

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Åstorp Kvidinge 206:3



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
BYGGNAD.....	5
OMDÖME	6
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	7
BILAGA: KARTOR	8

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	Åstorp Kvidinge 206:3
Adress:	Östra Storgatan 6, 265 72 Kvidinge
Kommun:	Åstorp
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt:	Mars 2024.
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning	Okulär besiktning utförd 2024-03-05 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	769 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Mestadels gruslagd tomt.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Kvidinge, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet men fränkopplat vid besiktning.
Energideklaration	Bifogas separat.
Planbestämmelser, servitut mm	Fastigheten berörs av äldre detaljplan. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

1 ½ - plan.

1909, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme ca 65 resp 55 kvadratmeter enligt taxering. Boarean är större och enligt tidigare mäklarbeskrivning har fastighetsägaren uppgett boarean till 165 kvadratmeter.

Innehåll

Bottenvåning: Hallar, kök, matrum, rum, allrum, vardagsrum, badrum/tvätt.

Övervåning: Allrum, 3 sovrum, toalett.

Grundläggning

Torpargrund/ mindre källardel

Stomme

Lersten enligt uppgift

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä

Yttertak

Plåt

Fönster

Isolerglas

Våningstrappa

I trä

Golvbeläggningar

Laminat

Kök

Trälaminerade luckor och lådfronter, spishäll, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och ugn. Kyl/frys saknas. Vitvaror bedöms som nyare. Kök i normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

Övervåning

golv

Plastmatta

Klinker

väggar

Tapet

Kakel

inredning

WC, tvättställ, dusch,

WC, tvättställ

TM/TT

skick

Äldre

Normalt

Ventilation

Självdragsventilation

Uppvärmning
-system

Värmepump luft/vatten, funktion okänd
Vattenburet, radiatorer (tecken på läckage föreligger, bör kontrolleras)

Övrigt

Infarten till fastigheten är mycket smal och grannfastighetens infartsväg används enligt ett muntligt avtal.
Byggnaden står ouppvärmd med risk för skador som följd.
Pelletskamin finns, funktion okänd.

Garage

Fristående garage/verkstad med tak och fasad i plåt. Ena delen med plattlagd mark och andra delen med gjutet golv. Grovt uppskattad yta ca 75 kvadratmeter. Hela byggnaden arrenderas för närvarande ut.

Uthus

Förrådsbyggnad med fasad och tak av plåt. Carportsdel vidbyggt.

OMDÖME

Läge Objektet är centralt beläget inom tätort i Kvidinge.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Normal
Standard	Ordinär
Underhåll	Något eftersatt

Objektet som helhet Centralt belägen 1,5 plansvilla med förråd och garagedel.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	211.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>312.000 kr</u>
Totalt	523.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2021 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 1.100.000 kr utifrån undertecknads besiktningsuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 9 st. Totalt 2.000.000 kr. (Varav skriftligt pantbrev à 500 000 kr som noteras som pågående ärende in-teckning).

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden Priser på försålda småhus i området har studerats för ett urval av försäljningar. Priserna varierar mellan ca 625 000 – 2 150 000 kronor. Köpeskilling i genomsnitt ca 1 500 000 kronor med ett genomsnittligt kvadratmeterpris på ca 14 900 kr och K/T ca 1,75. Värderingsobjektet är i förhållandevis god standard men med ett visst underhållsbehov. Sett till objektet som helhet, med beaktande av innehåll, skick och läge bedöms värdet på objektet ligga runt 1 500 000 kr.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Åstorp Kvidinge 206:3 har vid värdetidpunkten mars 2024 bedömts till:

ENMILJONFEMHUNDRATUSEN KRONOR (1 500 000 kr)

2024-03-11
Forum Fastighetsekonomi AB


Lotta Gustavsson
Av SFF auktoriserad småhus- och lägenhetsvärderare

Bilaga: Förbehåll för värdeutlåtande
Bilaga: Karta
Bilaga: FDS-utdrag inkl. tomtkarta
Bilaga: Planskiss
Bilaga: Ortsprismaterial

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/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: KARTOR

Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:





Fastighet

Beteckning Åstorp Kvidinge 206:3
UUID: 909a6a60-40cb-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
120706330

Län- och kommunkod
1277

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2023-12-22

Distrikt
Kvidinge
Socken: Kvidinge

Distriktskod
101323

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2024-02-06

Observera

Pågående ärenden

Status

Pågående ärende
inteckning 2024-02-06

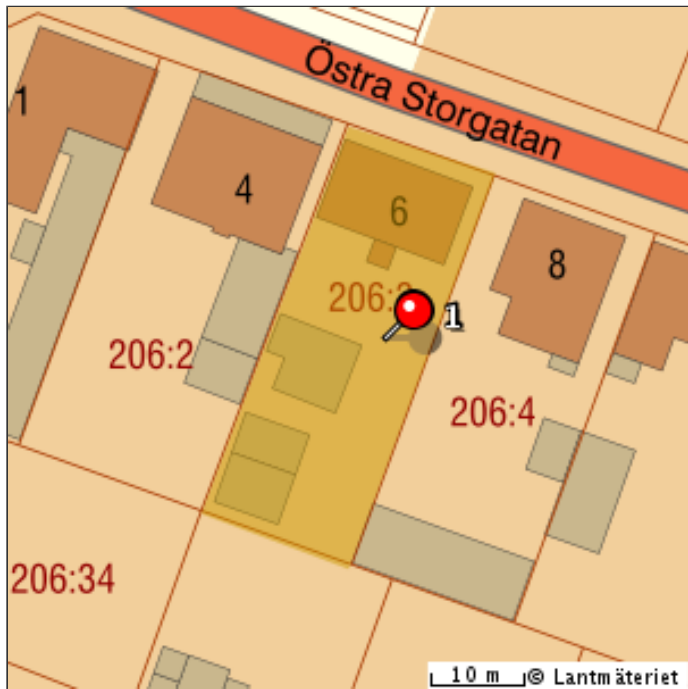
Adress

Adress

Östra Storgatan 6
265 72 Kvidinge

Läge, karta

Område **N** (SWEREF 99 TM) **E** (SWEREF 99 TM)
 1 6222659.3 378863.7



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	769 kvm	769 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2005-03-07	05/6908

Köp (även transportköp): 2005-02-15
 Köpeskilling: 368.131 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar**Innehåll**

Utmätning 2023-12-19, 1 483 750 sek jämte ränta och kostnader, dnr 01-653446-23	Inskrivningsdag 2023-12-20	Akt D-2023-00407857:1
---	-------------------------------	--------------------------

Anmärkningar:

Avser inteckning 06/26453
 Avser inteckning 06/26454
 Avser inteckning 06/36849
 Avser inteckning 08/6413
 Avser inteckning 08/6414
 Avser inteckning 08/7893
 Avser inteckning 10/10277
 Avser inteckning d-2021-00481816:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 2.000.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		560.000 SEK	2006-07-10	06/26453
2		40.000 SEK	2006-07-10	06/26454
3		43.000 SEK	2006-10-03	06/36849
4		28.500 SEK	2008-02-27	08/6413
5		95.000 SEK	2008-02-27	08/6414
6		70.000 SEK	2008-03-10	08/7893
7		78.000 SEK	2010-04-20	10/10277
8		585.500 SEK	2021-10-26	D-2021-00481816:1
Anmärkning: Beviljad d-2021-00588727:1				
9	Skriftligt pantbrev	500.000 SEK	2022-05-30	D-2022-00227212:1

Anmärkning: Pågående ärende inteckning 2024-02-06

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1940-02-23	11-KVS-26/40
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått Plananmärkning: Nya bestämmelser se akt 1167-P95/1218		
Tomtindelning: Kastanjen	1949-04-26	11-KVS-56/49
Ändring av detaljplan: Hyllinge, Västra delen mm	1995-12-18 Laga kraft: 1996-03-04	1167-P95/1218
	Genomf. start: 1996-03-05 Genomf. slut: 2011-03-04	

Plananmärkning: Ursprunglig plan se akt 11-KVS-188/69, 11-KVS-218/80, 11-KVS-26/40, 11-KVS-216/80, 1167-P87/0331, 11-KVS-210/75, 1167-P86/1201, 11-ÅST-677/68, 11-ÅST-700/70, 1167-P90/1020, 11-ÅST-765/73, 11-ÅST-818/75, 11-ÅST-854/76, 11-ÅST-952/79, 11-ÅST-971/80, 1167-P89/0130, 11-ÅST-856/76, 11-ÅST-1008/82, 11-ÅST-809/74, 11-ÅST-912/78, 11-ÅST-928/78, 1167-P92/0518, 11-ÅST-754/72, 11-ÅST-981/81, 1167-P85/0111, 1167-P85/1112, 1167-P91/0826, 1167-P93/0118, 11-KVS-187/69

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

408067-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2021	523.000 SEK	312.000 SEK	211.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 022584264.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
211.000 SEK	1277006	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
769 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 022585264.

Bebyggelseyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	312.000 SEK	23
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
65 kvm	55 kvm	76 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1909		1929
Under Byggnad	Antal lika	
Nej	1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1962-11-29	
Sammanläggning	1963-02-27	11-KVS-153/63

Ursprung

Åstorp Kvidinge 13:13, 151:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Kvidinge Kastanjen 3	1991-09-25	1183-927

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

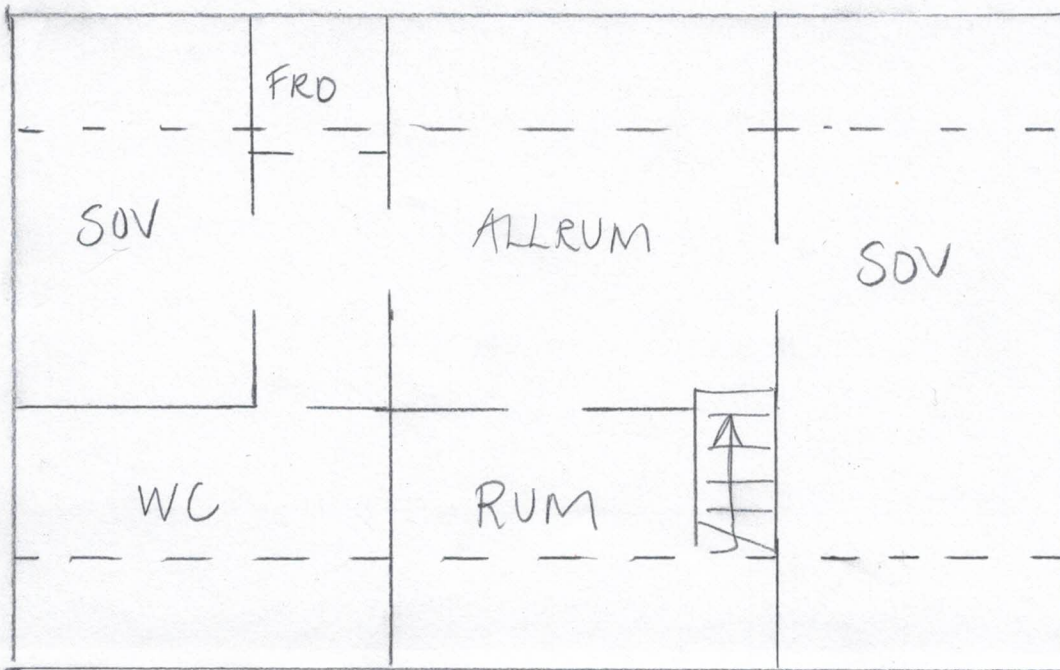
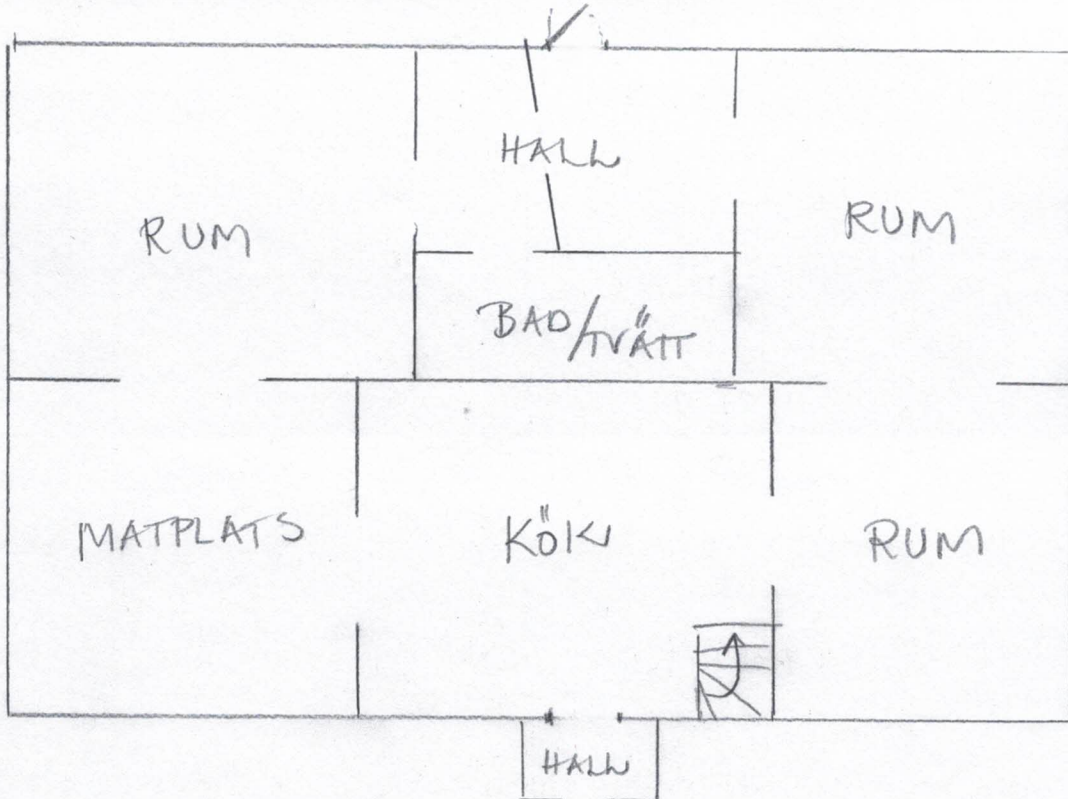
© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige



PLANSKISS

ÅSTORP KVIDINGE 206:3

EJ MÅTT- OCH SKALENLIG - AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA



Kommun	rpkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T Total	Areal	Boarea	Biarea	byggn.år	dpoäng
Åstorp	220	KVIDINGE 219:1	Karlskatan 4	2023-12-18	1 700	13 077	2,28	1 085	130	91	1947	23
Åstorp	220	KVIDINGE 190:7	Åkaregatan 14	2023-11-29	1 395	20 217	2,55	834	69	30	1947	24
Åstorp	220	KVIDINGE 186:2	Sännavägen 13	2023-11-16	1 800	13 043	1,36	758	138	30	1979	38
Åstorp	220	KVIDINGE 183:26	Långvinkelsgatan 41	2023-11-15	1 650	13 525	2,04	263	122	0	1981	29
Åstorp	220	KVIDINGE 185:13	Bleckslagaregatan 7	2023-10-30	1 050	11 798	1,09	1 183	89	89	1967	35
Åstorp	220	KVIDINGE 183:19	Långvinkelsgatan 27	2023-10-16	1 300	10 656	1,50	270	122	0	1981	29
Åstorp	220	KVIDINGE 210:15	Sturegatan 8	2023-10-12	1 695	18 226	2,15	1 147	93	60	1939	30
Åstorp	220	KVIDINGE 177:7	Kärrarpsvägen 9	2023-09-29	1 440	13 846	1,63	918	104	26	1930	34
Åstorp	220	KVIDINGE 177:4	Kärrarpsvägen 15	2023-08-04	1 185	15 192	1,88	1 023	78	22	1923	27
Åstorp	220	KVIDINGE 17:91	Västra Storgatan 36	2023-08-04	625	11 364	1,06	334	55	10	1909	35
Åstorp	220	KVIDINGE 196:4	Norra Järnvägsgränd 15	2023-08-02	1 700	17 708	1,86	961	96	80	1920	35
Åstorp	220	KVIDINGE 17:110	Söderåsvägen 24	2023-07-31	1 800	17 476	1,77	405	103	24	1992	28
Åstorp	220	KVIDINGE 217:7	Hedgatan 14	2023-06-30	2 150	22 632	1,97	955	95	95	1972	36
Åstorp	220	KVIDINGE 15:7	Olofsgatan 8	2023-06-26	1 650	16 337	2,12	1 234	101	63	1909	28
Åstorp	220	KVIDINGE 173:3	Smedjegatan 16	2023-06-19	1 800	15 929	1,52	916	113	0	1982	38
Åstorp	220	KVIDINGE 203:4	Davidsgatan 8	2023-05-22	1 500	17 241	1,78	912	87	80	1960	30
Åstorp	220	KVIDINGE 210:6	Östra Storgatan 17	2023-05-12	1 925	14 259	1,80	1 182	135	0	1906	36
Åstorp	220	KVIDINGE 172:12	Kärrarpsvägen 18	2023-03-01	1 795	17 950	1,98	1 180	100	0	1923	39
Åstorp	220	KVIDINGE 13:37	Östra Storgatan 5	2023-02-24	675	6 683	0,92	926	101	119	1909	26
Åstorp	220	KVIDINGE 16:36	Badhusvägen 4	2023-01-16	1 575	19 207	2,15	833	82	42	1920	31
Åstorp	220	KVIDINGE 17:129	Söderåsvägen 42	2023-01-13	1 600	12 500	1,39	543	128	9	1992	28