

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Ormvråken 3 i Ängelholms kommun



September 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Ormvråken 3 i Ängelholms kommun</i>
ADRESS	<i>Odalgatan 22 262 53 Ängelholm</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-1224-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>September 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 910 m² belägen i Södra Utmarken i de sydvästra delarna av Ängelholms tätort.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1 plan och inredd källare uppförd år 1973 med bostadsarea om 129 m² och en biarea om 160 m² enligt taxeringsuppgifter. Byggnaden med renoveringsbehov av invändiga ytor.</i> <i>Garagebyggnad vidbyggt bostadshuset i sydost om ca 35 m² som är åtkomligt från bostadens i källarplan.</i> <i>Tomten utgörs huvudsakligen av gräsytor med planteringar och buskar. Uppfarten till garaget är asfalterad.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Bedömt marknadsvärde inför en exekutiv auktion</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-09-25 av Anton Carlsson tillsammans med dödsbo-delägare.</i> <i>Värdebedömningen 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 utgjordes av en enklare okulär syn av fastigheten.</i>

VärderingsInstitutet

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 910 m²

TOMTTYP	☒ Mellantomt	☐ Hörntomt	☐ Skafthtomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strändnära tomt
	☒ Friliggande	☒ Trädgård	☐ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Centralt läge		
	☐ Fritidshus	☒ Kedjehus	☐ Flerbostadshus	☐ Lantligt läge		
Trädgård med gräsytor, planteringar, buskar och asfalterad uppfart till garage. Stensatt uteplats i sydvästligt läge.						

Vatten och avlopp

KOMMUNALT	☒ Kommunalt vatten					
	☒ Kommunalt avlopp					
EGET VA	☐ 1-kammarbrunn	☐ 3-kammarbrunn	☐ Sluten tank	☐ Borrard brunn	☐ Vatten saknas	
	☐ 2-kammarbrunn	☐ Stenkista	☐ Infiltrationsbädd	☐ Grävd brunn	☐ Avlopp saknas	
Kommunalt vatten och avlopp enligt taxeringsuppgifter.						

Kortfattad byggnadsbeskrivning

BYGGNADSTYP

Nybyggnadsår:	1973	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:	-	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Byggnad uppförd i 1 plan med utgrävd och inredd källarvåning. Angivet nybyggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLÄG	FASADER	YTERTAK	FÖNSTER
☐ Murar till berg	☒ Betonghålstén	☐ Trä	☐ Trä	☒ Träpanel	☐ Tegelpannor	☐ Kopplade
☐ Gjuten grund	☒ Lättklinker	☒ Lättbetong	☒ Lättbetong	☒ Tegel	☒ Betongpannor	☒ Tvåglas
☒ Källargrund	☐ 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
☐ Balkgrund		☐ Leca		☐ Plåt	☐ Vass	☐ Innanfönster
☐ Torpargrund						

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)
☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Sjövärme	☒ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation		☐ Grundvattenvärme	
☒ Självdragsventilation			

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter är huvudbyggnadens **boarea 129 m²** **samt biarea om 160 m²**. Undertecknad tar inget ansvar för dessa uppgifter. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning enligt svensk standard genomförs.

RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sovrum	Kök	Matsal	Badrum	WC + Dusch	WC	Hall	Arbetsrum	Tvättst	Klädk.	Bastu	Förråd	Pannrum	Gillestuga	Garage
Bv	1	3	1		1		1	1			1					1
Kv					1				1	1		1	2	1	1	
S:a	1	3	1		2		1	1	1	1	1	1	2	1	1	1
Övrigt: För vidare information, se bilagd ritning																

KÖK

☒ Elspis (Cylinda)	☐ Häll	☐ Inbyggnadsugn	☒ Kyl (Gram)	☐ Kaffemaskin
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☐ Inbyggd mikro	☒ Frys (Gram)	☐ Vinkyl
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt (Cylinda)	☒ Diskmaskin	☐ Kyl/Frys	☐
Beskrivning:	Kök med korkgolv, tapetserade väggar och kakel ovan köksbänk. Spis delvis ur funktion och kyl ur funktion enligt ägare.			
Standard:	Normal/äldre			
Underhållsstatus:	Renoveringsbehov föreligger			

BADRUM (BOTTEVÅNING)

☒ WC	☐ Duschplats	☒ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐
☒ Tvättstall	☐	☐	☐ Bastu	☐
Beskrivning:	Badrum med klinker på golv, kakel på väggar och träpanel i tak.			
Golv:	Klinker	Standard:	Äldre	
Väggar:	Kakel	Underhållsstatus:	Renoveringsbehov föreligger. Fuktskada föreligger under badrum. Vidare undersökning rekommenderas köpare.	

TVÄTTSTUGA (KÄLLARVÅNING)

☒ Tvättmaskin (Siemens)	☐ Centrifug	☒ Tvättstall	☐ Varmvattenberedare	☐ Dusch
☐ Torktumlare	☐ Centraldammsugare	☐ Förvaringskåp	☐ Frånluftsfläkt	☐ Bastu
☐ Torkskåp	☒ Tvättbänk	☐	☐ Frånluftvärmepump	☐ Mangel
Beskrivning:	Något belamrad tvättstuga, ytterligare en tvättmaskin fanns längst in i rummet, märke okänt.			
Golv:	Plastmatta	Standard:	Normal/äldre	
Väggar:	Målat	Underhållsstatus:	Visst renoveringsbehov	

BADRUM (KÄLLARVÅNING)

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☒ Tvättstall	☐	☐	☒ Bastu	☐ Mangel
Beskrivning:	Badrum med plastmatta på golv och våtrumstapet på väggar.			
Golv:	Plastmatta	Standard:	Äldre	
Väggar:	Våtrumstapet	Underhållsstatus:	Renoverings-/moderniseringsbehov	

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
☒ Parkett	☒ Tapet	☐ Målat
☒ Plastgolv	☐ Målad glasfiberväv	☒ Panel
☐ Brädgolv	☒ Målat	☒ Gips
☐ Laminat	☐ Träpanel	☐ Vävspänt
☐ Vinyl	☐ Bröstpanel	☐ Plastspänt
☒ Klinker	☐ Väv	☐ Pappspänt
☒ Kork	☐ Tegel	☐ Akustikplattor
☐ Heltäckningsmatta	☒ Kakerl	☐ Stuckatur

Större renoveringsbehov föreligger. Bostaden var belamrad vid inspektionstillfället, all golvyta kunde ej inspekteras. Tak i källare var uppbrutet under badrum p.g.a. vattenskada, renoveringsbehov föreligger.

TAXERINGSVÄRDE

220 = Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år:	2024			
Taxeringsvärde:	3 178 000	Byggnadsvärde:	2 263 000	Markvärde: 915 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Garagebyggnad

Vidbyggt bostaden med asfalterad uppfart. Byggnaden är sannolikt uppförd med platta på mark, stomme av lättbetong, fasader av tegel samt träpanel och taklag av trä med utvändigt beklädnad av papp. Byggnaden är försedd med elektrisk takskjutport. Åtkomligt från källare inne i bostaden.

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaden med generellt normalt skick såväl interiört som exteriört. Utrymmet var något belamrat vid inspektionstillfället.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.

PLANFÖRHÅLLANDE

Fastigheten omfattas av stadsplan från 1971-10-12, akt 11-ÄNG-384/71.

PANTBREV

Totalt 6 st inteckningar.
Belopp: 647 500 SEK
Pantbrevsinnehavare: Okänd

SERVITUT, GEMENSAMHETS-ANLÄGGNINGAR M.M

Gemensamhetsanläggning
-

ÖVRIGT

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

HANDRÄCKNING

Bostadshus och garagebyggnaden var vid inspektionstillfället belamrat med diverse lösöre.

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 be hövs 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 där emot få betala för handräckning som be hövs 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 ställes i relation till ortsprisunderlaget.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på följande underlag:

1. Inspektion av fastigheten 2025-09-25

Inspektionen gjordes av undertecknad varvid samtliga utrymmen synades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från kommunen samt ortsprissystem som UCBV och Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 910 m² med en småhusbyggnad i 1 plan med utgrävd och inredd källare om 129 m² boarea och 169 m² biarea enligt taxeringsuppgift. Byggnaden med generellt normalt skick exteriört. Interiört föreligger renoverings- och saneringsbehov. Bo-staden var delvis belamrad vid inspektionstillfället varför alla ytskikt ej synats.

För att erhålla ett relevant ortspris-material har utlistning gjorts av försålda friliggande småhus i här aktuellt närområde sedan 2023-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. återfinns 11 försäljningar som studerats.

Köpeskillingar: 3 100 - 5 200 tkr
Genomsnitt: 3 900 tkr
Prisintervall: 17 700 - 48 600 kr/m²
Genomsnitt: 29 300 kr/m²
Köpeskillingskoefficient: 1,26 - 2,05
Genomsnitt: 1,59
Genomsnittlig boarea: 139 m²

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde **per september 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 3 100 000 kr.**

Bedömt osäkerhetsintervall 2 900 000 - 3 300 000 kronor

Malmö 2025-09-30



Anton Carlsson

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



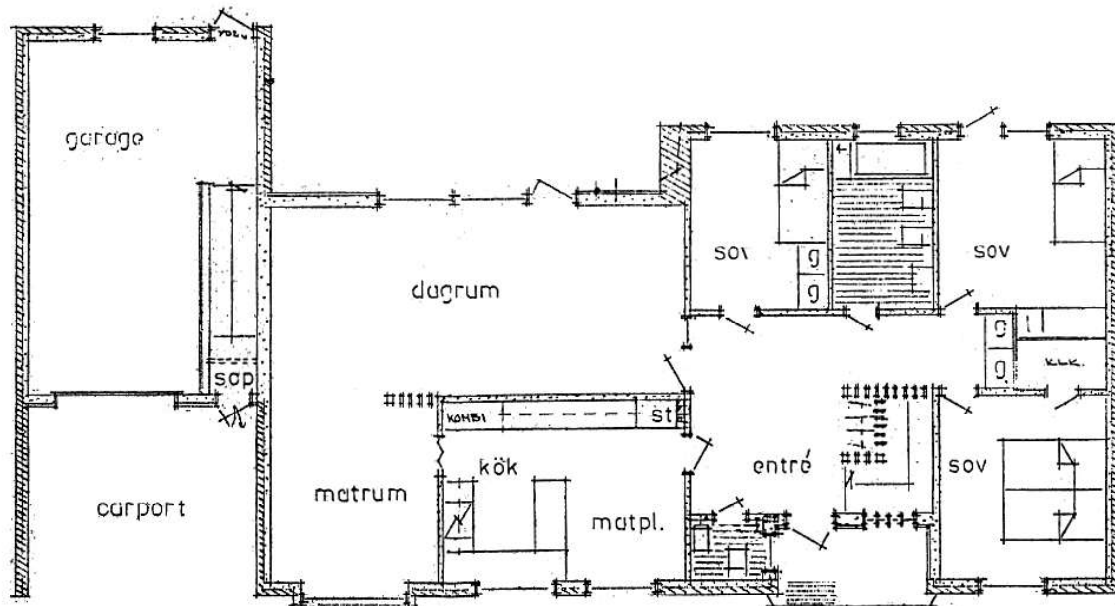
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoton
Ritning
Utdrag ur Centrala Fastighets Data med karta

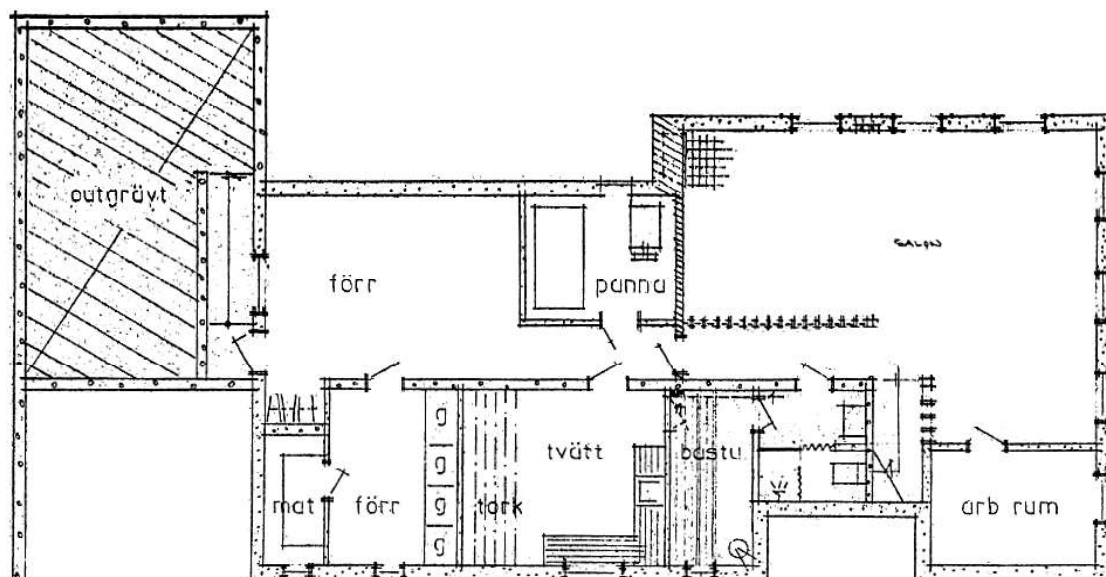


Ritning

Markplan



Källarplan



Avvikelse kan förekomma på ritning

Beteckningar

Beteckning Ängelholm Ormvråken 3	UUID 909a6a60-73ae-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120719357	Län- och kommunkod 1292
Distrikt Ängelholm	Distriktskod 101346	Senaste ändringen i allmänna delen 2010-03-23	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-23
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-05			

Adress

Adress Odalgatan 22 262 53 Ängelholm

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2014-08-22	Akt 14/18485
Berört fång Bouppteckning: 2014-05-27 Ingen köpeskillning redovisad			

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-03-24, 647 500 sek jämte ränta och kostnader	Inskrivningsdag 2025-05-14	Akt D-2025-00167748:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6 Totalt belopp: 647 500 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	160 000 SEK	1973-02-07	73/968
2	20 000 SEK	1973-02-07	73/969
3	5 000 SEK	1973-02-07	73/970
4	62 500 SEK	2004-03-15	04/7805
5	200 000 SEK	2016-10-06	D-2016-00456774:1

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
6	200 000 SEK	2016-12-28	D-2016-00594435:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Hässleholm	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1971-10-12	11-ÄNG-384/71
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 270262-1	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 3 178 000 SEK	därav byggnadsvärde 2 263 000 SEK	därav markvärde 915 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Oskiftade dödsbon

Värderingsenhet småhus tomtmark 52264267 (2024)			
Taxeringsvärde 915 000 SEK	Riktvärdeområde 1292006	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 910 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 52265267 (2024)			
Taxeringsvärde 2 263 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 34	Bostadsyta 129 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår

160 kvm	149 kvm	1973	
Värdeår 1973	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1972-02-17	11-ÄNG-390/72
Anläggningsåtgärd		2010-03-23	1292-2155

Ursprung			
Ängelholm Ängelholm 5:1			

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6233915.4	366295.5
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	910 m ²	910 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Ängelholm Stg:323ar	1976-12-03	
L-Ängelholm Ormvråken:3	1991-09-25	1183-927

Källa: Lantmäteriet

