

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Örkelljunga Knoppen 5



Juni 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Knoppen 5 i Örkelljunga kommun</i>
ADRESS	<i>Ekliden 6 286 36 Örkelljunga</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-859-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Juni 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 996 m² belägen i Örkelljunga.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1½-plan med källare. Byggnaden är uppförd 1949 och omfattar 115 m² boarea och 24 m² biarea enligt taxeringsuppgifter. Byggnaden bedöms generellt vara i normalt skick och standard med bakgrund till nybyggnadsåret med visst moderniserings- och underhållsbehov.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs mestadels av liknande småhus och enstaka industrier.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-06-16 av Gustav Forsberg och Ludwig Joelsson Svenn tillsammans med ägaren.</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 996 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 samt stensatta uppfarter och gångar samt asfalterad nedfart till garage. Trädäck på trädgårdssidan.						

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:	1949	☒ 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	YTERTAK	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						
Äldre träfönster med underhållsbehov.						

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. frånluftsventilation		☐ Grundvattenvärme	
☒ Självdragsventilation			
Vattenburna radiatorer kopplade till luft-vattenvärmepump.			

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 115 m² och biarea till 24 m²**. 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			3	1		1
Bv	1	1	1				1	1							1	
Ov		3					1	1			1	1				
S:a	1	4	1		1		2	3		1	1	1	3	1	1	1
Övrigt: Tidigare balkong ovanför uterum bedöms vara i behov av större renovering.																

Kök (Bv)

☒ Elspis (Electrolux)	☐ Häll	☐ Inb. ugn	☒ Kyl (Siemens)	☐ Kaffemaskin
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☐ Inb. mikro	☐ Frys	☐ Vinkyl
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt	☒ Diskmaskin (Husqvarna)	☐ Kyl/Frys	☐
Beskrivning:	Laminat på golv och tapetserade väggar med kakel ovanför diskbänk.			
Standard:	Normal.			
Underhållsstatus:	Normal.			

Wc (Bv)

☒ WC	☐ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐
☒ Tvättställ	☐	☐	☐ Bastu	☐
Beskrivning:	Laminatgolv och tapet på väggar.			
Golv:	Laminat.	Standard:	Normal.	
Väggar:	Tapet.	Underhållsstatus:	Normal.	

Wc (Ov)

☒ WC	☐ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐
☒ Tvättställ	☐	☐	☐ Bastu	☐
Beskrivning:	Plastmattan noterades vara något lös vid värderingstillfället.			
Golv:	Plastmatta.	Standard:	Normal till äldre.	
Väggar:	Strukturtapet.	Underhållsstatus:	Visst underhållsbehov.	

BADRUM (Kv)

☐ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☒ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☒ Frånluftsfläkt	☐
☐ Tvättställ	☐	☐	☐ Bastu	☐
Beskrivning:	Kakel på golv och våtrumstapet på väggar.			
Golv:	Kakel.	Standard:	Normal till äldre.	
Väggar:	Våtrumstapet.	Underhållsstatus:	Visst underhållsbehov.	

VärderingsInstitutet

TVÄTTSTUGA (Kv)

☒ Tvättmaskin (Hotpoint)	Frys	☒ Tvättställ	Varmvattenberedare	Dusch
☒ Torktumlare (Wasco)	Centrifug	☒ Förvaringsskåp	Frånluftsfläkt	WC
☐ Torkskåp	Centralsugare	☒ Tvättbänk	Frånluftvärmepump	Mangel
Beskrivning: Tvättstuga med målat betonggolv och målade väggar.				
Golv:	Målat betonggolv.	Standard:	Normal.	
Vägg:	Målat.	Underhållsstatus:	Visst moderniseringsbehov.	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
☒ Parkett	☒ Tapet/strukturetapet	☒ 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:	880 000	Byggnadsvärde:	612 000	Markvärde: 268 000

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.
Fiber indraget enligt ägaren.

PANTBREV

Totalt 1 inteckningar.
Belopp 1.135.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

PLAN

Fastigheten omfattas av stadsplan från 1971-11-26, akt 11-ÖRS-703/71.

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

Vid värderingstillfället var småhuset normalt möblerat.

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 2025-06-16

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

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

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 996 m². På fastigheten finns ett småhus i 1½-plan med källare. Byggnaden har en boarea om 115 m² och biarea om 24 m² uppfört 1949 enligt taxeringsuppgifter. Tomten består mestadels av grönytor samt av stensatta uppfarter och gångar och ett trädäck mot trädgårdssidan.

Byggnaden bedöms generellt vara i normalt till något enkelt skick och standard. Invändigt föreligger visst moderniserings- och underhållsbehov och viss röklukt noterades i byggnaden. Utvändigt noterades ett visst eftersatt underhåll av framförallt fönster.

Utlistning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2024-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 10 köp studerats.

Prisintervall: 7 520 - 22 211 kr/m².

Genomsnitt: 13 345 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 925 - 2 310 tkr.

Genomsnitt: 1 545 tkr.

K/T: 1,43 (0,81 - 1,95).

Genomsnittlig boarea: 118 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per juni 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 1 200 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 1 100 000 - 1 300 000 kronor

Malmö 2025-06-19



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

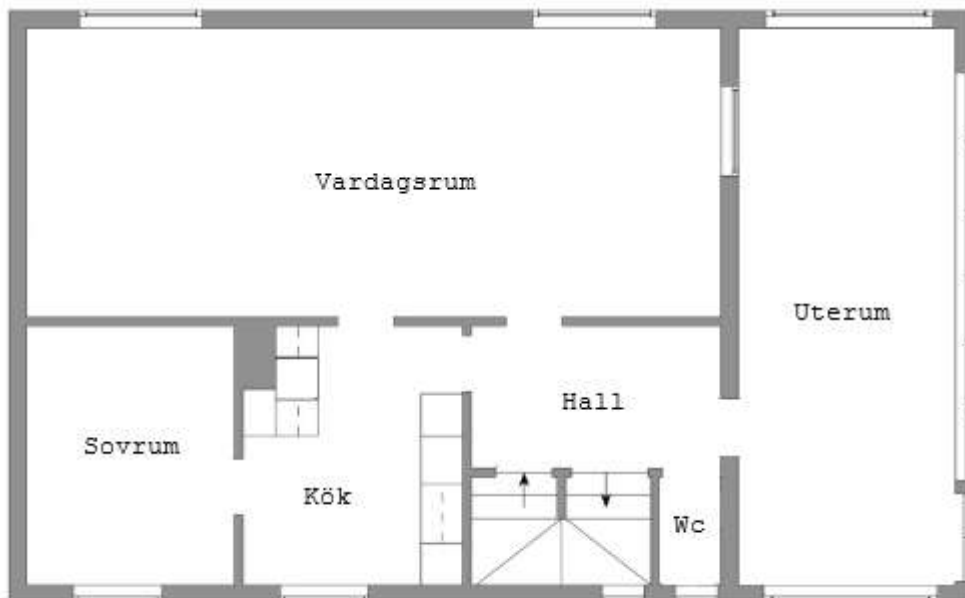


SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



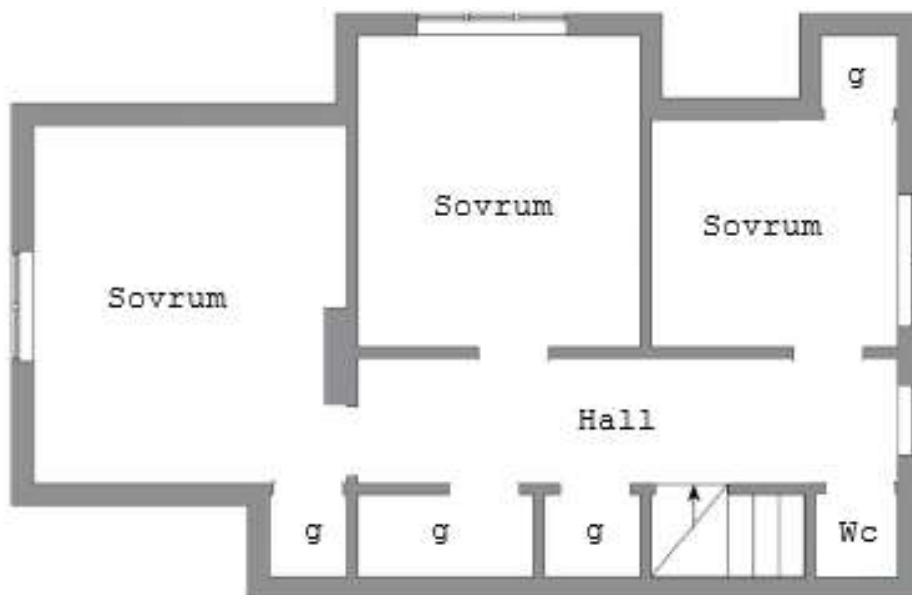
Ritning bottenvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

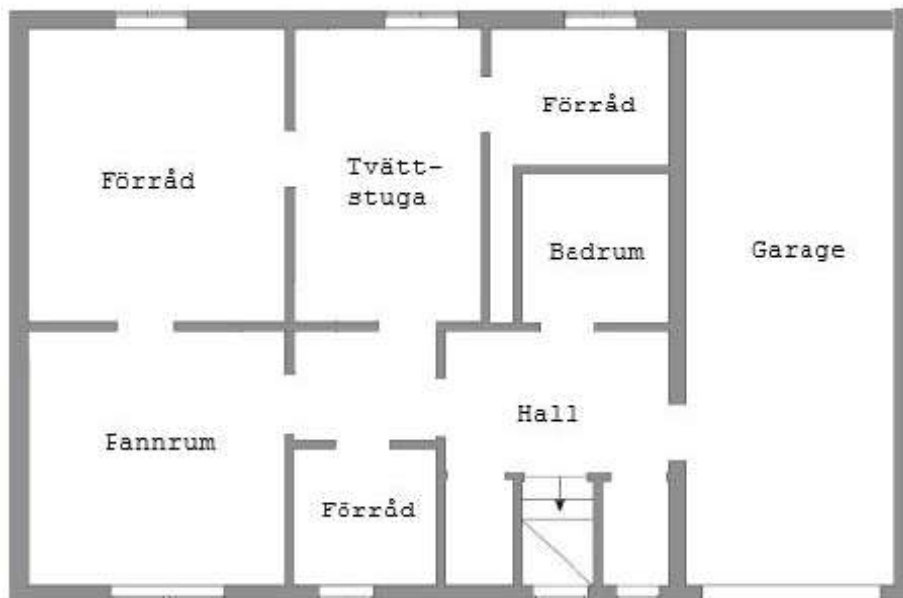
VärderingsInstitutet

Ritning ovanvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

Ritning källarvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.



038 Allmän+Taxering 2025-06-03

Fastighet

Beteckning
Örkelljunga Knoppen
5

UUID:
909a6a60-a17d-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
120731084

Län- och kommunkod
1257

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-03-27

Distrikt
Örkelljunga
Socken: Örkelljunga

Distriktskod
101367

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-06-02

Adress

Adress
Ekliden 6
286 36 Örkelljunga

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6239834.9

E (SWEREF 99 TM)
393563.5



Areal

Område
Totalt

Totalareal
996 kvm

Därav landareal
996 kvm

Därav vattenareal

Lagfart**Ägare****Andel**

1/2

Inskrivningsdag

2021-07-22

Akt

D-2021-00324795:1

Köp (även transportköp): 2021-06-11
 Köpeskilling: 1.335.000 SEK, avser hela fastigheten.

1/2

2021-07-22

D-2021-00324795:2

Köp (även transportköp): 2021-06-11
 Köpeskilling: 1.335.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar**Innehåll**

Utmätning 2025-03-19, 348 300 sek jämte ränta och kostnader
 utslagsnummer 01-149631-25

Inskrivningsdag

2025-03-21

Akt

D-2025-00100087:1

Anmärkningar:

Avser inteckning d-2021-00324795:4

Utmätning 2025-03-20, 375 122 sek jämte ränta och kostnader
 utslagsnummer 01-152069-25

2025-03-24

D-2025-00101750:1

Anmärkningar:

Avser inteckning d-2021-00324795:4

Utmätning 2025-03-21, 348.150 sek jämte ränta och kostnader
 utslagsnummer 01-155181-25

2025-03-26

D-2025-00105318:1

Anmärkningar:

Avser inteckning d-2021-00324795:4

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 1.135.000 SEK

Nr

1

Belopp

1.135.000 SEK

Inskrivningsdag

2021-07-22

Akt

D-2021-00324795:4

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Stadsplan

Datum

1971-11-26

Akt

11-ÖRS-703/71

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

407978-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	880.000 SEK	612.000 SEK	268.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/2	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyper Lagfart eller Tomträtt
Taxerad Ägare	Andel 1/2	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyper Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 022385264.

Taxeringsvärde 268.000 SEK	Riktvärdeområde 1257001	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 996 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 022386264.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 612.000 SEK	Total standardpoäng 24
Bostadsyta 115 kvm	Biutrymmesyta 24 kvm	Värdeyta 120 kvm
Nybyggnadsår 1949	Tillbyggnadsår	Värdeår 1949
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	Datum	Akt
Avstyckning	1946-01-29	11-ÖRS-166/46

Ursprung

Örkelljunga Örkelljunga 3:58

Tidigare Beteckning

Beteckning

L-Örkelljunga Örkelljunga 3:218

Omregistreringsdatum Akt

1991-09-25

1183-927

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet