

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
LJUNGBY IVLA 5:6



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: LJUNGBY IVLA 5:6
 Adress: Ivla Yttregård 2, 341 75 Hamneda
 Kommun: Ljungby
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: April 2026.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-04-08 av undertecknad. Vid besiktning deltog personal från Kronofogdemyndigheten. 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 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	4608 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Vildvuxen trädgårdstomt med sly, buskar och träd. Fastigheten angränsar till jordbruksmark i väster. Stenmur i norr.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Ivla, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten har enskilt vatten och avlopp, enligt taxering. Avloppet består av slamavskiljning i tvåkammarbrunn med okänd efterföljande rening, avloppet uppfyller inte dagens krav för rening av avloppsvatten. Anläggningen är belagd med förbud att användas. Enligt uppgifter från Ljungby kommun. El anslutet men fränkopplat vid besiktning.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	För fastigheten gäller varken detaljplan eller områdesbestämmelser. På fastigheten finns notering om fornlämning. Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning. Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Ljungby Björstorp GA:3, vars ändamål är vägar. Förvaltningen sköts av Ivla-fageryds samfällighetsförening. Fastigheten har till förmån ett officialservitut avseende väg. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD**Bostadsbyggnad**

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

Innehåll

Undergrund

Grundmurar

Grundläggning

Stomme

Bjälklag

Fasad

Yttertak

Fönster

Våningstrappa

Golvbeläggningar

Tak

Kök

Våtrum

golv

väggar

inredning

övrigt

skick

Tvättavdelning

golv

väggar

inredning

Ventilation

Uppvärmning

Övrigt

1 ½ -plan med källarutrymme.

Värdeår 1929, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme 114 kvadratmeter resp. 43 kvadratmeter enligt taxering.

Källarvåning: Tvättstuga, förrådsutrymmen. (invändig och utvändig källartrappa).**Bottenvåning:** Hall, våtrum, kök, vardagsrum, allrum, sovrum, groventré och veranda.**Övervåning:** Hall, två sovrum, kattvindar, råvind.

Isälvssediment, skattat jorddjup 10 - 20 m, därunder Granitisk gnejs.

Betongsten och natursten.

Källargrund

Trä

Trä

Eternit, sämre skick.

Bedömt som eternit

Tvåglas, bågar i sämre skick

I trä

Plastmatta, parkett.

Målat (tak i köket uppvisar skador).

Ljusbruna släta luckor och lådfronter, äldre standard i normalt skick. 3-pls spis. Diskmaskin, Kyl/frys. Vitvaror bedöms som äldre. Naturlig matplats saknas i kök. Enklare kök.

Bottenvåning

Plastmatta

Plastmatta

WC, tvättställ, dusch

Ljust porslin

Äldre/sämre

I källare

Betong

Målad betong samt natursten.

Tvättmaskin, varmvattenberedare.

Självdraagsventilation

Direktverkande el genom elradiatorer.

Byggnaden är kallställd. Oklar status på tekniska installationer.

Eldstäder i form av tre kakelugnar. Oklart om godkända för eldning eller ej.

Råvind har inte beträffs, delvis belamrad med saker. Status på utrymmet bedöms som sämre. Från utrymmet har en del material trillat/sippat ner till köket genom hål i golv.

Det noteras en större mängd myror på byggnadens södra fasad. Eternitfasaden har en del skador.

Uthus

Enklare äldre förrådsbyggnad i trä. Ca 35 kvm. En slagport och en dörr. Takpannor. Byggnaden är uppdelad i två invändiga sektioner, samt med loft. Äldre standard.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i landsbygdsmiljö och omgivningen utgörs av jordbruksmark och glesbebyggelse.

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

Objektet som helhet Äldre småhus med omfattande upprustningsbehov såväl in-
som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	214 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>534 000 kr</u>
Totalt	748 000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 500 000 kr utifrån undertecknads besiktningssuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 3 st. Totalt 200 000 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 450 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 150 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten LJUNGBY IVLA 5:6 har vid
värdetidpunkten april 2026 bedömts till:

ETTHUNDRA FEMTIOTUSEN KRONOR (150 000 kr)

Kalmar 2026-04-12
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/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

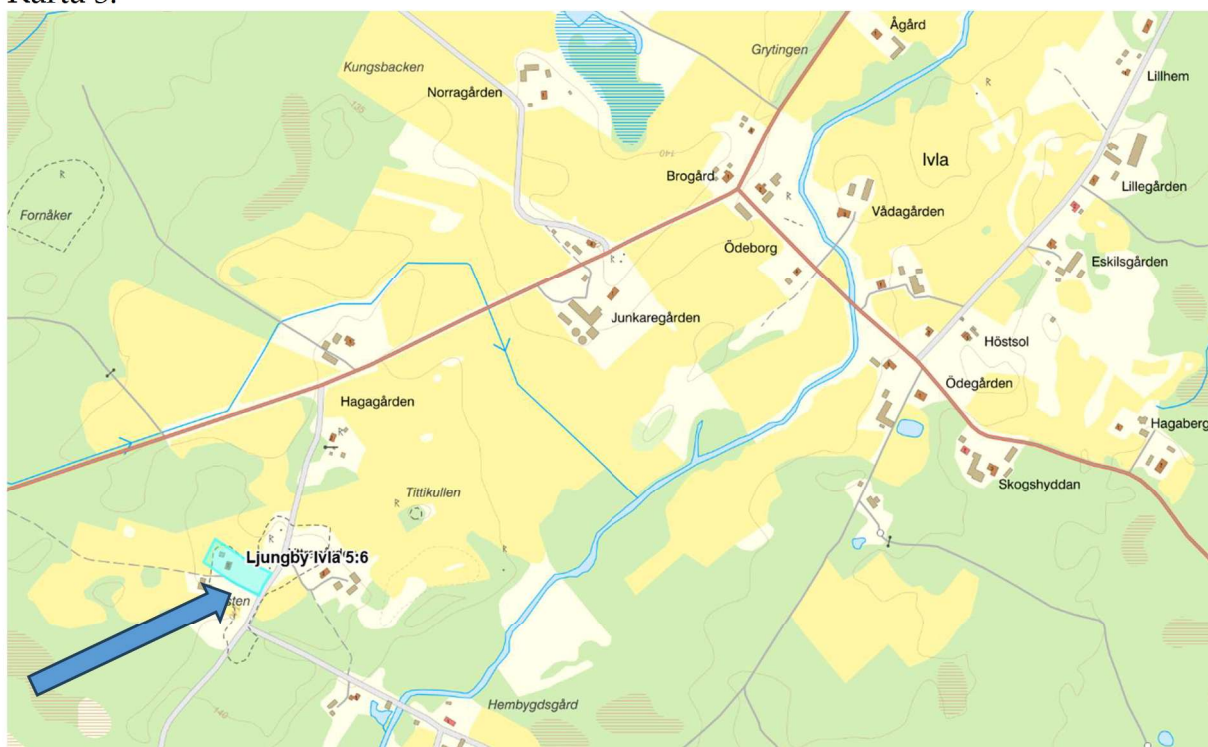
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):



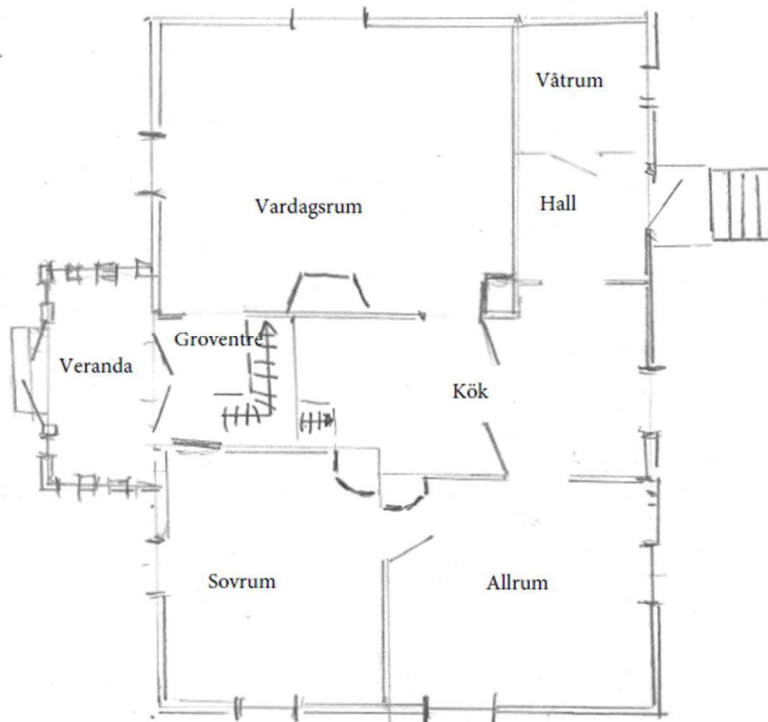
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Tingsryd	220	BERGARYD 1:2	2025-12-04	160	1 391	0,36	2 693	115	115	1929	18
Tingsryd	220	MÖCKLERYD 3:34	2025-11-28	200	1 667	0,27	1 424	136	120	1933	25
Markaryd	220	ELDAREN 3	2025-11-21	450	4 286	0,84	3 507	118	105	1930	24
Hylte	220	LÅNGARYDS-HÅSTERÅS 1:37	2025-07-01	650	5 417	1,21	2 293	120	120	1938	22
Markaryd	220	REPARATÖREN 10	2025-06-16	500	4 630	1,04	1 615	121	108	1946	23
Markaryd	220	SKÅRAREN 13	2025-05-02	550	4 661	1,24	1 767	132	118	1948	24
Ljungby	220	VITTARYDS-HULT 1:12	2025-04-29	675	5 625	1,09	2 208	136	120	1940	23
Markaryd	220	HINNERYD 4:2	2025-02-07	365	3 042	0,81	2 102	140	120	1950	25
Hylte	220	ÖRNABÄCKSHULT 1:95	2024-12-10	550	5 000	1,17	1 125	127	110	1938	23
Osby	220	KILLEBERG 1:3	2024-11-21	550	4 741	0,95	2 506	120	116	1937	25
Värnamo	220	HORDA 2:26	2024-10-31	595	5 459	1,11	1 600	125	109	1948	25
Markaryd	220	TRARYD 9:6	2024-08-16	450	4 128	1,11	1 326	115	109	1948	23
Ljungby	220	VRÅ-HÄSTHULT 1:9	2024-08-12	382	3 473	0,57	6 194	110	110	1952	24
Hylte	220	UVEKULL 1:7	2024-06-18	600	5 714	0,94	2 959	117	105	1929	25
Markaryd	220	TOFFELMAKAREN 1	2024-05-10	400	3 846	1,08	1 061	104	104	1929	24
Osby	220	FJÄRKULLA 1:93	2024-02-27	500	4 902	1,05	1 102	109	102	1938	23
				474	4 249	0,93	2 218	122	112	1940	24
					4 231						

BILAGA 4: PLANSKISSER

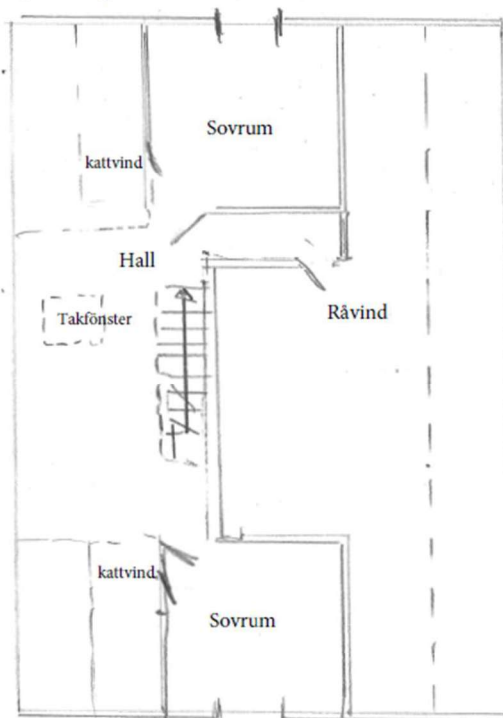
Planskiss bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss övervåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Ljungby Ivla 5:6	909a6a52-c139-90ec-e040-ed8f66444c3f	070078122	2012-05-11
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0781	Södra Ljunga Socken: södra Ljunga	105039	2025-12-15
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-03-02

Adress

Adress

Ivla Yttregård 2
341 75 Hamneda

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2015-01-29	D-2015-00036243:1
Berört fång			
D-2015-00036243:1, andel 1/1			
Gåva: 2014-07-18			
Ingen köpeskilling redovisad			

Anmärkningar

Förbehåll om överlåtelse d-2015-00036243:2

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Förbud att 6 månader efter delgivet beslut, släppa ut avloppsvatten i befintlig avloppsanläggning.	2020-02-06	D-2020-00049585:1
Utmätning 2025-11-07 200 000 sek jämte ränta och kostnader t 4889-25	2025-11-07	D-2025-00407593:1
Utmätning 2025-11-26, 53 419 sek beslutsnummer 12255728177	2025-11-27	D-2025-00436043:1
Utmätning 2025-12-10 508 sek beslutsnummer 12255941176	2025-12-12	D-2025-00460704:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 200 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	25 000 SEK	1976-02-04	76/1214
2	85 000 SEK	1989-03-08	89/2507

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	90 000 SEK	2016-11-28	D-2016-00540372:1
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

Samfälligheter	Gemensamhetsanläggningar
Ljungby Fageryd S:1	Ljungby Björstorp GA:3

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Fornlämningar	
Antikvariatsk bedömning	Akt
Fornlämning	L1954:7562

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	07-SÖL-526.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Ljungby Ivla 5:6			
Last			
Ljungby Ivla 2:7			

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	284175-8	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	748 000 SEK	534 000 SEK	214 000 SEK
Taxerade ägare	Andel		Juridisk form
	1 / 1		Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 69425148 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrätliga förhållanden	Tomtareal
214 000 SEK	781900		4608 kvm

Utgör en eller flera självständiga fastigheter

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 69426148 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelse	Total standardpoäng	Bostadsyta
534 000 SEK	Grillgande	27	114 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
43 kvm	123 kvm		
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1929	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Mantalsättning Hemmansklyvning NR 1	1875-04-19	07-SÖL-103
Fastighetsreglering fig 1	1975-11-28	07-SÖL-526
Fastighetsreglering fig 1	1987-02-13	0781-87/20
Anläggningsåtgärd	2012-05-11	0781-12/2

Ursprung

Ljungby Ivla 5:2

Avskild mark

Ljungby Ivla 16:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6285155.8	434437.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

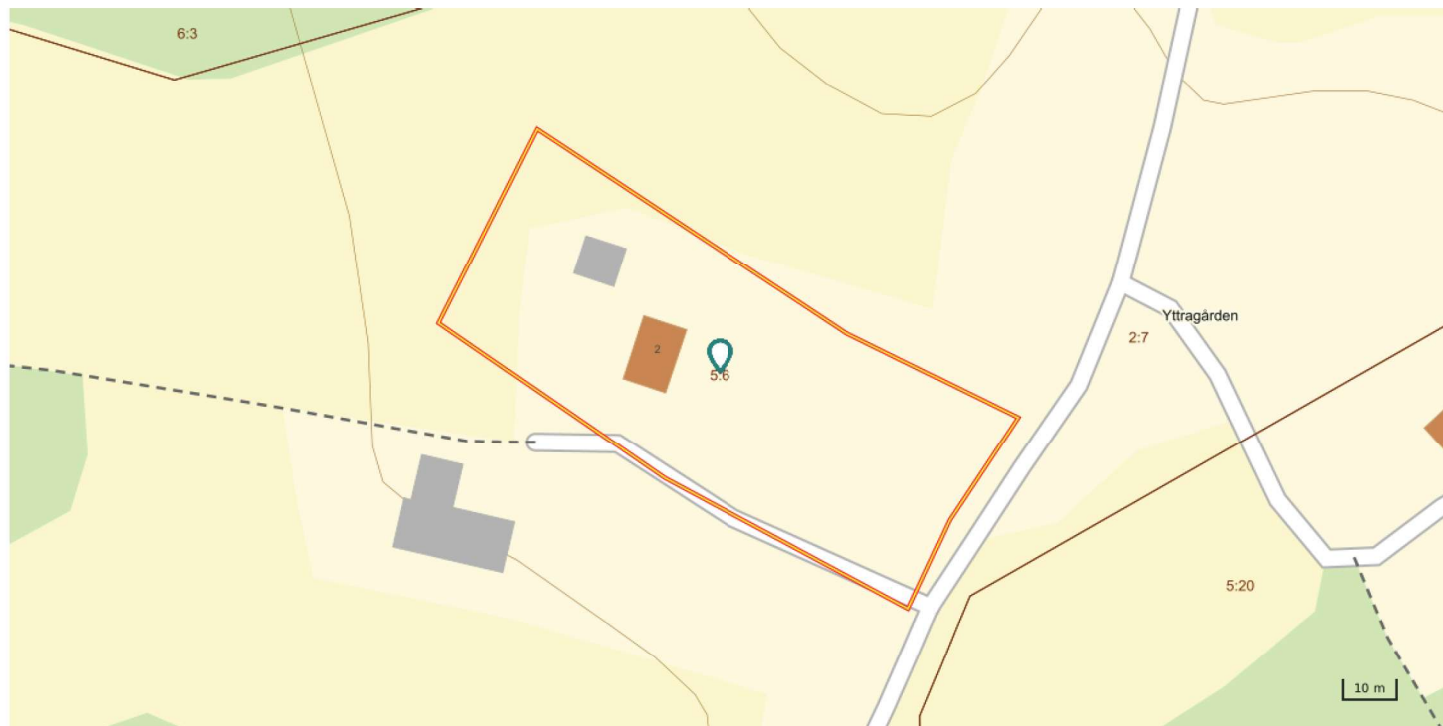
Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	4 608 m ²	4 608 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
G-Södra Ljunga Ivla Yttregård 5:6	1995-05-03	0781-95/6

Källa: Lantmäteriet



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