

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Östra Göinge Mäster Jörgen 2



Mars 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Mäster Jörgen 2 i Östra Göinges kommun</i>
ADRESS	<i>Färeköpsvägen 4 289 72 Sibbhult</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>Privatperson F-559-25-12</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Mars 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 1 521 m² belägen i Sibbhult.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1-plan med källare uppfört 1966 och tillbyggt 1975 enligt fastighetsutdrag. Byggnaden har en taxerad boarea om 130 m² samt biarea om 90 m². Vidbyggt byggnaden finns även carport och enklare förråd. Objektet bedöms generellt vara i normalt skick och standard med visst underhållsbehov.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av liknande friliggande småhus.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-03-11 av Gustav Forsberg tillsammans med ägarna.</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 1 521 m².

TOMTTYP	Mellantomt	☒ Hörntomt	Skafttomt	Sjötomt	Strandtomt	Strandnära tomt
	Friliggande	☒ Trädgård	Natur	Kuperad	Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	Parhus	Radhus	Centralt läge		
	Fritidshus	Kedjehus	Flerbostadshus	Lantligt läge		
Trädgård med grönytor, stensatta gångar samt asfalterad uppfart till carport och asfalterad parkeringsplats i det nordöstra hörnet. I anslutning till vardagsrummet finns stensatt uteplats i söderläge.						

Vatten och avlopp

KOMMUNALT	☒ Kommunalt vatten					
	☒ Kommunalt avlopp					
EGET VA	1-kammarbrunn	3-kammarbrunn	Sluten tank	Borrad brunn		Vatten saknas
	2-kammarbrunn	Stenkista	Infiltrationsbädd	Grävd brunn		Avlopp saknas
Enligt taxeringsuppgifter.						

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1966	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	Kedjehus	Gavelläge
Tillbyggnadsår:	1975	Fritidshus	Parhus	Radhus	Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1-plan med källare. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTERTAK	FÖNSTER
Murar till berg	☒ Betonghålstén	☒ Trä	☒ Trä	☒ Träpanel	☒ Takpannor	Kopplade
Gjuten grund	Lättklinker	Lättklinker	Lättklinker	☒ Tegel	Betongpannor	☒ Tvåglas, trä
☒ Källargrund	Lättklinker	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
Balkgrund		Leca		Plåt	Vass	Innanfönster
Torpargrund						
Taket i behov av att bytas ut. Tidigare läckage i innetak noterades i sovrum, enligt ägarna inga pågående läckor.						

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☒ Vattenburet värmesystem	Öppen spis	Oljepanna med utv. tank.	Solvärme
Luftburet värmesystem	☒ Öppen spis m. insats	Elpanna	Jordvärme
Direktverkande el	Kamin	Fast bränslepanna	Värmepump (luft/luft)
☒ Radiatorer	Kakelugn	Bergvärme	☒ Värmepump (luft/vatten Nibe)
Golvvärme	Varmvattenberedare	Sjövärme	Fjärrvärme
Mek. Ventilation		Grundvattenvärme	
☒ Självdragsventilation			
Luft-vattenvärmepump installerad 2017 enligt ägarna. Öppen spis med insats i vardagsrum på ovanvåning. Öppen spis i källaren med nyttjandeförbud.			

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens boarea till **130 m²** samt biarea till **90 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	Mat-sal	Badrum	WC + Dusch	WC	Hall	Bastu	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Uterum	Verkstad
Bv	2	3	1		1			1								
Kv							1	1		1		4	4	1		1
S:a	2	3	1		1		1	2		1		4	4	1		1
Övrigt:																

KÖK (Bv)

☒ Elspis (Bosch)	☐ Häll	☐ Inb. ugn	☒ Kyl (Elektro Helios)	☐ Kaffemaskin
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☐ Inb. mikro	☐ Frys	
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt	☒ Diskmaskin (Bosch)	☐ Kyl/Frys	
Beskrivning:	Kök med brädgolv och kakel ovanför diskbänk.			
Standard:	Normal.			
Underhållsstatus:	Normal.			

BADRUM (Bv)

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	
☒ Tvättställ	☐ Bidé	☐ Bastu		
Beskrivning:	Helkaklat badrum, renoverat 2009 enligt ägarna.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Vägg:	Kakel.	Underhållsstatus:	Normal.	

WC (Kv)

☒ WC	☐ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	
☒ Tvättställ	☐ Bidé	☐ Bastu		
Beskrivning:				
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal till äldre.	
Vägg:	Halvkaklat.	Underhållsstatus:	Visst underhållsbehov.	

TVÄTTSTUGA (Kv)

☐ Tvättmaskin	☒ Frys	☐ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare	☐ Dusch
☐ Torktumlare	☐ Centrifug	☐ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt	☐ Bastu
☒ Komb. tvätt & torkmaskin (LG)	☐ Centraldammsugare	☐ Tvättbänk	☐ Frånluftvärmepump	
Beskrivning:				
Golv:	Betong.	Standard:	Normal.	
Vägg:	Målat.	Underhållsstatus:	Normal.	

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
☒ Parkett	☒ Struktur/Tapet	☒ Målat
☒ Plastgolv	Målad glasfiberväv	Panel
☒ Brädgolv	☒ Målat	☒ Gips
☒ Laminat	☒ Panel	Vävspänt
Linoleum	Bröstpanel	Plastspänt
☒ Klinker	Väv	Pappspänt
Skiffer	Tegel	Akustikplattor
Heltäckningsmatta	☒ Puts	Stuckatur

Taxeringsvärde

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	804 000	Byggnadsvärde:	666 000	Markvärde: 138 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Carport/förråd

Vidbyggt småhusets norra del finns uppfört carport med enklare förråd. Konstruktionen är något eftersatt.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.

PANTBREV

Totalt 3 inteckningar.
Belopp 730.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

PLAN

Fastigheten omfattas av följande planer:

Stadsplan 1969-01-07 akt 11-SIB-49/69.
Stadsplan 1970-04-29 akt 11-SIB-63/70.
Tomtindelning 1970-10-06 akt 11-SIB-70/70.
Stadsplan 1973-07-27 akt 11-SIB-97/73.
Se vidare hos kommunen.

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

Småhuset var normalt möblerat 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 hand-räckning (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 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 2025-03-11

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från Östra Göinge kommun och ortsprissystem som UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 1 521 m². På fastigheten finns ett småhus i 1-plan med källare uppfört år 1966 samt tillbyggt 1975. Byggnaden har en taxerad boarea om 130 m² samt biarea om 90 m². På fastigheten finns carport med enklare förråd och stensatt uteplats i söderläge. Objektet håller generellt normalt skick och standard med underhållsbehov av framförallt taket.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2023-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 19 st köp studerats.

Prisintervall: 3 610 - 10 000 kr/m².

Genomsnitt: 6 459 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 360 - 1 200 tkr.

Genomsnitt: 768 tkr.

K/T: 1,66 (1,12 - 2,48)

Genomsnittlig boarea: 118 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per mars 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 800 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 700 000 - 900 000 kronor

Malmö 2025-03-13



Gustav Forsberg

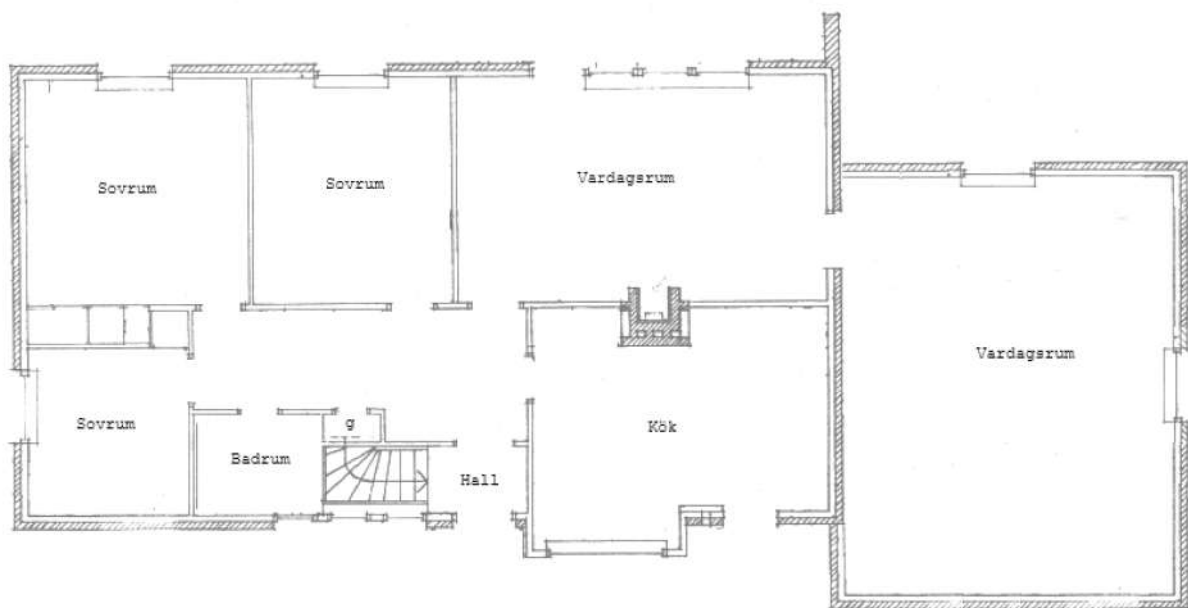
**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

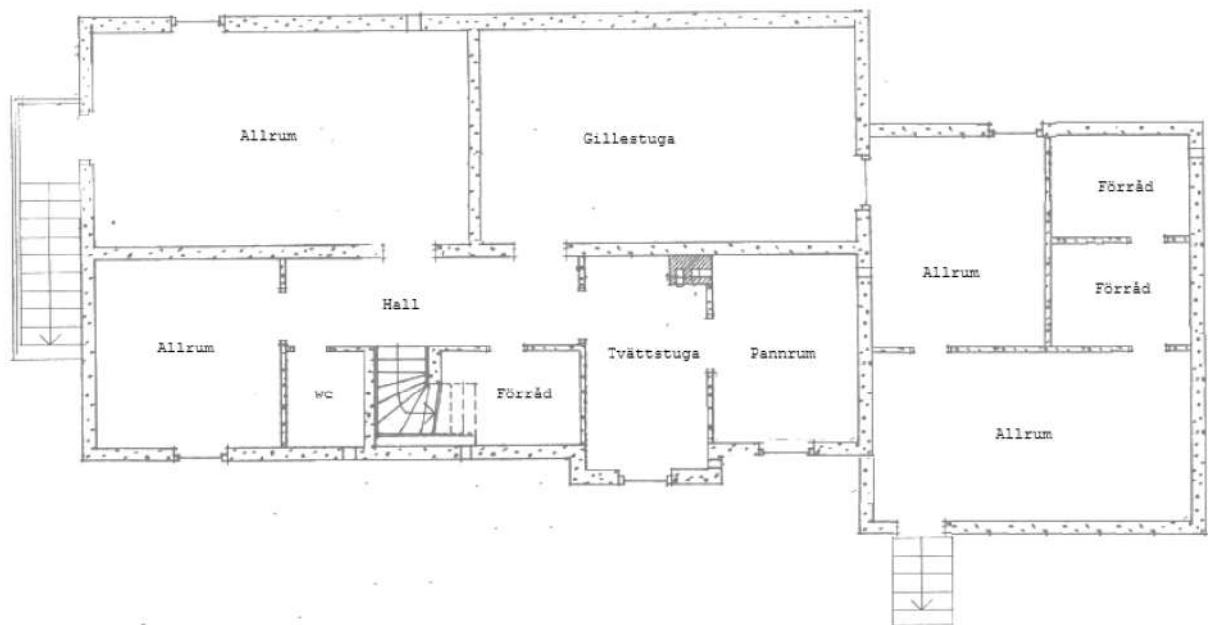


Ritning bottenvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

Ritning källarvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.



038 Allmän+Taxering 2025-03-10

Fastighet

Beteckning
Östra Göinge Mäster
Jörgen 2

UUID:
909a6a5e-f33c-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
120620926

Län- och kommunkod
1256

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-01-10

Distrikt
Hjärsås
Socken: Hjärsås

Distriktskod
101361

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-03-07

Adress

Adress
Färeköpsvägen 4
289 72 Sibbhult

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6236223.4

E (SWEREF 99 TM)
449821.3



Areal

Område
Totalt

Totalareal
1 521 kvm

Därav landareal
1 521 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2007-08-30	07/14199
Köp (även transportköp): 2007-08-29 Köpeskilling: 695.000 SEK, avser hela fastigheten.			
	1/2	2007-08-30	07/14200
Köp (även transportköp): 2007-08-29 Köpeskilling: 695.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-01-09	D-2025-00009241:1
Utmätning 2024-11-22, 907 627 sek, beslutsnummer 12245769513	2024-11-26	D-2024-00397575:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 0e7f2ccf-be60-49BD-B1D9-4BF519D5B30E Avser inteckning 09/9094		
Utmätning 2024-11-22 907 627 sek, beslutsnummer 12245769562	2024-11-26	D-2024-00398612:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 0e7f2ccf-be60-49BD-B1D9-4BF519D5B30E		
Utmätning 2024-11-22 907 627 sek, beslutsnummer 12245769455	2024-11-26	D-2024-00398615:1
Anmärkningar: Avser inteckning 05/15898 Avser inteckning 07/14201		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 730.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	556.000 SEK	2005-09-30	05/15898
2	139.000 SEK	2007-08-30	07/14201
3	35.000 SEK	2009-06-01	09/9094

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1969-01-07	11-SIB-49/69
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan	1970-04-29	11-SIB-63/70
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Fogden	1970-10-06	11-SIB-70/70
Stadsplan: Sibbhults samhälle åt väster	1973-07-27	11-SIB-97/73
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

171316-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	804.000 SEK	666.000 SEK	138.000 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 028103265.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
138.000 SEK	1256004	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
1 521 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 028104265.

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	666.000 SEK	36
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
130 kvm	90 kvm	148 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1966	1975	1969
Under Byggnad	Antal lika	
Nej	1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1970-11-25	
Sammanläggning	1971-12-31	11-SIB-84/71
Rättelse eller komplettering	1972-02-11	
Fastighetsreglering	1978-02-10	11-HJS-973

Ursprung

Östra Göinge Björn 1, 2

Östra Göinge Feleberga 1:21

Tidigare Beteckning

Beteckning

L-Hjärsås Fogden 2

Omregistreringsdatum Akt

1990-03-07

1180-1180

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet