



F-2341-25-07

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
LJUNGBY LINDHULT 1:7



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	15

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: LJUNGBY LINDHULT 1:7
Adress: Lindhult 2, 341 55 Vittaryd
Kommun: Ljungby
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: februari 2026.
Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-02-02 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	3194 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Större vildvuxen trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Uteplats med trätral i sämre skick, ca 12 kvm.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Lindhult, ca 6 km väster om Vittaryd, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten har enskilt vatten och avlopp, enligt taxering. Enskilt avlopp bestående av trekammarbrunn och infiltrationsbädd. Godkänd 2022 enligt uppgifter från Ljungby kommun. El anslutet men bedöms fränkopplat vid besiktning. Elmätare bedöms vara i låst skåp vid uteplatsen. Avläsning ej möjlig.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	För fastigheten gäller varken detaljplan eller områdesbestämmelser. Fastigheten har förmån i ett antal officialservitut. Dessa avser väg, väg i samfällid vägmark, vattentäkt samt avlopp. För information om last- och förmånsfastigheter för samtliga officialservitut ovan, samt för mer information av fastighetsrättslig karaktär, se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp	1 ½ -plan.
Byggnadsår	1909, enligt taxering.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biutrymme 120 kvadratmeter resp. 50 kvadratmeter enligt taxering.
Innehåll	Bottenvåning: Hall, kök, våtrum, vardagsrum. Övervåning: Hall, tre sovrum.
Undergrund	Sandig morän, skattat jorddjup 1-3m, därunder Granodioritisk-granitisk gnejs. (SGU).
Grundmurar	Betongsten
Grundläggning	Torpargrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Röd träpanel, sämre skick
Yttertak	Takpannor, bedöms äldre
Fönster	Tvåglasfönster, fönsterbågar i normalt resp. något sämre skick.
Våningstrappa	Spiraltrappa i trä, normalt skick.
Golvbeläggningar	Trä, parkett, klinker
Tak	Pärilsfont, målat,
Kök	Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls häll med fläkt. diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och ibruggd ugn. Kyl och frys - i oklart skick och med läckage. Skick på Vitvaror bedöms som varierande. Från normalt till äldre/sämre. Vedspis med ugn i murstock. Funktionalitet i köket har inte kunnat kontrolleras. I intilliggande matplats till köket finns utrymme för ca 6 personer. Kök bedöms vara i normalt skick.
Våtrum	Bottenvåning
golv	Klinker
väggar	Kakel
inredning	WC, tvättställ, dusch Hand.trk (El). varmvattenberedare.
övrigt	Ljust porslin
skick	Normalt
Tvättavdelning	Bottenvåning, i våtrummet.
inredning	Tvättmaskin
Ventilation	Självdragsventilation
Uppvärmning	Luft-/luftvärmepump. Äldre, och med oklar status. Uppvärmning bedöms i första hand ske genom direktverkande el, genom radiatorer.
Övrigt	Tre eldstäder; en vedspis och två kakelugnar. Oklart om eldstäderna är godkända för eldning. I köket finns en vedspis, och ugn i murstocken. Bedöms vara av bättre standard.

Övervåningen är delvis frilagd. Kattvind finns endast på mindre del, i övrigt har ytorna under snedtak öppnats och integrerats i rummet. Underljusfönster finns placerade nära golv på byggnadens långsidor.

Byggnaden är kallställd, tekniska installationers funktionalitet har inte kunnat kontrolleras.

Vid Kyl och/eller frys noteras tecken på mörkfärgat lokalt läckage och därifrån också en tydlig lukt. Kyl och frys har inte öppnats i samband med besiktningen.

Uthus	Gäststuga. Invändigt delvis belamrad. Med våtrum, allrum med kokvrå, samt utrymme möjligt som mindre loft. Utvändigt och invändigt upprustningsbehov. Uteplats av trätrall i sämre skick.
Jordkällare	Jordkällare på tomten. Ca 10 kvm. Äldre.

OMDÖME

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

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Dålig
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	Ordinär
Underhåll	Eftersatt

Objektet som helhet Äldre småhus med upprustningsbehov utvändigt, visst lokalt upprustningsbehov invändigt, i övrigt normalt skick invändigt

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	185 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>463 000 kr</u>
Totalt	648 000 kr

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

Pantbrev 6 st. Totalt 1 100 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,2 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 800 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 600 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten LJUNGBY LINDHULT 1:7 har vid värdetidpunkten februari 2026 bedömts till:

SEXHUNDRATUSEN KRONOR (600 000 kr)

Kalmar 2026-02-03
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

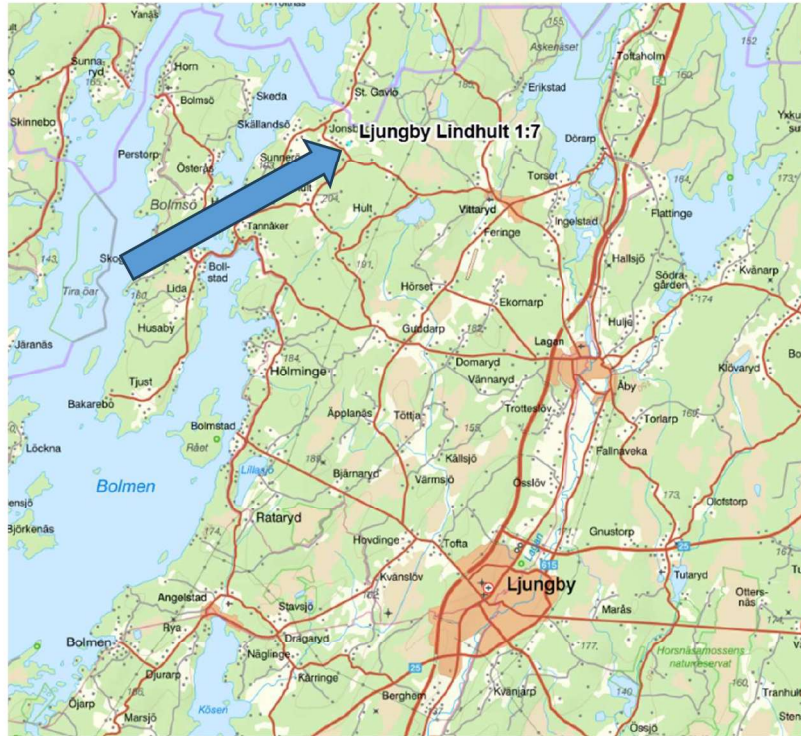
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

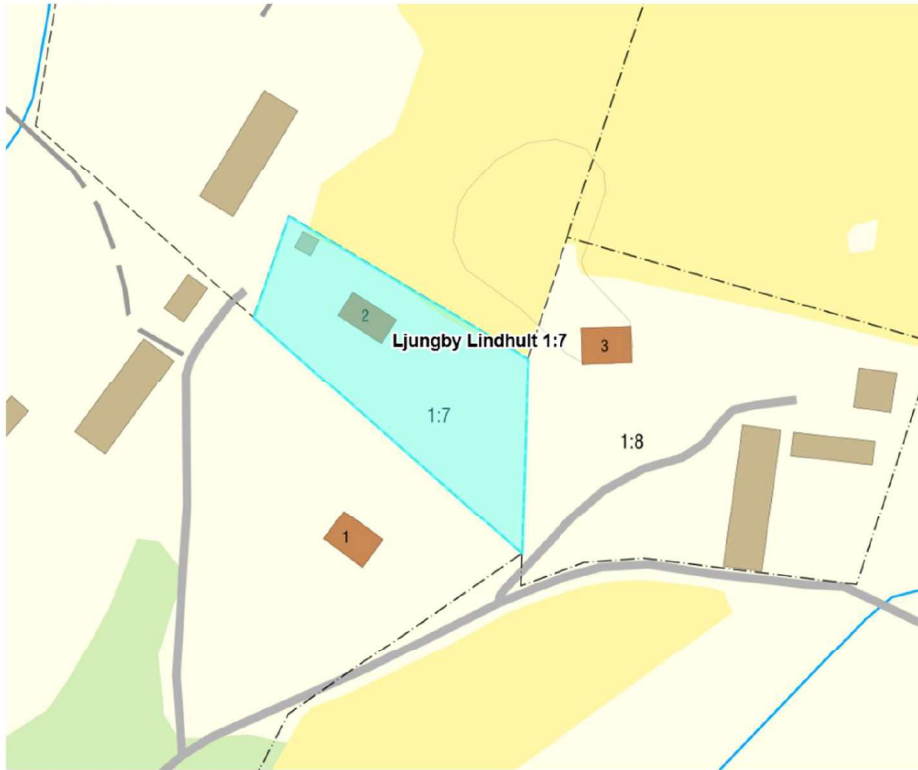
Karta 1:



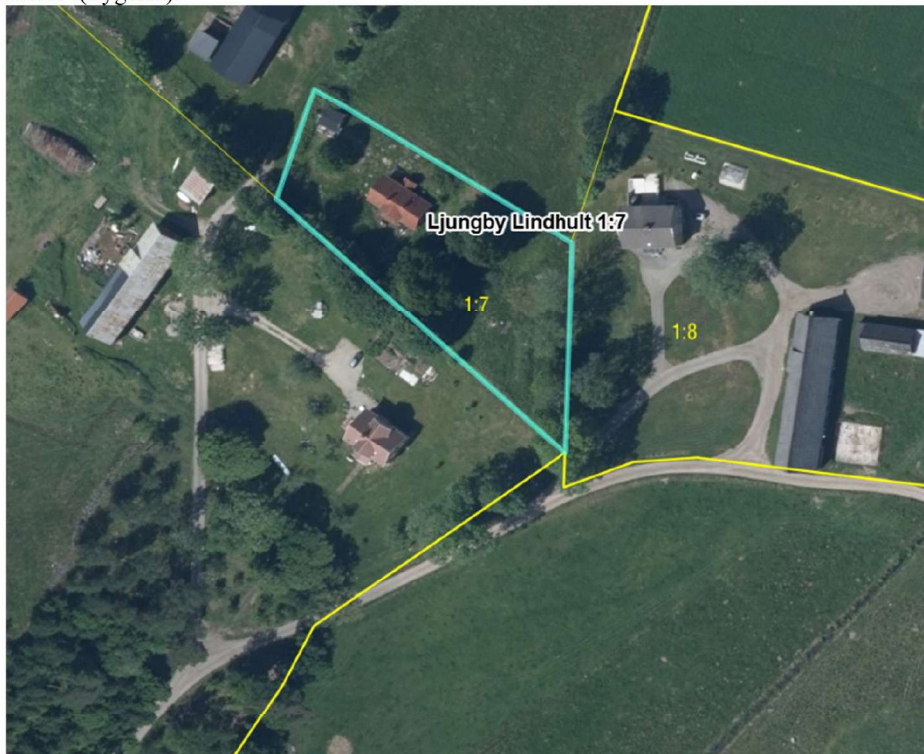
Karta 2:



Karta 3:



Karta 4(flygfoto):



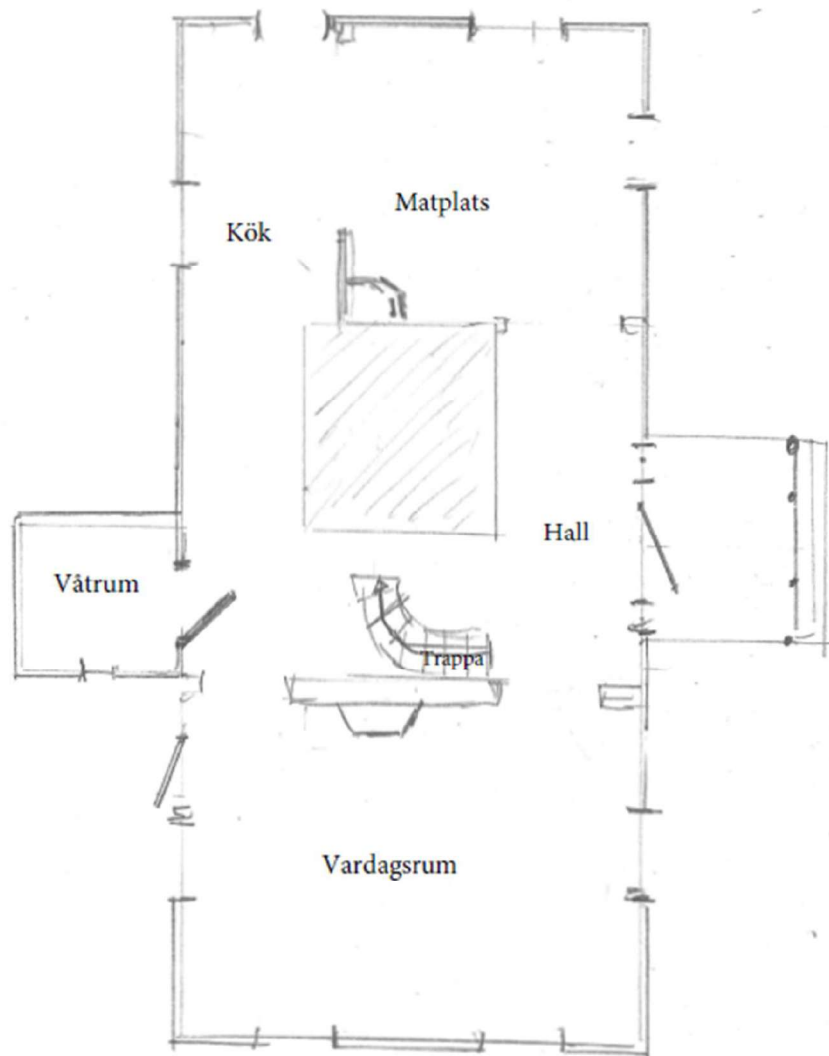
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	Totalareal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Alvesta	220	HILLANDSGARDE 1:2	2025-12-19	1 150	9 426	1,36	1 937	132	122	1960	28
Gislaved	220	KARABY 1:37	2025-10-10	875	7 479	1,03	1 764	132	117	1966	25
Ljungby	220	STACKINGE 1:10	2025-08-22	820	7 130	1,28	2 627	115	115	1954	25
Gislaved	220	SEGERSTAD 1:26	2025-08-15	965	8 248	0,94	1 793	117	117	1976	30
Alvesta	220	VISLANDA 81:10	2025-07-01	1 300	10 833	1,33	2 468	126	120	1932	31
Hylte	220	LÅNGARYDS-HÅSTERÅS 1:37	2025-07-01	650	5 417	1,21	2 293	120	120	1938	22
Ljungby	220	INGELSTAD 8:10	2025-06-13	695	5 792	1,37	1 729	134	120	1951	30
Gislaved	220	BURSERYD 1:91	2025-05-28	500	4 167	0,89	1 310	136	120	1962	24
Ljungby	220	VITTARYDS-HULT 1:12	2025-04-29	675	5 625	1,09	2 208	136	120	1940	23
Ljungby	220	HÅNGERS 3:16	2025-04-28	1 300	11 207	1,12	1 308	116	116	1929	27
Hylte	220	NYEBRO 5:5	2025-04-10	770	6 160	1,01	2 490	129	125	1956	28
Hylte	220	NITTEBO 1:43	2024-11-29	750	6 250	1,27	2 368	120	120	1929	28
Ljungby	220	TORSET 5:16	2024-11-28	1 300	10 569	1,58	2 205	131	123	1932	31
Alvesta	220	HUMBLANS 2:10	2024-11-18	600	4 878	0,93	1 500	138	123	1958	26
Hylte	220	BÅLHULT 1:16	2024-10-22	1 050	8 750	1,20	2 962	124	120	1975	26
Älmhult	220	GAMLELYCKE 1:2	2024-07-15	1 200	10 000	1,20	2 850	120	120	1929	27
Ljungby	220	RYSSBY-PERSATORP 2:2	2024-05-24	950	7 600	1,29	1 958	125	125	1943	29
Hylte	220	LÅNGARYDS-GÅRDHULT 1:13	2024-05-22	1 050	8 400	1,46	1 970	125	125	1929	28
Gislaved	220	BURSERYD 2:21	2024-03-12	370	3 083	0,87	1 522	132	120	1946	21
		Medel ovägt		893	7 422	1,18	2 066	127	120	1948	27
		Medel vägt			7 417						

BILAGA 4: PLANSKISSER

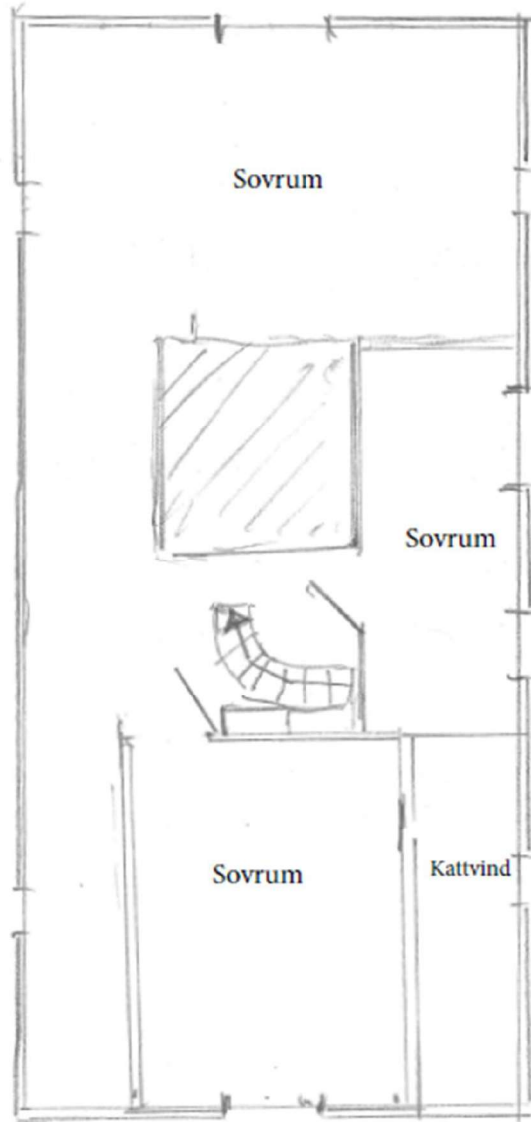
Planskiss Bottenvåning

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 Lindhult 1:7	909a6a52-ca00-90ec-e040-ed8f66444c3f	070080369	2020-12-01
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0781	Vittaryd Socken: vittaryd	105097	2025-10-03
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-01-12

Adress

Adress
Lindhult 2
341 55 Vittaryd

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2020-07-13	D-2020-00287066:1

Berört fång
D-2020-00287066:1, andel 1/1
Bodelning p.g.a.
samboförhållandets upphörande:
2020-06-12
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll

	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-07-10, 1.084.921 sek jämte ränta och kostnader dom 2025-07-10 t 2275-25		D-2025-00247198:1
Utmätning 2025-09-30, 1 241 108 sek, beslutsnummer 12254883403	2025-10-02	D-2025-00353880:1

Anmärkningar

- Avser inteckning 07/16207
- Avser inteckning 09/10926
- Avser inteckning D-2018-00430864:3
- Avser inteckning D-2019-00123395:1
- Avser inteckning D-2020-00287066:2
- Avser inteckning D-2022-00102602:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 1 100 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	325 000 SEK	2007-09-14	07/16207
2	200 000 SEK	2009-07-09	09/10926
3	320 750 SEK	2018-09-04	D-2018-00430864:3
4	49 000 SEK	2019-03-05	D-2019-00123395:1
5	117 250 SEK	2020-07-13	D-2020-00287066:2
6	88 000 SEK	2022-03-11	D-2022-00102602:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Eksjö

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	0781-85/35.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Ljungby Lindhult 1:7

Last

Ljungby Lindhult 1:5

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg i samfällid vägmark	Förmån	Officialservitut	0781-85/35.2

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Beskrivning

Rätt att för utfart nyttja samfällida vägen s vari lindhult 1:4 äger del

Anmärkningar

Andelsservitut, ursprungligen upplåtet i ljungby lindhult 1:4:s andel i samfällid väg

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Ljungby Lindhult 1:7

Last

Ljungby Lindhult 1:4

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	0781-85/35.4

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Beskrivning

Rätt att för utfart nyttja befintlig väg a

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Ljungby Lindhult 1:7

Last

Ljungby Lindhult 1:4

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattentäkt	Förmån	Officialservitut	0781-85/35.5

Bildningsåtgärd

Avstyckning

Beskrivning

Rätt att använda brunnen b och rätt att underhålla och förnya ledning mellan brunnen och lotten

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Ljungby Lindhult 1:7

Last

Ljungby Lindhult 1:4

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Avlopp	Förmån	Officialservitut	0781-85/35.6

Bildningsåtgärd

Avstyckning

Beskrivning

Rätt att bibehålla, underhålla och förnya avloppsledning med infiltration väster om lotten

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Ljungby Lindhult 1:7

Last

Ljungby Lindhult 1:4

Taxeringsenheter**Småhustaxeringsenhet**

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	269502-8	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	648 000 SEK	463 000 SEK	185 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 29021148 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrätliga förhållanden	Tomtareal
185 000 SEK	781900	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	3194 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 29022148 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
463 000 SEK	Friliggande	25	120 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta 120 kvm	Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd


Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Fastighetsreglering	1985-05-10	0781-85/35

Ursprung

Ljungby Lindhult 1:4

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6317097.9	429598.2

 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 194 m ²	3 194 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
G-Vittaryd Lindhult 1:7	1995-05-03	0781-95/6

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta liten

