

**VÄRDEUTLÅTANDE**  
**Fastigheten**  
**ÄLMHULT NANSEN 8**



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>BESKRIVNING OCH VÄRDERING</b> .....	3
ALLMÄNT.....	3
BESIKTNING.....	3
TOMT.....	4
BYGGNAD.....	5
OMDÖME.....	6
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
<b>BILAGA 1: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET</b> .....	8
<b>BILAGA 2: KARTOR</b> .....	9
<b>BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL</b> .....	11
<b>BILAGA 4: PLANSKISSER</b> .....	12
<b>BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA</b> .....	13

**BESKRIVNING OCH VÄRDERING****ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: ÄLMHULT NANSEN 8  
Adress: Vallgatan 2, 343 34 Älmhult  
Kommun: Älmhult  
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.  
Värdetidpunkt: mars 2026.  
Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

**BESIKTNING**

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-03-23 av undertecknad. Vid besiktning deltog hyresgäst samt personal från Kronofogdemyndigheten.

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 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	617 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med eftersatt grönyta. Buskar och träd. Häck respektive plank ramar in fastigheten. Grusad uppfart. Uteplatser av trätrall, ca 20 kvm resp. 15 kvm.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Älmhult, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet.  Enligt uppgift från ägarrepresentant finns planer från kommunen att anslutningspunkt för åtminstone avlopp kan behöva ändras för att ansluta ut mot gata.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Stadsplan från 1959. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. För fastigheten gäller tomtindelning från 1977. Fastighetens utformning bedöms stå i överensstämmelse med tomtindelning.  Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning.  För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.  Fastigheten är uthyrd enligt uppgift. Hyreskontrakt har inte uppvisats i samband med besiktning.  Hyresgästen har uppgett att varmvattenberedare och tvättmaskin införskaffats av denne och inte tillhör fastigheten. Någon dokumentation som styrker detta har inte uppvisats vid besiktningstillfället. Varmvattenberedare bedöms normalt utgöra byggnadstillbehör enligt Jordabalken. Tvättmaskin kan bedömas som lös egendom.

**BYGGNAD**Bostadsbyggnad

Byggnadstyp	1-plan.	
Byggnadsår	1990, enligt taxering.	
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biutrymme 111 kvadratmeter resp. 0 kvadratmeter enligt taxering.	
Innehåll	<b>Bottenvåning:</b> Hall, groventré, kök, tre sovrum, vardagsrum, allrum, förråd, tvättstuga, våtrum samt våtrum utan inredning.	
Undergrund	Isälvssediment, skattat jorddjup 3-10m, därunder Monzodiorit-granodiorit (SGU).	
Grundmurar	Betongsten	
Grundläggning	Betongplatta på mark	
Stomme	Trä	
Bjälklag	Trä	
Fasad	Bedömt som kalksandsten	
Yttertak	Plåt	
Fönster	Treglasfönster, normalt skick	
Golvbeläggningar	Parkett, laminat, klinker	
Tak	Målat, skivor	
Kök	Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls häll med ugn och fläkt, spisfläkt, diskmaskin. Kyl/frys. Vitvaror bedöms som äldre. Matplats intill kök med utrymme för ca 4-5 personer. Kök av normal standard i normalt skick.	
Våtrum	Bottenvåning	Bottenvåning
golv	Plastmatta	Plastmatta
väggar	Plastmatta	Plastmatta
inredning	WC, dusch	Inredning saknas, anslutning finns enligt uppgift från hyresgäst.
övrigt	Ljust porslin	
skick	Normalt	
Tvättavdelning	Bottenvåning, i anslutning till våtrum	
golv	Plastmatta	
väggar	Plastmatta	
inredning	Tvättmaskin, tvättställ,	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Uppvärmning	Direktverkande el, genom elradiatorer.	
-system	Elektrisk golvvärme i mindre del av hus enligt uppgift från hyresgäst.	

**OMDÖME**

Läge Objektet är beläget i villaområde. Omgivning i övrigt utgörs av handel och serviceverksamhet, samt närheten till Älmhults station.

Efterfrågan God  
 Allmänservice God  
 Materialstandard Ordinär  
 Planlösning God  
 Standard Ordinär  
 Underhåll Delvis eftersatt

Objektet som helhet Småhus delvis med upprustningsbehov och renoveringsbehov såväl in- som utvändigt.

**EKONOMISKA DATA**

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	500 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1 528 000 kr</u>
Totalt	2 028 000 kr

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

Pantbrev 5 st. Totalt 1 800 000 kr.

**VÄRDEBEDÖMNING**

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,1 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 2 200 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 1 900 000 kronor.

Marknadsvärde      Marknadsvärdet för fastigheten ÄLMHULT NANSEN 8 har  
vid värdetidpunkten mars 2026 bedömts till:

**EN MILJON NIOHUNDRATUSEN KRONOR (1 900 000 kr)**

Kalmar 2026-03-28  
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Daniel Strand, civilingenjör  
Fastighetsvärderare



Andreas Ylipää, civilekonom  
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande  
Bilaga 2: Kartor  
Bilaga 3: Ortsprismaterial  
Bilaga 4: Planskisser  
Bilaga 5: FDS-utdrag inkl. tomtkarta

## **BILAGA 1: 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**

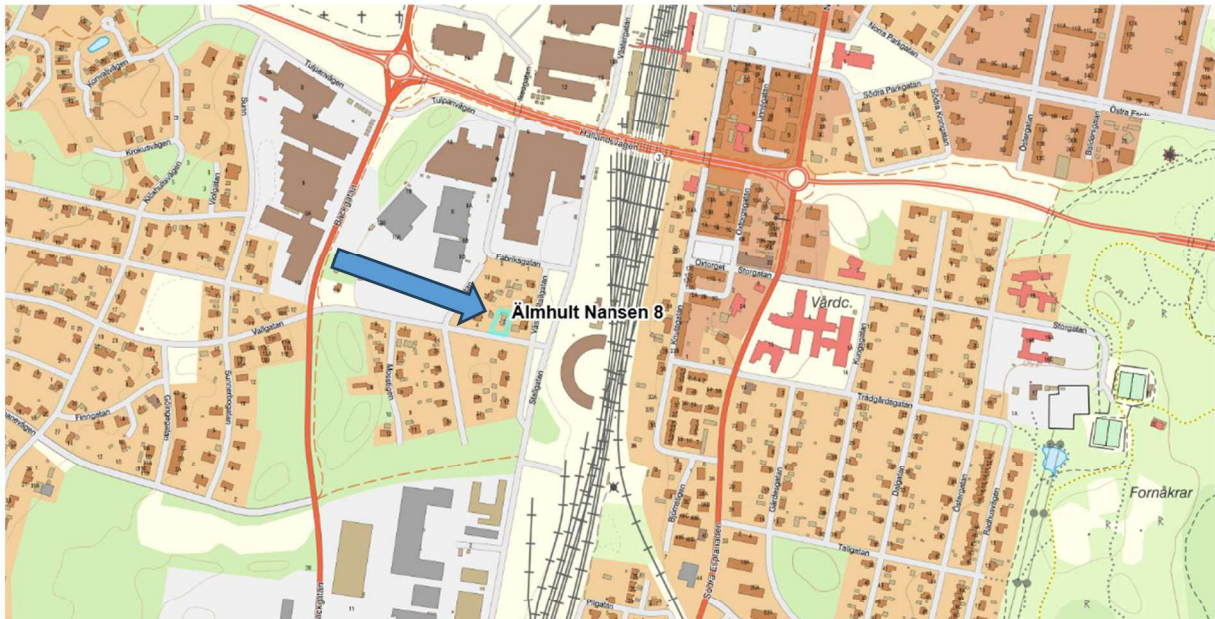
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den 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 2: KARTOR

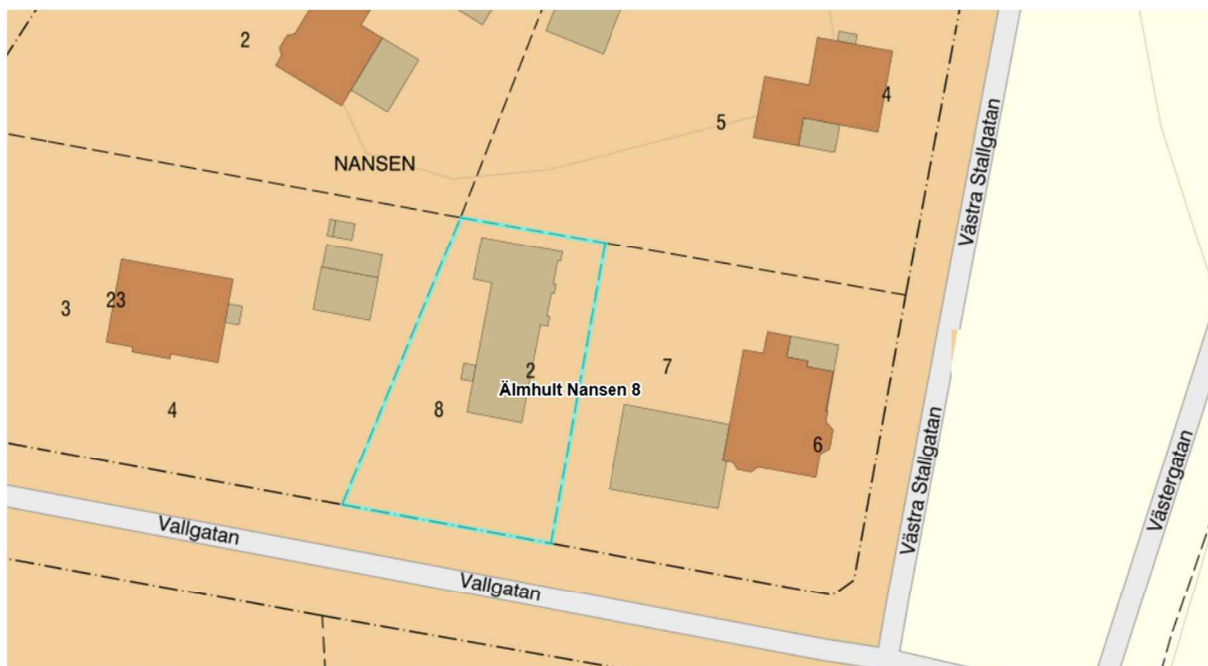
Karta 1:



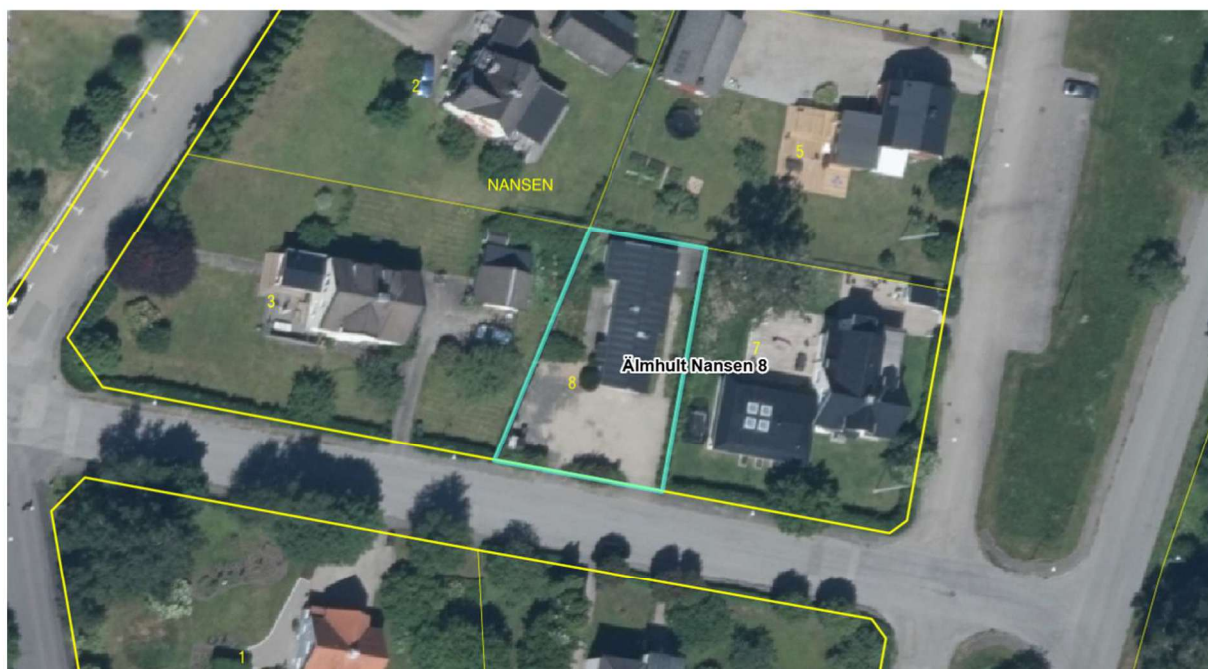
Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):



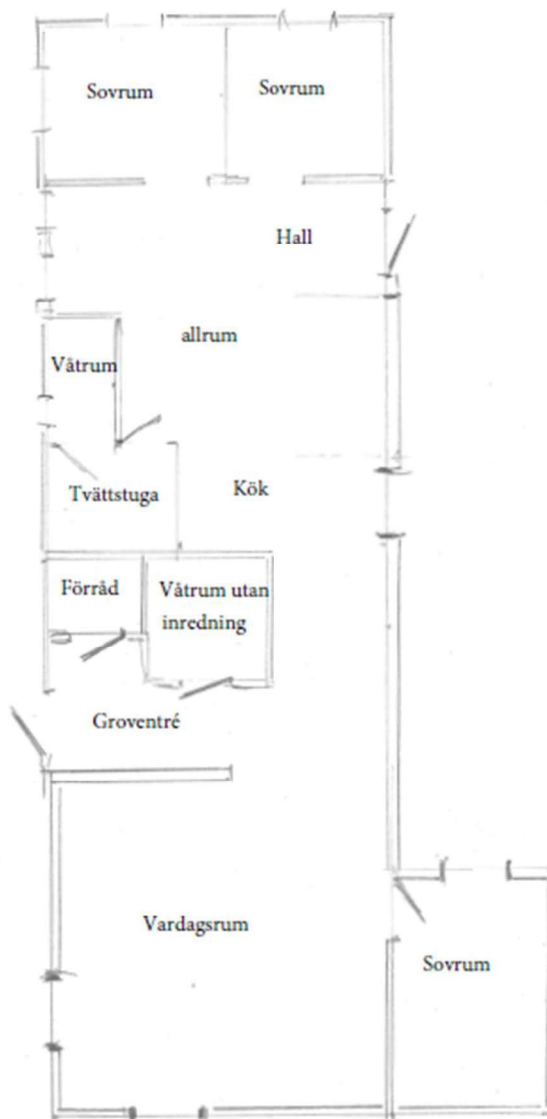
## BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	Totalareal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Växjö	220	SJÖTORPET 80	2026-02-02	2 100	17 500	0,79	439	120	120	1976	31
Växjö	220	GETASKÄRV 1:41	2026-02-02	2 300	23 232	1,43	1 108	101	99	1973	28
Växjö	220	PARADTRAPPAN 34	2025-08-08	2 650	21 721	1,03	281	122	122	1984	28
Växjö	220	LISAN 7	2025-07-25	1 995	17 348	0,78	894	115	115	1971	31
Växjö	220	SEMAFOREN 3	2025-06-27	3 200	25 806	1,19	718	127	124	1986	29
Älmhult	220	MASKROSEN 25	2025-06-24	2 900	25 217	1,13	530	115	115	2009	30
Ljungby	220	SVARTMESEN 2	2025-03-28	2 100	17 949	1,44	419	117	117	1981	29
Ljungby	220	BOLLSTAD 1:130	2024-12-01	1 900	17 117	1,16	1 496	111	111	1991	30
Alvesta	220	LÅNGÅKER 3	2024-09-13	1 600	13 223	1,07	611	121	121	1981	29
Alvesta	220	STENSOPPEN 4	2024-08-16	1 570	14 404	1,16	708	119	109	1984	29
Älmhult	220	MÖCKELN 4:2	2024-04-30	1 600	16 000	1,05	948	100	100	1976	29
Växjö	220	FINGERSVAMPEN 10	2024-02-01	2 350	20 982	0,86	835	113	112	1973	31
		<b>Medel ovägt</b>		<b>2 189</b>	<b>19 208</b>	<b>1,09</b>	<b>749</b>	<b>115</b>	<b>114</b>	<b>1982</b>	<b>30</b>
		<b>Medel vägt</b>			<b>19 242</b>						

**BILAGA 4: PLANSKISSER**

Planskiss bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



**BILAGA 5: FDS\_UTDRAG INKL. TOMTKARTA**

## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Älmhult Nansen 8	<b>UUID</b> 909a6a53-3849-90ec-e040- ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 070108602	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> -
<b>Län- och kommunkod</b> 0765	<b>Distrikt</b> Älmhult	<b>Distriktskod</b> 105010	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-10-16  <b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-02-26

## Adress

### Adress

Vallgatan 2  
343 34 Älmhult

## Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2020-09-14	D-2020-00372461:1

### Berört fång

D-2020-00372461:1, andel 1/1  
Köp (inklusive transportköp):  
2020-09-02  
Köpeskilling: 1 700 000 SEK  
(avser hela fastigheten)

### Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-10-15, 1 691 026 sek jämte ränta och kostnader, 01-524095-25	2025-10-15	D-2025-00373017:1

### Anmärkningar

- Avser inteckning 80/1198
- Avser inteckning 82/8265
- Avser inteckning D-2020-00294347:2
- Avser inteckning D-2020-00372461:2
- Avser inteckning D-2020-00451664:1

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5  
Totalt belopp: 1 800 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100 000 SEK	1980-02-13	80/1198
2	50 000 SEK	1982-10-20	82/8265
3	750 000 SEK	2020-07-17	D-2020-00294347:2
4	225 000 SEK	2020-09-14	D-2020-00372461:2
5	675 000 SEK	2020-10-29	D-2020-00451664:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

#### Myndighet

Lantmäteriet

#### Telefonnummer

0771-63 63 63

#### Kontorbeteckning

Eksjö

#### E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

#### Plan

Stadsplan  
Älmhults köping

#### Datum

1959-01-09

#### Akt

07-ÄLS-186

#### Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning

Älmhult,nansen 7-8

1977-11-02

0765-P77/6

## Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

#### Typkod

Småhusenhet, bebyggd (220)

#### Taxeringsenhetsnummer

268308-8

#### Samtaxerad

Nej

#### Typ av fastighet

Fastighet

#### Taxeringsår

2024

#### Taxeringsvärde

2 028 000 SEK

#### därav byggnadsvärde

1 528 000 SEK

#### därav markvärde

500 000 SEK

#### Taxerade ägare

#### Andel

1 / 1

#### Juridisk form

Aktiebolag

### Värderingsenhet småhus tomtmark 301861784 (2024)

#### Taxeringsvärde

500 000 SEK

#### Riktvärdeområde

765007

#### Fastighetsrättsliga förhållanden

Utgör en eller flera självständiga fastigheter

#### Tomtareal

617 kvm

#### Strand

Inte strand eller strandnära mer än 150 m

#### Vatten och avlopp

Kommunalt vatten  
Kommunalt avlopp

#### Antal lika

1

#### Justeringsorsak

### Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301861786 (2024)

#### Taxeringsvärde

1 528 000 SEK

#### Bebyggelseyp

Friliggande

#### Total standardpoäng

31

#### Bostadsyta

111 kvm

#### Biutrymmesyta

#### Värdeyta

111 kvm

#### Nybyggnadsår

1990

#### Tillbyggnadsår

#### Värdeår

#### Under byggnad

#### Antal lika

#### Justeringsorsak

1990

Nej

1

## Allmänna delen

## Åtgärd

## Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

## Datum

1978-03-17

## Akt

07-78/180

## Ursprung

Älmhult Nansen 7

## Läge, Karta

## Område

1

## Typ

Markområde

## N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6267384.5

446702.9



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

## Areal

## Område

Total

## Totalareal

617 m<sup>2</sup>

## Därav landareal

617 m<sup>2</sup>

## Därav vattenareal

0 m<sup>2</sup>

## Tidigare beteckningar

## Beteckning

G-Älmhult Nansen:8

## Omregistreringsdatum

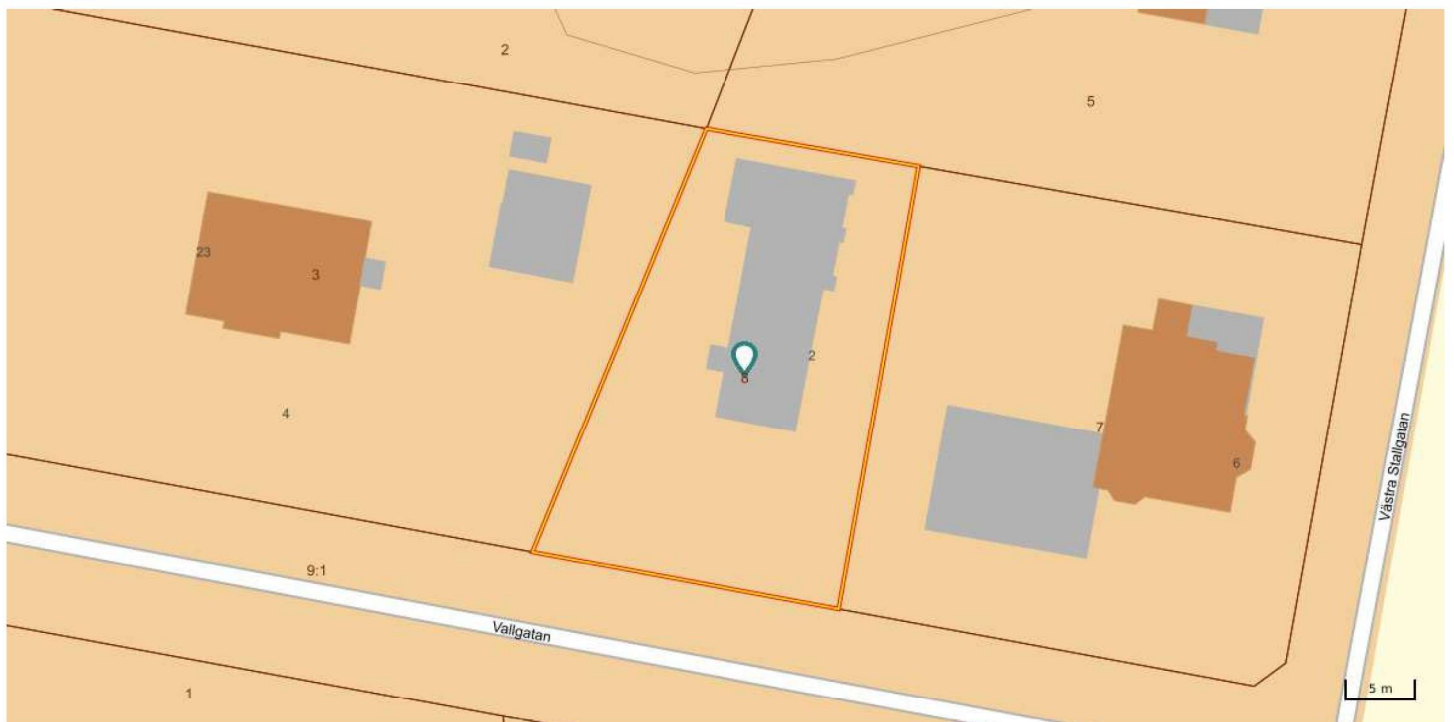
1995-05-03

## Akt

0781-95/6

Källa: Lantmäteriet

## Fastighetskarta liten

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