

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Ängelholm Ljungabolet 1:51



Februari 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Ljungabolet 1:51 i Ängelholms kommun</i>
ADRESS	<i>Tuvstigen 4 266 93 Munka-Ljungby</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-149-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Februari 2025</i>
UPPDRAAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 1 134 m² belägen i Ljungabolet cirka 1 mil nordöst om Munka-Ljungby med närheten till Västersjön.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad av fritidshuskaraktär i 1-plan uppfört 1974 med tillbyggnadsår 1991 enligt taxeringsuppgifter. Byggnaden har en taxerad boarea om 77 m² och biarea om 14 m². På fastigheten finns även ett friliggande dubbelgarage. Objektet bedöms vara i normalt till äldre skick och standard med moderniserings-/renoveringsbehov interiört.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av likartade objekt samt skog, åkermark och sjöar.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-02-18 av Gustav Forsberg.</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 1 134 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		
Grusad uppfart framför byggnaden. På tomten finns även uppfört garagebyggnad. Tomten är kuperad och utgöres till stor del av grönytor. Cirka 10 minuters gång ner till Västersjön.						

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
Septitank enligt ägaren och kommunen. Enskilt vatten med områdets vattensamfällighet, se mer information på samfällighetsföreningens hemsida: www.ljungabolet.se .						

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1974	☐ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:	1991	☒ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad av fritidshuskaraktär uppfört i 1-plan. 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	☐ Lättbetong	☐ Lättbetong	☐ Tegel	☐ Betongpannor	☒ Tvåglas, trä
☐ 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						
Huset är tillbyggt i etapper.						

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) (Daikin)
☒ Radiatorer	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☐ Värmepump (luft/vatten)
☐ Golvvärme	☒ Varmvattenberedare	☐ Sjövärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation (FTX)		☐ Grundvattenvärme	
☒ Självdragsventilation			

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens boarea till **77 m²** och biarea till **14 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	Hobbyrum
Bv	1	3	1		1			3								
S:a	1	1	1		1			3								
Övrigt: I sovrummen mot norr noterades mikrobiell påväxt på väggarna.																

KÖK

☒ Elspis (Elektro Helios)	☐ Häll	☐ Inb. ugn	☐ Kyl	☐ Kaffemaskin
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☐ Inb. mikro	☐ Frys	☐ Vinkyl
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt	☐ Diskmaskin	☒ Kyl/Frys (Siemens)	☐
Beskrivning:	Kök med plastgolv och vävtapet på väggar med kakel ovanför diskbänk.			
Standard:	Äldre.			
Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.			

BADRUM

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☒ Tvättmaskin (Electrolux)
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☒ Torktumlare (utanför)
☒ Tvättställ	☐	☐	☐ Bastu	☐
Beskrivning:	Badrum med klinker på golv och kakel på väggar.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Äldre.	
Väggar:	Kakel.	Underhållsstatus:	Uppfräschnings-/renoveringsbehov.	

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	☐ Tegel	☐ Akustikplattor
☐ Heltäckningsmatta	☐ Puts	☐ Stuckatur

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	1 637 000	Byggnadsvärde:	1 094 000	Markvärde: 543 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Garagebyggnad

Friliggande garagebyggnad med dubbla portar finns norr om bostadsbyggnaden. Byggnaden är sannolikt uppförd med krypgrund/platta på mark, sockel av betonghålstén, trästomme, fasad av träpanel samt taklag av trä med utvändig plåt. Vidbyggt enklare förrådsutrymme.

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaden bedöms vara i normalt skick och standard.

SERVITUT, SAMFÄLLIGHETS-FÖRENING M.M.

Ängelholm Ljungabolet GA:1

Ljungabolets byggnadsplans samfällighetsförening.

Ändamål: Vägar med vänd- och parkeringsplatser, allmän plats, park inom Ljungabolets byggnadsplaneområde.

Avgift: Totalt 3 800 kr/år enligt uppgift från kassör.

Se vidare information på www.ljungabolet.se.

Ängelholm Ljungabolet GA:2

Ljungabolets byggnadsplans samfällighetsförening.

Ändamål: Djupborrad brunn jämte pumphus, hydrofor och element samt vattenledningar.

Avgift: se ovan.

PLAN

Fastigheten omfattas av byggnadsplan från 1965-09-22, akt 11-TÅS-481.

PANTBREV

Totalt 8 inteckningar.

Belopp 1.163.000 SEK.

Pantbrevsinnehavare okänd.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.

Försäkring okänd.

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 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 ställes i relation till ortsprisunderlaget.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på följande underlag:

1. Inspektion av fastigheten 2025-02-18

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

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

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 1 134 m². På fastigheten finns ett småhus av fritidshuskaraktär i 1-plan med en taxerad boarea om 77 m² och biarea om 14 m² uppfört 1974. Huvudbyggnaden är tillbyggd i etapper, senast 1991 då även garaget uppfördes enligt bygglov erhållna från kommunen. Kuperad tomt bestående av grusad uppfart och grönytor.

Objektet håller generellt normalt skick och standard exteriört. Interiört bedöms skick och standard som äldre med moderniserings-/renoveringsbehov. vid värderingstillfället noterades även viss mikrobiell påväxt i byggnadens två sovrum med fönster mot garagebyggnaden.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2022-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 9 köp studerats.

Prisintervall: 18 889 - 32 292 kr/m².

Genomsnitt: 25 002 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 1 200 - 3 100 tkr.

Genomsnitt: 2 016 tkr.

K/T: 1,74 (1,25 - 2,41).

Genomsnittlig boarea: 85 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per februari 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **1 600 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 1 400 000 - 1 800 000 kronor

Malmö 2025-02-28



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



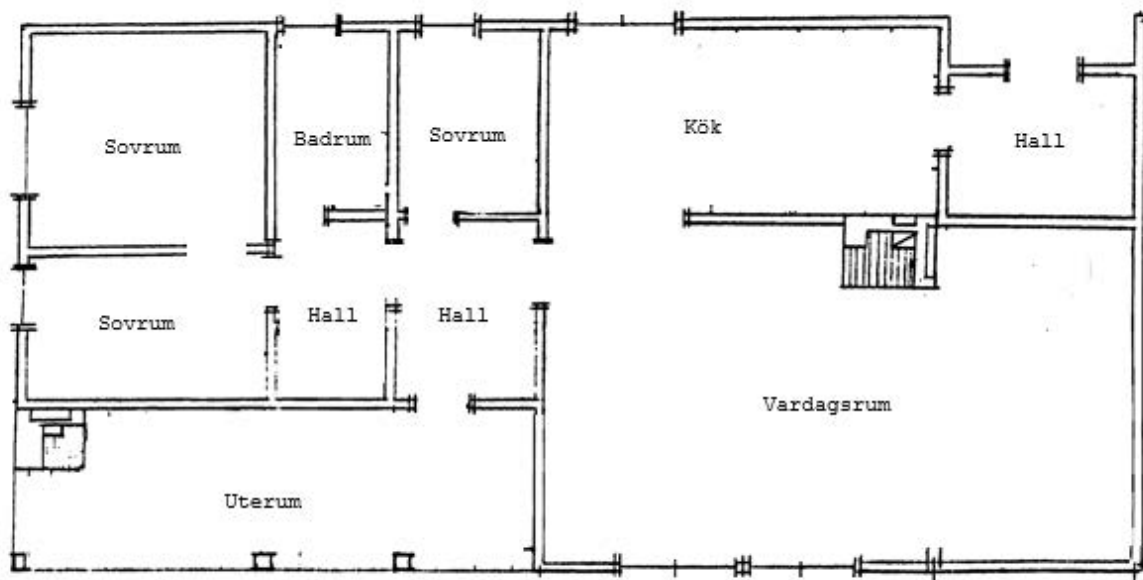
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



VärderingsInstitutet

Ritning



Avvikelser kan förekomma på ritning



Fastighet

Beteckning

Ängelholm
Ljungabolet 1:51

UUID:

909a6a60-6943-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:

120716690

Län- och kommunkod

1292

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2024-12-02

Distrikt

Tåssjö
Socken: Tåssjö

Distriktskod

101366

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-02-03

Adress

Adress

Tuvstigen 4
266 93 Munka-Ljungby

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6243114.4

E (SWEREF 99 TM)
376784.2



Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2016-06-23	D-2016-00295237:1
Köp (även transportköp): 2016-06-14 Köpeskilling: 1.000.000 SEK, avser hela fastigheten.			
Anteckningar			
Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-27, 436 550 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-661693-24		2024-11-29	D-2024-00404262:1
Anmärkningar: Avser inteckning 12/16148 Avser inteckning 89/8882 Avser inteckning 89/8883 Avser inteckning 95/6049 Avser inteckning 96/9230 Avser inteckning d-2016-00295237:2 Avser inteckning d-2019-00483101:1 Avser inteckning d-2021-00041280:1			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 8			
Totalt belopp: 1.163.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	205.000 SEK	1989-06-21	89/8882
3	45.000 SEK	1989-06-21	89/8883
4	150.000 SEK	1995-07-03	95/6049
5	75.000 SEK	1996-08-22	96/9230
6	247.500 SEK	2012-07-23	12/16148
7	128.000 SEK	2016-06-23	D-2016-00295237:2
8	96.000 SEK	2019-11-06	D-2019-00483101:1
9	216.500 SEK	2021-02-02	D-2021-00041280:1
Inskrivningar			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut ledning mm	1968-02-21	68/502

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål

Se beskrivning

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Rättighetsbeteckning

11-IM5-68/502.1

Beskrivning: Ledning mm

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Byggnadsplan

Datum

1965-09-22

Akt

11-TÅS-481

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

267294-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.637.000 SEK	1.094.000 SEK	543.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/1	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 045399267.

Taxeringsvärde 543.000 SEK	Riktvrdeområde 1292052	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 134 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 045400267.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.094.000 SEK	Total standardpoäng 32
Bostadsyta 77 kvm	Biutrymmesyta 14 kvm	Värdeyta 79 kvm
Nybyggnadsår 1974	Tillbyggnadsår 1991	Värdeår 1978
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Ängelholm Ljungabolet GA:1, GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1967-09-22	11-TÅS-495

Ursprung

Ängelholm Ljungabolet 1:10

Tidigare Beteckning

Beteckning

L-Tåssjö Ljungabolet 1:51

Omregistreringsdatum Akt

1991-09-25

1183-927

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet