

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Södra Rörum 10:24 i Hörby kommun



Juni 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Södra Rörum 10:24 i Hörby kommun</i>
ADRESS	<i>Södra Rörum Höörsvägen 5 242 94 Hörby</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>Privatperson F-1162-25-12</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Juni 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om total 11 200 m² belägen på två skiften med en del i Södra Rörum där byggnaderna är belägna och ett område vid Kvesarumssjön ca 3 km norr om Södra Rörum.</i> <i>På fastigheten i Södra Rörum finns en småhusbyggnad i 1½-plan. Nybyggnadsår 1809 enligt taxeringsuppgift. Småhusbyggnaden har en taxerad boarea om 86 m² och en biarea om 20 m². Vid värderingstillfället var byggnaden i behov av omfattande renoveringsarbete såväl invändigt som utvändigt. På fastigheten finns även två ekonomibyggnader med mestadels förråds- och lagerytor. Området vid Kvesarumssjön utgörs av skogsmark och bilväg dit saknas.</i> <i>Omgivningen utgörs av friliggande småhus, gårdar och kyrka.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-05-23 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>

VärderingsInstitutet

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 11 200 m² fördelat på två områden. Nedan beskrivs området vid Södra Rörum med tillhörande byggnader.

TOMTTYP	☐ Mellantomt	☒ Hörntomt	☐ Skafttomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära tomt
	☐ Friliggande	☒ Trädgård	☐ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Centralt läge		
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☐ Flerbostadshus	☐ Lantligt läge		
Grusad väg in till byggnaderna, i övrigt mestadels vildvuxna grönytor.						

Vatten och avlopp

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

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1809	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:		☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½-plan.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTTERTAK	FÖNSTER
☐ Murar till berg	☐ Betonghålstén	☒ Trä	☒ Trä	☒ Träpanel	☐ Tegelpannor	☐ Kopplade
☒ Platta på mark	☐ Lättklinker	☐ Lättbetong	☐ Lättbetong	☐ Tegel	☐ Betongpannor	☒ Tvåglas
☐ Grundsulor	☐ 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
☐ Källargrund		☐ Siporex		☐ Plåt	☐ Vass	☐ Innanfönster
☐ Torpargrund						

Varierande fönster, några utbytta till nyare 3-glas pvc, äldre enkelglas och i några noterades fönsterrutor vara trasiga.

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☐ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☐ Pelletspanna	☐ Solvärme
☐ Luftburet värmesystem	☐ Öppen spis m. insats	☐ Elpanna	☐ Jordvärmepump
☒ Dir.verkande	☒ Kamin	☐ Fast bränsle panna	☐ Värmepump (luft/luft värmepump)
☒ Radiatorer	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☐ Värmepump (luft/vatten)
☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Sjövärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation		☐ Kombipanna	☐ Bergvärme
☐ Självdragsventilation			

Enstaka direktverkande radiatorer. Tidigare har sannolikt även luft-luftvärmepump använts men denna är inte inkopplad. Bostaden var ouppvärmad vid värderingstillfället, enligt ägaren har bostaden stått som vid värderingstillfället i 1 år ungefär.

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår byggnadens **boarea till 86 m² samt 20 m² biarea**. Inga ritningar finns tillgängliga hos kommunen. Ekonomibyggnaden öst om byggnaden med en area om ca 110 m² och ekonomibyggnaden väst om byggnaden ca 250 m² grovt uppmätt från satellit av undertecknad. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.

RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sovrum	Kök	Matsal	Badrum	Kontor	WC	Hall	Bastu	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Skafteri	Balkong
Bv	1		1		1			2					2			
Ov		2						2								1
S:a	1	2	1		1			4					2			1
Övrigt: Ovanvåning med en halva som utgörs av vindsutrymme och en del som var under renovering.																

KÖK (Bv)

Eldspis	Häll	Inbyggd ugn	Kyl	Kaffemaskin
Vedspis	Induktionshäll	Inbyggd mikro	Frys	Vinkyl
Gasspis	Köksfläkt	Diskmaskin	Kyl/Frys	
Beskrivning: Utrivet kök.				
Standard: Renoveringsbehov.				
Underhållsstatus: Renoveringsbehov.				

BADRUM (Bv)

☒ Wc	☒ Duschplats		Badkar		Handdukstork		Tvättmaskin
Bidé	Duschkabin		Bubbelbadkar		Frånluftsfläkt		
☒ Tvättställ		☒ VVB		Bastu			
Beskrivning: Badrum med wc, tvättställ och dusch.							
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.				
Vägg:	Kakel.	Underhållsstatus:	Underhålls-/renoveringsbehov.				

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
Parkett	☒ Tapet	☒ Målat
Plastmattor	Målad glasfiberväv	☒ Panel
☒ Brädgolv	☒ Målat	Gips
☒ Laminat	☒ Panel	Vävspänt
Sten	Bröstpanel	☒ Träbalkar
☒ Klinker	Väv	Pappspänt
Skiffer	Tegel	Kupoltakfönster
Heltäckningsmatta	☒ Kakel	Stuckatur
Ytskikt med totalt renoveringsbehov av såväl golv som väggar. Golvet sviktade på några platser. Växtlighet hade tagit sig in igenom taket på ovanvåningen.		

Taxeringsvärde

220, Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024			
Taxeringsvärde:	790 000	Byggnadsvärde:	474 000
		Markvärde:	316 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Ekonomibyggnad (öst om bostadsbyggnad)

Strax öst om småhuset ligger en ekonomibyggnad om ca 110 m². Byggnaden är sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme, fasad av träpanel samt taklag av trä med utvändig eternit.

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaden bedöms vara i normalt till något eftersatt skick och standard med visst underhållsbehov.

Ekonomibyggnad (väst om bostadsbyggnad)

Strax väst om småhuset ligger en ekonomibyggnad om ca 250 m². Byggnaden är sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme/natursten, fasad av träpanel/natursten samt taklag av trä med utvändig eternit.

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaden bedöms vara i normalt till eftersatt skick och standard med större underhållsbehov. Vid värderingstillfället noterades att det regnade in från taket.

OMRÅDET VID SJÖN

Området vid Kvesarumssjön utgörs mestadels av skog, det finns ingen bilväg till platsen.

PLANER

Fastigheten omfattas ej av någon detaljplan.

EL, FÖRSÄKRING & FIBER

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.

PANTBREV

Totalt 9 inteckningar.
Belopp 1 275 000 SEK.
Pantbrevsinnehavare: okänd.

SERVITUT, SAMFÄLLIGHETS- FÖRENING M.M.

Officialservitut

Ändamål: Vattentäkt, vattenledning.

Rättsförhållande: Förmån.

Rättighetsbeteckning: 1266-1064.1.

Beskrivning: Rätt att ta ut vatten i brunnen samt bibehålla och underhålla vattenledning till brunnen.

Officialservitut

Ändamål: Väg.

Rättsförhållande: Last.

Rättighetsbeteckning: 1266-1064.2.

Beskrivning: Rätt att använda väg för utfart.

Nyttjanderätt

Akt: D-2019-00499221:1.

Ändamål: Tele.

Se vidare information i erhållet avtal.

Hörby Kvesarum FS:4

Samfällighetsförening saknas och inga ytterligare uppgifter kring detta har återfunnits.

Hörby Södra Rörum S:8

Samfällighetsförening saknas och inga ytterligare uppgifter kring detta har återfunnits.

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

Byggnaderna var delvis belamrade 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 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 2025-05-23

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från Hörby kommun och ortsprissystem som UCBV & Valueguard

OMDÖME

Utgörs av fastighet om total 11 200 m² belägen på två skiften med en del i Södra Rörum där byggnaderna är belägna och ett skogsområde vid Kvesarumssjön.

Objektet omfattas av småhusbyggnad i 1½-plan beläget i Södra Rörum. Byggnaden har en taxerad boarea om 86 m² och biarea om 20 m². På fastigheten finns även uppfört två ekonomibyggnader inrymmande förråds- och lagerytor. Huvudbyggnaden bedöms vara i behov av omfattande renovering såväl invändigt som utvändigt. Ekonomibyggnaderna är i normalt till äldre skick och standard med visst underhållsbehov och den större ekonomibyggnaden i behov av översyn av taket.

I fastighetens närområde har 9 köp studerats efter 2022-06 med viss gallring avseende byggnadsår, storlek och belägenhet.

Prisintervall: 10 119 - 30 985 kr/m².
Genomsnitt: 17 030 kr/m².
Prisintervall: 850 - 3 300 tkr.
Genomsnittlig köpeskilling: 1 878 tkr.
K/T-värde: 1,98 (1,09 - 3,70).
Genomsnittlig boarea: 110 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per juni 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 750 000 kr.**

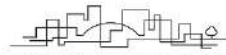
Bedömt osäkerhetsintervall 650 000 - 850 000 kronor.

Malmö 2025-06-10



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

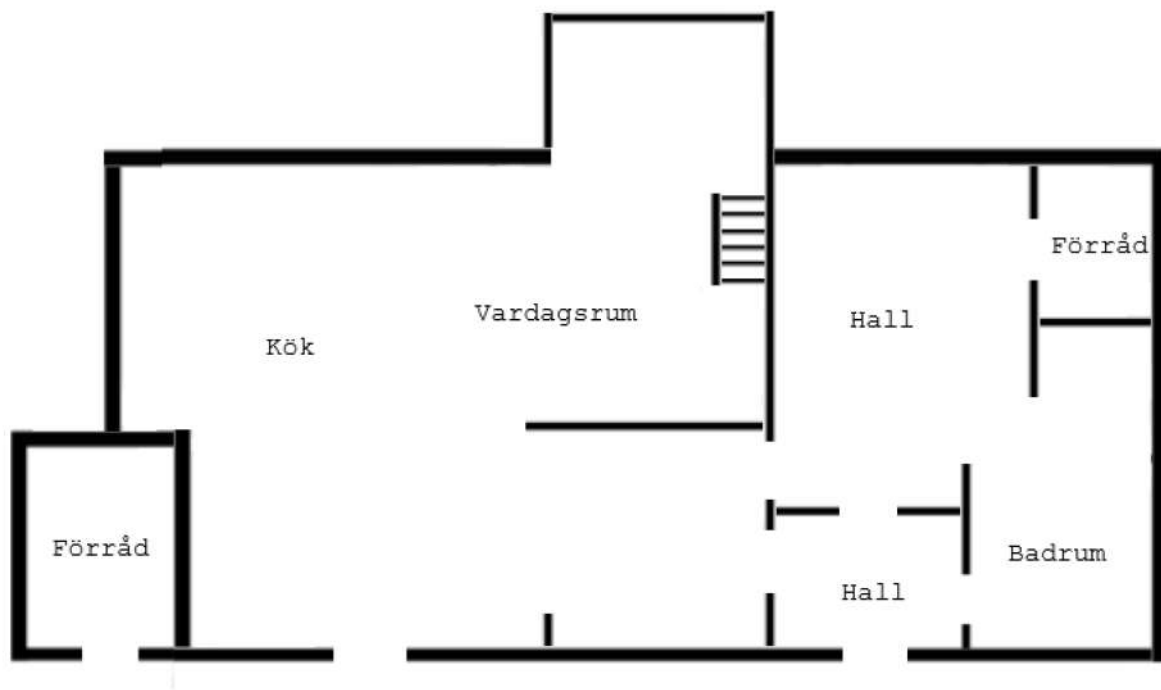
Bilagor: Objektsfoton
Ritning
Fastighetsutdrag med karta





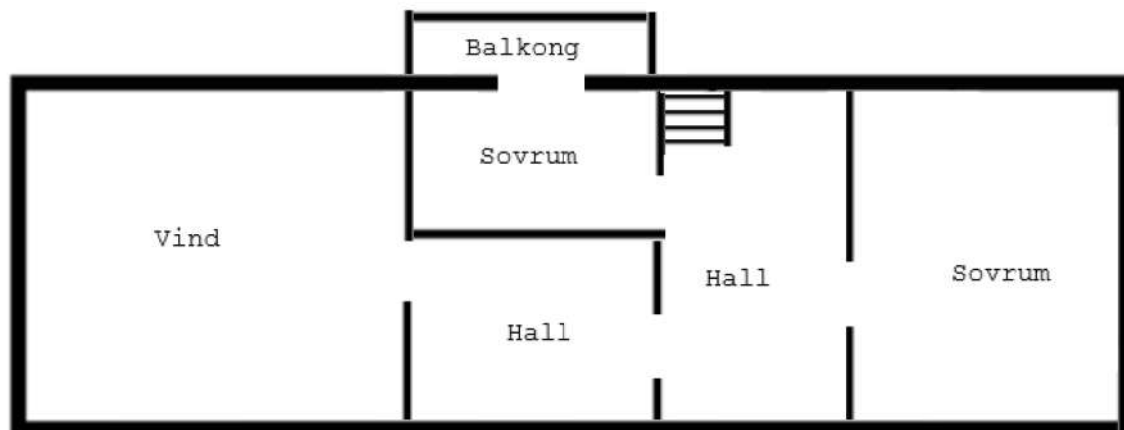
VärderingsInstitutet

Ritning bottenvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

Ritning ovanvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.



038 Allmän+Taxering 2025-05-23

Fastighet

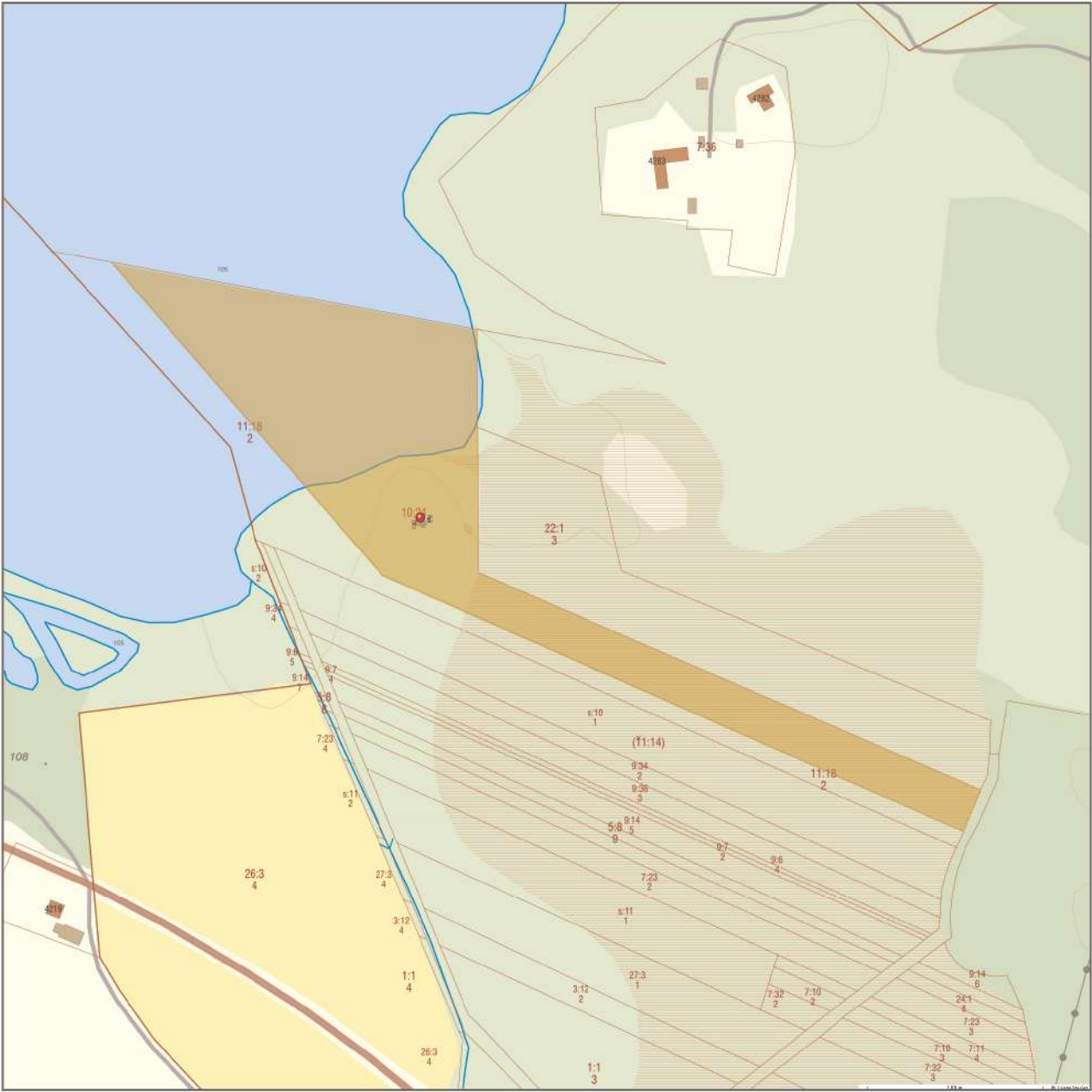
Beteckning Hörby Södra Rörum 10:24	UUID: 909a6a5c-a291-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2005-02-17
Nyckel: 120270409	Län- och kommunkod 1266	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-08
Distrikt Södra Rörum Socken: Södra Rörum	Distriktskod 101243	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-22

Adress

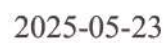
Adress
Södra Rörum Höörsvägen 5
242 94 Hörby

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
5	6200166.6	416378.2



8	6198462.0	416745.5
---	-----------	----------



Areal			
Område	Totalareal	Därv landareal	Därv vattenareal
Totalt	1 1200 kvm	1 1200 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2021-08-17	D-2021-00357801:1

Köp (även transportköp): 2021-08-13
Köpeskilling: 1.500.000 SEK, avser hela fastigheten.

1/2	2021-08-17	D-2021-00357801:2
-----	------------	-------------------

Köp (även transportköp): 2021-08-13
Köpeskilling: 1.500.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-03, 1 218 340 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer: 01-185147-25	2025-04-04	D-2025-00118874:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 03/2101
Avser inteckning 03/724
Avser inteckning 03/725
Avser inteckning 04/18339
Avser inteckning 04/29435
Avser inteckning 05/28416
Avser inteckning d-2018-00375376:1
Avser inteckning d-2020-00204485:1
Avser inteckning d-2021-00357801:3

Utmätning 2025-04-03, 1 281 340 sek, jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-185165-25	2025-04-07	D-2025-00121835:1
--	------------	-------------------

Anmärkningar:

Avser inteckning 03/2101
Avser inteckning 03/724
Avser inteckning 03/725
Avser inteckning 04/18339
Avser inteckning 04/29435
Avser inteckning 05/28416
Avser inteckning d-2018-00375376:1
Avser inteckning d-2020-00204485:1
Avser inteckning d-2021-00357801:3

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 1.275.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	288.000 SEK	2003-01-09	03/724
2	157.000 SEK	2003-01-09	03/725
3	80.000 SEK	2003-01-23	03/2101
4	90.000 SEK	2004-06-08	04/18339
5	100.000 SEK	2004-09-07	04/29435
6	70.000 SEK	2005-08-17	05/28416
7	100.000 SEK	2018-07-24	D-2018-00375376:1
9	85.000 SEK	2020-05-26	D-2020-00204485:1
10	305.000 SEK	2021-08-17	D-2021-00357801:3

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
8	Nyttjanderätt	2019-11-14	D-2019-00499221:1

Anmärkning:
Ändamål tele**Rättigheter**

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vattentäkt, vattenledning	Förmån	Officialservitut	1266-1064.1
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att ta vatten i brunnen samt bibehålla och underhålla vattenledning till brunnen.			
Väg	Last	Officialservitut	1266-1064.2
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att använda vägen för utfart enligt sträckning på kartan, aktilaga ka			

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

195964-6

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	790.000 SEK	474.000 SEK	316.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 067977253.

Taxeringsvärde 316.000 SEK	Riktvärdeområde 1266017	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 2 000 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 067978253.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 474.000 SEK	Total standardpoäng 23
Bostadsyta 86 kvm	Biutrymmesyta 20 kvm	Värdeyta 90 kvm
Nybyggnadsår 1809	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Samfälligheter

Hörby Kvesarum FS:4

Hörby Södra Rörum S:8

Skattetal

Skattetal	Skattety
15/64	Mantal

Anmärkning: 7/44 mantal överfört till hörby södra rörum 10:113

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1970-07-21	12-SÖR-336
Fastighetsbestämning	1972-11-16	12-SÖR-353
Fastighetsreglering	1985-02-28	1266-88
Fastighetsreglering	1985-10-14	1266-127
Fastighetsreglering	1989-05-08	1266-342
Fastighetsreglering	1994-04-25	1266-677
Fastighetsreglering	1996-01-15	1266-796
Fastighetsreglering	1996-05-31	1266-823
Fastighetsreglering	2002-05-23	1266-1064
Fastighetsreglering	2002-12-18	1266-1135

Avskild mark

Hörby Södra Rörum 10:113-115

Ursprung

Hörby Södra Rörum 5:9, 5:12, 9:32, 10:10, 10:21

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Södra Rörum Rörum Södra 10:24	1973-01-17	12-BRA-195
M-Södra Rörum Södra Rörum 10:24	1983-11-01	12-HÖÖ-1937

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning:
	Hässelholm
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet