

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
ÄLMHULT STENBROHULTS-KVARNATORP 1:98



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: ÄLMHULT STENBROHULTS-KVARNATORP 1:98
Adress: Växjövägen 324, 343 71 Diö
Kommun: Älmhult
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: Februari 2026.
Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-02-27 av undertecknad. Vid besiktning deltog lagfaren ägare.

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	1351 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, staket, mur och träd. Asfalterad uppfart. Uteplats av trätrall på plintar, ca 16 kvm. Höjd ca 2m, enklare trädgårdförråd därunder. Trätrappa upp till uteplats på östra sidan av huset, access även via köksdörr.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Diö, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet. Fastighetsägaren har informerat om att det månadsvis blir stopp i avloppet ut till anslutningspunkt. Ny dragnings av avloppsrör kan behövas.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Byggnadsplan från 1968. 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.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

2-plan med källare.

Byggnadsår

1948, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme 160 kvadratmeter resp. 115 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarplan: Tvättstuga, 3 st. källarutrymmen samt 3 st. källarförråd. (invändig och utvändig access till källare)**Bottenvåning:** Kök (i funktion), trapphus, därutöver 3 rum, 1 förråd och 1 våtrum under renovering. Balkong och uteplats**Övervåning:** Trapphus, vardagsrum, 4 sovrum (varav renovering i 1 sovrum), våtrum. Balkong.

Undergrund

Morän, skattat jorddjup 3-5m, därunder Granodiorit-granit

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Betongplatta (källare)

Stomme

Betong

Bjälklag

Betong

Fasad

Puts, normal

Yttertak

Betongtakpannor

Fönster

Tvåglasfönster, treglasfönster

Våningstrappa

I betong

Golveläggningar

Plastmatta, laminat,

Tak

Målat,

Kök

grå släta luckor och lådfronter, 4-pls häll med fläkt(kolfilter), inbyggd ugn. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 8 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum

Övervåning

Bottenvåning

golv

Plastmatta

Betong

väggar

Plastmatta

Betong

inredning

WC, tvättställ, dusch

saknas

övrigt

Ljust porslin

skick

Äldre

Tvättavdelning

I källare

golv

Klinker

väggar

Målad betong

inredning

Tvättmaskin, Torkskåp (ej inkopplad, funktionsstatus oklar).

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning

Direktverkande el genom radiatorer. På övervåning.

Övrigt

Byggnaden uppges innehålla blåbetong. Radonmätning har ej kunnat uppvisas. Osäkerhet föreligger avseende eventuell förhöjd radonhalt.

I princip ett helt våningsplan är under ombyggnation och kan vid besiktningstillfället inte nyttjas för bostadsändamål.

Ytskikt, installationer och inredning saknas i allt utom kök på våningsplanet (bottenvåning).

Eldstad, oklart om godkänt för eldning eller ej.

Garage Garage saknas. Det ligger ett garage som kan uppfattas tillhöra fastigheten, garaget ligger dock utanför fastigheten och tillhör enligt uppgift från ägaren ej fastigheten.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget längs genomfartsväg. I huvudsak villabebyggelse i näromgivningen.

Efterfrågan Ordinär
Allmänservice Acceptabel
Materialstandard Ordinär
Planlösning Mindre god, trapphus mellan våningarna.
Standard Godtagbar
Underhåll Normalt, och ett våningsplan med pågående renovering

Objektet som helhet Större småhus med stort upprustningsbehov invändigt (bottenvåning).

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	771 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>671 000 kr</u>
Totalt	1 442 000 kr

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

Pantbrev 1 st. Totalt 166 000 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 1 600 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 1 200 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **ÄLMHULT**
STENBROHULTS-KVÄRNATORP 1:98 har vid
värdetidpunkten februari 2026 bedömts till:

EN MILJON TVÅHUNDRATUSEN KRONOR (1 200 000 kr)

Kalmar 2026-02-28
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

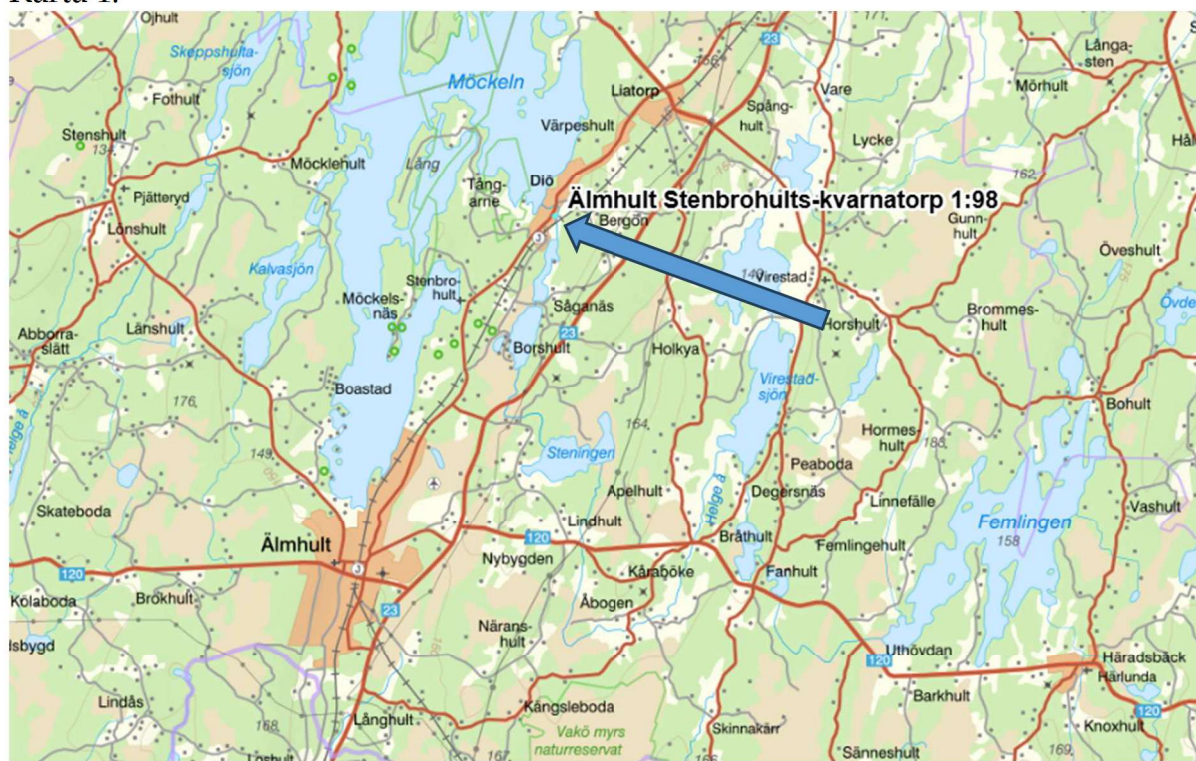
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

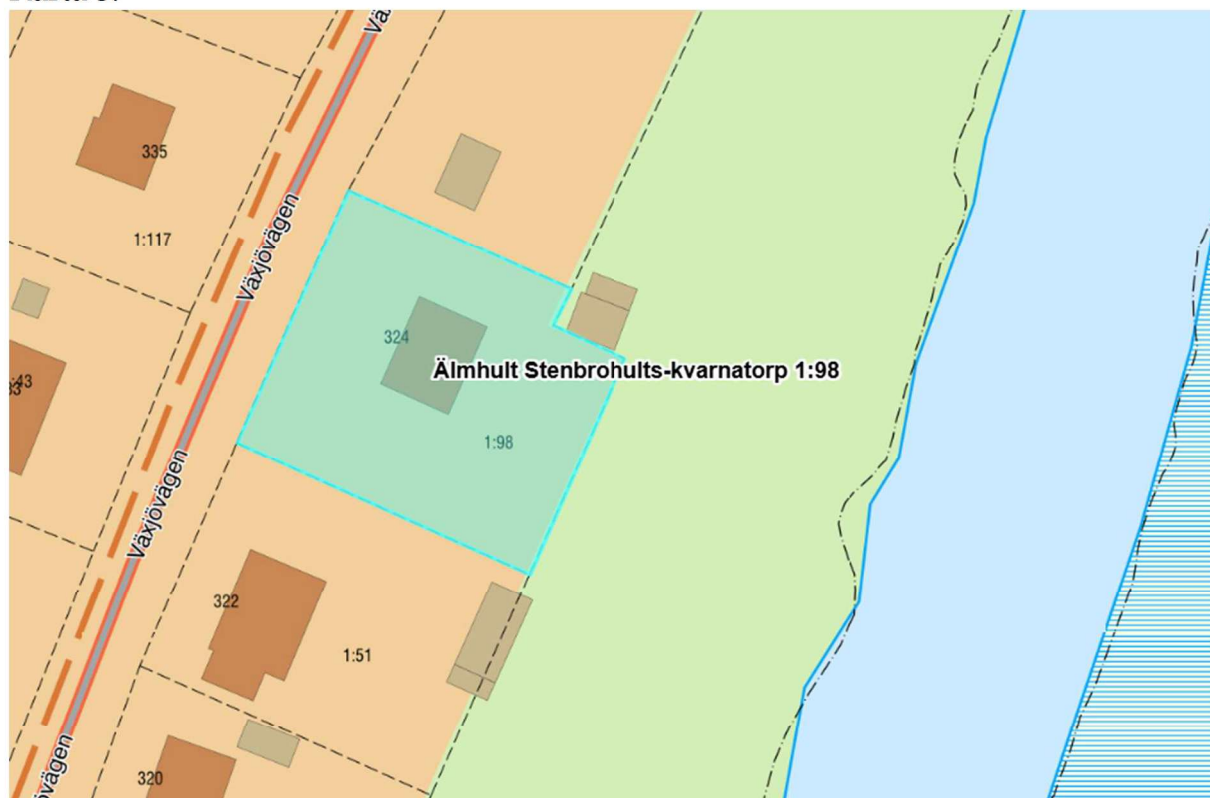
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):



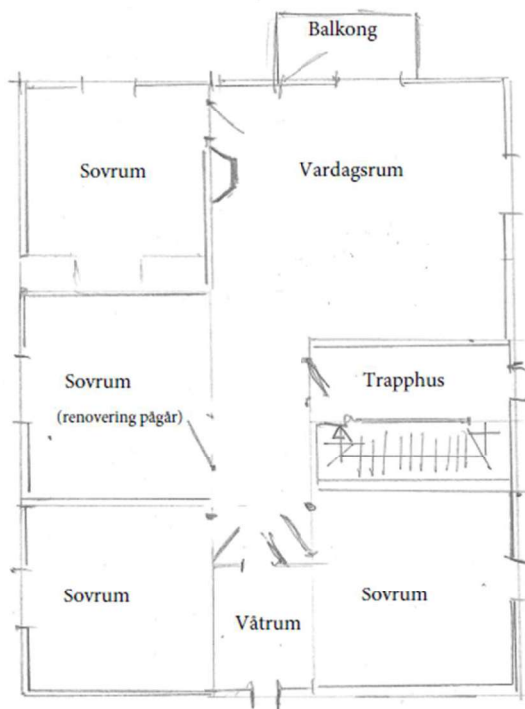
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Standardpoäng
Älmhult	220	KÖLABODA 3:12	2026-02-10	1 200	8 392	1,13	6 969	160	143	86	1957	27
Osby	220	HUNSHULT 1:34	2026-02-02	1 100	6 962	1,22	1 762	178	158	106	1947	27
Osby	220	VETERINÄREN 8	2026-01-16	1 065	6 916	0,97	958	174	154	105	1946	30
Osby	220	TAPETSERAREN 5	2025-08-05	1 225	7 656	1,20	985	176	160	80	1946	27
Markaryd	220	JUPITER 28	2025-05-27	1 000	6 944	0,97	1 400	164	144	109	1945	28
Osby	220	TOPPLÖSAN 2	2024-07-16	1 600	10 596	1,28	1 195	171	151	98	1960	30
Osby	220	GAMLEBY 1	2024-06-07	1 050	6 325	0,92	1 764	180	166	68	1945	30
Älmhult	220	AXEL 2	2023-06-14	1 800	10 588	0,91	431	187	170	85	1929	27
Osby	220	VETERINÄREN 8	2023-06-01	1 150	7 468	1,05	958	174	154	105	1946	30
Älmhult	220	DIHULT 4:26	2023-04-14	1 300	8 667	1,00	2 100	168	150	90	1946	30
Markaryd	220	HJORTSBERGA 1:24	2023-03-27	1 525	9 472	1,26	3 890	180	161	96	1951	30
		Medel ovägt		1 274	8 181	1,08	2 037	174	156	93	1947	29
		Medel vägt			8 191							

BILAGA 4: PLANSKISSER

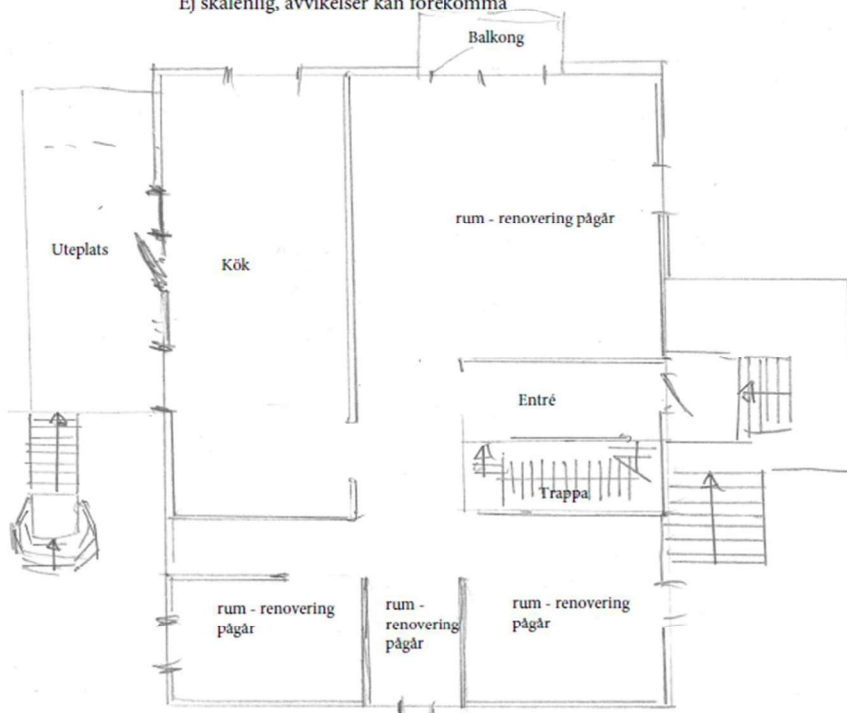
Planskiss övervåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Älmhult Stenbrohults-Kvarnatorp 1:98	909a6a53-40c3-90ec-e040-ed8f66444c3f	070110772	-
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0765	Stenbrohult Socken: stenbrohult	105024	2025-11-03
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-02-26

Adress

Adress

Växjövägen 324
343 71 Diö

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2014-09-01	14/12517

Berört fång

14/12517, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
Köpeskilling: 250 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Beviljad 14/13645

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-10-29, 1 406 229 sek, beslutsnummer 12255361623	2025-10-31	D-2025-00396773:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 166 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Fastigheten har skriftligt pantbrev	166 000 SEK	2014-09-01	14/12523

Anmärkningar

Beviljad: 14/13648

Innehavare: D-2014-00386160:1 Oort Holding Aps, Villingerödvej 34, Villingeröd, 3120 Dronningmølle,

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Eksjö

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Diö stationssamhälle	1968-05-31	07-STE-1083

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	269912-8	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 442 000 SEK	671 000 SEK	771 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
	1 / 1	Fysisk person	

Värderingsenhet småhus tomtmark 30216148 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomtareal
771 000 SEK	765003	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1351 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Strandnära högst 75 m utan egen strand	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 30217148 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
671 000 SEK	Friliggande	26	160 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
115 kvm	180 kvm	1948	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1948	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1947-11-17	07-STE-648

Ursprung

Älmhult Stenbrohults-Kvarnatorp 1:3

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6277375.1	452234.4



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 351 m ²	1 351 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
G-Stenbrohult Kvarnatorp 1:98	1995-05-03	0781-95/6

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten



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