F-219-26-07

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
LJUNGBY FATHULT 1:20



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:	LJUNGBY FATHULT 1:20
Adress:	Fathult 5, 341 73 Lidhult
Kommun:	Ljungby
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt:	maj 2026.
Syfte:	Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning	Okulär besiktning utförd 2026-05-04 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 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	3477 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Stor tomt med vildvuxen gräsmatta, , sly, buskar och träd. På fastigheten finns också en äldre lada samt ett förfallet uthus.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Fathult, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten har enskilt vatten och avlopp, enligt taxering. Fastigheten har erhållit beslut från Ljungby kommun med förbud att släppa ut avloppsvatten. I beslutet följer att avloppet inte uppfyller inte dagens krav på rening. El anslutet men bedöms frånkopplat vid besiktning.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	För fastigheten ligger utom detaljplan. För fastigheten gäller bestämmelse kring vattenskyddsområde. Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp	1 ½ -plan med källarutrymme.
Byggnadsår	1920, enligt taxering.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biutrymme 117 kvadratmeter resp. 21 kvadratmeter enligt taxering.
Innehåll	**Källare:** apparatrum/förråd (Källare nås via utvändig källartrappa). **Bottenvåning:** Hall, vardagsrum, kök, våtrum, groventré. **Övervåning:** Hall, två sovrum, förråd.
Undergrund	Morän, skattat jorddjup 1-3 m, därunder Syenitoid-granit. (SGU).
Grundmurar	Betongsten
Grundläggning	Torpargrund/källargrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Eternitskivor, sämre skick
Yttertak	Takpannor
Fönster	Tvåglasfönster, tvåglasfönster i sämre skick.
Våningstrappa	I trä
Golvbeläggningar	Plastmatta, textilmatta, samt rum där golvbeläggning saknas
Tak	Målat, pärlspont. Sämre ytskikt. Bjälklaget blottlagt i vardagsrum.
Kök	Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls häll, ugn och fläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och ugn. Vitvaror bedöms som äldre. I till köket intilliggande allrum finns utrymme för en matplats till ca 6 personer. Kök i äldre standard i sämre skick. Status på tekniska installationer är oklar.
Våtrum	Bottenvåning
golv	Plastmatta
väggar	Plastmatta
inredning	WC, tvättställ, badkar
övrigt	Ljust porslin
skick	Äldre/sämre.
Ventilation	Självdragsventilation
Uppvärmning	Direktverkande el genom elradiatorer.
Övrigt	Stort in- och utvändigt upprustningsbehov. Skador på väggar och tak. Ytskikten generellt i sämre skick. Svikt i hallgolv, tröskel trasig. Det noteras en större mängd stockmyror i konstruktionen, detta bedöms medföra sanering samt eventuellt byggtekniska åtgärder. Eldstad finns, oklart om godkänd för eldning eller ej. Byggnaden står kallställd.

Uthus	Lada om ca 120 kvm golvyta, uppförd på stengrund. Byggnaden är en äldre, oisolerad träkonstruktion i sämre skick. Större skador på träfasad. Byggnaden är belamrad och har begränsad funktionalitet. I ena delen finns en enklare källardel med ingång från kortsidan. Där finns även äldre boxinredning, vilken inte är anpassad för modern djurhållning. I byggnaden finns även ett öppet garageutrymme, uttjänt fordon ståendes här. Sammantaget är ladan i begränsat brukbart skick och kräver åtgärder för att kunna användas för avsett ändamål. Nu endast för enklare förvaring. På fastigheten finns även en äldre förfallen träbyggnad i mycket dåligt skick, vilken delvis har rasat samman.

OMDÖME

Läge	Objektet är beläget landsbygdsmiljö och omgivningen utgörs av jordbruksmark och glesbebyggelse. Ca 23 km sydväst om Ljungby.
Efterfrågan	Ringa
Allmänservice	Dålig
Materialstandard	Mindre god
Planlösning	Mindre god
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	191 000 kr
Byggnad	564 000 kr
Totalt	755 000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 450 000 kr utifrån undertecknads besiktningsuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 7 st. Totalt 773 500 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden	En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 0,6 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 250 000 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 FATHULT 1:20** har vid värdetidpunkten maj 2026 bedömts till:

ETTHUNDRAFEMTIO TUSEN KRONOR (150 000 kr)

Kalmar 2026-05-13
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

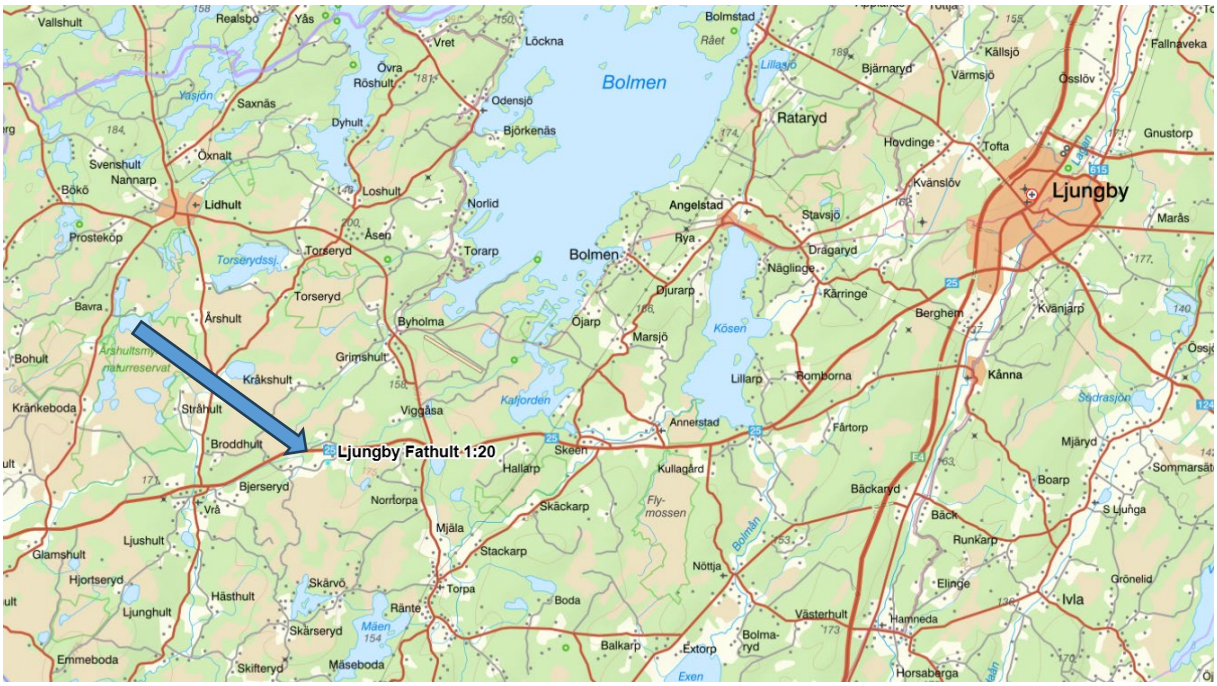
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

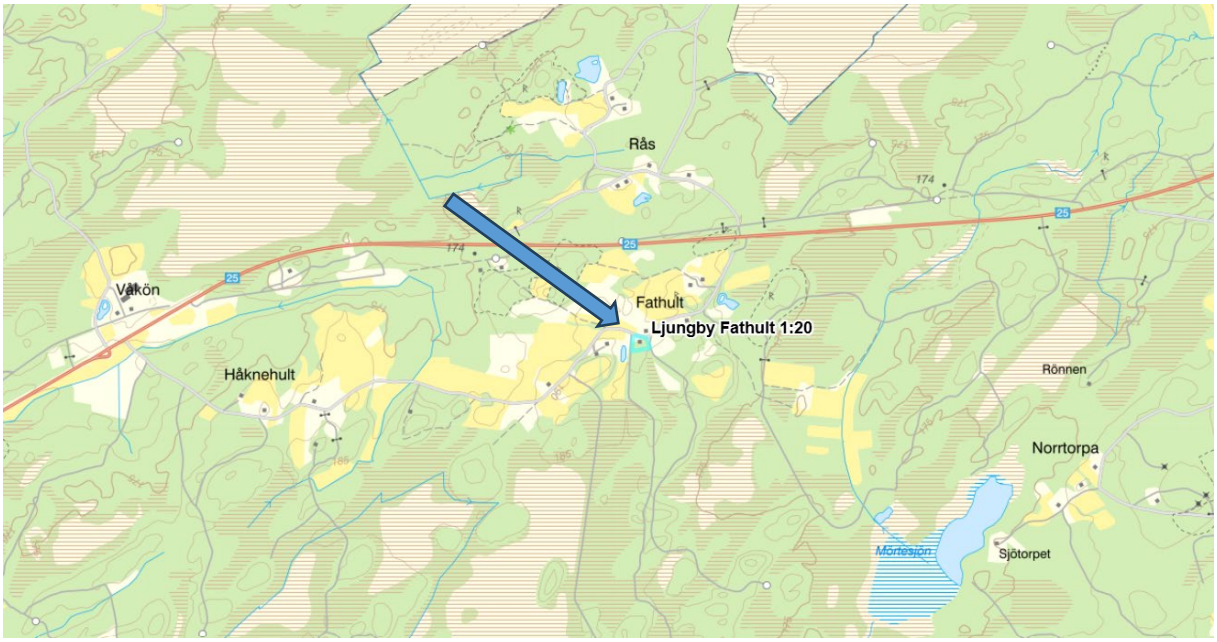
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den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



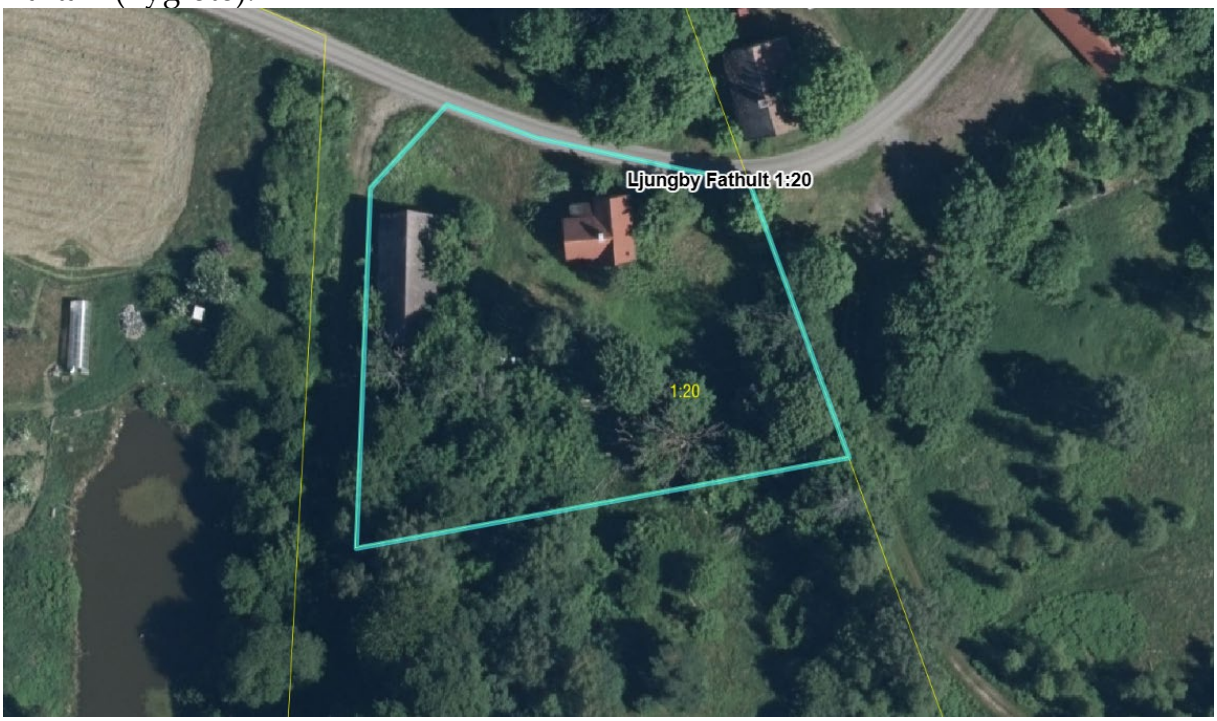
Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):



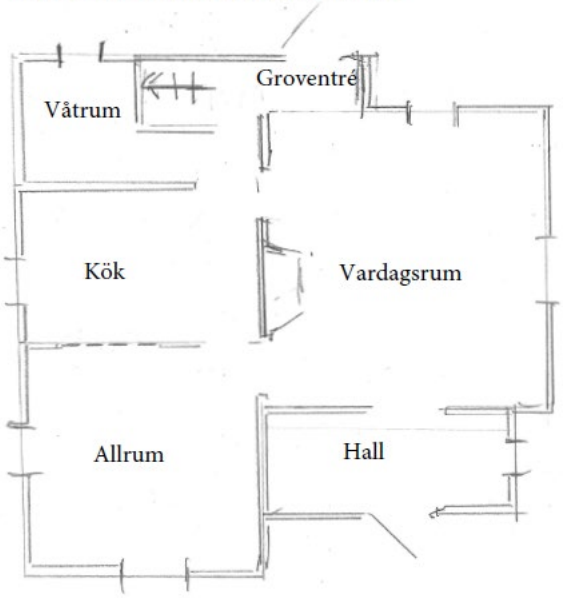
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Alvesta	220	AGNARYD 5:8	2026-03-27	400	3 883	0,74	2 073	104	103	1949	23
Osby	220	FJÄRKULLA 1:56	2026-02-22	200	1 818	0,58	1 400	130	110	1940	23
Tingsryd	220	BERGARYD 1:2	2025-12-04	160	1 391	0,36	2 693	115	115	1929	18
Hylte	220	RYDÖ 3:5	2025-10-28	100	909	0,23	661	114	110	1929	22
Tingsryd	220	VÄCKELSÅNG 5:26	2024-09-23	250	2 000	0,75	4 873	130	125	1929	14
Tingsryd	220	SKILLINGSMÅLA 1:11	2023-12-28	425	4 009	0,59	4 140	106	106	1951	21
Älmhult	220	BARKHULT 2:41	2023-10-16	375	3 676	0,67	1 215	113	102	1929	20
Ljungby	220	TORSET 4:4	2023-03-23	350	2 917	0,85	3 376	121	120	1929	15
Ljungby	220	HAMNEDA-HORN 5:50	2023-03-17	409	3 408	0,68	600	134	120	1939	23
		Medel ovägt		**297**	**2 668**	**0,61**	**2 337**	**119**	**112**	**1936**	**20**
		Medel vägt			**2 640**						

BILAGA 4: PLANSKISSER

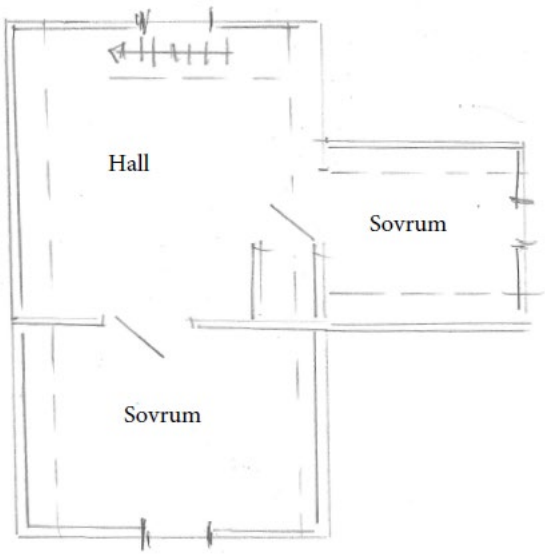
Planskiss bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss övervåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning
Ljungby Fathult 1:20

UUID
909a6a52-b311-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
070074498

Senaste ändringen i allmänna delen
-

Län- och kommunkod
0781

Distrikt
Torpa
Socken: torpa

Distriktskod
105036

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2026-01-26

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-04-07

Adress

Adress

Fathult 5
341 73 Lidhult

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2016-10-04	D-2016-00451857:1

Berört fång
D-2016-00451857:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp): 2016-10-03
Köpeskilling: 155 000 SEK (avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7 Totalt belopp: 773 500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	180 000 SEK	1986-01-15	86/460
2	11 200 SEK	1995-06-28	95/4977
3	136 800 SEK	1995-06-28	95/4979
4	9 500 SEK	2002-11-22	02/19003
5	90 000 SEK	2002-11-22	02/19004
6	124 500 SEK	2018-09-20	D-2018-00464216:1
7	221 500 SEK	2019-09-11	D-2019-00395180:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Eksjö

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse
Vattenskyddsområde
Bolmen, sjön

Datum
2021-10-13
Laga kraft: 2021-11-13

Akt
0781-P2021/6

Anmärkningar
Beslutande myndighet: länsstyrelsen i kronobergs län

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod
Småhusenhet, bebyggd (220)

Taxeringsenhetsnummer
267128-8

Samtaxerad
Nej

Typ av fastighet
Fastighet

Taxeringsår
2024

Taxeringsvärde
755 000 SEK

därav byggnadsvärde
564 000 SEK

därav markvärde
191 000 SEK

Taxerade ägare

Andel
1 / 1

Juridisk form
Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 22675148 (2024)

Taxeringsvärde
191 000 SEK

Riktvärdeområde
781900

Fastighetsrättliga förhållanden
Utgör en eller flera självständiga fastigheter

Tomtareal
3477 kvm

Strand
Inte strand eller strandnära mer än 150 m

Vatten och avlopp
Enskilt vatten
Enskilt avlopp

Antal lika
1

Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 22676148 (2024)

Taxeringsvärde
564 000 SEK

Bebyggelsetyp
Friliggande

Total standardpoäng
29

Bostadsyta
117 kvm

Biutrymmesyta
21 kvm

Värdeyta
121 kvm

Nybyggnadsår
1920

Tillbyggnadsår

Värdeår
1929

Under byggnad
Nej

Antal lika
1

Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder
Avstyckning

Datum
1981-02-06

Akt
07-81/86

Ursprung

Ljungby Fathult 1:6

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6290353.3	410097.6

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 477 m^2	3 477 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
G-Torpa Fathult 1:20	1995-05-03	0781-95/6

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten



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