



F-71-25-07
VBnr: 26301

VÄRDEUTLÅTANDE
Uppdatering
Fastigheten
Tingsryd Västerbotorp 1:13



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: ORTSPRISMATERIAL	
BILAGA: PLANRITNING	

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Tingsryd Västerbotorp 1:13
Adress: Västerbotorp Södra Torp, 362 95 Urshult
Kommun: Tingsryd
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten.
Värdetidpunkt: Januari 2026.
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Denna värdering är en uppdatering och utgår från värdering med besiktning utförd 2025-02-17 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	8455 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Större del naturtomt och i övrigt gräsmatta, buskar och träd. Grusad infart.
Läge	Värderingsobjektet är beläget norr om Urshult, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten har enskilt vatten och avlopp, enligt taxering. Enligt handläggare på kommunen finns inget giltigt tillstånd för avloppsanläggningen. El anslutet.
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. Nedfart till fastigheten går över mark, som enligt Lantmäteriets Min karta saknar fastighetsbeteckning. Något servitut för detta finns ej registrerat i fastighetsregistret. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp	1 ½ -plan med källare.
Byggnadsår	1955, enligt taxering.
Area BOA, BIA	Bostadsarea ca 125 enligt taxering.
Innehåll	Källarvåning: Garage, förråd, tvättstuga, pannrum. Bottenvåning: Hall, kök, badrum, ett rum, vardagsrum. Övervåning: Hall, tre rum.
Undergrund	Ej känt
Grundmurar	Betongsten
Grundläggning	Källargrund. Öppen syll långsida mot väg
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Tegeltakpannor
Fönster	Tvåglasfönster
Våningstrappa	I trä
Golvbeläggningar	Laminat, plastmatta, trä
Tak	Skivor, träpanel
Kök	Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls spishäll med ugn, spisfläkt, diskmaskin och kyl/frys (side by side). Vitvaror bedöms som blandad standard. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök i normalt skick.
Våtrum	Bottenvåning
golv	Plastmatta
väggar	Plastmatta
inredning	Wc, tvättställ, dusch, fläkt
övrigt	Ljust porslin
skick	Normalt/sämre. Tejpat på vägg i dusch, okänd orsak, bör undersökas vidare.
Tvättavdelning	I källare
golv	Betong
väggar	Målad betong
inredning	Tvättmaskin, torktumlare
Ventilation	Självdraagsventilation
Uppvärmning -system	Äldre panna Vattenburet, radiatorer
Övrigt	In- och utvändigt upprustningsbehov. Utfällning på källarvägg noterades. Del av golv i garage uppbilat noterades Trädäck finns.
Lada	Byggnad med träfasad och eternittak. Ingen inredning. El, vatten och avlopp indraget.

OMDÖME

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

Efterfrågan	Ringa
Allmänservice	Dålig
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Mindre god
Standard	Ordinär
Underhåll	Normalt

Objektet som helhet Småhus med visst upprustningsbehov.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	171.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>593.000 kr</u>
Totalt	<u>764.000 kr</u>

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

Pantbrev 6 st. Totalt 2 679 500 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,1 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 600 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Tingsryd Västerbotorp 1:13
har vid värdetidpunkten februari 2025 bedömts till:

SEXHUNDRATUSEN KRONOR (600 000 kr)

Kalmar 2026-01-19
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: Ortsprismaterial
- Bilaga 5: Planritning

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

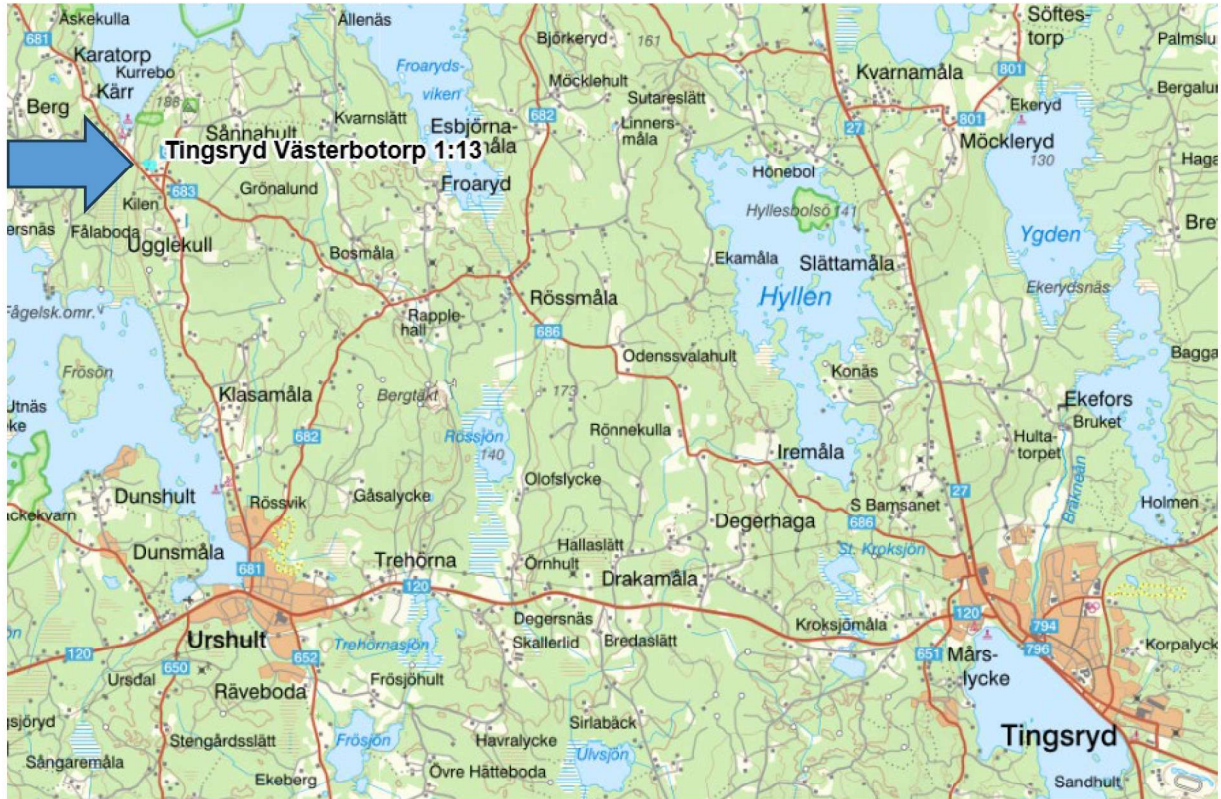
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

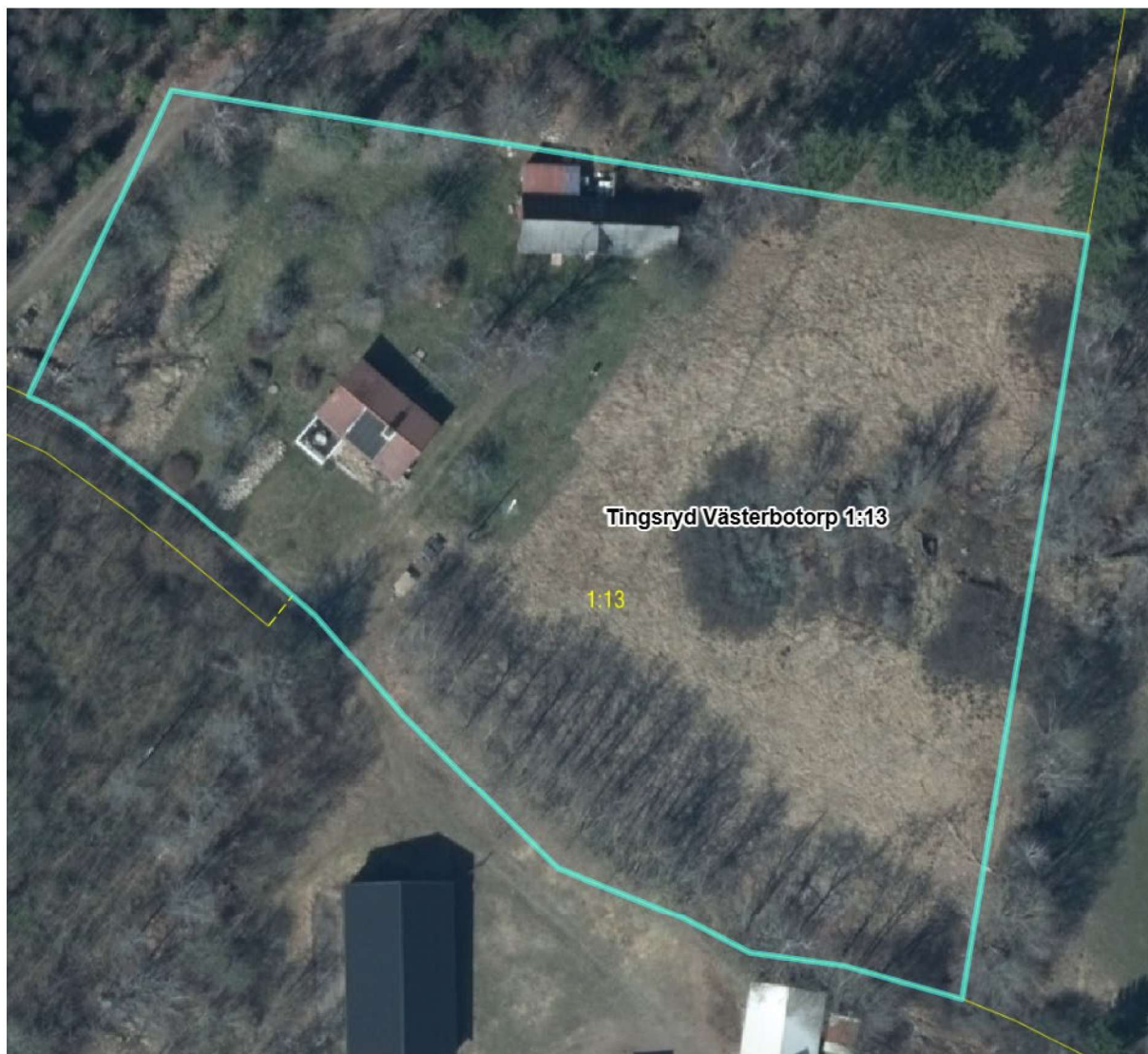
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Tingsryd Västerbotorp 1:13	909a6a52-0a45-90ec-e040-ed8f66444c3f	070031275	-
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0763	Urshult Socken: urshult	105013	2026-01-05
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-01-12

Adress

Adress

Västerbotorp Södra Torp
362 95 Urshult

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2012-08-14	12/10275

Berört fång

12/10275, andel 1/2

Köp (inklusive transportköp):

2012-05-30

Köpeskilling: 750 000 SEK (avser hela fastigheten)

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2012-08-14	12/10274

Berört fång

12/10274, andel 1/2

Köp (inklusive transportköp):

2012-05-30

Köpeskilling: 750 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll

Konkurs

Inskrivningsdag	Akt
2025-02-07	D-2025-00044687:1

Utmätning 2025-04-24, 2 252 921 sek, 12252458380

2025-04-28	D-2025-00146468:1
------------	-------------------

Anmärkningar

Avser inteckning D-2022-00103679:2

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-10-03, 2 347 281 sek (beslutsnummer 12254930485)	2025-10-08	D-2025-00361458:1
Anmärkningar		
Avser inteckning D-2022-00103679:2		
Exekutiv försäljning begärd av konkursförvaltaren	2026-01-02	D-2026-00001604:1
Kvarstad 2024-07-22 fordran 8 421 437 sek	2024-07-23	D-2024-00235792:1
Anmärkningar		
Avser inteckning D-2022-00103679:2		
Kvarstad 2024-07-18 fordran 8.421.437 sek	2024-08-09	D-2024-00253190:1
Utmätning 2024-09-25 1 364 073 dkk jämte ränta och kostnader, t 4518-24	2024-09-25	D-2024-00311955:1
Anmärkningar		
Avser inteckning D-2022-00103679:2		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 2 697 500 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Fastigheten har skriftligt pantbrev	100 000 SEK	1981-12-16	81/9224
Anmärkningar				
Handlingen dödad 12/15077				
2	Fastigheten har skriftligt pantbrev	50 000 SEK	1987-07-15	87/4587
Anmärkningar				
Handlingen dödad 12/15078				
3	Fastigheten har skriftligt pantbrev	37 500 SEK	1987-10-28	87/7023
Anmärkningar				
Handlingen dödad 12/15079				
4	Fastigheten har skriftligt pantbrev	60 000 SEK	1987-12-09	87/8227
Anmärkningar				
Handlingen dödad 12/15080				
5	Fastigheten har skriftligt pantbrev	300 000 SEK	1990-03-21	90/1554
Anmärkningar				
Handlingen dödad 12/15081				
6		2 150 000 SEK	2022-03-11	D-2022-00103679:2
Anmärkningar				
Beviljad: D-2022-00142600:2				

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Eksjö

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 261742-5	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 764 000 SEK	därav byggnadsvärde 593 000 SEK	därav markvärde 171 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 2	Juridisk form Fysisk person

1 / 2

Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 87885149 (2024)

Taxeringsvärde 171 000 SEK	Riktvärdeområde 763900	Fastighetsrättsliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 8455 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 87886149 (2024)

Taxeringsvärde 593 000 SEK	Bebyggelsestyp Friliggande	Total standardpoäng 26	Bostadsyta 125 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 125 kvm	Nybyggnadsår 1955	Tillbyggnadsår
Värdeår 1955	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd


Fastighetsrättsliga åtgärder
Förrättning enligt ensittarlagen CA**Datum**
1941-02-15**Akt**
07-URS-637

Ursprung

Tingsryd Västerbotorp 1:4

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6270677.4	487113.1

 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

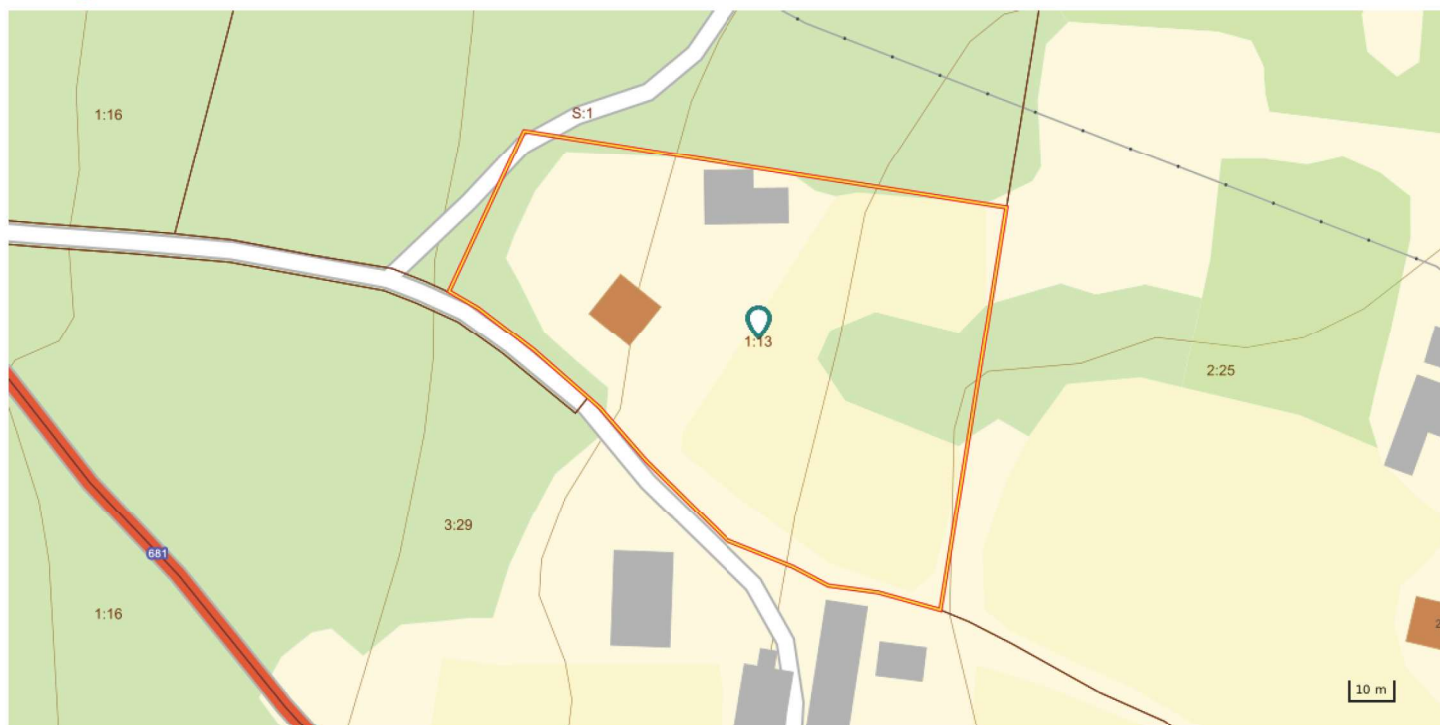
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	8 455 m ²	8 455 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
G-Urshult Västerbotorp Bossgård 1:13	1994-11-30	0780-94/64
G-Urshult Vesterbotorp Bossgård 1:13	1950-08-14	07-AD156/1949

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten



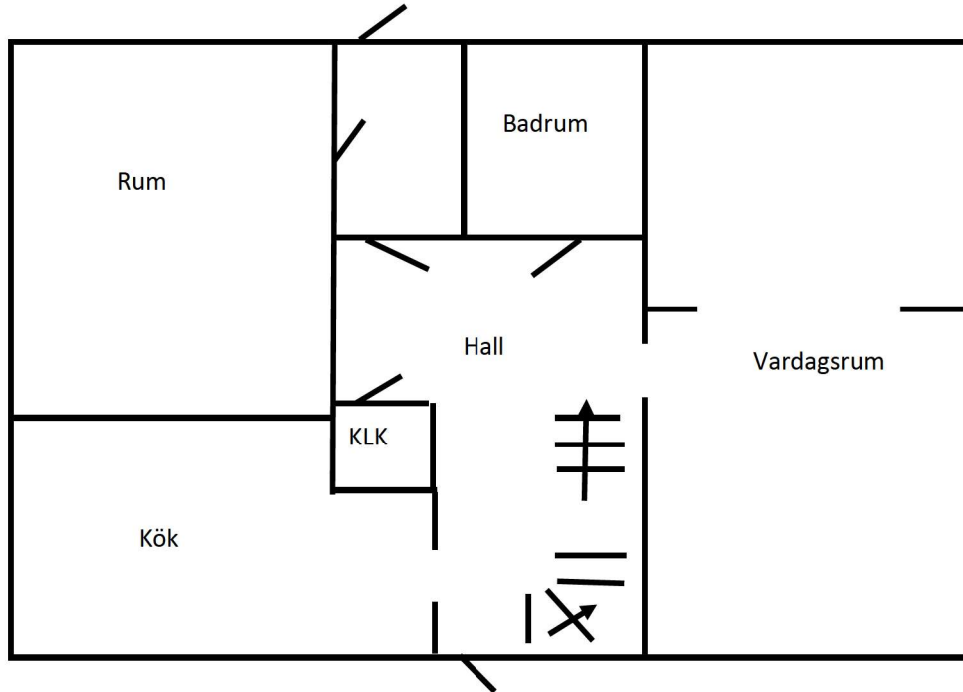
© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
11	Tingstyd	0763900	URSHULTS-RÖSSMÅLA 2:15	220	5905	120	136	1909	1929	23	04	910	2025-01-15	7583	1.31
15	Tingstyd	0	KVARNAMÅLA 1:17	220	1778	133	144	1924	1929	32	04	900	2024-08-21	6767	0.91
17	Tingstyd	0	GÄDDEVIKSÅS 1:51	220	1506	113	117	1940	1940	27	04	750	2024-08-02	6637	1.06
18	Tingstyd	0	ÖVRA KÄLLEHULT 1:29	220	1643	120	134	1950	1950	29	04	860	2024-07-01	7167	1.09
19	Tingstyd	0	KOMPERSMÅLA 1:24	220	2305	111	125	1957	1957	24	04	895	2024-05-08	8063	1.31
20	Tingstyd	0	OLOFSBOL 2:1	220	5765	150	162	1909	1929	25	04	1200	2024-03-28	8000	1.44
25	Tingstyd	0	KOMPERSMÅLA 1:22	220	2078	105	117	1956	1956	30	04	810	2023-10-20	7714	1.00
33	Tingstyd	0	OLOFSBOL 2:1	220	5765	150	162	1909	1929	25	04	870	2022-12-21	5800	1.04
44	Tingstyd		VRÅNGEBO 2:2	220	8502	100	100	1909	1929	24	04	860	2022-02-15	8600	1.25

BILAGA: PLANRITNING

Ej mått- och skalenlig—avvikelse kan förekomma

Bottenvåning



Övervåning

