F-568-26-07

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
ÄLMHULT STENBROHULTS-KVARNATORP 2:3



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 STENBROHULTS-KVARNATORP 2:3
Adress:	Skyttegatan 18, 343 71 Diö
Kommun:	Älmhult
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt:	Juni 2026.
Syfte:	Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning	Okulär besiktning utförd 2026-06-10 av undertecknad. Vid besiktning deltog 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 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	1175 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med vildvuxen gräsmatta, buskar och träd. Asfalterad uppfart.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Diö, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. Enligt uppgift från Älmhults kommun har den kommunala vattenförsörjningen till fastigheten stängts av kommunen. Någon kontroll av VA-installationernas funktion har inte kunnat genomföras. El anslutet men frånkopplat vid besiktning.
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.

BYGGNAD

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp	1-plan med inrett loft
Byggnadsår	1959, enligt taxering.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biutrymme 105 kvadratmeter resp. 34 kvadratmeter enligt taxering.
Innehåll	**Bottenvåning:** Hall, två sovrum, avdelat vardagsrum, kök. Två våtrum, groventré, gillestuga, tvättstuga, bastu. Inglasat uterum. Förrådsutrymme, apparatrum. **Övre plan:** Loft med sovutrymme, kattvindar. Det noteras att den invändiga takhöjden på loftet understiger 1,90m.
Undergrund	Morän, skattat jorddjup 1-3m, därunder Granodiorit-granit. (SGU).
Grundmurar	Betongsten
Grundläggning	Bedömt som Betongplatta på mark
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Tegel (bedöms vara i normalt skick) ,träpanel
Yttertak	Takpannor.
Fönster	Tvåglasfönster, bågar i sämre skick.
Våningstrappa	I trä, normalt skick.
Golvbeläggningar	Laminat, plastmatta.
Tak	Målat, pärlspont.
Kök	Spårade träluckor 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 4-5 personer. Kök av normal standard och i sämre skick.

Våtrum	Bottenvåning	Bottenvåning
golv	Klinker	Plastmatta
väggar	Kakel	Plastmatta
inredning	WC, tvättställ, badkar	WC, tvättställ, dusch
övrigt	Ljust porslin	Ljust porslin
skick	Äldre/sämre	Äldre/sämre

Tvättavdelning	Bottenvåning
väggar	Målad betong
inredning	Tvättmaskin, torktumlare
Bastu	Våtrum i anslutning. Två bänkar.
Ventilation	Självdragsventilation
Uppvärmning	Kombipanna från 1992 samt ackumulatortank Strömnäspannan TS 500, märkt 1986.
-system	Vattenburet, radiatorer
Övrigt	Stort in- och utvändigt upprustningsbehov. Den tekniska livslängden på värmesystem bedöms passerad. Byggnaden är kallställd. Bedöms ha varit så under en längre tid.

Tekniska installationer har ej kunnat kontrolleras.

Missfärgningar noteras på vägg i anslutning till groventré.

Skadade ytskikt noteras i gillestuga, med större fuktindikeringar på väggar. Golvbeläggningen är något böljande/bubblig. Så även i groventré och i uterum.

Eldstad finns. Bedöms ej vara godkänd för eldning i nuläget.

Instängd lukt noteras i huset.

Carport. Vidbyggt carport. plåt och papptak, ca 28 kvm. Slagport in till förrådsutrymme (för litet som garage).

Uthus Enklare uthus med gul träpanel, takpannor. Ej besiktigat.

OMDÖME

Läge	Objektet är beläget i villaområde.
Efterfrågan	Ringa
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Mindre god
Planlösning	Normal
Standard	Mindre god
Underhåll	Eftersatt
Objektet som helhet	Äldre, mindre småhus med stort upprustningsbehov såväl in- som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	248 000 kr
Byggnad	598 000 kr
Totalt	846 000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 700.000 kr utifrån undertecknads besiktningsuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 6 st. Totalt 604 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden	En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 0,9 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 650 000 kronor för värderingsobjektet.
Värderingsobjektet	Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 300 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **ÄLMHULT STENBROHULTS-KVARNATORP 2:3** har vid värdetidpunkten juni 2026 bedömts till:

TREHUNDRATUSEN KRONOR (300 000 kr)

Kalmar 2026-06-17
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):

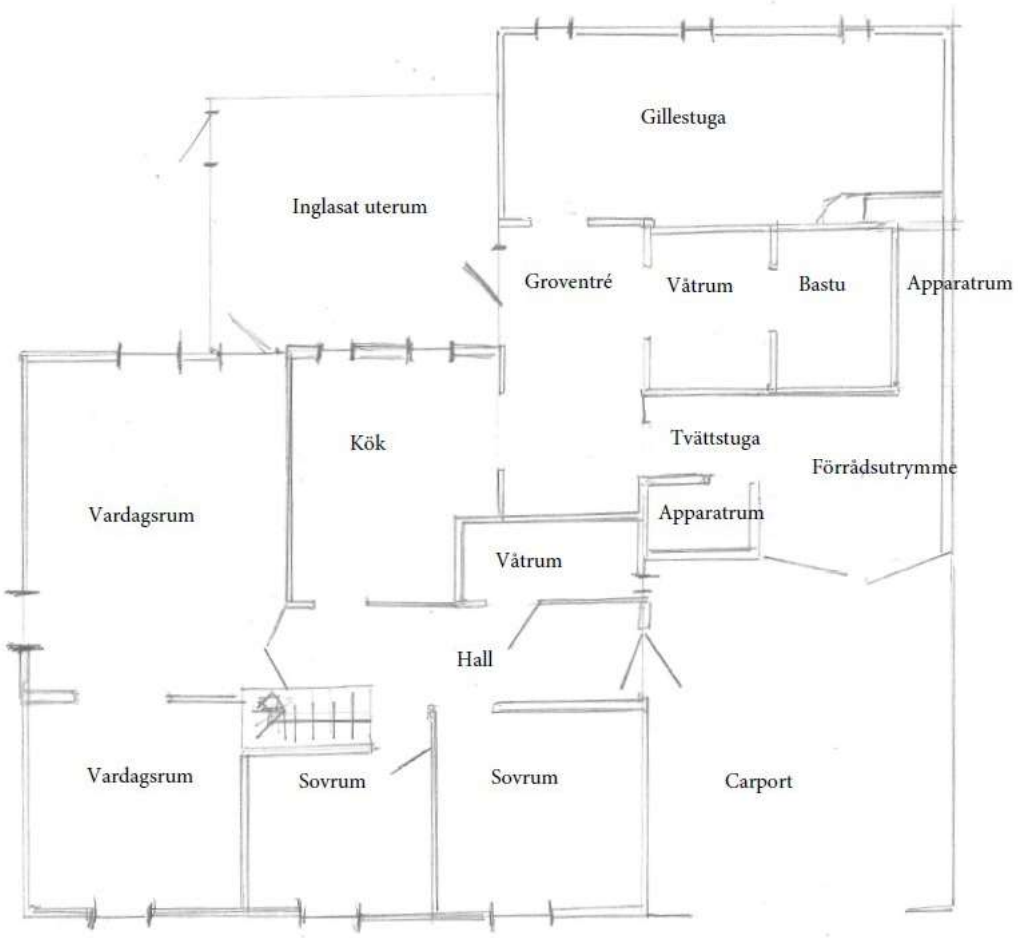


BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

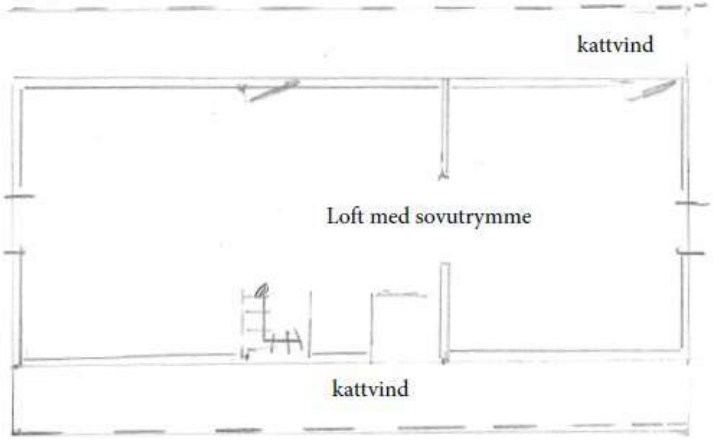
Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Alvesta	220	VISLANDA 29:2	2026-04-05	697	5 907	0,98	744	124	118	1929	24
Älmhult	220	PJÄTTERYD 5:2	2026-04-01	620	6 263	1,37	1 169	118	99	1968	27
Älmhult	220	MILLEBYGDEN 1:15	2026-04-01	850	8 947	1,12	2 480	102	95	1938	28
Alvesta	220	VISLANDA 73:10	2026-03-31	400	3 448	0,61	1 053	119	116	1929	22
Alvesta	220	ODENSJÖ 19:1	2025-11-21	800	7 407	1,27	3 183	109	108	1950	24
Ljungby	220	LJUNGA PRÄSTGÅRD 1:6	2025-09-10	700	6 364	0,93	1 600	123	110	1956	30
Älmhult	220	HÖRDA 4:14	2025-06-27	425	4 722	0,85	1 160	108	90	1966	25
Älmhult	220	ARVEKA 1:12	2025-06-17	580	5 273	0,70	1 380	123	110	1953	27
Alvesta	220	LINDÅS 2:33	2025-04-28	750	7 353	1,06	1 347	102	102	1931	26
Ljungby	220	TUMHULT 1:18	2025-04-01	616	6 099	0,95	3 595	101	101	1935	27
Älmhult	220	KALVSHULT 3:22	2025-02-17	595	5 219	0,73	1 724	116	114	1964	25
Alvesta	220	VISLANDA 21:33	2025-01-24	750	6 818	0,91	1 168	111	110	1929	30
Alvesta	220	VISLANDA 57:23	2024-10-22	250	2 500	0,36	1 386	100	100	1929	25
Älmhult	220	BERGÖN 1:25	2024-09-12	640	5 517	0,62	1 276	125	116	1936	27
Alvesta	220	GRIMSLÖV 1:123	2024-02-19	750	8 333	0,99	1 310	108	90	1964	25
		Medel ovägt		**628**	**6 011**	**0,90**	**1 638**	**113**	**105**	**1945**	**26**
		Medel vägt			**5 968**						

BILAGA 4: PLANSKISSER

Planskiss bottenvåning
Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss loft
Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning
Älmhult Stenbrohults-Kvarnatorp 2:3

UUID
909a6a53-40f2-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
070110819

Senaste ändringen i allmänna delen
-

Län- och kommunkod
0765

Distrikt
Stenbrohult
Socken: stenbrohult

Distriktskod
105024

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2026-04-10

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-05-15

Adress

Adress

Skyttegatan 18
343 71 Diö

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2011-08-05	11/11349

Berört fång
11/11349, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2011-07-21
Köpeskilling: 470 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2026-04-07, 19 601 sek, 12262066157	2026-04-09	D-2026-00129991:1

Anmärkningar
Avser inteckning 89/5285

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 604 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	300 000 SEK	1989-06-07	89/5285
2	47 000 SEK	2002-08-02	02/12240
3	104 000 SEK	2004-03-24	04/5047
4	46 000 SEK	2005-08-29	05/14753
5	44 000 SEK	2006-02-09	06/2465
6	63 000 SEK	2007-02-15	07/2939

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Eksjö

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan
Byggnadsplan
Diö stationssamhälle

Datum
1968-05-31

Akt
07-STE-1083

Anmärkningar
Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod
Småhusenhet, bebyggd (220)

Taxeringsenhetsnummer
259931-8

Samtaxerad
Nej

Typ av fastighet
Fastighet

Taxeringsår
2024

Taxeringsvärde
846 000 SEK

därav byggnadsvärde
598 000 SEK

därav markvärde
248 000 SEK

Taxerade ägare

Andel
1 / 1

Juridisk form
Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 2956148 (2024)

Taxeringsvärde
248 000 SEK

Riktvärdeområde
765003

Fastighetsrättliga förhållanden
Utgör en eller flera självständiga fastigheter

Tomtareal
1175 kvm

Strand
Inte strand eller strandnära mer än 150 m

Vatten och avlopp
Kommunalt vatten
Kommunalt avlopp

Antal lika
1

Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 2957148 (2024)

Taxeringsvärde
598 000 SEK

Bebyggelsetyp
Friliggande

Total standardpoäng
30

Bostadsyta
105 kvm

Biutrymmesyta
34 kvm

Värdeyta
112 kvm

Nybyggnadsår
1959

Tillbyggnadsår

Värdeår
1959

Under byggnad
Nej

Antal lika
1

Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder
Avstyckning

Datum
1958-12-23

Akt
07-STE-950

Ursprung

Älmhult Stenbrohults-Kvarnatorp 2:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6277143.0	451881.2

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

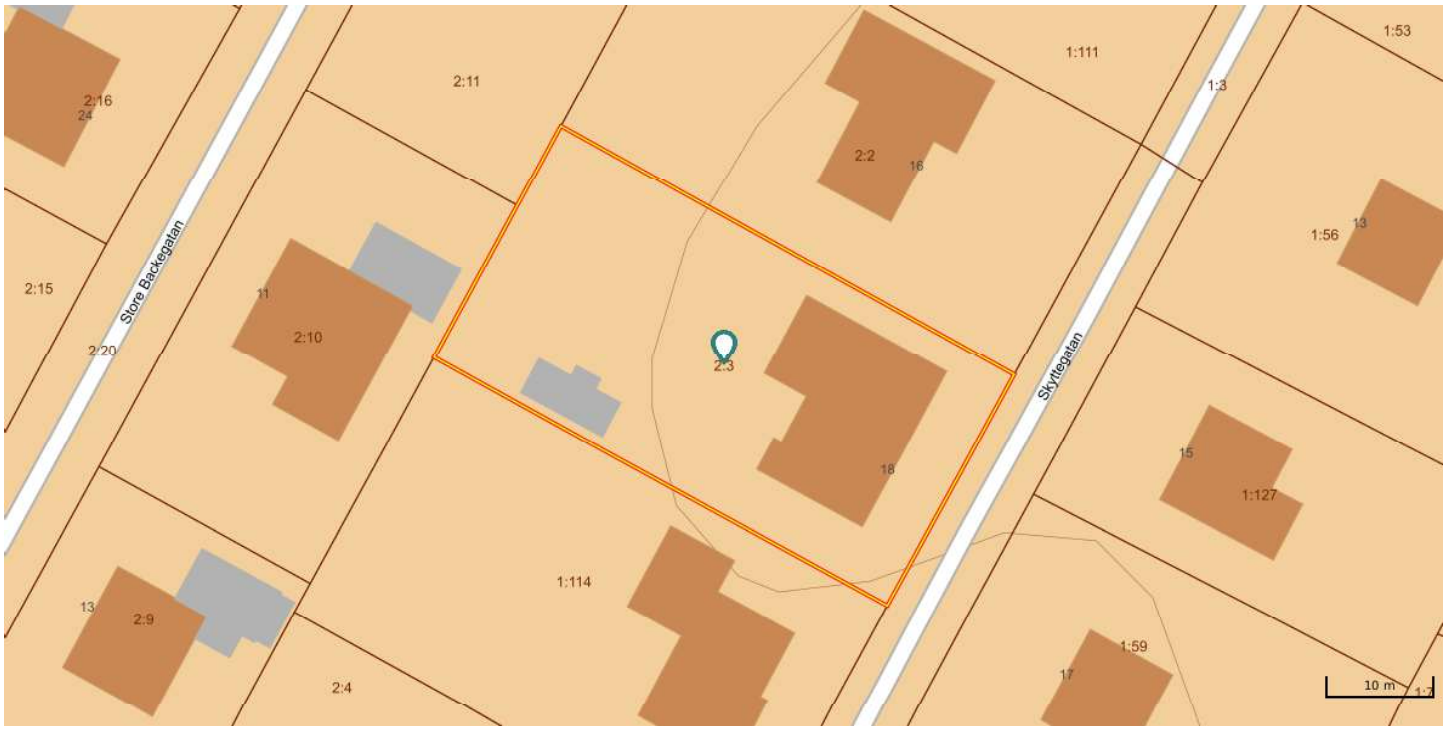
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 175 m^2	1 175 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
G-Stenbrohult Kvarnatorp 2:3	1995-05-03	0781-95/6

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten



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