

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Örkelljunga Eket 1:219



Februari 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Eket 1:219 i Örkelljunga kommun</i>
ADRESS	<i>Lokförarevägen 11 286 95 Eket</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-25-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Februari 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 294 m² belägen i Eket strax sydväst om Örkelljunga.</i> <i>På fastigheten finns radhusbyggnad i 1-plan uppfört 1991 enligt taxeringsuppgifter. Byggnaden har en taxerad boarea om 99 m² på fastigheten finns även en mindre förrådsbyggnad. Objektet bedöms vara i normalt skick och standard.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av likartade objekt, skogsområde samt E4.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför eventuell exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-01-20 av Gustav Forsberg & André Strandberg.</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 294 m².

TOMTTYP	Mellantomt	☒	Hörntomt	☐	Skafttomt	☐	Sjötomt	☐	Strandtomt	☐	Strandnära tomt
	Friliggande	☒	Trädgård	☐	Natur	☐	Kuperad	☐	Berg	☐	
OMGIVNING	Småhus	☐	Parhus	☒	Radhus	☐	Centralt läge	☐		☐	
	Fritidshus	☐	Kedjehus	☐	Flerbostadshus	☐	Lantligt läge	☐		☐	
På framsidan av byggnaden finns en mindre uteplats med trädäck och på baksidan finns en uteplats med tak samt mindre gräsyta.											

Vatten och avlopp

KOMMUNALT	☒	Kommunalt vatten								
	☒	Kommunalt avlopp								
EGET VA	☐	1-kammarbrunn	☐	3-kammarbrunn	☐	Sluten tank	☐	Borrad brunn	☐	Vatten saknas
	☐	2-kammarbrunn	☐	Stenkista	☐	Infiltrationsbädd	☐	Grävd brunn	☐	Avlopp saknas
Enligt taxeringsuppgifterna.										

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1991	☒ Permanentboende	Friliggande	Kedjehus	☒ Gavelläge
Värdeår:	1991	Fritidshus	Parhus	☒ Radhus	Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad av radhuskaraktär uppfört i 1-plan. 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	☐	☐	☐	☐	☐	☐

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. Ventilation (FTX)	☐	☐ Grundvattenvärme	☐
☐ Självdragsventilation	☐	☐	☐

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens boarea till **99 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			1		1						
S:a	1	3	1		1			1		1						
Övrigt:																

KÖK

☒ Elspis (Gorenje)	☐ Häll	☐ Inb. ugn	☒ Kyl (Samsung)	☐ Kaffemaskin
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☐ Inb. mikro	☒ Frys (Samsung)	☐ Vinkyl
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt	☒ Diskmaskin (Whirlpool)	☐ Kyl/Frys	☐
Beskrivning:	Kök med laminatgolv och tapetserade väggar.			
Standard:	Normal.			
Underhållsstatus:	Normal.			

BADRUM

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐
☒ Tvättställ	☐	☐	☐ Bastu	☐
Beskrivning:	Badrum med klinker på golv och kakel på väggar.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Modern.	
Väggar:	Kakel.	Underhållsstatus:	Normal.	

TVÄTTSTUGA

☒ Tvättmaskin (Bosch)	☐ Frys	☒ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare	☐ Dusch
☒ Torktumlare (Bosch)	☐ Centrifug	☐ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt	☐ Bastu
☐ Torkskåp	☐ Centraldammsugare	☐ Tvättbänk	☐ Frånluftvärmepump	☐ Mangel
Beskrivning:				
Golv:	Plastmatta.	Standard:	Normal.	
Väggar:	Tapet.	Underhållsstatus:	Normal.	

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:	708 000	Byggnadsvärde:	549 000	Markvärde: 159 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Förrådsbyggnad

Friliggande förrådsbyggnad finns väst om radhusbyggnaden. Byggnaden är uppförd med platta på mark, trästomme, fasad av träpanel samt taklag av trä med utvändiga betongpannor.

UNDERHÅLL & STANDARD

Såväl invändigt som utvändigt bedöms byggnaden vara i normalt skick och standard.

SERVITUT, SAMFÄLLIGHETS-FÖRENING M.M.

Örkelljunga Eket GA:1

Lokets Samfällighetsförening.

Ändamål: Asfaltsbelagda biluppställningsplatser, utfart- och kommunikationsytor, lekplats och förrådsbyggnad.

Avgift: enligt uppgift 300 kr/mån. Troligtvis kommer avgiften att höjas till 350 kr/mån efter nästa möte i mars. Notera att avgiften gäller för GA:1, GA:2 och S:5.

Örkelljunga Eket GA:2

Lokets Samfällighetsförening.

Ändamål: Centralantenn med tillhörande utrustning, ledningar och uttag.

Andel: -.

Avgift: se ovan.

Örkelljunga Eket S:5

Lokets samfällighetsförening

Ändamål: Skiftessamfälligheter.

Andel: 1/11.

Avgift: se ovan.

Örkelljunga Eket GA:3

Ekets Samfällighetsförening.

Ändamål: Väg.

Andel: 1 800/357 622.

Avgift: utgår ingen avgift enligt uppgift.

PLAN

Fastigheten omfattas av detaljplan laga kraft 1994-02-16, akt 1137-P94/0117.

PANTBREV

Totalt 2 inteckningar.

Belopp 1.000.000 SEK.

Pantbrevsinnehavare okänd.

EL & FÖRSÄKRING

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

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

Bostaden var normalt möblerad 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 ställs i relation till ortsprisunderlaget.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på följande underlag:

1. Inspektion av fastigheten 2025-01-20

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 ortsprissystem som UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 294 m². På fastigheten finns ett radhus i 1-plan med en taxerad boarea om 99 m² uppfört 1991. Tomten består av en mindre uteplats på framsidan och en på något större uteplats med gräsyta på baksidan i nordvästligt läge. Bostaden bedöms vara i normalt skick och standard.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2020-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 8 köp studerats. Här aktuellt objekt är större än majoriteten av jämförelseobjekten vilket brukar indikera ett lägre pris/m².

Prisintervall: 8 200 - 18 487 kr/m².

Genomsnitt: 11 547 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 650 - 2 200 tkr.

Genomsnitt: 1 062 tkr.

K/T: 2,01 (1,55 - 2,38).

Genomsnittlig boarea: 81 m².

MARKNADSBEDÖMNING

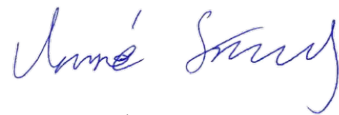
Fastighetens **marknadsvärde per februari 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **1 100 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 900 000 - 1 300 000 kronor

Malmö 2025-02-03



Gustav Forsberg



André Strandberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



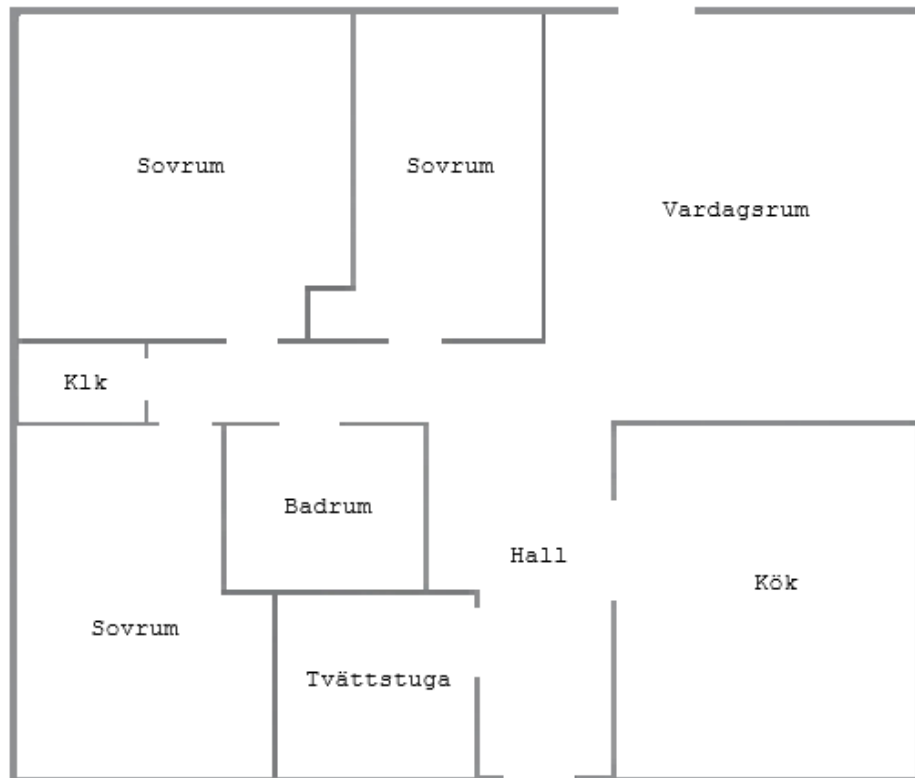
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta
Förbehåll för värdeutlåtandet



VärderingsInstitutet

Ritning



Avvikelser kan förekomma på ritning



Fastighet

Beteckning **UUID:**
Örkelljunga Eket 1:219 909a6a60-d15e-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel: **Län- och kommunkod**
121051600 1257

Distrikt **Distriktskod**
Rya 101352
Socken: Rya

Senaste ändringen i allmänna delen
2004-05-11

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2024-12-02

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-01-17

Adress

Adress
Lokförarevägen 11
286 95 Eket

Läge, karta

Område

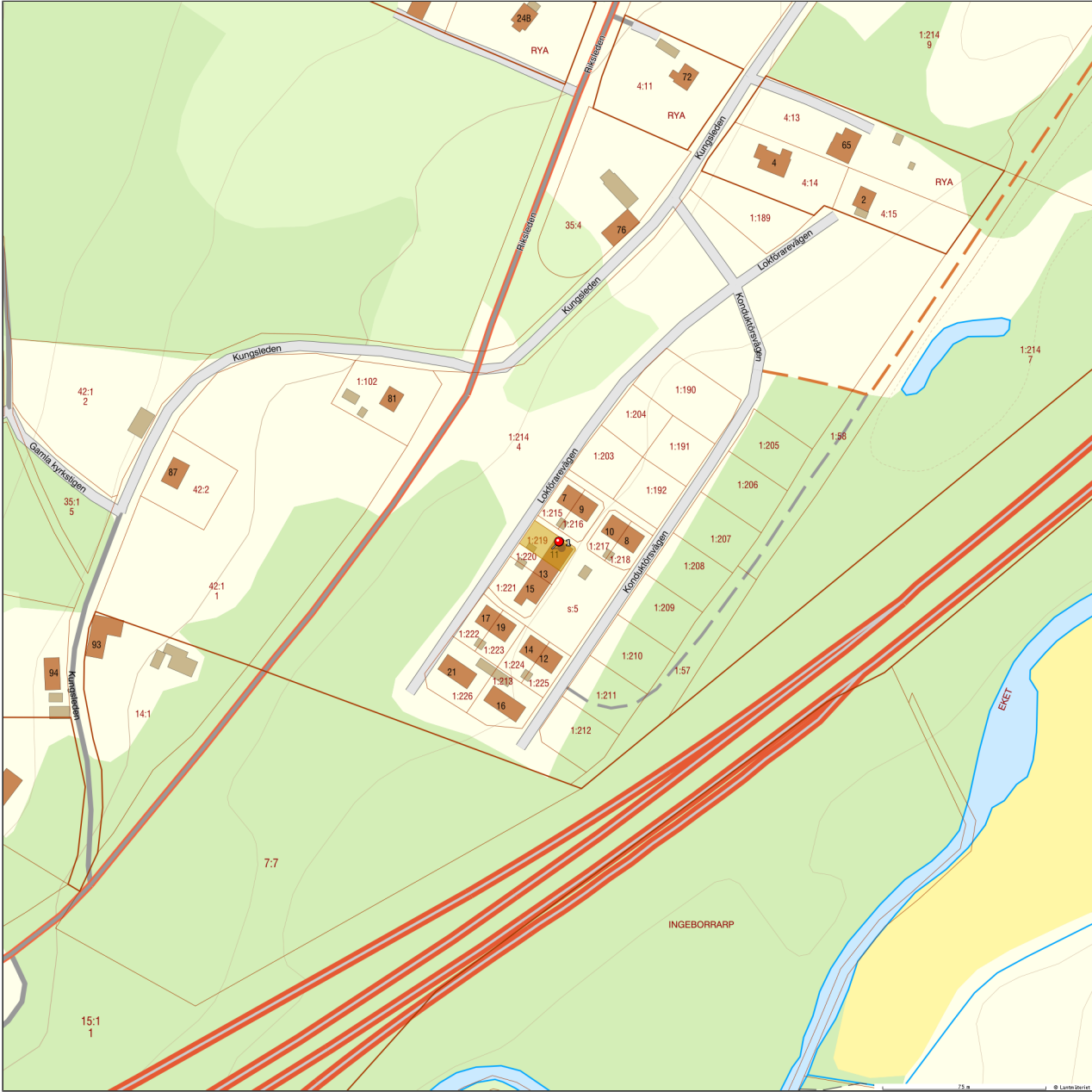
1

N (SWEREF 99 TM)

6234521.7

E (SWEREF 99 TM)

387638.8



Areal

Område

Totalt

Totalareal

294 kvm

Därav landareal

294 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2007-12-21	07/44865
Köp (även transportköp): 2007-11-21 Köpeskilling: 500.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-27 499 069 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-661998-24	2024-11-29	D-2024-00402977:1
Anmärkningar: Avser inteckning 07/44867 Avser inteckning 07/44868		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2			
Totalt belopp: 1.000.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	315.000 SEK	2007-12-21	07/44867
2	685.000 SEK	2007-12-21	07/44868

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Eket 1:214 m fl	1994-01-17 Laga kraft: 1994-02-16	1137-P94/0117
	Genomf. start: 1994-02-17 Genomf. slut: 2004-02-16	

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

418587-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	708.000 SEK	549.000 SEK	159.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 048758264.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
159.000 SEK	1257002	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
294 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 048759264.

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Radhus	549.000 SEK	24
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
99 kvm	0 kvm	99 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1991		1991
Under Byggnad	Antal lika	
Nej	1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Gemensamhetsanläggningar**

Örkelljunga Eket GA:1-3

Samfälligheter

Örkelljunga Eket S:5

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1998-11-27	1257-513
Anläggningsåtgärd	2004-05-11	1257-690

Ursprung

Örkelljunga Eket 1:213

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

Förbehåll för värdeutlåtandet

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av VärderingsInstitutet i Skåne 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

- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad som värderingsmannen inte har kännedom om. 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 som inte upptäcks vid den okulära besiktningen. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken. 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.

Övriga frågor

- 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.