

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Östra Göinge Hjärsås 3:40



Februari 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Hjärsås 3:40 i Östra Göinges kommun</i>
ADRESS	<i>Systers väg 16 Söndringsvägen 5 289 90 Knislinge</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-2528-24-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Februari 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 1 132 m² belägen i Hjärsås, cirka 5 km öst om Knislinge.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1½-plan med utgrävd källare. Byggnaden är uppförd 1960 och omfattar 120 m² boarea och 82 m² biarea enligt taxeringsuppgifter. Interiört har renoveringsarbete påbörjats men ej färdigställt. Vattenburna radiatorer och uppvärmningssystemet är nedmonterat.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av liknande småhus.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför eventuell exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-02-07 av Gustav Forsberg & André Strandberg.</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>

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 1 132 m².

TOMTTYP	☐ Mellantomt	☒ Hörntomt	☐ Skafftomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära tomt
	☐ Friliggande	☒ Trädgård	☐ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Centralt läge		
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☐ Flerbostadshus	☐ Lantligt läge		
Tomten utgöres mestadels av grönytor. Trädäck i anslutning till husets södra del samt friliggande trädäck med pool på fastighetens norra del. Grusad uppfart och nedfart till källargarage.						

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
Enligt taxeringsuppgifter.						

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1960	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:	-	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½-plan med källare. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTTERTAK	FÖNSTER
☐ Murar till berg	☐ Betonghålstén	☒ Trä	☒ Trä	☐ Träpanel	☐ Tegelpannor	☐ Kopplade
☐ Gjuten grund	☐ Lättklinker	☐ Lättklinker	☐ Lättklinker	☒ Tegel	☐ Betongpannor	☒ Tvåglas,
☒ 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						

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	☐ Självvärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. frånluftsventilation		☐ Grundvattenvärme	
☒ Självdragsventilation			

Vattenburna radiatorer borttagna. Ingen värmekälla vid värderingstillfället. Sannolikt har huset varit utan uppvärmning en längre tid.

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 120 m² och biarea till 82 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	Garage
Kv								1	1	1			1			1
Bv	1	2	1		1			1								
Ov		2					1				3	1				
S:a	1	4	1		1		1	2	1	1	3	1	1			1
Övrigt:																

KÖK

☒ Elspis (Elektro Helios)	☐ Häll	☐ Inb. ugn	☐ Kyl	☐ Kaffemaskin
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☐ Inb. mikro	☐ Frys	☐ Vinkyl
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt (Franke)	☒ Diskmaskin (Siemens)	☐ Kyl/Frys	
Beskrivning:	Laminatgolv, målade väggar med kakel över diskbänk.			
Standard:	Normal.			
Underhållsstatus:	Visst underhållsbehov.			

BADRUM

☒ WC	☐ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☒ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	
☐ Tvättställ			☐ Bastu	
Beskrivning:	Kakel och klinker. Klinkerplattor har lyft.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Renoveringsbehov.	
Vägg:	Kakel.	Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.	

WC (Ov)

☒ WC	☐ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	
☒ Tvättställ			☐ Bastu	
Beskrivning:	Omfattande renoveringsarbeten.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Vägg:	Målat.	Underhållsstatus:	Normal.	

TVÄTTSTUGA (Kv)

☒ Tvättmaskin (Cylinda)	☐ Frys	☒ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare	☐ Dusch
☒ Torktumlare (Samsung)	☐ Centrifug	☐ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt	☒ WC
☐ Torkskåp	☐ Centraldammsugare	☐ Tvättbänk	☐ Frånluftvärmepump	☐ Mangel
Beskrivning:	Tvättstuga med klinker på golv och kake/målade väggar.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Vägg:	Målat/Kakel.	Underhållsstatus:	Underhållsbehov.	

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

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

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	818 000	Byggnadsvärde:	641 000	Markvärde: 177 000

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.

PANTBREV

Totalt 10 inteckningar.
Belopp 1.407.500 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

PLAN

Fastigheten omfattas av byggnadsplan från 1965-07-08, akt 11-HJS-759.

HANDRÄCKNING

Vid värderingstillfället var småhuset till största del tomställt. Källaren var dock delvis belamrad med diverse lösöre. Radiatorer och luft-vattenvärmepump borttagna vid värderingstillfället, några radiatorer låg utanför huset.

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 2025-02-07

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 1 132 m². På fastigheten finns ett småhus i 1½-plan med källare. Taxerad boarea 120 m² samt 82 m² biarea uppfört 1960. Tomt bestående av grönytor, trädäck i anslutning till entrén i söderläge samt friliggande trädäck med pool på fastighetens norra del.

Objektet var vid värderingstillfället under renoveringsarbeten av framförallt uppvärmningssystemet. Svårt att bedöma vilken skada huset har tagit av att stå ouppvärm� senaste tiden, i badrummet på bottenvåning har klinkerplattorna lyft. Värmesystemet måste ses över och radiatorer/värmekälla installeras.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2020-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 13 köp studerats.

Prisintervall: 3 727 - 16 428 kr/m².

Genomsnitt: 9 365 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 430 - 1 530 tkr.

Genomsnitt: 948 tkr.

K/T: 2,00 (0,96 - 2,84).

Genomsnittlig boarea: 109 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per februari 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 650 000 kr.**

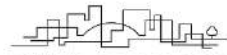
Bedömt värdeintervall 550 000-750 000 kronor

Malmö 2025-02-18



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

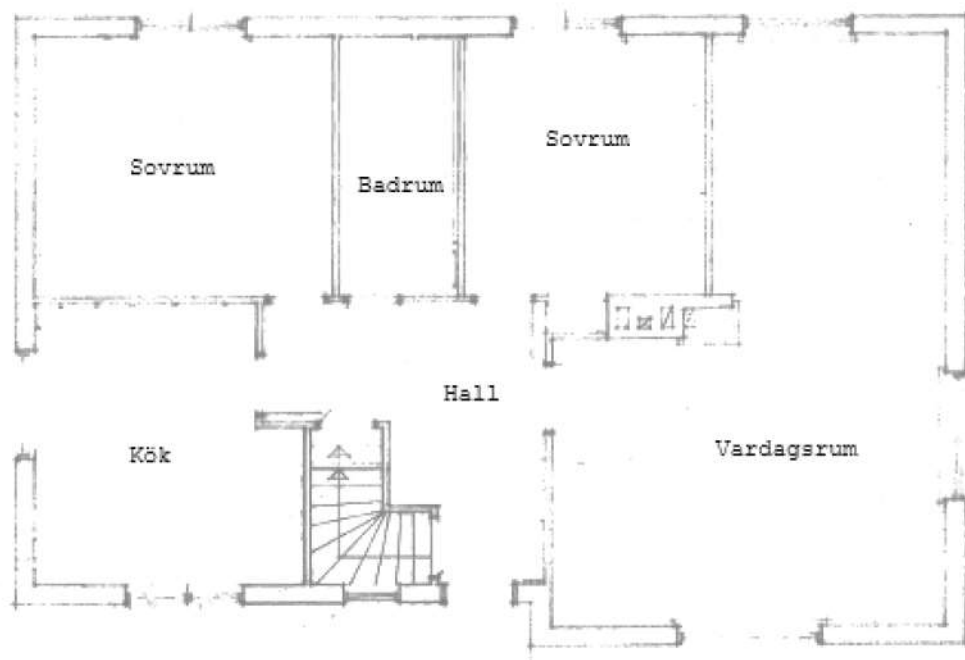


SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta
Förbehåll för värdeutlåtandet

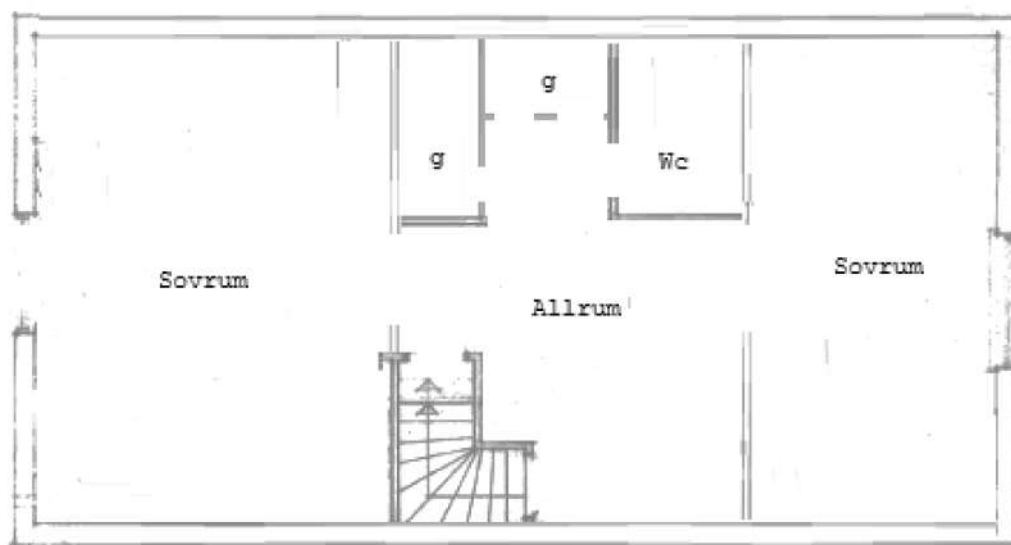


Bottenvåning



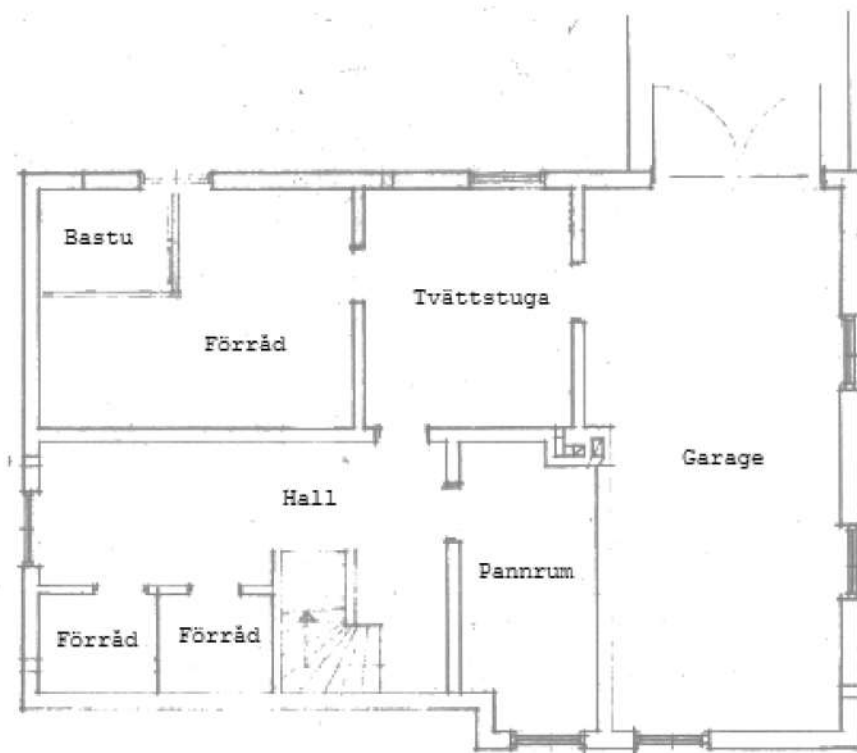
Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Källare



Avvikelse kan förekomma på ritningarna.



038 Allmän+Taxering 2025-01-14

Fastighet

Beteckning Östra Göinge Hjärsås 3:40	UUID: 909a6a5e-e88b-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 120618189	Län- och kommunkod 1256	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-11-28
Distrikt Hjärsås Socken: Hjärsås	Distriktskod 101361	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-01-13

Adress

Adress Systers Väg 16 289 90 Knislinge
Söndringsvägen 5 289 90 Knislinge

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2021-10-04	D-2021-00438334:1

Köp (även transportköp): 2021-10-01
Köpeskilling: 1.305.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-26, 1 351 436 sek jämte ränta och kostnader (01-659902-24)	2024-11-27	D-2024-00400636:1

Anmärkningar:
Avser inteckning 06/3731
Avser inteckning 60/1819
Avser inteckning 60/1820
Avser inteckning 72/2342
Avser inteckning 77/8318
Avser inteckning 77/8319
Avser inteckning 77/8320
Avser inteckning 77/8321
Avser inteckning d-2021-00438334:2
Avser inteckning d-2021-00535072:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 1.407.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	25.000 SEK	1960-11-02	60/1819
2	20.000 SEK	1960-11-02	60/1820
3	10.000 SEK	1972-04-26	72/2342
4	75.000 SEK	1977-10-19	77/8318
5	10.000 SEK	1977-10-19	77/8319
6	10.000 SEK	1977-10-19	77/8320
Anmärkning: Lika rätt som 77/8321			
7	10.000 SEK	1977-10-19	77/8321
Anmärkning: Lika rätt som 77/8320			
8	325.000 SEK	2006-03-06	06/3731
9	875.000 SEK	2021-10-04	D-2021-00438334:2
10	47.500 SEK	2021-11-25	D-2021-00535072:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan	1965-07-08	11-HJS-759

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Grundvattenskydd: Hjärsås samhälle	1972-09-19	1256-P00/9

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

181855-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2024	818.000 SEK	641.000 SEK	177.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 051232265.

Taxeringsvärde 177.000 SEK	Riktvärdeområde 1256007	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 132 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 051233265.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 641.000 SEK	Total standardpoäng 29
Bostadsyta 120 kvm	Biutrymmesyta 82 kvm	Värdeyta 136 kvm
Nybyggnadsår 1960	Tillbyggnadsår	Värdeår 1960
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1958-06-14

Akt

11-HJS-664

Ursprung

Östra Göinge Hjärsås 3:16

Tidigare Beteckning

Beteckning

L-Hjärsås Hjärsås 3:40

Omregistreringsdatum Akt

1990-03-07

1180-1180

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.