.5

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

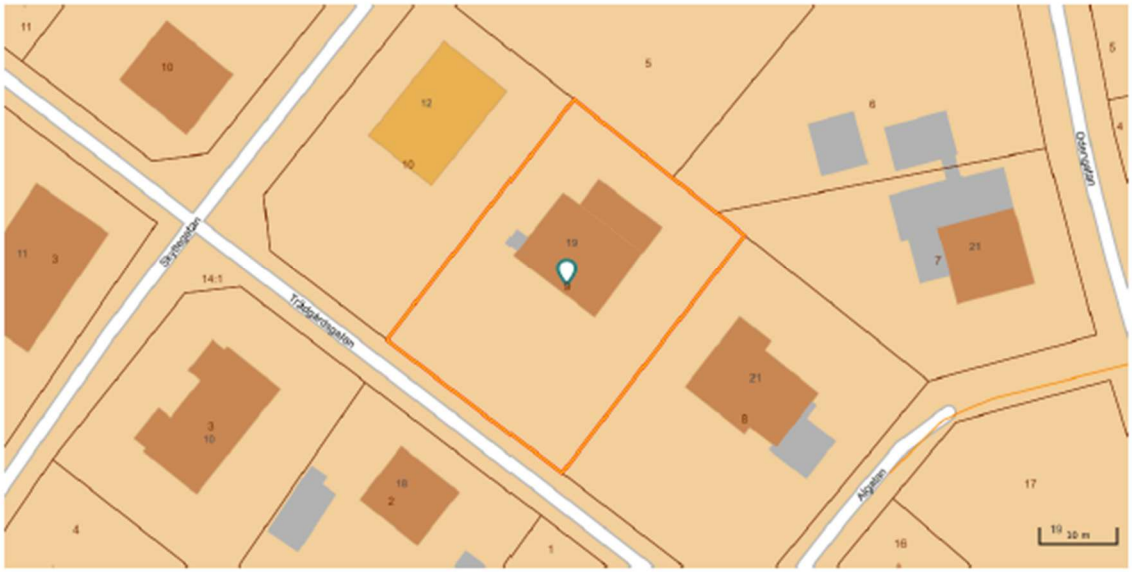
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 085 m²	1 085 m²	0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
G-Tingsryd Östrabo:9	1994-11-30	0780-94/64
G-Tingsryd Östrabo:2	1959-01-17	

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten

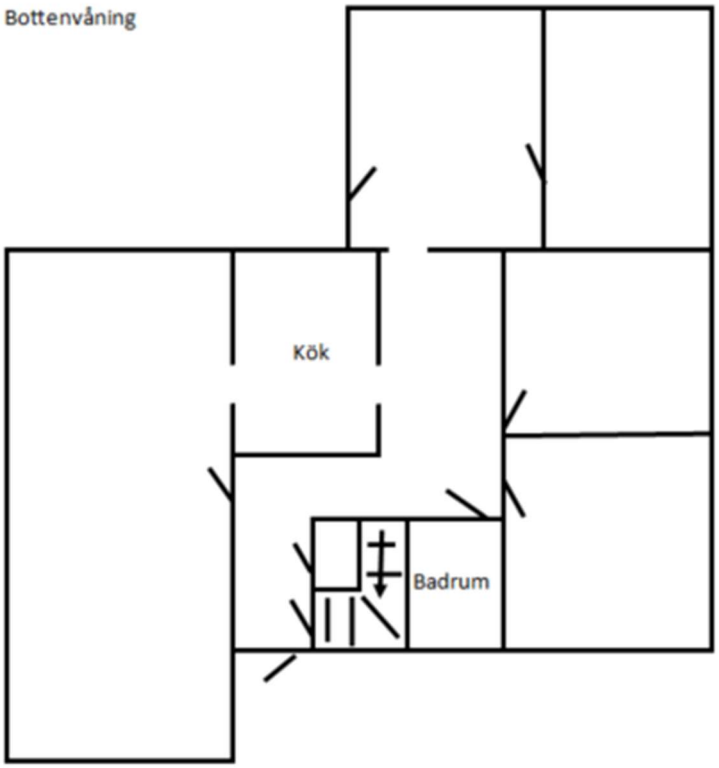


© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

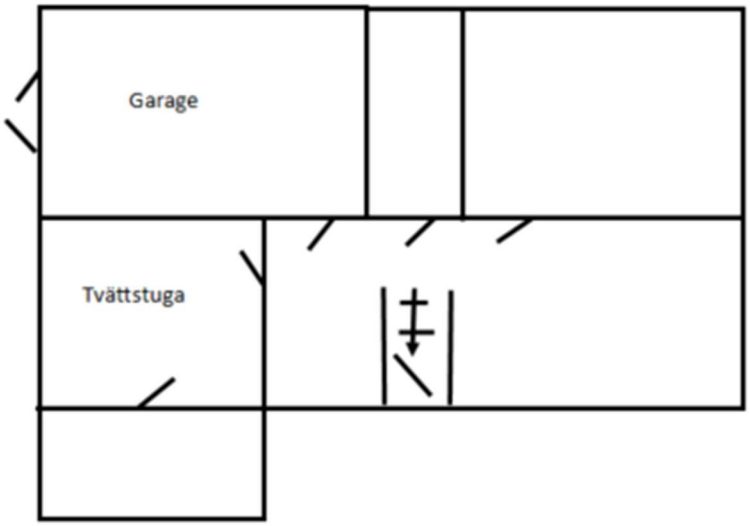
BILAGA: PLANRITNING

Ej mått– och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Källarvåning



BILAGA: ORTSPRISMATERIAL

VärderingsData

Småhusfastigheter

Datum: 2026-05-29

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Tingsryd	0763007	NÄMNDEMANNEN 10	220	1009	121	141	1976	1976	37	04	1700	2025-06-02	14050	1.30
2	Tingsryd	0763007	NÖTSKRIKAN 9	220	1053	129	149	1975	1975	37	04	2500	2024-12-02	19380	1.85
3	Tingsryd	0763007	NYPONET 8	220	850	123	143	1971	1971	37	04	1700	2024-11-01	13821	1.33
4	Tingsryd	0	NORRBY 3	220	825	103	122	1968	1968	35	04	1200	2022-09-27	11650	1.10
5	Tingsryd	0	VÄKTAREN 5	220	981	107	127	1964	1966	36	04	1300	2022-09-16	12150	1.08
6	Tingsryd	0	ÖSTERLAND 1	220	1222	129	149	1965	1965	37	04	2000	2022-07-11	15504	1.41
7	Tingsryd		ÖSTERSTAD 1	220	1024	122	138	1959	1959	37	04	1330	2022-06-30	10902	1.23
8	Tingsryd		NÄVERLUREN 1	220	892	119	137	1973	1973	37	04	1810	2022-01-27	15210	1.46