



F-1671-24-12

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Örkelljunga Skinningeholm 3:22



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
BYGGNAD.....	5
OMDÖME	6
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	7
BILAGA: KARTOR	8

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	Örkelljunga Skinningeholm 3:22
Adress:	Skinningeholmsvägen 2, 286 74 Skånes Fagerhult
Kommun:	Örkelljunga
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt:	Oktober 2024.
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning	Okulär besiktning utförd 2024-10-24 av undertecknad. Vid besiktning deltog personal från Kronofogdemyndigheten. Lagfaren ägare deltog ej.
Omfattning	Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köpares undersökningsplikt enl. JB 4:19, se även bilaga Förbehåll för värdeutlåtande.
Handräckning	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 bostad 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.

TOMT

Upplåtelseform	Äganderätt
Areal, tomttyp	1 585 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta.
Läge	Värderingsobjektet är beläget sydväst om Skånes Fagerhult, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet.
Energideklaration	Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.
Planbestämmelser, servitut mm	Fastigheten berörs av en äldre byggnadsplan. Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Örkelljunga Stjärneholm GA:1, vars ändamål är vägar. Förvaltningen sköts av Skinningeholm-stjärneholms vägsamfällighet. Fastigheten har till förmån ett servitut avseende väg. Nyttjanderätt art ej utredd (1971-09-15). För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

1 ½ - plan med källare.

1955, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme ca 80 resp 90 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Till större delen utgrävd. Jordgolv/sten.

Bottenvåning: Hall, sovrum, möjligt badrum, kök, vardagsrum.

Övervåning: Halldel, 3 sovrum, badrum.

Grundläggning

Stomme

Bjälklag

Fasad

Yttertak

Fönster

Golvbeläggningar

Källare

Troligen sten

Troligen betong

Puts

Takpannor, äldre tak med tecken på rötskador

Isoler glas

Klinker i hall, för övrigt saknas ytskikt

Kök

Ljusa spårade luckor och lådfronter, kyl, frys, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och ugn. Vitvaror bedöms som något nyare. I köket finns utrymme för en matplats till ca 6-8 personer. Kök under pågående ombyggnad - ej färdigställt.

Våtrum

golv

väggar

inredning

skick

Bottenvåning

Ytskikt saknas

Ytskikt saknas

Saknas

Övervåning

Klinker

Kakel

WC, TM/TT

Pågående renovering - inredning saknas delvis

Ventilation

Självdraagsventilation

Uppvärmning

-system

Saknas

Troligen förberett med vattenburen golvvärme

Övrigt

Braskamin finns - funktion okänd (ej inkopplad)

1,5 plansvillan under pågående och omfattande renovering.

Färdigställande krävs såväl invändigt som utvändigt samt av el och VVS.

OMDÖME

Läge Objektet är lantligt beläget med mindre bebyggelse runt omkring.

Efterfrågan Ordinär
Allmänservice Dålig

Materialstandard God
Planlösning

Standard
Underhåll Renovering pågår - färdigställande krävs

Objektet som helhet Äldre småhus med påbörjad större renovering som behöver färdigställas.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark 201.000 kr

Byggnad 443.000 kr

Totalt 644.000 kr

Pantbrev 3 st. Totalt 488.500 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden Priser på försålda småhus på liknande läge har studerats. Få och ej helt jämförbara objekt. Även det aktuella utbudet har granskats. Värderingsobjektet är i behov av fortsatt renovering och färdigställande och bedöms som sämre än jämförelseobjekten.

Mot bakgrund av denna analys och övrig erfarenhetsmässig marknadskänedom, bedöms värderingsobjektets marknadsvärde vara ca 400 000 kr.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Örkelljunga Skinningeholm 3:22 har vid värdetidpunkten oktober 2024 bedömts till:

FYRAHUNDRATUSEN KRONOR (400 000 kr)

2024-10-29

Forum Fastighetsekonomi AB



Lotta Gustavsson

Av SFF auktoriserad småhus- och lägenhetsvärderare

Bilaga: Förbehåll för värdeutlåtande

Bilaga: Karta

Bilaga: FDS-utdrag inkl. tomtkarta

Bilaga: Planskiss

Bilaga: Ortsprismaterial

BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Forum Fastighetsekonomi 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, bostadsrätt

- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. 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. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken och även köplagen avseende bostadsrätter. 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.

Övrigt

- 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 arendator 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.

BILAGA: KARTOR

Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:





Fastighet

Beteckning

Örkelljunga
Skinningeholm 3:22

UUID:

909a6a60-a7df-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2018-09-14

Nyckel:

120732718

Län- och kommunkod

1257

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2024-08-06

Distrikt

Skånes Fagerhult

Distriktskod

101368

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2024-10-07

Socken:

Skånes-fagerhult

Adress

Adress

Skinningeholmsvägen 2
286 74 Skånes Fagerhult

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6245052.6	403591.0

**Areal**

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 585 kvm	1 585 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2021-10-26	D-2021-00478410:1

Bodelning pga. samboförhållandes upphörande: 2021-07-05

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-08-01, 435 090 sek jämte ränta och kostnader [utslagsnummer 01-4438435-24]	2024-08-05	D-2024-00248259:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 87/4467
 Avser inteckning 87/4468
 Avser inteckning d-2018-00164740:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 488.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	132.000 SEK	1987-09-02	87/4467
Innehavare: 87/4469 Skånes Fagerhults Sparbank Box 16 28040 Skånes Fagerhult			
3	53.500 SEK	1987-09-02	87/4468
Innehavare: 87/4470 Skånes Fagerhults Sparbank Box 16 28040 Skånes Fagerhult			
4	303.000 SEK	2018-04-16	D-2018-00164740:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Nyttjanderätt art ej utredd	1971-09-15	71/3241

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förman	Officialservitut	11-FAG-595.1

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan	1981-04-13 Genomf. slut: 1992-06-30	11-FAG-994

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

404213-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	644.000 SEK	443.000 SEK	201.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 013267264.

Taxeringsvärde 201.000 SEK	Riktvärdeområde 1257900	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 585 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 013268264.

Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 443.000 SEK	Total standardpoäng 22
Bostadsyta 80 kvm	Biutrymmesyta 90 kvm	Värdeyta 98 kvm
Nybyggnadsår 1955	Tillbyggnadsår	Värdeår 1955
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Örkelljunga Stjärneholm GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Sammanläggning	1955-12-20	11-FAG-595
Anläggningsåtgärd	2018-09-14	1257-1100

Ursprung

Örkelljunga Skinningeholm 3:6, 3:7

Tidigare Beteckning

Beteckning

L-Skånes-fagerhult Skinningeholm 3:22

Omregistreringsdatum Akt

1991-09-25

1183-927

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet



Gemensamhetsanläggning

Beteckning

Örkelljunga
Stjärneholm GA:1

UUID:

0db29bea-c0d6-2583-e053-7e44ed8f9fb8

Senaste ändringen i allmänna delen

2018-09-14

Nyckel:

121095303

Län- och kommunkod

1257

Förvaltning

Skinningeholm-stjärneholms vägsamfällighet

Rättigheter

Ändamål

Utrymme

Rättsförhållande

Förmån

Rättighetstyp

Officialservitut

Rättighetsbeteckning

1257-1100.1

Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd

Ändamål

Vägar

Delägare

Andelstalen avser utförande och drift.

Samfällighetsföreningens styrelse får besluta om viss ändring av andelstal.

Delägare	Andel
Örkelljunga Skinningeholm 3:21	240
Örkelljunga Skinningeholm 3:28	210
Örkelljunga Stjärneholm 1:11	1470
Örkelljunga Skinningeholm 3:6	10
Örkelljunga Stjärneholm 1:3	2566
Örkelljunga Stjärneholm 1:9	3319
Örkelljunga Sällerås 1:51	5000
Örkelljunga Skinningeholm 3:7	2
Örkelljunga Skinningeholm 3:30	210
Örkelljunga Skinningeholm 3:27	4167
Örkelljunga Stjärneholm 1:8	706
Örkelljunga Sandsjöholm 1:1	84
Örkelljunga Stjärneholm 1:7	50
Örkelljunga Skinningeholm 3:12	70
Örkelljunga Värsjö 4:127	210
Örkelljunga Stjärneholm 1:5	882
Örkelljunga Skinningeholm 3:29	70
Örkelljunga Skinningeholm 3:22	210
Summa registrerade andelstal: 19476.0	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Förrättning enligt lagen om enskilda vägar	1953-07-04	11-FAG-562
Anläggningsåtgärd	2018-09-14	1257-1100

Föreningsinformation

Föreningsnamn SKINNINGEHOLM-STJÄRNEHOLMS VÄGSAMFÄLLIGHET	Adress Skinningeholm 6780, 28674 Skånes Fagerhult	Organisationsnummer 717919-4423	
Säte Örkelljunga	Typ Vägsamfällighet		Senast uppdaterad 2023-05-16
Räkenskapsår 01 jan - 31 dec	Firmatecknare Nils Lennart Tonny Jönsson	Föreningsstämma 2021-10-27	

Förvaltningsobjekt

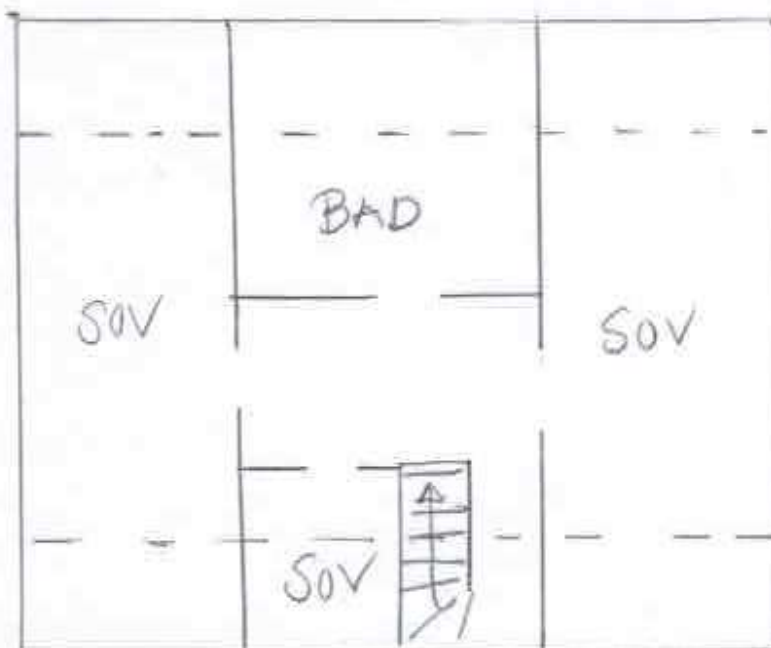
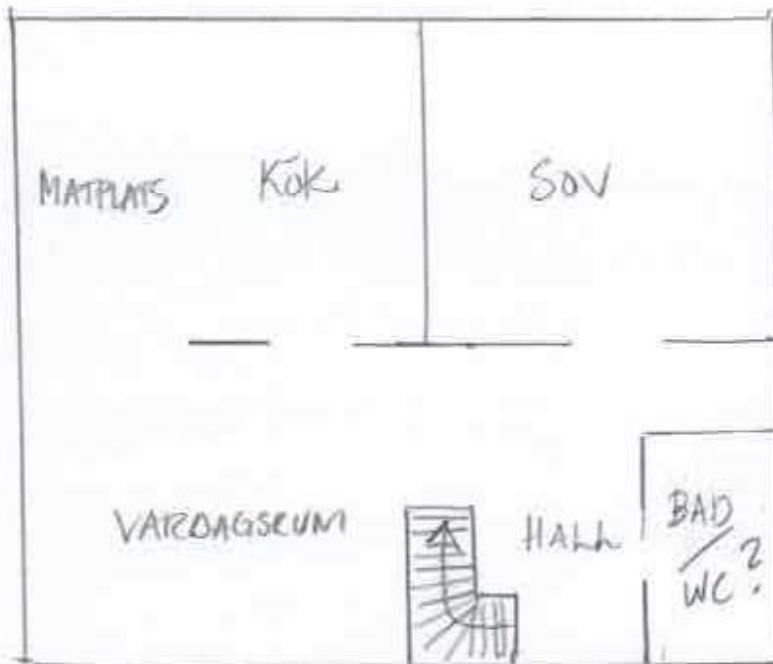
Objekt	Ändamål	Anmärkning
ÖRKELLJUNGA STJÄRNEHOLM GA:1	Vägar	

Källa: Lantmäteriet

PLANSKISS

ÖRKELLJUNGA SKINNINGEHOLM 3:22

EJ MÄTT- OCH SKALENLIG - AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA



Kommun	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T total	Areal	Boarea	Biarea	byggn.år	Ipoäng
Örkelljunga	220	FAGERHULT 1:175	Fagerhult 6590	2024-08-28	500	6 098	0,89	1 000	82	42	1941	26
Örkelljunga	220	SKINNINGEHOLM 3:19	Skinningeholm 6467	2024-03-27	850	5 247	0,75	1 051	162	90	1948	25
Örkelljunga	220	VÄRSJÖ 4:28	Fjärdingsvägen 2	2024-02-02	695	5 792	0,63	3 720	120	56	1913	32
Örkelljunga	220	VÄRSJÖ 6:79	Röaledsvägen 9	2023-07-07	1 000	7 813	0,72	1 399	128	85	1948	46
Örkelljunga	220	VÄRSJÖ 4:125	Häradsvägen 41	2022-12-16	700	8 750	0,68	1 066	80	20	1970	37
Örkelljunga	220	JÄRINGSHOLM 1:16	Järingholm 6505	2022-12-15	915	9 632	1,02	2 930	95	125	1925	23