

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
LJUNGBY TORG 10:2



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 TORG 10:2
Adress: Ringvägen 29, 341 50 Lagan
Kommun: Ljungby
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: Januari 2026.
Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-01-13 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	995 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med vildvuxen gräsmatta. Asfalterad uppfart. Grusad yta på framsida, med kant mot gräsmatta. Låg kant med kvarvarande staketfästen mot gata på framsida. Delvis plattläggning från uppfart till entré. Baksidan av tomten angränsar till mindre skogsområde. Vid besiktningstillfället är tomten till stora delar täckt av snö.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Lagan, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. Vid besiktningstillfället noterades vattenmätaren av äldre analog modell placerad i apparatrum i källare. Test av tappvatten visade att ingen vattenleverans fanns i byggnaden. Kranar och WC var torra, vilket tyder på att vattenförsörjningen varit avstängd under längre tid. El anslutet men fränkopplat vid besiktning. Elmätare placerad i källare observerades, display släkt.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Byggnadsplan från 1962. 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.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp

1 ½ -plan med källare.

Byggnadsår

1967, enligt taxering.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme 127 kvadratmeter resp. 86 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källare: Apparaturum, tvättstuga, två mindre förrådsutrymmen, källarhall, hobbyrum. Invändig och utvändigt access till källare.**Bottenvåning:** Hall, två sovrum, våtrum, vardagsrum och kök.**Övervåning:** Hall, två sovrum, våtrum, förråd/installationsutrymme, kattvindar.

Undergrund

Isälvssediment, därunder Granit. (SGU).

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Rött Tegel, mörk träpanel och ljus kalksandsten

Yttertak

Takpannor

Fönster

Treglasfönster, normalt skick.

Våningstrappa

I trä

Golveläggningar

Laminat, klinker

Tak

Målat

Kök

Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls häll, spisfläkt, inbyggd mikrovågsugn och inbyggd ugn. Vitvaror bedöms som nyare. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök i normalt skick. Ytskikt väggar lite märken, köket behöver kompletteras med ytterligare vitvaror för att nå normala funktionskrav.

Våtrum

Bottenvåning

Övervåning

golv

Klinker

Klinker

väggar

Kakel

Kakel

inredning

WC, tvättställ, badkar

WC, tvättställ, dusch

övrigt

Ljust porslin

Ljust porslin

skick

Normalt

Normalt

Tvättavdelning

I källare

golv

Klinker

väggar

Målad betong

inredning

Tvättbänk, tvättmaskin.

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning

Luft/vattenvärmepump. Fabrikat CTC. Anläggningen var inte i drift vid besiktningstillfället och funktion har inte kunnat kontrollerats.

-system

Vattenburet, radiatorer. Status oklar.

Övrigt	<p>Eldstad, oklar status.</p> <p>Byggnaden är kallställd vid besiktningstillfället, oklart sedan hur länge. El och vatten är fränkopplade, vilket innebär att funktion hos, värme-, varmvatten- och elinstallationer inte kunnat kontrolleras.</p> <p>Spår av tidigare mindre vattenläckage från radiator på övervåning. Ej pågående.</p> <p>Laminatgolvet i vardagsrummet buktar lokalt, ca 1 kvm yta. Vid radiator.</p> <p>Innertaket i tvättstugan är öppnat med en rektangulär ytan på ett mindre område</p> <p>Uteplats med kanalplasttak, inramad med träkonstruktion i sämre skick, markplattor. Ca 12 kvm.</p>
Garage	<p>Vidbyggt garage, plats för en bil. Platta på mark. Garagetak i sämre skick med tydligt renoveringsbehov. Slagport försedd med fönster. Ytterligare dörr till garage längs garagets långsida.</p>
Uthus	<p>Lekstuga i trä.</p>

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i villaområde. Fritidsområde med fotbollsplaner, badanläggning och anläggningar för andra sport- och fritidsaktiviteter i närområdet. Skogsparti/mindre friluftsområde i väster

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	God
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Mindre god, funktionell men med vissa brister
Standard	Ordinär
Underhåll	Eftersatt

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

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	243 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>884 000 kr</u>
Totalt	1 127 000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet bedöms som rimligt.

Pantbrev 9 st. Totalt 1 700 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,1 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 1 200 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 800 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **LJUNGBY TORG 10:2** har vid
värdetidpunkten januari 2026 bedömts till:

ÅTTAHUNDRATUSEN KRONOR (800 000 kr)

Kalmar 2026-01-19
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 (flygbild):



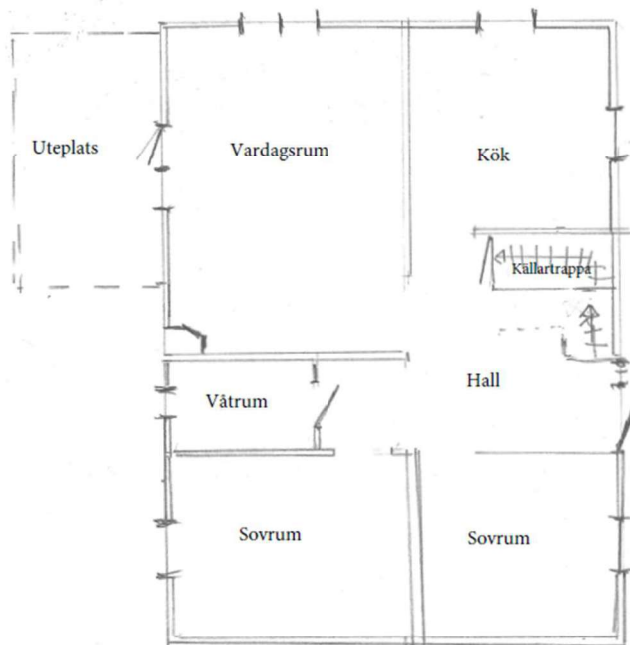
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Ljungby	220	ORBUNKEN 13	2025-05-26	1 500	12 712	0,82	761	134	118	1985	33
Ljungby	220	ÅBY 3:109	2025-04-28	1 175	8 160	1,12	977	144	144	1975	29
Ljungby	220	TORG 8:15	2025-01-31	1 100	8 800	1,20	1 199	140	125	1962	28
Ljungby	220	HÖRSET 1:32	2024-11-26	1 200	8 696	1,48	2 793	142	138	1930	29
Ljungby	220	ÄLGEN 23	2024-11-16	1 200	8 889	0,74	1 042	151	135	1958	31
Ljungby	220	RYSSBY 16:2	2024-10-31	910	7 339	1,16	1 251	124	124	1964	29
Ljungby	220	TORG 8:20	2024-10-30	1 250	10 000	1,31	1 057	139	125	1963	30
Ljungby	220	TORG 1:126	2024-10-02	1 500	12 000	1,65	1 296	140	125	1958	31
Ljungby	220	BORSNA 1:9	2024-08-29	1 350	11 441	1,26	1 683	120	118	1984	31
Ljungby	220	ANGELSTAD 16:18	2024-08-16	1 225	8 627	1,16	1 083	142	142	1980	33
Ljungby	220	RYSSBY 21:16	2024-03-01	700	5 512	0,84	991	129	127	1971	28
Ljungby	220	TORG 11:51	2024-02-01	900	7 895	0,87	928	134	114	1966	35
Ljungby	220	TORG 11:61	2024-01-15	1 000	8 000	1,02	1 214	145	125	1965	30
Ljungby	220	ANGELSTAD 16:29	2023-12-20	1 200	10 256	1,26	956	125	117	1975	32
Ljungby	220	KÅNNA 8:77	2023-11-02	1 325	11 422	1,06	1 079	136	116	1978	36
Ljungby	220	SKOGSDUVAN 6	2023-10-25	1 250	9 843	0,80	977	127	127	1979	30
Ljungby	220	KÅNNA 1:21	2023-03-17	1 310	10 826	1,01	2 543	141	121	1973	30
		Medel ovägt		1 219	9 714	1,12	1 255	137	126	1969	31
		Medel vägt			9 671						

BILAGA 4: PLANSKISSER

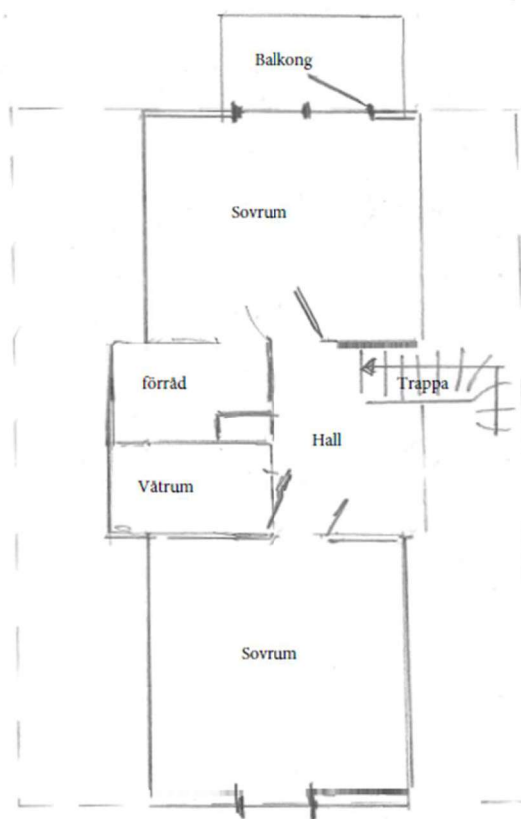
Planskiss bottenvåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss övervåning

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA