

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Kristianstad Kiaby 14:13



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: Kristianstad Kiaby 14:13
Adress: Kiaby Ferestig 35, 291 68 Fjälkinge
Kommun: Kristianstad
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: Juli 2023.
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2023-07-11 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	2 418 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd.
Läge	Värderingsobjektet är beläget nordost om Fjälkinge, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Vatten och avlopp saknas, enligt taxering. El anslutet men frånkopplat vid besiktning.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Fastigheten ligger enligt fastighetsregistret inte inom detaljplan. Fastigheten belastas av ett servitut avseende kraftledning. Fastigheten har till förmån ett servitut avseende väg. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

Innehåll

1 - plan med mindre källare.

1909, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme ca 49 resp 0 kvadratmeter enligt taxering.

Källarvåning: Mindre del tillgänglig utifrån innehållande förrådsutrymme/ matkällare.

Bottenvåning: Hall, kök, allrum, sovrum.

Grundläggning

Troligen torpargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä

Yttertak

Takpannor

Fönster

Kopplade tvåglasfönster

Golvbeläggningar

Plastmatta

Kök

Äldre luckor och lådfronter, spis, spisfläkt, kyl. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 2-3 personer. Kök i sämre skick.

Våtrum

Saknas

Ventilation

Självdragsventilation

Uppvärmning
-system

Direktverkande radiatorer

Övrigt

Enkel standard med stort in- och utvändigt upprustningsbehov.

Uthus

Gäststuga ca 12 kvadratmeter i träkonstruktion, plintgrund, pannor på tak.

Uthusbyggnad i träkonstruktion med varierande takbeläggning. Delar med gjutet golv. Innehållande förråds- och hobbyutrymmen, samt utrymme med tvättmaskin, varmvattenberedare och duschkabin – dessa funktioner är dock okända.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i landsbygdsmiljö på lugnt och avskilt läge.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Dålig
Materialstandard	Mindre god
Planlösning	Mindre god
Standard	Mindre god
Underhåll	Eftersatt

Objektet som helhet Äldre, mindre småhus på stor tomt i naturskönt läge. Stort upprustningsbehov såväl in- som utvändigt. Avlopp saknas. Vattentillgång okänd.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	151.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>232.000 kr</u>
Totalt	383.000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2021 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 288.000 kr utifrån undertecknads besiktningsuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 1 st. Totalt 175.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden Priser på försålda småhus i området har studerats. Urvalet har gallrats till mindre och äldre småhus. Värderingsobjektet har ett omfattande renoveringsbehov och värdet av bostadsbyggnaden bedöms som svagt. Tomten har ett naturskönt och lugnt läge men saknar avlopp och tillgång till vatten verkar osäkert.

Mot bakgrund av denna analys och övrig erfarenhetsmässig marknadskänedom, bedöms värderingsobjektets marknadsvärde vara ca 200 000 kr.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Kristianstad Kiaby 14:13 har vid värdetidpunkten juli 2023 bedömts till:

TVÅHUNDRATUSEN KRONOR (200 000 kr)

2023-07-17

Forum Fastighetsekonomi AB



Lotta Gustavsson

Av SFF auktoriserad småhus- och lägenhetsvärderare

Bilaga: Förbehåll för värdeutlåtande

Bilaga: Karta

Bilaga: FDS-utdrag inkl. tomtkarta

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

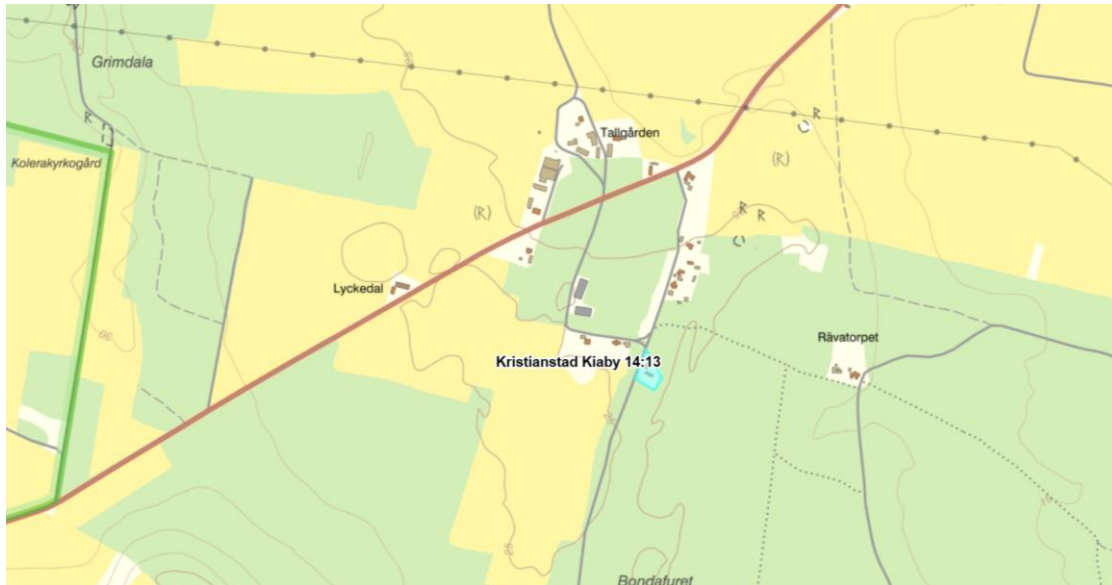
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den 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**Kristianstad Kiaby
14:13**UUID:**

909a6a5d-cce6-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2016-05-02

Nyckel:

120545576

Län- och kommunkod

1290

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2023-06-07

DistriktKiaby
Socken: Kiaby**Distriktskod**

101312

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2023-06-22

Adress**Adress**Kiaby Ferestig 35
291 68 Fjälkinge**Läge, karta****Område**

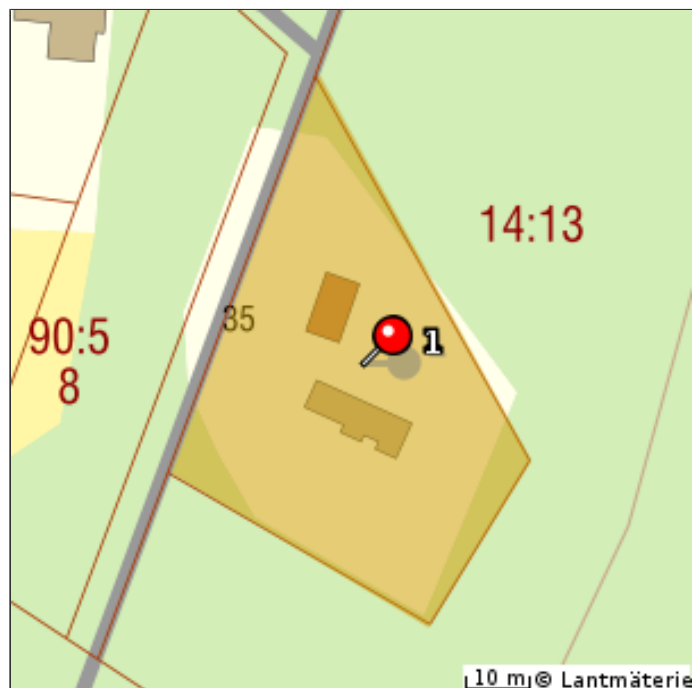
1

N (SWEREF 99 TM)

6212489.8

E (SWEREF 99 TM)

457351.4



Areal				
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	2 418 kvm	2 418 kvm		
Lagfart				
Ägare		Andel	Inskrivningsdag	Akt
		1/1	2007-06-21	07/10376
Bouppteckning: 2007-03-21 Ingen köpeskilling redovisad.				
Anteckningar				
Innehåll			Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2023-06-01, 141 650 sek (beslutsnummer 12232697909)			2023-06-05	D-2023-00175128:1
Inteckningar				
Totalt antal inteckningar: 1 Totalt belopp: 175.000 SEK				
Nr		Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2		175.000 SEK	2007-11-16	07/19298
Inskrivningar				
Nr	Inskrivningar		Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut kraftledning		1975-03-26	75/2412
Rättigheter				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning	
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	11-IM1-75/2412.1	
	Beskrivning: Kraftledning			
Väg	Förmån	Officialservitut	11-KIA-435.1	
Anmärkning:				

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

194601-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2021	383.000 SEK	232.000 SEK	151.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 078878265.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
151.000 SEK	1290904	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
2 418 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten saknas Avlopp saknas
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 078879265.

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	232.000 SEK	24
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
49 kvm	0 kvm	49 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1909		1929
Under Byggnad	Antal lika	
Nej	1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1977-02-04	11-KIA-435
Fastighetsreglering Fig 155-158	1977-02-04	11-KIA-435

Ursprung

Kristianstad Kiaby 14:10

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Kiaby Kiaby 14:13	1990-03-07	1180-1180

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

Kommun	ypkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal oarea	Biarea	ybyggn.år	Joäng	
Kristianstad	220	KIABY 14:12	Kiaby Ferestig 23	2022-09-06	1 200	19 355	1,92	2 152	62	12	1909	31
Kristianstad	220	VÄSTRA LJUNGBY 3:5	Trolle Ljungbyvägen 461	2022-08-09	910	11 375	1,13	2 787	80	50	1929	33
Kristianstad	220	KIABY 28:4	Väjlesjövägen 112	2022-08-01	800	11 429	1,17	5 818	70	0	1909	29
Kristianstad	220	FJÄLKINGE 28:22	Gamla Vägen 138	2022-04-26	800	11 594	1,29	1 773	69	69	1949	25
Kristianstad	220	KJUUGE 7:8	Kjugevägen 37	2021-10-15	1 500	19 737	2,11	3 170	76	32	1932	30