BESKRIVNING OCH VÄRDERING

Fastigheten
Ljungby Diamanten 3

F-2533-24-07

FORUM

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING 3
ALLMÄNT 3
BESIKTNING 3
TOMT 4
BYGGNAD 5
OMDÖME 6
EKONOMISKA DATA 6
VÄRDEBEDÖMNING 6

BILAGOR

Bilaga: Karta
Bilaga: FDS-utdrag
Bilaga: Ortsprismaterial småhus
Bilaga: Villkor för värdeutlåtande

FORUM

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	Ljungby Diamanten 3
Adress:	Diamantvägen 6, 341 39 Ljungby
Kommun:	Ljungby
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd
Värdetidpunkt:	Januari 2025.
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning	Okulär besiktning utförd 2024-12-30 av undertecknad. Vid besiktning deltog en av de lagfarna ägarna.
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.

FORUM

TOMT

Upplåtelseform	Äganderätt
Areal, tomttyp	1 141 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Asfalterad uppfart.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Ljungby, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. Betald anslutningsavgift enligt kommunen. El anslutet.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Stadsplan: Ljungby, Kv folkparken m.m. Genomförandetiden har gått ut enligt taxeringen. Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning.

BYGGNAD

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp	1-plan med källare.
Byggnadsår	1971, enligt taxering.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biutrymme ca 103 resp. 133 kvadratmeter enligt taxering.
Innehåll	**Källarvåning:** uppdelat i flera rum, ej färdigrenoverat. **Bottenvåning:** Hall, kök, vardagsrum med liknande loft, badrum och tre sovrum.
Undergrund	Ej känt
Grundmurar	Betongsten
Grundläggning	Betongplatta (källare)
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Takpannor
Fönster	Tvåglasfönster
Våningstrappa	I trä
Golvbeläggningar	Parkett, plastmatta,
Kök	Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls spis med ugn, spisfläkt och diskmaskin (under pågående renovering).
Våtrum	Bottenvåning
golv	Klinker
väggar	Kakel
inredning	WC, tvättställ, dusch
övrigt	Ljust porslin
skick	Sämre
Tvättavdelning	I källare (under pågående renovering)
Golv	Klinker
Väggar	Målade
inredning	Tvättmaskin, torktumlare
Ventilation	Självdragsventilation
Uppvärmning	Bergvärmepump, enligt uppgift
-system	Vattenburet
Övrigt	Invändigt upprustningsbehov i form av saknande av ytskikt (golvbeläggning och väggbeklädnad). Fuktproblem/skador i framför allt källaren enligt uppgift. Omfattning okänd. Kaminer finns i bostaden, okänt om de är godkända för eldning.
Garage	Garage i anslutning till bostaden. Gjuten platta, delvis isolerat.

FORUM

OMDÖME

Läge	Objektet är beläget i villaområde. Närhet till förskola, skola och affärer.
Efterfrågan	God
Allmänservice	God
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	Ordinär
Underhåll	Eftersatt
Objektet som helhet	Småhus med visst upprustningsbehov invändigt i form av ytskikt. Fuktproblem/skador i framför allt källaren enligt uppgift. Omfattning okänd. Utvändigt är byggnaden i normalt skick, häng- och stuprännor är intakta.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 — Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	364 000 kr
Byggnad	1 309 000 kr
Totalt	1 673 000 kr

Objektets taxeringsvärde vid fastighetstaxering 2024-2026 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 1 274 000 kr utifrån undertecknads besiktningsuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev — 17 st. Totalt 2 253 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden — Värderingsobjektet har värderats genom en ortsprismetod avseende småhusfastigheter sålda inom samma värdeområde som aktuellt värderingsobjekt, med liknande boyta och standard.

Ortspris för ett urval av försäljningar visar på en genomsnittlig köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) kring 1,42 (intervall 1,26-1,54) och genomsnittlig köpeskilling kring 1 547 000 kr (intervall 1 100 000-2 200 000 kr).

Värderingsobjektet bedöms som jämförbart med de lägsta noteringarna i ortspriset, på grund av renoveringsbehov och fuktskadat. Överfört på aktuellt värderingsobjekt motsvarar det en värdenivå inom intervallet 1 100 000-1 600 000 kr.

Marknadsvärde — Med hänsyn tagen till rådande konjunkturläge och osäkerhetsfaktorer gällande fuktskada bedöms marknadsvärdet för fastigheten **Ljungby Diamanten 3** vid värdetidpunkten januari 2025 till: december 2024

EN MILJON TVÅHUNDRATUSEN KRONOR (1 200 000 kr)

FORUM

Halmstad 2025-01-08

Lisa Skagerberg
Lantbruksvärderare

Janna Björk
Skogsmästare
Av Samhällsbyggarna auktoriserad lantbruksvärderare

AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

FORUM

Översiktskarta Ljungby Diamanten 3

PLANSPL
PLANSPL 07-LJS-259
Fjällgatan
Hångers
Safirvägen
Rubinvägen
Kristallvägen
Ulvabäcksgatan
Folkparksområde

metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2024-12-30

Fastighet

Beteckning	UUID:	
Ljungby Diamanten 3	909a6a52-af0f-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel:	**Län- och kommunkod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
070073472	0781	2024-11-05
Distrikt	**Distriktskod**	**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
Ljungby	105076	2024-12-27

Adress

Adress

Diamantvägen 6
341 39 Ljungby

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6298387.6	436063.0

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 141 kvm	1 141 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2018-02-12	D-2018-00066007:1

Köp (även transportköp): 2018-01-26
Köpeskilling: 2.000.000 SEK, avser hela fastigheten.

	1/2	2018-02-12	D-2018-00066007:2

Köp (även transportköp): 2018-01-26
Köpeskilling: 2.000.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-01 578 882 sek jämte ränta och kostnader, målnummer 01-652512-24	2024-11-04	D-2024-00367666:1

Anmärkningar:
Avser inteckning 02/2452
Avser inteckning 05/10851
Avser inteckning 05/21179
Avser inteckning 06/19568
Avser inteckning 07/19365
Avser inteckning 08/11169
Avser inteckning 71/4282
Avser inteckning 83/2023
Avser inteckning 87/4807
Avser inteckning 90/9005
Avser inteckning 90/9006
Avser inteckning 90/9007
Avser inteckning 93/10998
Avser inteckning 98/2985
Avser inteckning d-2015-00443445:1
Avser inteckning d-2018-00066007:3
Avser inteckning d-2019-00097703:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 17

Totalt belopp: 2.253.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	90.000 SEK	1971-07-21	71/4282
2	130.000 SEK	1983-03-23	83/2023
3	77.500 SEK	1987-08-05	87/4807
4	112.500 SEK	1990-10-24	90/9005
5	146.000 SEK	1990-10-24	90/9006
6	25.000 SEK	1990-10-24	90/9007
7	63.000 SEK	1993-12-29	93/10998
8	116.000 SEK	1998-06-09	98/2985
9	58.000 SEK	2002-02-04	02/2452
10	112.000 SEK	2005-06-28	05/10851
11	80.000 SEK	2005-11-24	05/21179
12	55.000 SEK	2006-11-23	06/19568
13	20.000 SEK	2007-11-01	07/19365
14	214.000 SEK	2008-06-25	08/11169
15	103.000 SEK	2015-10-02	D-2015-00443445:1
16	298.000 SEK	2018-02-12	D-2018-00066007:3
17	553.000 SEK	2019-02-14	D-2019-00097703:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Ljungby, Kv folkparken mm	1970-06-09	07-LJS-259

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

267249-8

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.673.000 SEK	1.309.000 SEK	364.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 022952148.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
364.000 SEK	0781022	Självständig
Tomtareal	**Strand**	**Vatten o avlopp**
1 141 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 022953148.

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	1.309.000 SEK	34
Bostadsyta	**Biutrymmesyta**	**Värdeyta**
103 kvm	133 kvm	123 kvm
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1971		1971
Under Byggnad	**Antal lika**	
Nej	1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1970-12-28	07-LJS-2346
Sammanläggning	1971-05-12	

Ursprung

Ljungby Ljungby 5:711, 5:713

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
G-Ljungby Diamanten 3	1995-05-03	0781-95/6

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Eksjö
Telefon: 0771-63 63 63

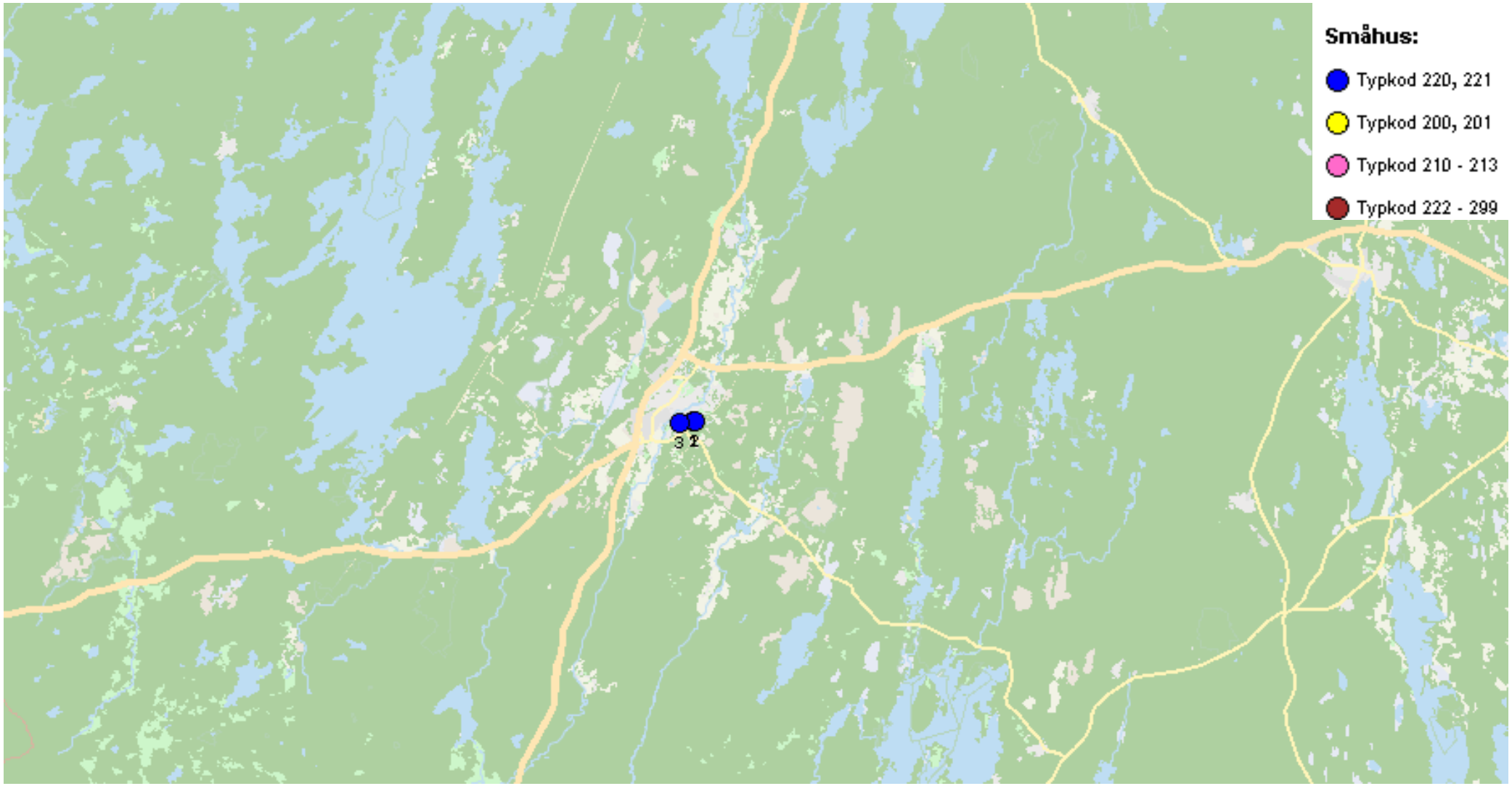
Källa: Lantmäteriet

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

ValderingsData

Småhusfastigheter

Datum: 2025-01-07



Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Ljungby	0	BÄRNSTENEN 6	220	460	78	78	1971	1971	27	04	1340	2024-06-27	17179	1.46
2	Ljungby	0	BÄRNSTENEN 14	220	460	78	81	1971	1971	25	04	1100	2023-12-01	14103	1.26
3	Ljungby	0	BLÅKLINTEN 14	220	916	151	169	1968	1968	25	04	2200	2023-03-31	14570	1.54

Ortspris småhus Ljungby

#	Län	Kommun	Vo	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Belägenhet	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
1	Kronobergs län	Ljungby	0	220	BÄRNSTENEN 6	Kristallvägen 12	2024-06-27	1 340	17 179	1,46	460	4	78	78	0	1971	1971	27
2	Kronobergs län	Ljungby	0	220	BÄRNSTENEN 14	Kristallvägen 28	2023-12-01	1 100	14 103	1,26	460	4	81	78	16	1971	1971	25
3	Kronobergs län	Ljungby	0	220	BLÅKLINTEN 14	Klövervägen 39	2023-03-31	2 200	14 570	1,54	916	4	169	151	92	1968	1968	25
Medel							**2023-11-19**	**1 547**	**15 284**	**1,42**	**612**		**109**	**102**	**36**	**1970**	**1970**	**26**

Villkor för värdeutlåtande

Nedanstående villkor gäller för värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Forum Fastighetsekonomi såvida ej annat framgår av värdeutlåtandet.

- Värderingen omfattar den/de fastigheter som anges i värdeutlåtandet. De rättigheter och skyldigheter som följer med fastigheten/-erna framgår av bifogat utdrag från Fastighetsdatasystemet. Uppgifter från FDS har förutsatts vara korrekta om inga andra uppgifter framkommit från ägare/uppdragsgivare eller annan, avseende servitut, arrende eller andra rättigheter och skyldigheter och dessa uppgifter kan styrkas på något sätt.

- Information som värdeutlåtandet innehåller och som erhållits via ägare, uppdragsgivare, ombud, arrendator m.fl., har förutsatts vara korrekt. Detta avser t.ex. areor, ytor, hyresnivåer, kostnader mm. Kontroll av lämnade uppgifter sker endast genom en rimlighetsuppskattning.

- Kontroll av miljöskador eller negativ miljöpåverkan på värderingsobjekt eller angränsande områden har ej skett. Värdeutlåtandet gäller endast under förutsättning att värderingsobjektet inte är utsatt för belastning från miljöskador eller i behov av sanering eller annat ansvar enligt Miljöbalken. Värderingsmannen/Forum Fastighetsekonomi ansvarar således ej för skada som kan drabba ägare, uppdragsgivare eller annan till följd av att värdebedömningen blivit felaktig på grund av att värderingsobjektet ska saneras eller har annan miljömässig belastning.

- Beskrivning av värderingsobjekt grundar sig på en översiktlig okulär besiktning och uppfyller ej köparens undersökningsplikt eller säljarens upplysningsplikt enligt 4 kap Jordabalken. Något ansvar för dolda fel eller förhållanden i byggnadens konstruktion, rör, el, ventilation, värmesystem eller mark tas ej av värderingsmannen/Forum Fastighetsekonomi då endast en okulär översiktlig besiktning utförts. Ansvar för fel och brister i värderingsobjektet ligger således helt utanför värdeutlåtandet.

- Värdebedömningen i värdeutlåtandet gäller vid den värdetidpunkt som angivits.

- De bedömningar som gjorts via olika avkastningsmetoder för att spegla framtida utveckling är inga utfästelser utan endast bedömningar avseende en möjlig framtida utveckling.

- Forum Fastighetsekonomi tar inget ansvar för om uppdragsgivaren använder värdeutlåtandet till annat än det som angivits i utlåtandet eller om utlåtandet används av annan än uppdragsgivaren.