

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Östra Göinge Hjäsås 13:4



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: Östra Göinge Hjäsås 13:4
Adress: Hjäsås 3017, 289 90 Knislinge
Kommun: Östra Göinge
Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt: April 2024.
Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-04-18 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 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	1 481 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Hjärsås, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten har enskilt vatten och avlopp, enligt taxering. Enligt kommunen finns uppgift om tillstånd för avlopp från 1976. Sannolikt inte godkänt med dagens lagkrav. För mer information hänvisas till Östra Göinge kommun, 044-775 60 00. El anslutet men fränkopplat vid besiktning.
Energideklaration	Någon giltig energideklaration finns ej registrerad hos Boverket. Giltighetstiden har passerat.
Planbestämmelser, servitut mm	Fastigheten ligger enligt fastighetsregistret inte inom detaljplan. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

1 ½ - plan med källare.

1948, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme ca 107 resp 60 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Källarvåning: Pannrum, förrådsutrymmen.

Bottenvåning: Hall, kök med matplats, badrum, vardagsrum.

Övervåning: Halldel, 2 sovrum, toalett.

Grundläggning

Källare

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä

Yttertak

Takpannor

Fönster

Isolerglas, källare 1 och 2 glas

Våningstrappa

I trä

Golvbeläggningar

Plastmatta, laminat, klinker

Kök

Ljusa spårade luckor och lådfronter, spishäll, spisfläkt, kyl, frys, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn och ugn. Vitvaror bedöms som nyare. I köket finns utrymme för en matplats till ca 6-8 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

Övervåning

golv

Klinker

Plastmatta

väggar

Kakel

Målat

inredning

WC, tvättställ, dusch,
badkar

WC, tvättställ

skick

Normalt

Normalt

Tvättavdelning

Bottenvåning/hall

golv

Klinker

väggar

Målat

inredning

Tvättmaskin, torktumlare

Ventilation

Självdragsventilation

Uppvärmning
-system

Vedpanna/el

Vattenburet, radiatorer

Övrigt

Braskamin finns i vardagsrum.

Garage

Fristående äldre garage/förråd. Uppfört i sten med putsad fasad och gjutet golv, äldre takpannor.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i landsbygdsmiljö.

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Dålig
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	God
Underhåll	Normalt

Objektet som helhet Äldre småhus med garage på lantligt läge. Sannolikt relativt omfattande renoverat på senare tid.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	104.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>616.000 kr</u>
Totalt	720.000 kr

Pantbrev 7 st. Totalt 1.169.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden Priser på försålda småhus i området har studerats för ett urval av försäljningar. Priserna varierar mellan ca 850 000 - 1 345 000 kronor. Köpeskilling i genomsnitt ca 1 100 000 kronor med ett genomsnittligt kvadratmeterpris på ca 9 000 kr och K/T ca 1,7. Värderingsobjektet är i förhållandevis god standard men med ett visst, mindre underhållsbehov. Sett till objektet som helhet, med beaktande av innehåll, skick och läge bedöms värdet på objektet ligga runt 1 100 000 kr.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Östra Göinge Hjäsås 13:4** har vid värdetidpunkten april 2024 bedömts till:

ENMILJONETTHUNDRATUSEN KRONOR (1 100 000 kr)

2024-04-24

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

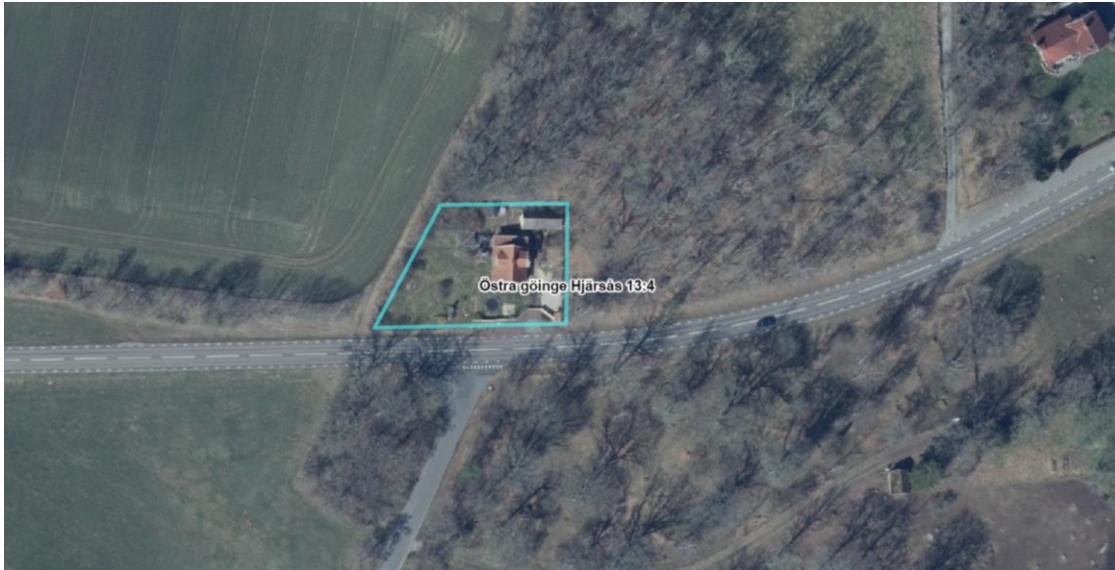
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:





Fastighet

Beteckning
Östra Göinge Hjäsås 13:4

UUID:
909a6a5e-e8f3-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
120618293

Län- och kommunkod
1256

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2024-02-09

Distrikt
Hjäsås
Socken: Hjäsås

Distriktskod
101361

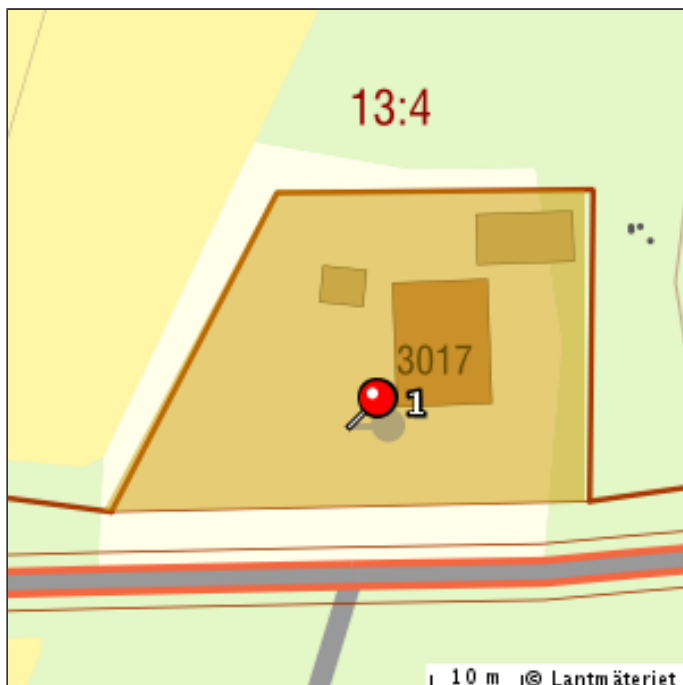
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2024-03-27

Adress

Adress
Hjäsås 3017
289 90 Knislinge

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6229037.1	446198.0



Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 481 kvm	1 481 kvm	

Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2017-10-04	D-2017-00508749:1

Köp (även transportköp): 2017-09-29
Köpeskilling: 1.150.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar			
Innehåll	Inskrivningsdag	Akt	
Utmätning 2024-02-05, 726 240 sek jämte ränta och kostnader (14-394836-23)	2024-02-08	D-2024-00042695:1	
Anmärkningar: Avser inteckning 08/9610 Avser inteckning 09/11604 Avser inteckning 09/3906 Avser inteckning 89/13735 Avser inteckning 91/23348 Avser inteckning 95/14079			
Utmätning 2024-02-05, 152 678 sek jämte ränta och kostnader (14-394730-23)	2024-02-08	D-2024-00042697:1	
Anmärkningar: Avser inteckning 08/9610 Avser inteckning 09/11604 Avser inteckning 09/3906 Avser inteckning 89/13735 Avser inteckning 91/23348 Avser inteckning 95/14079			

Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 7			
Totalt belopp: 1.169.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	61.000 SEK	1989-10-11	89/13735
2	24.000 SEK	1991-10-16	91/23348
3	42.000 SEK	1995-10-31	95/14079
4	363.000 SEK	2008-06-09	08/9610
5	342.000 SEK	2009-03-12	09/3906
6	223.000 SEK	2009-07-06	09/11604
7	114.000 SEK	2011-08-18	11/10354

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

195663-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2021	720.000 SEK	616.000 SEK	104.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 081245265.

Taxeringsvärde 104.000 SEK	Riktvärdeområde 1256900	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 481 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 081246265.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 616.000 SEK	Total standardpoäng 39
Bostadsyta 107 kvm	Biutrymmesyta 60 kvm	Värdeyta 119 kvm
Nybyggnadsår 1948	Tillbyggnadsår	Värdeår 1948
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	1946-06-08	11-HJS-516

Ursprung

Östra Göinge Hjårsås 13:1

Tidigare Beteckning

Beteckning

L-Hjäsås Hjäsås 13:4

Omregistreringsdatum Akt

1990-03-07

1180-1180

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

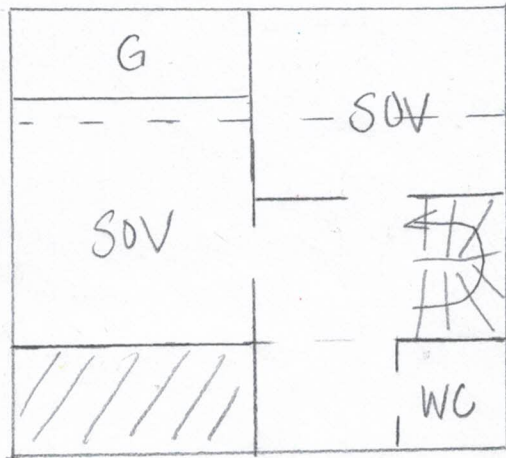
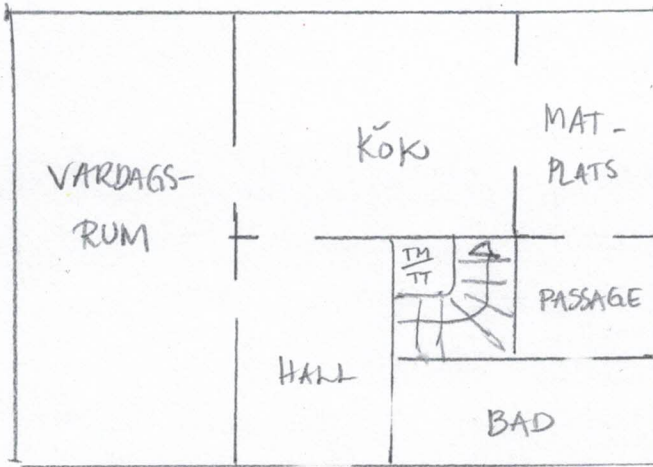
© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige



PLANSKISS

ÖSTRA GÖINGE HJÄRSÅS 13:4

EJ MÅTT- OCH SKALENLIG - AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA



Kommun	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Boarea	Biarea	Bybyggn.år	lardpoäng
Östra Göinge	220	HJÄRSÅS 16:26	Hjärsås 3139	2024-02-29	1 345	11 496	1,89	2 087	117	75	1953	32
Östra Göinge	220	HJÄRSÅS 3:56	Gydevägen 1	2024-01-02	850	9 043	1,41	1 228	94	94	1965	34
Östra Göinge	220	HJÄRSÅS 16:26	Hjärsås 3139	2023-09-05	1 295	11 068	1,82	2 087	117	75	1953	32
Östra Göinge	220	HJÄRSÅS 16:29	Per Sonas Väg 10	2023-08-01	1 060	8 480	2,04	2 008	125	0	1909	30
Östra Göinge	220	HJÄRSÅS 3:55	Solhällsvägen 10	2022-10-31	1 200	8 333	1,85	1 158	144	111	1962	30
Östra Göinge	220	HARABERGA 2:1	Haraberga 3014	2022-08-01	950	7 787	1,36	2 088	122	0	1909	34
Östra Göinge	220	AXELTORP 1:13	Axeltorp 3251	2022-06-15	1 160	7 296	1,59	1 750	159	99	1911	23