

VÄRDEUTLÅTANDE
Bostadsrätt LGH 08-0040-1-1
HSB BRF TORG SÖDERGÅRD I LAGAN 716403-7769
Ljungby kommun



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING	3
FÖRENING.....	4
LÄGENHETSBESKRIVNING.....	5
EKONOMI.....	5
OMDÖME	6
VÄRDEBEDÖMNING	6
BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	7
BILAGA: KARTOR.....	8
BILAGA: SKISS ÖVER PLANLÖSNING.....	10

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt: LGH 08-0040-1-1, Brf Spjutet i Ronneby. Orgnr 735600-0872

Upplåtelseform Bostadsrätt

Adress: Storgatan 22 A, lgh 1001, 341 50 Lagan

Kommun: Ljungby

Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd

Värdetidpunkt: December 2025

Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

Underlag Besiktning, årsredovisning, ortsprismaterial och erhållna uppgifter från föreningen angående årsavgift mm. Forum Fastighetsekonomi AB svarar inte för oriktiga värdebedömningar orsakade av lämnade sakuppgifter.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-12-04 av undertecknad. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller 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.

FÖRENING

Fastighet	Föreningen äger fastigheten Ljungby Torg 1:162.
Byggnad	Flerbostadshus i radhusliknande utförande i 2 plan med lägenhetsseparata entréer. Uppfört 1985. Fasadbeklädnad bestående av grå träpanel, i normalt skick. Taket är belagt med mörka tegelpannor. Stomme och bjälklag i trä.
Lägenheter	10 stycken bostadsrätter. Samtliga om 2 rok. Totalt 615 kvadratmeter lägenhetsarea.
Uppvärmning	Direktverkande elradiatorer.
Gemensamma utr.	På innergården har föreningen har en träbyggnad innehållandes gemensamma utrymmen avseende föreningslokal (renoverad 2015), tvättstuga, cykelförråd. Här finns också soprum. Byggnaden har solpaneler på taket, installerade 2024.
Parkering	Föreningen har 12st parkeringsplatser. En plats per lägenhet ingår i årsavgiften.
Ekonomi	De långsiktiga skulderna per 2024-12-31 bestående långfristiga lån om 1 683 686 kr, och kortfristiga lån om 550 000 kr. Totalt 2 233 686 kr, vilket totalt motsvarar 3 630 kronor per kvadratmeter boarea.
Yttre fond	2024-12-31: 118 186 kronor
Underhållsplan	Underhållsplan finns, se årsredovisning.
Energideklaration	Bifogas separat

LÄGENHETSBESKRIVNING

Bostaden	Lägenheten omfattar 2 rum och kök, fördelat 61,5 kvadratmeter boarea.
Läge	Lägenhet i markplan.
Förråd	Lägenhetsförråd direkt utanför lägenheten

Rumsbeskrivning

Väggbehandling golv	Målat, tapet. Normalt skick, äldre tapet. Plastmatta, parkett. I hallen är tidigare golvbeläggning borttagen och betongplatta är frilagd. Nytt ytskikt saknas. I vardagsrum förekommer på mindre yta ett antal större glipor i parkettgolv. I övrigt normalt skick.
tak	Målat. Normalt skick.
Kök, inredning	Äldre kök. Ljusa släta luckor och lådfronter. Diskbänk, 4-pls spis med fläkt och ugn. Kyl & frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns matplats för 4 personer. Kök med äldre standard i något sämre skick.
Våtrum,	Badrum inrett med WC. Varmvattenberedare för tappvarmvatten (föreningens) installerad men vid besiktningstillfället ej upphängd. Det kommer att göras enligt uppgift från föreningen. I våtrummet är tidigare ytskikt borttagna till följd av fuktskada. Underliggande konstruktion bedöms vara åtgärdad och torr, vilket stämmer överens med uppgift från föreningen att fuktskadan är vidgjord. Förening är enligt uppgift därmed färdiga med sina åtagande vad gäller fuktskadan. Ytskikt på väggar och golv saknas. Våtrummet är i dagsläget ofullständigt. WC finns, men övriga installationer (tvättställ, dusch, TM/TT) saknas. Förberedelser för återmontering bedöms finnas. Äldre TT/TM står utanför lägenheten och är inte installerade, dessa ingår inte i värdeutlåtande.
Övrigt	Uteplats med plattor, ca 10 kvm. Tak i kanalplast. Träsarg.

EKONOMI

Lgh reparationsfond	76,05 kronor
Andelstal	9,91577 %
Årsavgift	54 948 kronor per 2025-01-01, motsvarade ca 893 kronor per kvadratmeter, eller 4 579 kronor per månad.
Avgiftshöjning	+6 %, per 2025-01-01

OMDÖME

Läge	Fastigheten är belägen i centrala delarna av Lagan. Närområdet utgörs av flerbostadshus och villabebyggelse och viss centrumbebyggelse. I öster ett industriområde.
Efterfrågan	Ringa
Allmänservice	God
Materialstandard	Mindre god
Planlösning	God
Standard	Mindre god
Underhåll, lägenhet	Eftersatt
Underhåll, fastigheten	Normalt
Objektet som helhet	Marklägenhet med ett våtrum som behöver nya ytskikt och installationer. Hall som behöver nytt golv. Lägenhet i övrigt i huvudsak i normalt skick och med äldre standard. Förening med normal ekonomi och låg belåning.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden	En analys av köp av bostadsrätter inom föreningen och överlåtelse av bostadsrätter i närliggande område indikerar en värdenivå om ca 3 400 kronor per kvadratmeter. Med hänsyn aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika läge, innehåll, standard och skick bedöms marknadsvärdet vara 100 000 kronor.
Marknadsvärde	ETTHUNDRA TUSEN KRONOR (100 000 kronor).

2025-12-22
Forum Fastighetsekonomi AB



Daniel Strand, civilingenjör
Fastighetsvärderare



Andreas Ylipää, civilekonom
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



BILAGA: 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

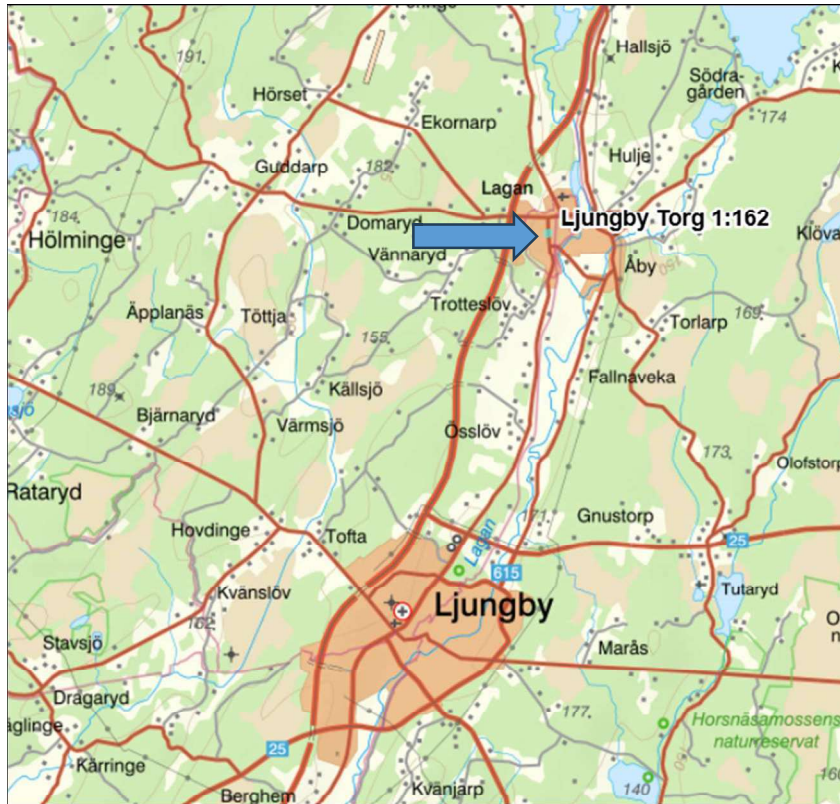
Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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

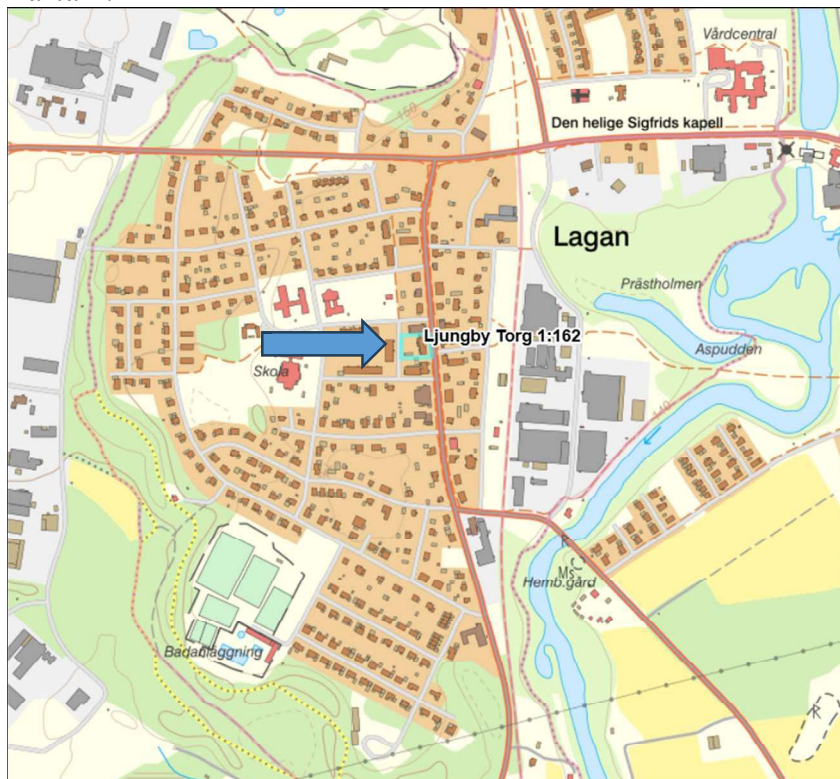
Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva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

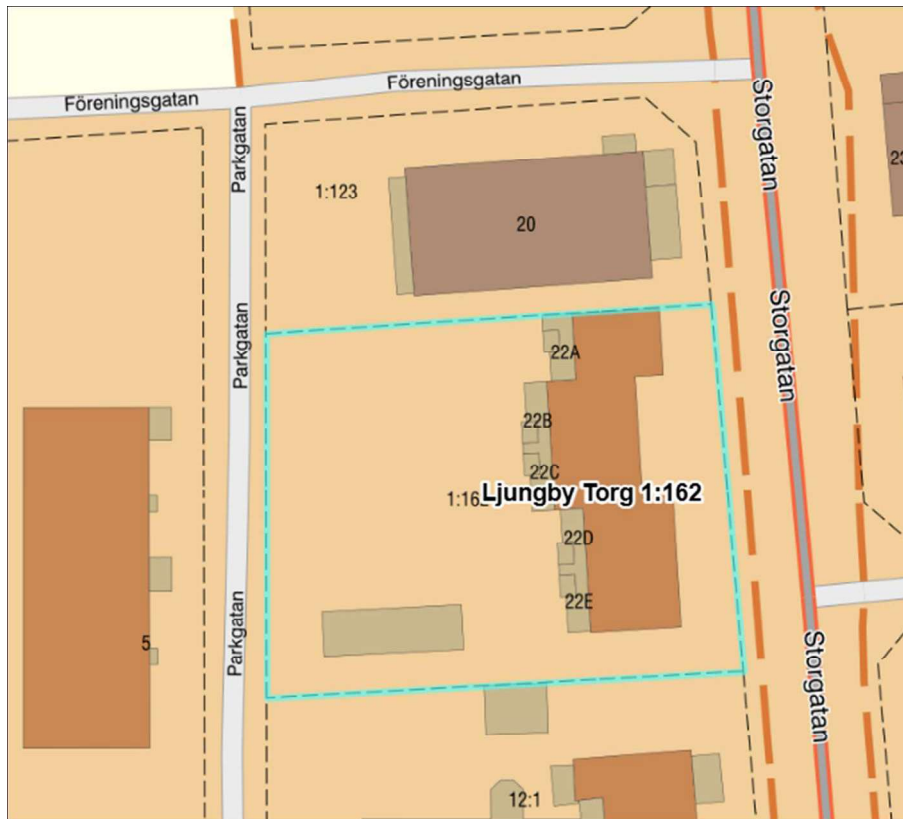
Karta 1:



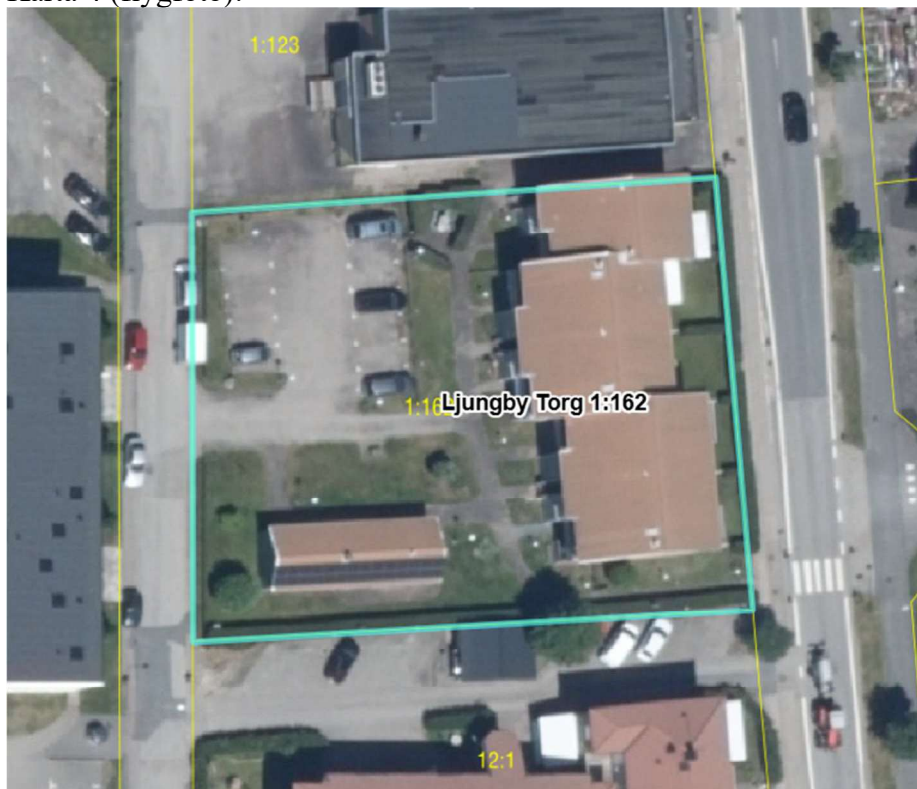
Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):



BILAGA: SKISS ÖVER PLANLÖSNING

Planskiss lägenhet

Ej, skalenlig, avvikelser kan förekomma

