

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Kyrkoköpinge 14:19 i Trelleborgs kommun



November 2024

VärderingsInstitutet

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Kyrkoköpinge 14:19 i Trelleborgs kommun</i>
ADRESS	<i>Kyrkoköpinge Mölleväg 2-0 231 91 Trelleborg</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>Privatperson F-2006-24-12</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>November 2024</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 394 m² belägen i Kyrkoköpinge, strax norr om Trelleborg.</i> <i>På fastigheten finns en småhusbyggnad i 1-plan med oinredd vind. Småhusbyggnaden är enligt taxeringsuppgifter uppförd år 1901 med en boarea om 76 m². På fastighetens södra del finns även en mindre annexbyggnad om ca 40 m².</i> <i>Omgivningen utgörs av åker- och skogsmark samt småhus-/gårdsbyggnader.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför eventuell exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2024-11-05 av Gustav Forsberg & André Strandberg tillsammans med fastighetsägaren.</i> <i>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.</i> <i>Denna värdering är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19.</i> <i>Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av fastigheten.</i>

VärderingsInstitutet

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 394 m².

TOMTTYP	☐ Mellantomt	☒ Hörntomt	☐ Skafthtomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära tomt
	☒ Friliggande	☐ Trädgård	☐ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Centralt läge	☐	☐
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☐ Flerbostadshus	☒ Lantligt läge	☐	☐

Ej bebyggda ytor utgöres av stensatt yta, grusad uppfart samt mindre gräsytor med staket som omgärdar byggnaderna.

Vatten och avlopp

KOMMUNALT	☒ Kommunalt vatten					
	☒ Kommunalt avlopp					
EGET VA	☐ 1-kammarbrunn	☐ 3-kammarbrunn	☐ Sluten tank	☐ Borrard brunn	☐	☐ Vatten saknas
	☐ 2-kammarbrunn	☐ Stenkista	☐ Markbädd	☐ Grävd brunn	☐	☐ Avlopp saknas

Från taxeringsuppgifter.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1901	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Värdeår:	1929	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1-plan med oinredd vind. Byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTTERTAK	FÖNSTER
☐ Murar till berg	☐ Betonghålstén	☒ Trä	☒ Trä	☒ Träpanel	☐ Tegelpannor	☐ Kopplade
☒ Platta på mark	☐ Lättklinker	☐ Lättbetong	☐ Lättbetong	☐ Tegel	☐ Betongpannor	☒ Tvåglas
☐ Grundsulor	☐ Lättbetong	☐ Lättklinker	☐ Betong	☐ Kalksandsten	☐ Plåt	☐ Treglas
☐ Krypgrund	☐ Betong	☒ Tegel	☐ Stålbalkar	☒ Puts	☐ Papp	☐ Isolerglas
☐ Plintar	☐ Natursten	☐ Betong	☐	☐ Slammat	☐ Shingel	☐ Enkelglas
☐ Pålar	☐	☐ Timmer	☐	☐ Eternit	☒ Eternit	☐ 2+1-glas
☐ Källargrund	☐	☐ Siporex	☐	☐ Plåt	☐ Vass	☐ Innanfönster
☐ Torpargrund	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Taket i behov av att bytas ut då hål i taket noterades. Även skorstenen har passerat bäst före datum. Äldre träfönster.

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☐ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☐ Oljepanna	☐ Solvärme
☐ Luftburet värmesystem	☐ Öppen spis m. insats	☐ Elpanna	☐ Jordvärme
☒ Dir.verkande elradiatorer	☐ Kamin	☐ Fast bränsle panna	☒ Värmepump (luft/luft värmepump)
☐ Radiatorer	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☐ Värmepump CTC (luft/vatten)
☐ Golvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Självvärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation (FTX)	☐	☐ Kombipanna	☐ Bergvärme
☐ Självdragsventilation	☐	☐	☐

Luft/luftvärmepumpen är trasig enligt ägare.

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår byggnadens boarea till **76 m²**. Intilliggande bostadsbyggnad har enligt ritning en uppmätt yta om ca **40 m²**. Undertecknad tar inget ansvar för dessa uppgifter. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.

RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sovrum	Kök	Matsal	Badrum	Kontor	WC	Hall	Bastu	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Garage	Carport
Bv	1	2	1		1			1								
S:a	1	2	1		1			1								
Övrigt: I intilliggande byggnad finns 2 st. sovrum, förråd samt badrum med tvättmaskin.																

KÖK

☒ Elspis (Electrolux)		Häll		Inbyggd ugn		☒ Kyl (Whirlpool)		Kaffemaskin
☐ Vedspis		Induktionshäll		Inbyggd mikro		☐ Frys		Vinkyl
☐ Gasspis		Köksfläkt		☒ Diskmaskin (Miele)		☐ Kyl/Frys		
Beskrivning: Kök med klinker på golv och målade väggar med plastskiva ovanför köksbänk. Diskmaskin ur funktion enligt ägaren.								
Standard: Normal till äldre.								
Underhållsstatus: Visst moderniseringsbehov.								

BADRUM

☒ Wc	☒ Duschplats		Badkar		Handduktork		Tvättmaskin
☐ Bidé	Duschkabin		Bubbelbadkar		Frånluftsfläkt		
☒ Tvättställ			VVB		Bastu		
Beskrivning: Badrum med wc, tvättställ, dusch.							
Golv:	Klinker.		Standard:	Normal.			
Vägg:	Kakel.		Underhållsstatus:	Underhållsbehov.			

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
☐ Parkett	☒ Tapet	☒ Målat
☐ Plastmattor	☐ Målad glasfiberväv	☒ Panel
☒ Brädgolv	☒ Målat	☐ Gips
☐ Laminat	☐ Panel	☐ Vävspänt
☐ Sten	☐ Bröstpanel	☐ Plastspänt
☒ Klinker	☐ Väv	☐ Pappspänt
☐ Skiffer	☐ Tegel	☐ Kupoltakfönster
☐ Heltäckningsmatta	☐ Kakel	☐ Stuckatur
I intilliggande bostadsbyggnad förekommer laminatgolv och klinker samt tapetserade väggar.		

Taxeringsvärde

220, Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024			
Taxeringsvärde:	1 863 000	Byggnadsvärde:	861 000
		Markvärde:	1 002 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Annexbyggnad

Mitemot småhuset ligger ett annex. Byggnaden brukas idag som bostad med två sovrum samt badrum utrustat med wc, tvättställ, dusch och tvättmaskin. I byggnaden finns även ett förråd som nås utvändigt. Byggnaden är ca 40 m².

Sannolik byggnadsteknik med platta på mark, stomme av trä/betongsten, fasad av puts och träpanel samt tak med korr. plast.

UNDERHÅLL & STANDARD

Utvändigt bedöms byggnaden vara i normalt till äldre skick och standard med visst underhållsbehov, främst gällande fasad och fönster. Interiört bedöms byggnaden vara i normalt skick och standard.

EL, FÖRSÄKRING & FIBER

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.

PLANER

Fastigheten omfattas ej av någon detaljplan.

PANTBREV

Totalt 10 inteckningar.
Belopp 1 663 000 SEK.
Pantbrevsinnehavare: se fastighetsutdrag.

SERVITUT, SAMFÄLLIGHETS- FÖRENING M.M.

Fastigheten omfattas av ledningsrätt,
akt 1287-1655.1.
Rättsförhållande: Last.
Beskrivning: Vatten och avlopp.

Se vidare information i fastighetsutdrag eller hos Lantmäteriet.

Trelleborg Kyrkoköpinge GA:2
Kyrkoköpinge Möllevägs Samfällighetsförening.
Ändamål: Väg.
Andel: 100/3925.
Avgift: enligt uppgift ca 150 kr/år.

ÖVRIGT

Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra denna skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

HANDRÄCKNING

Byggnaden var normalt möblerad vid värderings-tillfället.

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 bostaden 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.

VÄRDERINGSMETODIK

Värdebedömningen avser att fastställa fastighetens marknadsvärde, d.v.s. det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Som underlag för bedömningen används följande analysmetoder.

1. ORTSPRISMETODEN

Jämförelser med aktuella köp av likartade objekt. Varvid här aktuellt objekt ställs i relation till ortsprisunderlaget.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på följande underlag:

1. Inspektion av fastigheten 2024-11-05

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från Trelleborgs kommun och ortsprisssystem som UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet omfattas av småhusbyggnad i 1-plan med oinredd vind om 76 m² i Kyrkoköpinge. Byggnaden bedöms vara i normalt till äldre skick och standard med visst invändigt underhållsbehov. Utvändigt bedöms byggnaden vara i större renoveringsbehov där framförallt taket är i behov av byte.

Annexbyggnaden är i normalt till äldre skick och standard.

I fastighetens närområde har 14 köp studerats efter 2022-01 med viss gallring avseende byggnadsår, storlek och belägenhet.

Prisintervall: 16 875 - 36 777 kr/m².

Genomsnitt: 27 017 kr/m².

Prisintervall: 2 025 - 3 995 tkr.

Genomsnittlig köpeskilling: 3 074 tkr.

K/T-värde: 1,68 (1,08 - 2,62).

Genomsnittlig boarea: 115 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per november 2024** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 1 900 000 kr.**

Bedömt osäkerhetsintervall 1 700 000 - 2 100 000 kronor.

Malmö 2024-11-14

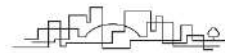


Gustav Forsberg



André Strandberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



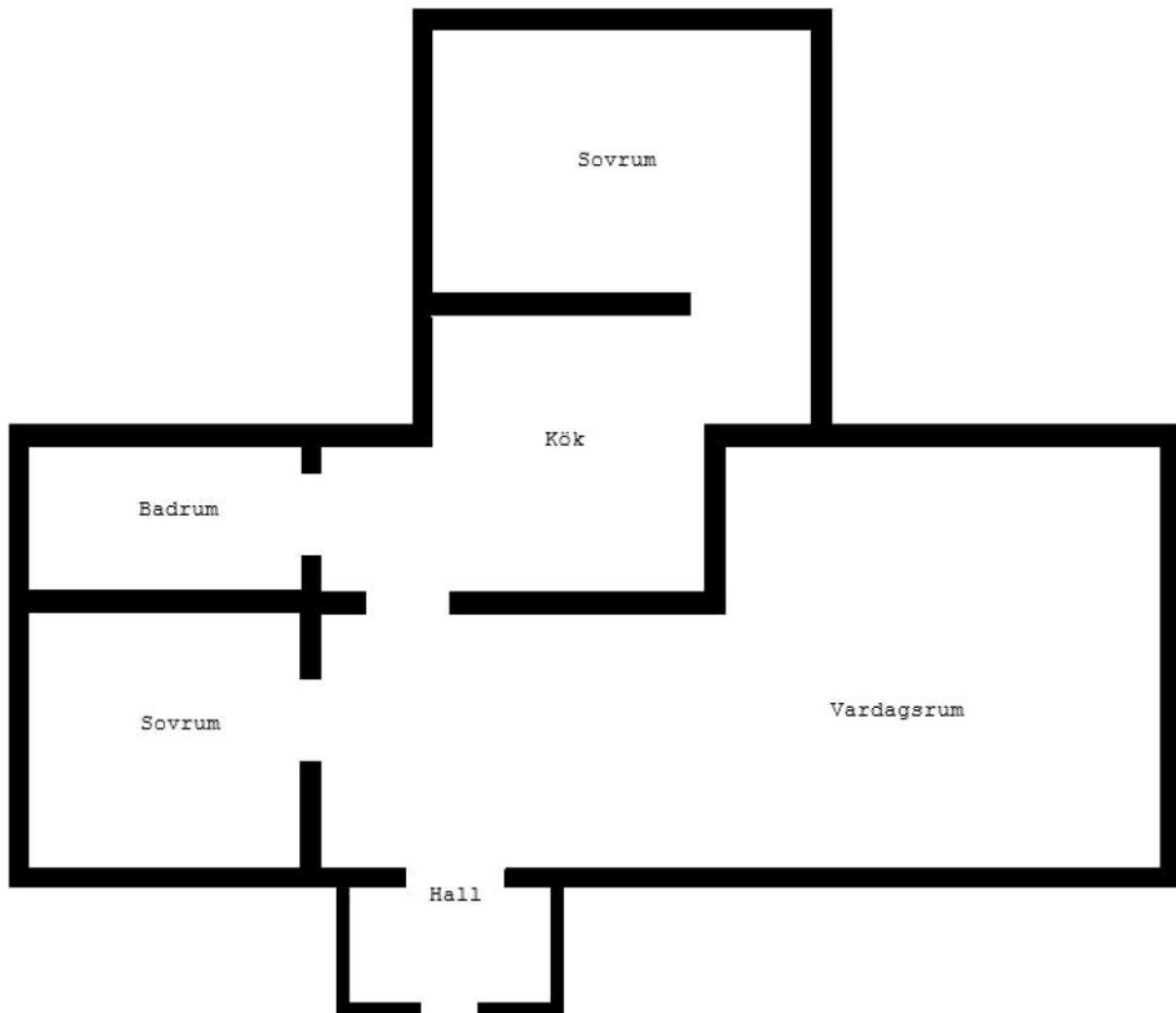
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoton
Ritning
Fastighetsutdrag med karta
Allmänna förbehåll



VärderingsInstitutet

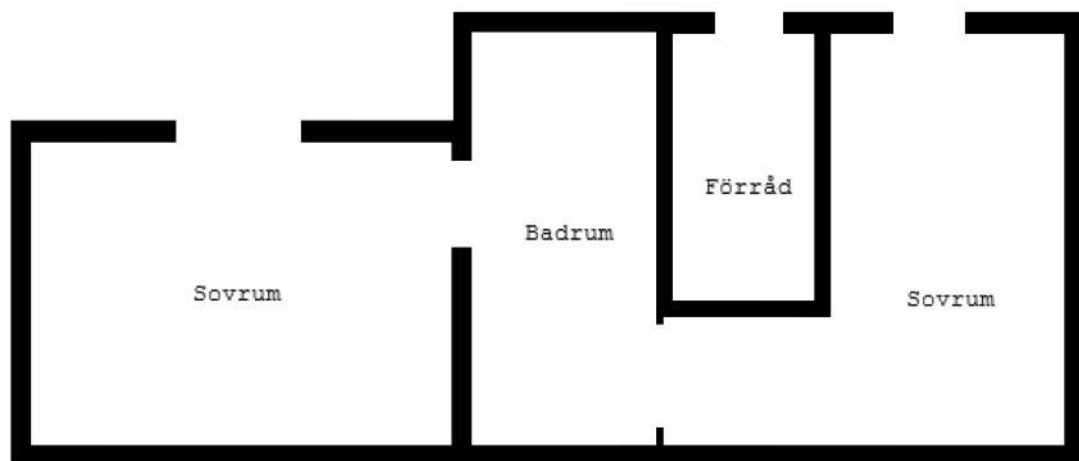
Ritning ovanvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

VärderingsInstitutet

Ritning källarvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.



038 Allmän+Taxering 2024-11-05

Fastighet

Beteckning Trelleborg Kyrkoköpinge 14:19	UUID: 909a6a5a-9453-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2022-06-09
Nyckel: 120135683	Län- och kommunkod 1287	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-05-29
Distrikt Kyrkoköpinge Socken: Kyrkoköpinge	Distriktskod 101006	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-11-04

Adress

Adress
Kyrkoköpinge Mölleväg 2-0
231 91 Trelleborg

Läge, karta

Område

1

N (SWEREF 99 TM)

6138961.3

E (SWEREF 99 TM)

384905.0



Areal

Område

Totalt

Totalareal

394 kvm

Därav landareal

394 kvm

Därrav vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2004-08-24	04/23990
Köp (även transportköp): 2004-08-23 Köpeskilling: 1.400.000 SEK, avser hela fastigheten.			
	1/2	2004-08-24	04/23991
Köp (även transportköp): 2004-08-23 Köpeskilling: 1.400.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-05-23, 413 965 sek (beslutsnummer 12242791486)	2024-05-28	D-2024-00166912:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande f0b4ee7d-727a-4b2d-8b8d-761f96e98b1d Avser inteckning 06/35937		
Utmätning 2024-05-23, 327 987 sek (beslutsnummer 12242791288)	2024-05-28	D-2024-00166949:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande efb0437a-596e-4fe3-9EA5-E78F51D91B23 Avser inteckning 06/35937		
Utmätning 2024-05-23, 327 987 sek (beslutsnummer 12242789886)	2024-05-28	D-2024-00166916:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande efb0437a-596e-4fe3-9EA5-E78F51D91B23		
Utmätning 2024-05-23, 413 965 sek (beslutsnummer 12242789878)	2024-05-28	D-2024-00166932:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande f0b4ee7d-727a-4b2d-8b8d-761f96e98b1d		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10

Totalt belopp: 1.663.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	202.000 SEK	1993-04-16	93/5376
2	160.000 SEK	1994-08-26	94/12690
3	30.000 SEK	1998-11-20	98/10258
4	259.000 SEK	1999-06-21	99/5655
5	150.000 SEK	1999-09-10	99/8572
6	94.000 SEK	2002-03-15	02/6436
7	295.000 SEK	2004-08-24	04/23992
8	315.000 SEK	2006-09-27	06/32198
9	95.000 SEK	2006-10-09	06/33482
10	63.000 SEK	2006-11-02	06/35937

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	1287-1655.1
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

163236-8

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav	därav
Taxeringsår		byggnadsvärde	markvärde
2024	1.863.000 SEK	861.000 SEK	1.002.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Taxerad Ägare			
	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 023290259.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
1.002.000 SEK	1287020	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
394 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 023291259.

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	861.000 SEK	26
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
76 kvm	0 kvm	76 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1901		1929
Under Byggnad	Antal lika	
Nej	1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Trelleborg Kyrkoköpinge GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1933-10-21

Akt

12-KYK-80

Fastighetsbestämning Fastighetsreglering Ledningsåtgärd

1999-10-28

1287-1655

Anläggningsåtgärd Fastighetsreglering

2022-06-09

1287-2020/74

Ursprung

Trelleborg Kyrkoköpinge 14:1

Tidigare Beteckning

Beteckning

M-Kyrkoköpinge Kyrkoköpinge 14:19

Omregistreringsdatum Akt

1983-02-01

12-SVE-776

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

Förbehåll för värdeutlåtandet

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av VärderingsInstitutet i Skåne 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

- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad som värderingsmannen inte har kännedom om. 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 som inte upptäcks vid den okulära besiktningen. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken. 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.

Övriga frågor

- 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.