

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
ÄLMHULT GÖTERYD 1:21



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 GÖTERYD 1:21
Adress: Göteryd Graninge 1, 343 97 Älmhult
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 personal från Kronofogdemyndigheten. Lagfaren ägare deltog ej.

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Byggnaden var kraftigt vattenskadad vilket försvårade besiktningen. 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	<p>1784 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med vildvuxen gräsmatta, buskar och träd. Delvis igenväxt uppfart.</p> <p>Det står skrotbilar, eller delar av skrotbilar på fastigheten, vid huset. Äldre skrotbil även bakom garagebyggnad.</p>
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Göteryd, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	<p>Fastigheten har enskilt vatten och avlopp, enligt taxering.</p> <p>Det enskilda avloppet är enligt uppgifter från Älmhults kommun belagt med förbud.</p> <p>I fastighetsregistret finns under inskrivningsinformation en anteckning med inskrivningsdag 2022-11-09. sammanfattat innehåll enligt:</p> <p>”Förbud att släppa ut spillvatten från vattentoalett (wc) och bad, disk och tvättvatten (bdt) till den bristfälliga avloppsanläggningen på fastigheten.”</p> <p>El anslutet men fränkopplat vid besiktning.</p>
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	<p>För fastigheten gäller varken detaljplan eller områdesbestämmelser.</p> <p>Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Älmhult Göteryd GA:1, vars ändamål är vägar. Förvaltningen sköts av Västra göteryds vägsamfällighetsförening.</p> <p>Fastigheten belastas av avtalsservitut avseende kraftledning.</p> <p>För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.</p>

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

2-plan med källare.

Byggnadsår

1937, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme 120 kvadratmeter resp. 50 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källare: Apparaturum, samt tre förrådsutrymmen (invändig och utvändig access till källare).**Bottenvåning:** Hall, vardagsrum, kök.**Övervåning:** Hall, våtrum, tre sovrum, förrådsutrymmen. Morän, skattat jorddjup 5-10m, därunder Syenitoid-granit. (SGU).

Undergrund

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Puts, sämre skick

Yttertak

Okänt, tak ej kontrollerat. (utvändig takstege ej beträdd).

Tydliga skador längs bräddor vid takkant.

Fönster

Treglasfönster

Våningstrappa

I trä, äldre.

Golveläggningar

Plastmatta, parkett, laminat

Tak

Skivor, Pärlspont.

Kök

Träfärgade spårade luckor och lådfronter, 4-pls häll, med ugn och fläkt. Diskmaskin, Kyl & frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 6-8 personer. Köket i normalt standard i sämre skick. Köket är delvis belamrat. Status på installationer är oklar.

Våtrum

Övervåning

golv

Plastmatta

väggar

Plastmatta

inredning

WC, tvättställ, dusch

övrigt

Ljust porslin

skick

Äldre standard i sämre skick

Tvättavdelning

I källare

golv

Betong

väggar

Målad betong

inredning

Tvättmaskin. Tvättavdelning i sämre skick.

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

Kombipanna (Olja, el). (Äldre, oklar status).

-system

Vattenburet, radiatorer. (Äldre, oklar status).

Övrigt

Bostadsbyggnaden bedöms vara i mycket dåligt skick med omfattande fukt- och vattenskador i innertak och sannolikt även i underliggande konstruktion. Fulla hinkar med vatten stående i olika rum. Vatten/is på delar av golv. Mikrobiella angrepp noterades. Det inte kan inte uteslutas fara för byggnadens konstruktion, att tex taket rasar in etc. Det kan heller inte uteslutas att byggnaden är rivningsmässig i sin helhet.

Byggnaden står kallställd.

Trasiga fönster i källaren.

Garage

Fristående garage. Äldre garage i sämre skick, träkonstruktion med eternittak. Slagport. Betongväggar. Ca 14 kvm. Innertakshöjd ca 2,0m.

Ytterligare ett äldre garage, belamrat och i rivningsmässigt skick. Sammanbyggt med det andra garaget (utrymme med endast tak emellan) Äldre träkonstruktion med eternittak. Slagport.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget längs bygata. Landsbygdsmiljö och omgivningen utgörs av mindre villabyggelse, därutöver jordbruksmark och skogsmark.

Efterfrågan	Ringa
Allmänservice	Dålig
Materialstandard	Mindre god
Planlösning	Mindre god
Standard	Mindre god
Underhåll	Eftersatt

Objektet som helhet Äldre småhus i sämre skick, med kraftigt eftersatt underhåll.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	79 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>448 000 kr</u>
Totalt	527 000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet bedöms som helt felaktigt. Min bedömning är att taxeringsvärdet bör vara 79 000 kr, varav mark 79 000 kr och taxeras med typkod 213, småhusenhet med byggnadsvärde < 50 000 kr.

Pantbrev 2 st. Totalt 488 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 0,3 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 150 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 100 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten ÄLMHULT GÖTERYD 1:21
har vid värdetidpunkten februari 2026 bedömts till:

ETTHUNDRATUSEN KRONOR (100 000 kr)

Kalmar 2026-03-07
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

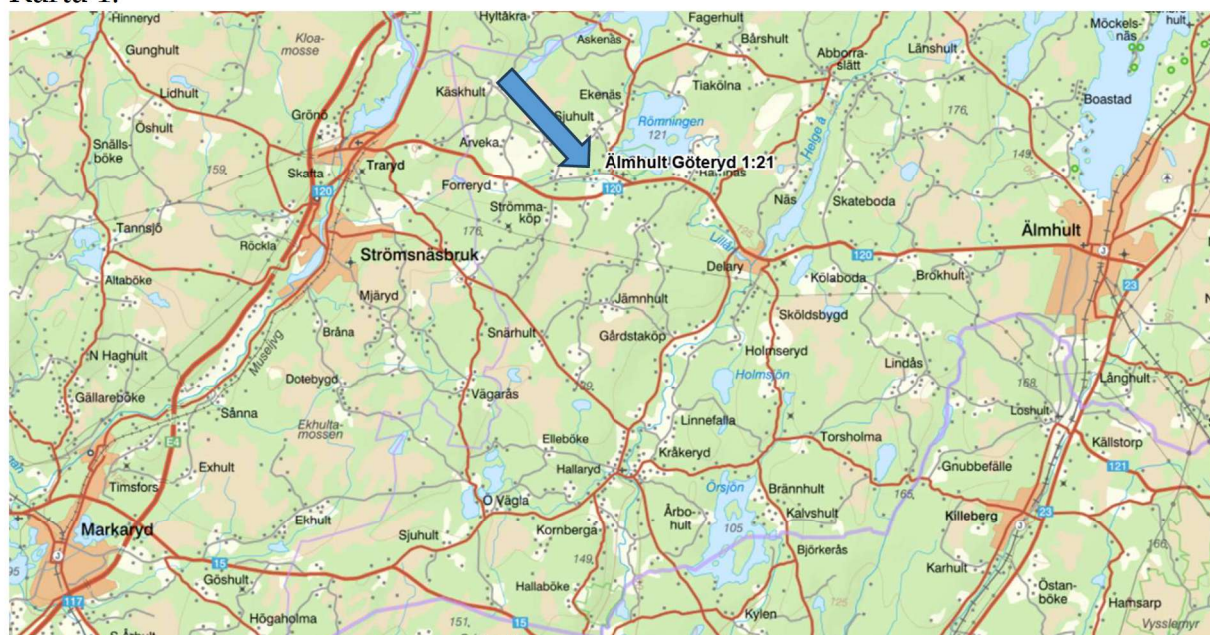
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

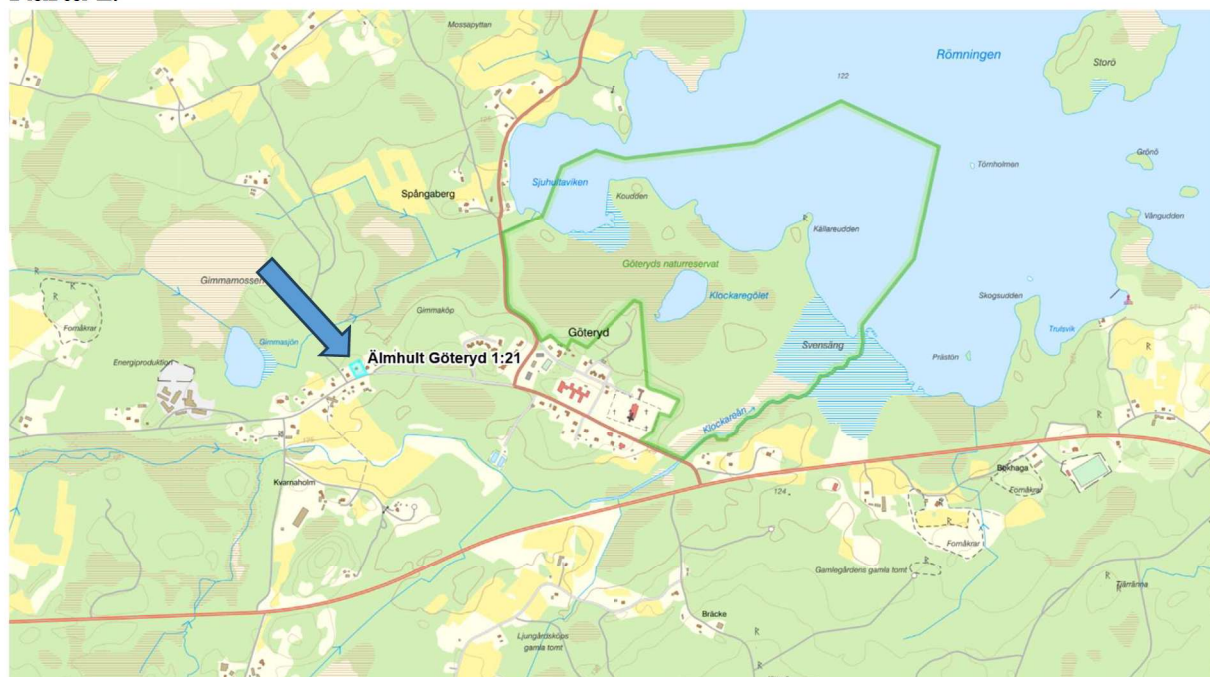
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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



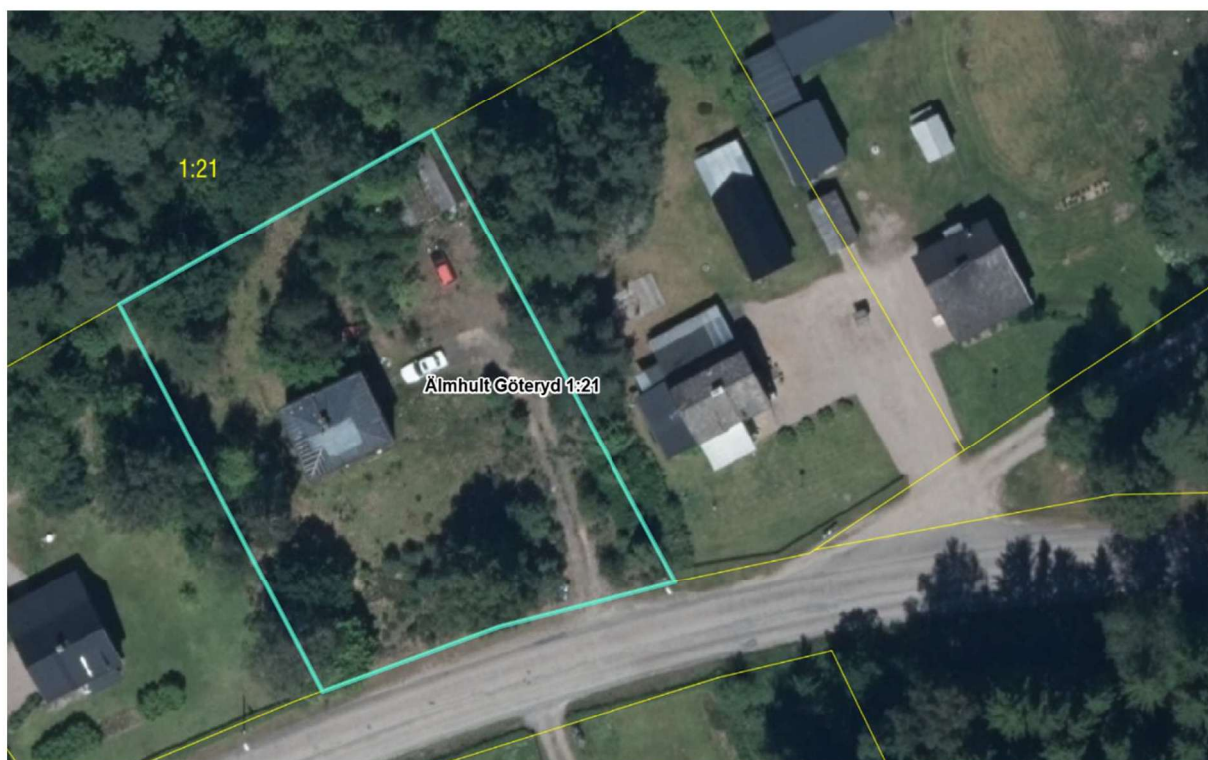
Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):



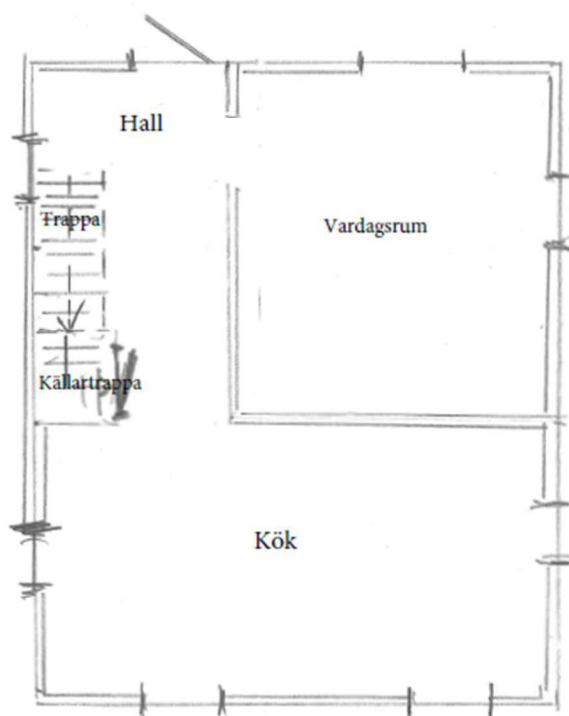
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris	Tkr	Kr/Kvm	K/T	Totalareal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Älmhult	220	STENBROHULTS-VÄRPESHULT 3:2	2025-11-04	175	1 842	0,19	1 858	95	95	1929	26	
Markaryd	220	SÖDRA ÅRHULT 1:71	2025-08-23	150	2 143	0,28	2 800	83	70	1945	25	
Älmhult	220	OSNAKÖP 1:24	2024-11-08	200	2 020	0,22	8 482	103	99	1951	33	
Markaryd	220	MERKURIUS 5	2024-10-28	200	2 247	0,47	1 334	102	89	1930	12	
Markaryd	220	TRARYD 3:152	2024-08-10	60	451	0,13	1 728	149	133	1937	23	
Älmhult	220	HÄRADSBACK 1:92	2024-02-22	150	1 389	0,19	1 483	128	108	1965	35	
Markaryd	220	VAGNEN 6	2023-11-11	150	1 724	0,52	1 331	87	87	1929	20	
Markaryd	220	TRARYD 11:1	2023-09-28	250	2 500	0,37	1 236	120	100	1965	33	
Ljungby	220	NORRTORPA 3:12	2023-06-15	160	1 667	0,29	2 390	110	96	1929	23	
Markaryd	220	MURAREN 4	2023-03-30	75	658	0,18	1 560	117	114	1929	24	
		Medel ovägt		157	1 664	0,28	2 420	109	99	1941	25	
		Medel vägt			1 584							

BILAGA 4: PLANSKISSER

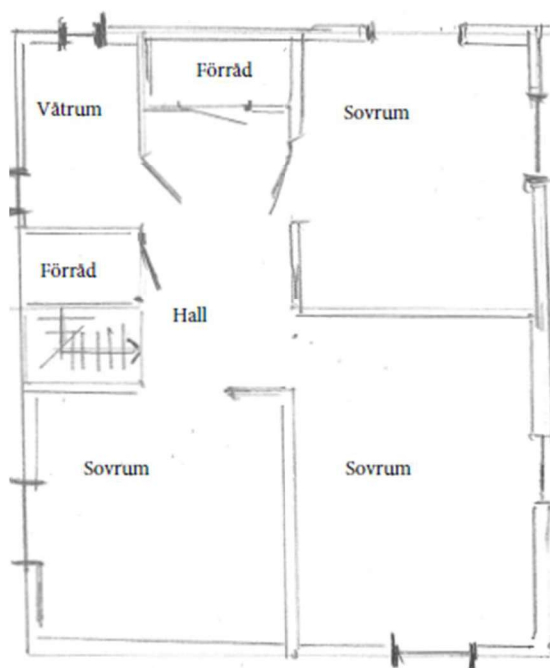
Planskiss bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss övervåning

EJ skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning Älmhult Göteryd 1:21	UUID 909a6a53-2954-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 070104773	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-12-12
Län- och kommunkod 0765	Distrikt Göteryd Socken: göteryd	Distriktskod 105009	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-09-11
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-22

Adress

Adress

Göteryd Graninge 1
343 97 Älmhult

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2011-07-25	11/10733

Berört fång

11/10733, andel 1/1
Arv: 2011-05-28
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll

	Inskrivningsdag	Akt
Förbud att släppa ut spillvatten från vattentoalett (wc) och bad-, disk- och tvättvatten (bdt) till den bristfälliga avloppsanläggningen på fastigheten (2019-06-24, § 257/2019)	2022-11-09	D-2022-00460796:1

Anmärkningar

Frist till 2021-06-23 D-2022-00460796:2

Utmätning 2025-09-06, 247 597 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-456815-25	2025-09-10	D-2025-00321984:1
---	------------	-------------------

Anmärkningar

Avser inteckning 92/3686

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 488 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	318 000 SEK	1992-05-20	92/3686

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	170 000 SEK	1992-05-20	92/3687

Anmärkningar

Innehavare: 92/3689 Göteryds Sparbank, Delary 6147, 343 95 Älmhult

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
3	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	2007-11-09	07/20325

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Eksjö

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter



Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Älmhult Göteryd GA:1

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tele	Last	Ledningsrätt	0765-13/15.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Göteryd-Delary Fiber Syd Ek För

Last

Markaryd Rishult 1:9-10,17,31,36,38

Markaryd Traryds-Lindhult 1:9-10

Älmhult Burhult 1:2,10-13,22,26-27,30-34,36-37,39-40,44-45, 2:2,4,6-7, 3:12,21, 5:1

Älmhult Göteryd 1:1-2,9,13,15,18-19,21,24,27-28,31-32,34,38-39,45,51,55,60,63-64

Älmhult Hästberga 1:4,6,8,11-12,20,23,25-28

Älmhult Juddhult 1:7-9,11,13,16,19-24,26, 2:4

Älmhult Jämnhult 1:5-8,11-23,27-28,30-32

Älmhult Ljunggårdsköp 1:12,14-15,18,20-21,23,27-28, 2:1

Älmhult Ramnäs 1:8-9, 2:2-3,15, 3:7-8

Älmhult Snärhult 1:5-6,11,13,15,17

Älmhult Strommaköp S:1, 1:4-6,21,23-26,32,35,38

Älmhult Stuvhult 1:2-3,7

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
---------	------------------	---------------	------------

Beskrivning

Kraftledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Olofström Hallandsboda 1:82

Olofström Härnäs 1:94

Last

Älmhult Göteryd 1:21

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	276138-8	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	527 000 SEK	448 000 SEK	79 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 47110148 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomtareal
79 000 SEK	765906	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1784 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 47111148 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
448 000 SEK	Friliggande	30	120 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
50 kvm	130 kvm	1937	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1937	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Sammanläggning	1945-02-27	07-GÖT-471
Ledningsrättsåtgärd	2014-08-21	0765-13/15

Ursprung

Älmhult Göteryd 1:1,12

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6270348.8	430600.5

 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

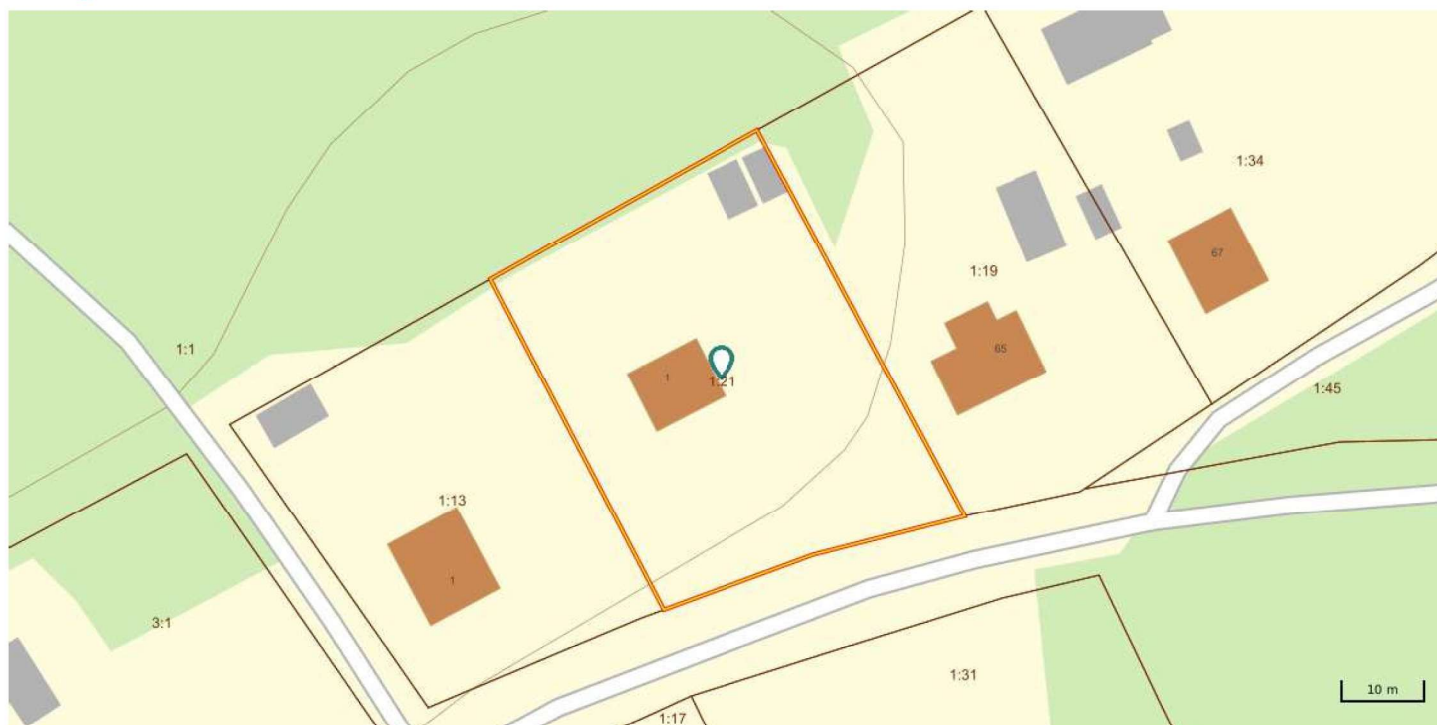
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 784 m ²	1 784 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
G-Göteryd Göteryd 1:21	1995-05-03	0781-95/6
G-Göteryd Göteryd Prästegård 1:21	1950-08-14	07-AD156/1949

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten



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