

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Perstorp Oderljunga 5:42



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:	Perstorp Oderljunga 5:42
Adress:	Oderljunga Åkervägen 6, 284 92 Perstorp
Kommun:	Perstorp
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt:	Juni 2024.
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning	Okulär besiktning utförd 2024-06-27 av undertecknad. Vid besiktning deltog lagfaren ägare samt personal från Kronofogdemyndigheten.
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 köparens 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

1 525 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Vildvuxen trädgårdstomt. Mindre markområde på
södersidan av vägen finns, se karta.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Oderljunga, se bilaga.

Vatten, avlopp, el

Fastigheten har enskilt vatten och kommunalt avlopp, enligt
taxering. Även kommunalt vatten är anslutet enligt
fastighetsägare. El anslutet.

Energideklaration

Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket.

Planbestämmelser,
servitut mm

Fastigheten berörs av en äldre byggnadsplan.

Fastigheten belastas av ett servitut avseende vattenledning
mm.

För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat
FDS-utdrag.

BYGGNAD

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

Innehåll

1 ½ - plan med källare.

1924, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme ca 75 resp 0 kvadratmeter enligt taxering.

Källarvåning: Förrådsutrymmen, tvättmöjlighet, dusch.

Bottenvåning: Hallar, kök, vardagsrum med valv mot matrum, sovrum, toalett.

Övervåning: Halldel, 2 sovrum.

Grundläggning

Stomme

Bjälklag

Fasad

Yttertak

Fönster

Våningstrappa

Golvbeläggningar

Källare

Trä

Trä

Trä

Eternit

Kopplade tvåglasfönster

I trä

Laminat, trä

Kök

Mörka målade luckor och lådfronter, spis, spisfläkt, diskmaskin, kyl/frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök i normalt/sämre skick.

Våtrum

golv

väggar

inredning

skick

Bottenvåning

Plastmatta

Målat

WC, tvättställ

Sämre

Källarvåning

Klinker

Målat

Duschkabin

Sämre

Tvättavdelning

golv

väggar

inredning

I källare

Betong

Målad betong

Tvättmaskin

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning

-system

Värmepump luft/luft

Direktverkande radiatorer

Övrigt

Braskamin finns i vardagsrum. Funktion okänd.

Uterum med plåttak, trädäcksgolv. Renoveringsbehov föreligger.

Stort in- och utvändigt upprustningsbehov.

Uthus

Träkonstruktion, tegelpannor på tak. Sammanbyggt med grannfastighetens garage. Sämre skick.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i mindre villaområde i Oderljunga.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Dålig
Materialstandard	Mindre god
Planlösning	Mindre god
Standard	Mindre god
Underhåll	Eftersatt

Objektet som helhet Äldre, mindre småhus med stort upprustningsbehov såväl in- som utvändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	134.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>234.000 kr</u>
Totalt	368.000 kr

Pantbrev 3 st. Totalt 250.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

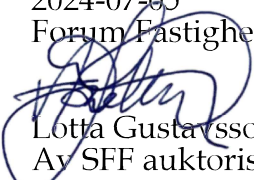
Ortsprismetoden Priser på försålda småhus i området har studerats för ett urval av försäljningar. Få köp och varierande objekt och priser. Köpeskilling i genomsnitt ca 770 000 kronor, kvadratmeterpris ca 6 700 kr och K/T 1,2. Även det aktuella utbudet har kontrollerats. Värderingsobjektet har ett stort upprustningsbehov och bedöms som sämre än jämförelsematerialet. Sett till objektet som helhet, med beaktande av innehåll, skick och läge bedöms värdet på objektet ligga runt 300 000 kr.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Perstorp Oderljunga 5:42 har vid värdetidpunkten juni 2024 bedömts till:

TREHUNDRATUSEN KRONOR (300 000 kr)

2024-07-05

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/arrendator 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 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.

BILAGA: KARTOR

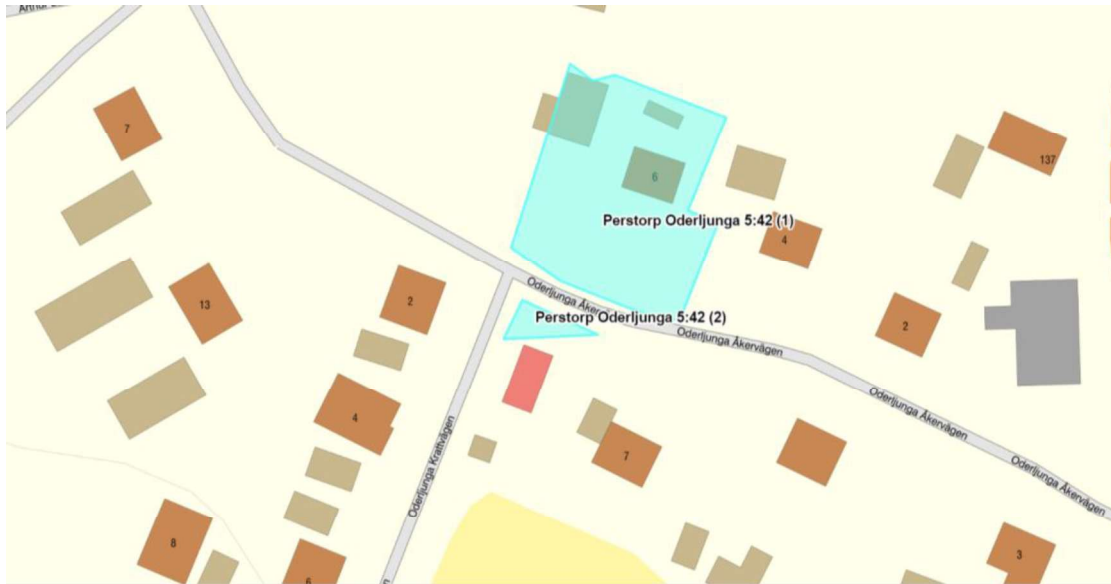
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:





038 Allmän+Taxering 2024-06-05

Fastighet

Beteckning

Perstorp Oderljunga
5:42

UUID:

909a6a60-2ba7-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:

120700918

Län- och kommunkod

1275

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2024-05-29

Distrikt

Perstorp

Distriktskod

101327

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2024-06-03

Socken: Oderljunga

Adress

Adress

Oderljunga Åkervägen 6
284 92 Perstorp

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6229022.6	397237.7



2	6229003.7	397224.5
---	-----------	----------

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 525 kvm	1 525 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2006-05-16	06/18686

Köp (även transportköp): 2006-05-04
Köpeskilling: 222.000 SEK, avser även annan fastighet.

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2024-05-23 696 405 sek 12242790694

Inskrivningsdag

2024-05-28

Akt

D-2024-00166937:1

Utmätning 2024-05-23 696 405 sek 12242790595

2024-05-28

D-2024-00166934:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 06/18689

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 250.000 SEK

Nr

Belopp

Inskrivningsdag

Akt

2

123.000 SEK

1996-05-07

96/2514

3

42.000 SEK

1996-05-07

96/2515

4

85.000 SEK

2006-05-16

06/18689

Inskrivningar

Nr

Inskrivningar

Inskrivningsdag

Akt

1

Avtalsservitut
vattenledning mm

1975-07-09

75/3561

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål

Rättsförhållande

Rättighetstyp

Rättighetsbeteckning

Se beskrivning

Last

Avtalsservitut

11-IM4-75/3561.1

Beskrivning: Vattenledning mm

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Datum

Akt

Byggnadsplan

1979-01-22

11-PES-1230/79

Genomf. slut:

1992-06-30

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

399129-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2021	368.000 SEK	234.000 SEK	134.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/1	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 001270264.

Taxeringsvärde 134.000 SEK	Riktvärdeområde 1275004	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 525 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 001271264.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 234.000 SEK	Total standardpoäng 26
Bostadsyta 75 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 75 kvm
Nybyggnadsår 1924	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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1926-04-21	11-ODE-AVS105

Ursprung

Perstorp Oderljunga 5:40

Tidigare Beteckning

Beteckning

L-Oderljunga Oderljunga 5:42

Omregistreringsdatum Akt

1991-09-25

1183-927

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

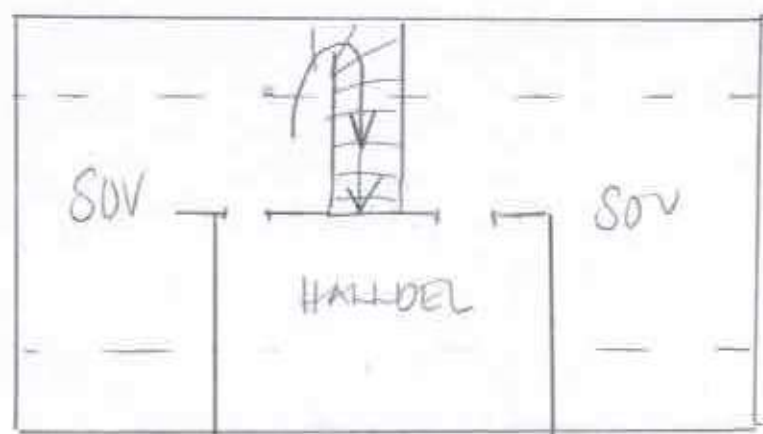
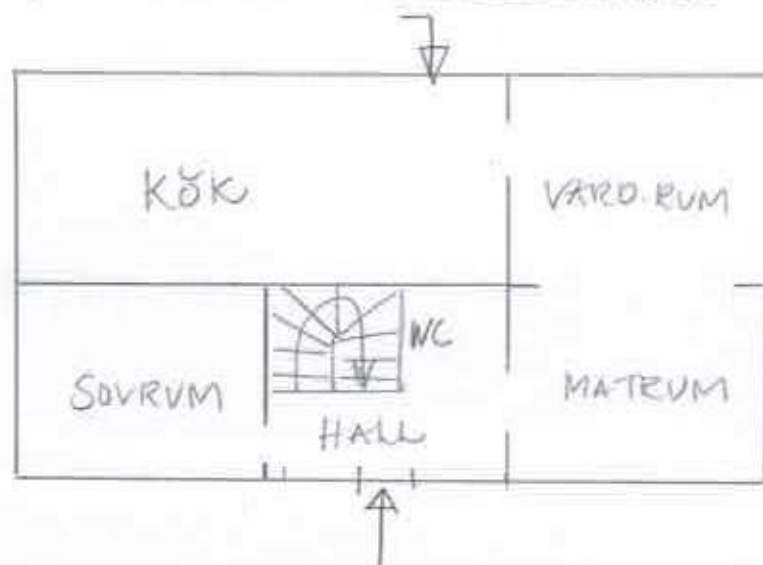
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

PLANSKISS

PERSTORP ODERLJUNGA 5:42

EJ MÄTT- OCH SKALENLIG - AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA



Kommun	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Boarea	Biarea	ybyggn.år	Ipoäng
Perstorp	220	ODERLJUNGA 5:34	Oderljunga Åsbovägen 106	2024-03-25	775	5 496	0,88	1 870	141	0	1975	33
Perstorp	220	ODERLJUNGA 3:11	Oderljunga Åsbovägen 126	2022-06-28	1 050	9 906	1,73	940	106	90	1970	27
Perstorp	220	ODERLJUNGA 4:7	Oderljunga Åsbovägen 136	2021-11-04	485	4 949	1,00	1 343	98	15	1909	29