F-488-26-07

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
ÄLMHULT VEKA 1:42



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 ... 7
EKONOMISKA DATA ... 7
VÄRDEBEDÖMNING ... 7
BILAGA 1: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET ... 9
BILAGA 2: KARTOR ... 10
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL ... 12
BILAGA 4: PLANSKISSER ... 13
BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA ... 14

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	ÄLMHULT VEKA 1:42
Adress:	Masugnsvägen 5, 343 95 Älmhult
Kommun:	Älmhult
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt:	maj 2026.
Syfte:	Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning	Okulär besiktning utförd 2026-05-27 av undertecknad. 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	1952 kvm kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Asfalterad större uppfart.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Delary, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet.
Energideklaration	Bifogas separat.
Planbestämmelser, servitut mm	Byggnadsplan från 1957. 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 ½ -plan med källare.
Byggnadsår	1932, enligt taxering.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biutrymme 136 kvadratmeter resp. 80 kvadratmeter enligt taxering.
Innehåll	**Källare:** Apparatrum med tvättstuga, förrådsutrymme, garage. Källare nås via invändig trappa samt via garageport. **Bottenvåning:** Hall, sovrum, kök, groventré, allrum, våtrum vardagsrum, inglasat uterum. **Övervåning:** Hall, tre sovrum, våtrum. (balkong).
Undergrund	Isälvssediment, skattat jorddjup 20-30m, därunder Syenitoid-granit. (SGU).
Grundmurar	Betongsten
Grundläggning	Källargrund
Stomme	Bedöms utgöras av trä.
Bjälklag	Trä
Fasad	Träpanel
Yttertak	Plåt, eftersatt underhåll.
Fönster	Treglasfönster
Våningstrappa	I trä
Golvbeläggningar	Parkett, laminat, trä
Tak	Pärlspont, skivor.

Kök	Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls häll, med ugn och fläkt. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök i normalt skick. Viss köksinredning saknas. Status på installationer har ej kunnat verifieras.

Våtrum	Bottenvåning	Övervåning
golv	Plastmatta	Plastmatta
väggar	Plastmatta	Plastmatta
inredning	WC, tvättställ, dusch (duschslang saknas)	WC, tvättställ, dusch
övrigt	Ljust porslin	Ljust porslin
skick	Äldre	Normalt

Tvättavdelning	I källare
golv	Betong
väggar	Målad betong
inredning	Tvättmaskin

Ventilation	Självdragsventilation
Uppvärmning -system	Bergvärmepump, Nibe Fighter 1210. Vattenburet, radiatorer

Status på värmesystemet har ej kunnat verifieras. Systemet bedöms vara äldre och kan ha uppnått eller överskridit sin tekniska livslängd.

Övrigt	Spår av tidigare lokal fuktskada noteras i golv i kök.
	Äldre smörjgrop/reparationsgrop finns på tomten. Skick och användbarhet har ej kunnat bedömas.
	Golvbeläggning saknas på balkong.
	Inglasat uterum ca. 15 kvm. Tak av kanalplast. Bedöms vara i normalt skick.
Garage	Inbyggt garage. Slagport. Ca 26 kvm.
Uthus	Äldre dubbelgarage med slagportar. loft och carport.
	Äldre jordkällare bakom dubbelgaraget.

OMDÖME

Läge	Objektet är beläget längs bygata i villaområde. Vatten (Lillån) i nära läge västerut.
Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Mindre god
Standard	Ordinär
Underhåll	Delvis eftersatt
Objektet som helhet	Äldre småhus med upprustningsbehov såväl in- som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	725 000 kr
Byggnad	470 000 kr
Totalt	1 195 000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 900.000 kr utifrån undertecknads besiktningsuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 2 st. Totalt 836 700 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden	En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,0 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 900 000 kronor för värderingsobjektet.
Värderingsobjektet	Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 650 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **ÄLMHULT VEKA 1:42** har vid värdetidpunkten maj 2026 bedömts till:

SEXHUNDRAFEMTIO TUSEN KRONOR (650 000 kr)

Kalmar 2026-06-03
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB

Daniel Strand, civilingenjör
Fastighetsvärderare

Andreas Ylipää, civilekonom
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

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/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

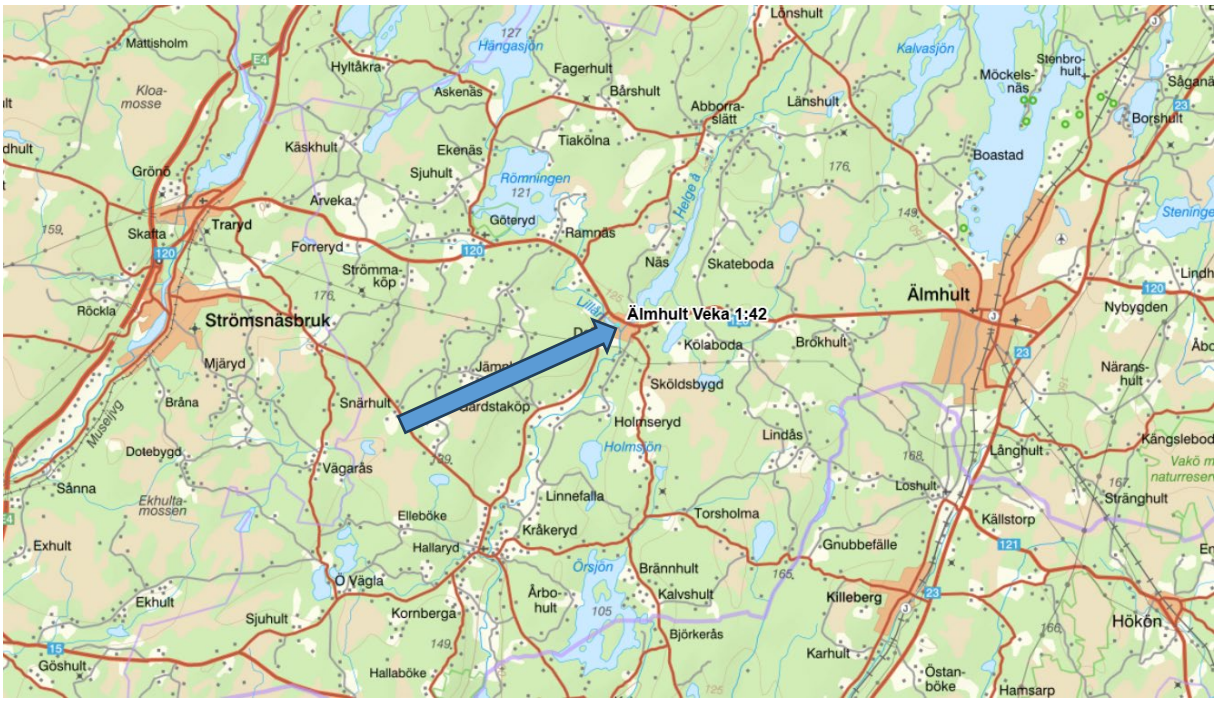
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

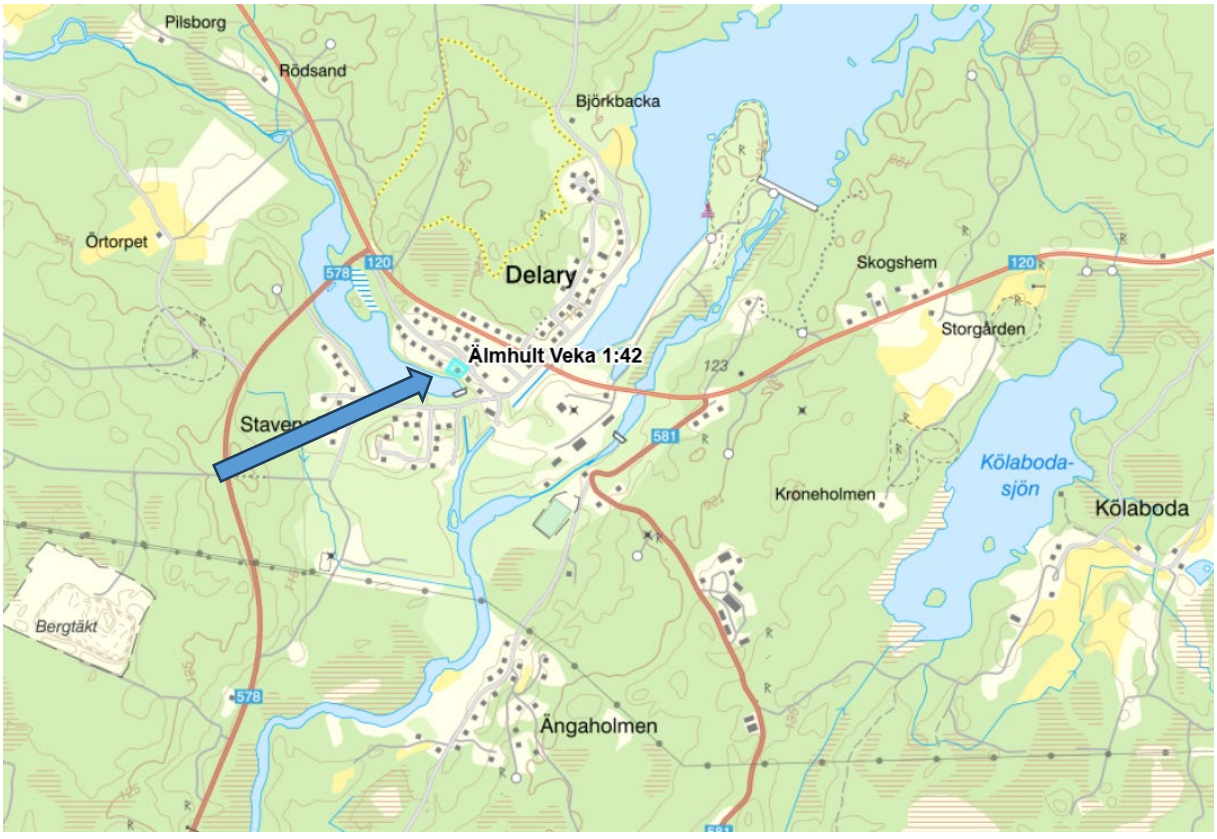
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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

Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):

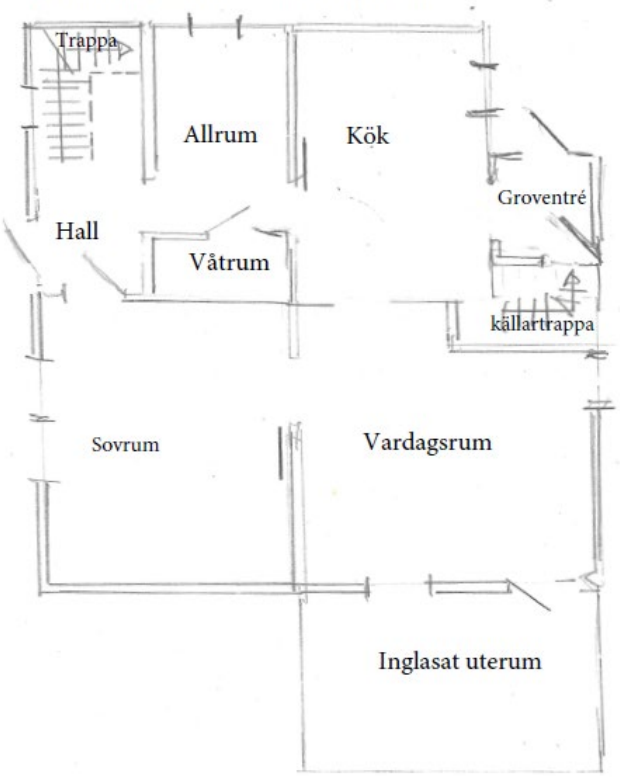


BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

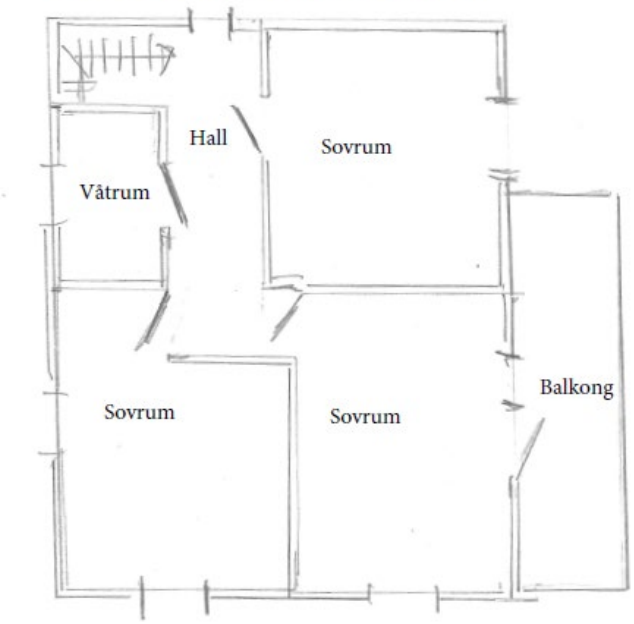
Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Älmhult	220	RISKULLA 33:20	2025-09-02	1 200	9 231	0,97	828	138	130	1975	33
Markaryd	220	DOMHERREN 3	2025-04-17	775	5 496	1,10	886	141	141	1977	30
Osby	220	ÅBUEN 1:19	2025-04-02	800	5 333	0,86	1 855	150	150	1929	31
Älmhult	220	HÄRLUNDA-LÅNGHULT 1:27	2025-03-28	1 000	8 333	1,27	1 954	125	120	1938	31
Älmhult	220	DIHULT 4:15	2024-12-02	780	6 190	0,91	1 600	132	126	1944	27
Osby	220	SLÄHULT 1:70	2024-10-21	1 100	7 586	1,19	3 544	150	145	1929	30
Markaryd	220	DOMHERREN 3	2024-09-02	650	4 610	0,92	886	141	141	1977	30
Markaryd	220	LOKELDAREN 14	2024-07-24	740	5 920	1,20	1 100	138	125	1967	30
Älmhult	220	GAMLELYCKE 1:2	2024-07-15	1 200	10 000	1,20	2 850	120	120	1929	27
Älmhult	220	HÄMPERSKÖP 1:7	2024-07-01	925	6 167	0,87	937	152	150	1965	33
Hässleholm	220	HÖGHOLMA 1:45	2024-05-24	750	5 172	0,91	1 187	145	145	1980	30
Älmhult	220	HÄRADSBÄCK 1:101	2024-04-02	750	6 466	1,10	1 623	136	116	1973	31
		Medel ovägt		**889**	**6 709**	**1,04**	**1 604**	**139**	**134**	**1957**	**30**
		Medel vägt			**6 631**						

BILAGA 4: PLANSKISSER

Planskiss bottenvåning
Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss övervåning
EJ skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning
Älmhult Veka 1:42

UUID
909a6a53-4751-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
070112450

Senaste ändringen i allmänna delen
-

Län- och kommunkod
0765

Distrikt
Göteryd
Socken: göteryd

Distriktskod
105009

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2026-03-13

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-05-15

Adress

Adress

Masugnsvägen 5
343 95 Älmhult

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2024-04-10	D-2024-00108712:1

Berört fång
D-2024-00108712:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2024-03-28
Köpeskilling: 700 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2026-02-13 599 091 sek jämte ränta och kostnader, t 6882-25	2026-02-16	D-2026-00053857:1

Anmärkningar
Avser inteckning D-2024-00138415:6

Utmätning 2026-03-10, 599 091 sek jämte ränta och kostnader, mål nr t 908-26	2026-03-11	D-2026-00083855:1

Anmärkningar
Avser inteckning D-2024-00138415:6

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 836 700 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	Fastigheten har skriftligt pantbrev	23 700 SEK	1975-11-26	75/9792

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Inteckningen får dödas utan handlingens företeende D-2024-00242988:1				
3	Fastigheten har skriftligt pantbrev	813 000 SEK	2024-05-06	D-2024-00138415:6

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Nyttjanderätt Övrigt ändamål: område	1970-06-17	70/2456

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Eksjö

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Delary brukssamhälle	1957-02-08	07-GÖT-637

Anmärkningar
Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	267777-8	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 195 000 SEK	470 000 SEK	725 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 24368148 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
725 000 SEK	765904	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1952 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Högst 75 m från strandlinjen och med egen strand	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24369148 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
470 000 SEK	Friliggande	29	136 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
80 kvm	152 kvm	1932	1997

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1932	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1942-09-24	07-GÖT-448

Ursprung

Älmhult Veka 1:6

Avskild mark

Älmhult Veka 1:64

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6267579.5	435551.2

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 952 m^2	1 952 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
G-Göteryd Veka 1:42	1995-05-03	0781-95/6

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten



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