

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Kristianstad Önnestad 7:11



April 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	Önnestad 7:11 i Kristianstad kommun
ADRESS	Djurhagsvägen 44 291 93 Önnestad
LAGFAREN ÄGARE	F-543-25-12 Privatperson
VÄRDETIDPUNKT	April 2025
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
OBJEKTET	Utgörs av fastighet om 1 665 m² belägen strax söder om Önnestad. På fastigheten finns småhusbyggnad i 1½-plan uppfört 1922 enligt taxeringsuppgifter. Byggnaden har en taxerad boarea om 80 m². På fastigheten finns även verkstadsbyggnad/tvättstuga, carport samt mindre enkelt träskjul. Objektet bedöms generellt vara i normalt till äldre skick och standard. Omgivande fastigheter utgörs av friliggande småhus & gårdar samt skog- och åkermark.
UPPLÅTELSEFORM	Äganderätt
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.
INSPEKTION	Fastigheten inspekterades 2025-04-01 av Gustav Forsberg. Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället. Denna värdering är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19 §. Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av fastigheten.

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 1 665 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		

Fastigheten utgörs av triangelformad tomt. Grusad uppfart med carport sydväst om bostadsbyggnaden. Tomten utgöres mestadels av grönytor i form av gräs, buskar och träd samt grusade gångar. Verkstads/tvättstuga i anslutning till bostadshuset.

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 enskilt vatten och enskilt avlopp. Enligt kommunens uppgifter finns en trekammarbrunn med efterföljande infiltration från 2008. Enligt ägaren är det en borrard brunn.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1922	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Värdeår:	1929	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½ -plan. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄKLÄG	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, trä
☒ 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) (Daikin)
☒ Radiatorer	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☐ Värmepump (luft/vatten)
☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Sjövärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation (FTX)		☐ Grundvattenvärme	
☒ Självdragsventilation			

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens boarea till 80 m². Vid grov uppmätning på satellit är bottenvåningen ca 80 m². Sannolikt är arean något större enligt ägaren uppgår boarean till 120 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.	Skafteri	Balkong
Bv	1		1	1	1			2								
Ov		3										1				1
Kv														1		
S:a	1	3	1	1	1			2				1		1		1
Övrigt: Tvätttrum finns i närliggande verkstadsbyggnad. Källarrum med äldre varmvattenberedare från Nibe.																

KÖK (Bv)

☒ Elspis		Häll		Inb. ugn	☒ Kyl (Bosch)		Kaffemaskin
Vedspis		Induktionshäll		Inb. mikro	Frys		Vinkyl
Gasspis		☒ Köksfläkt (Electrolux)	☒ Diskmaskin (Bosch)		Kyl/Frys		
Beskrivning:	Laminat på golv och bröstpanel på väggar med kakel ovanför diskbänk.						
Standard:	Normal till äldre.						
Underhållsstatus:	Visst moderniseringsbehov.						

BADRUM (Bv)

☒ WC		Duschplats		Badkar		Handduktork		Tvättmaskin
Bidé	☒	Duschkabin		Bubbelbadkar		Frånluftsfläkt		Torktumlare
☒ Tvättställ						Bastu		
Beskrivning:	Badrum med plastmatta på golv och väggar.							
Golv:	Våtrumsmatta.		Standard:	Normal till äldre.				
Väggar:	Våtrumstapet.		Underhållsstatus:	Visst moderniseringsbehov.				

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
☐ Parkett	☒ Tapet/struktur tapet	☒ Målat
☒ Plastgolv	☐ Målad glasfiberväv	☒ Panel
☐ Brädgolv	☒ Målat	☐ Gips
☒ Laminat	☐ Träpanel	☐ Vävspänt
☐ Linoleum	☒ Bröstpanel	☐ Plastspänt
☒ Klinker	☐ Väv	☐ Pappspänt
☐ Skiffer	☐ Tegel	☐ Akustikplattor
☐ Heltäckningsmatta	☐ Puts	☐ Träbjälkar

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024			
Taxeringsvärde:	955 000	Byggnadsvärde:	622 000
		Markvärde:	333 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Verkstadsbyggnad

Intill småhusbyggnadens västra del finns verkstadsbyggnad. Byggnaden är sannolikt uppförd med platta på mark, stomme av trä, fasad av träpanel samt taklag av trä med utvändiga tegelpannor.

Byggnaden inrymmer verkstads/förrådsrum med frys (Cylinda) samt tvättrum med tvättmaskin (Bosch) och torktumlare (Whirlpool).

UNDERHÅLL & STANDARD

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

Carport

Uppfört med trästomme, träfasad samt plåttak. Intill carporten finns enklare öppen matplats med tak och väggar.

UNDERHÅLL & STANDARD

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

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.

PANTBREV

Totalt 1 inteckningar.
Belopp 255.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

PLAN

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område.

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

Småhuset var normalt möblerat vid värderingstillfället.

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 2025-04-01

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

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

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 1 665 m². På fastigheten finns ett småhus i 1½-plan med en taxerad boarea om 80 m² uppfört 1922. Sannolikt är boarean feltaxerad, enligt ägaren och grov uppskattning är boarean sannolikt kring 120 m². Tomten bestående av grusad uppfart och gångar, gräs, träd och växtlighet. Väst om bostadsbyggnaden finns uppfört verkstadsbyggnad inrymmande tvättrum. På fastighetens sydvästra hörn finns carport uppfört. Objektet håller generellt normalt till äldre skick och standard med moderniseringsbehov invändigt.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2022-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 25 köp studerats.

Prisintervall: 8 724 - 17 456 kr/m².

Genomsnitt: 13 408 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 1 120 - 2 250 tkr.

Genomsnitt: 1 565 tkr.

K/T: 1,29 (0,91 - 1,60).

Genomsnittlig boarea: 118 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per april 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 1 300 000 kr.**

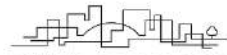
Bedömt värdeintervall 1 100 000 - 1 500 000 kronor

Malmö 2025-04-09



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



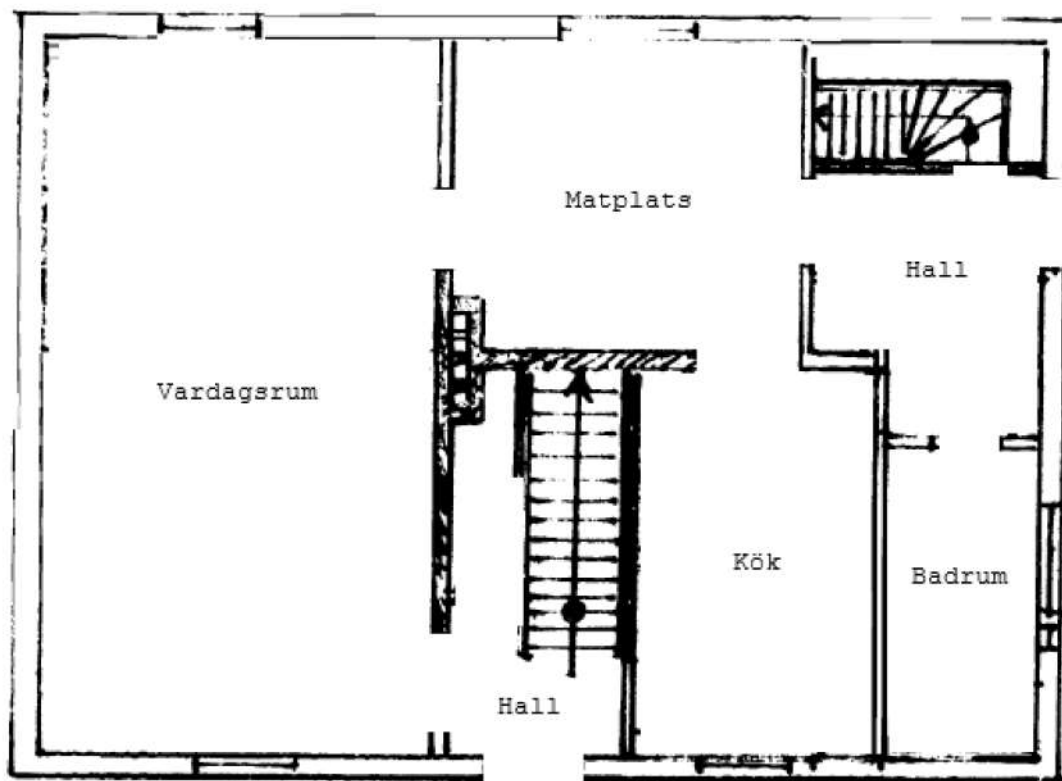
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



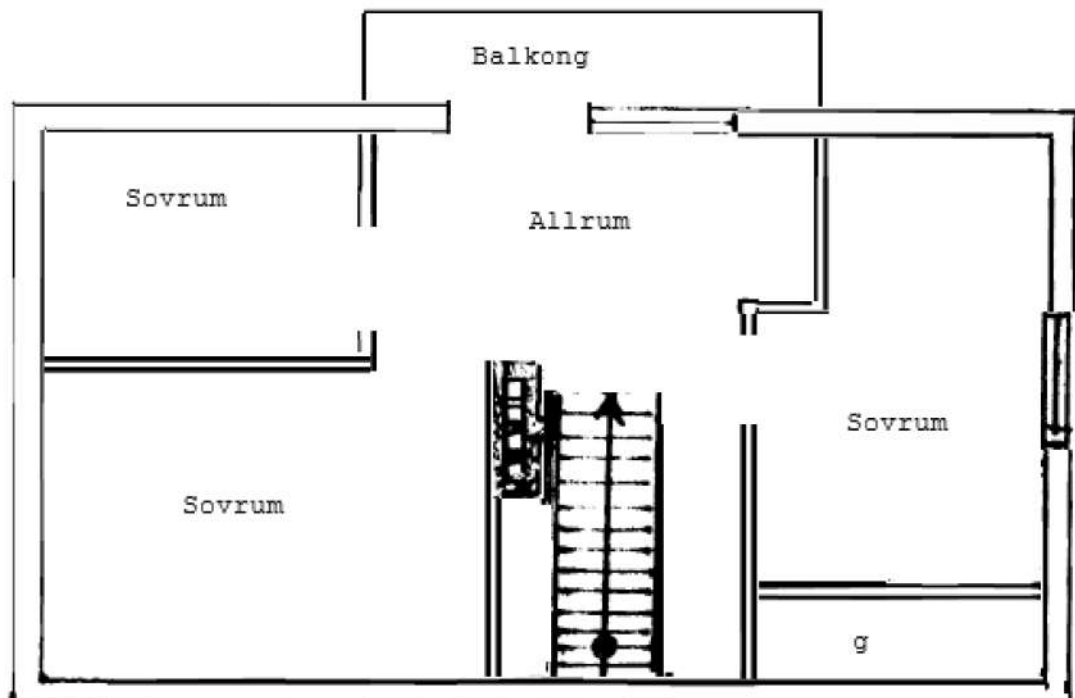


Ritning bottenvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

Ritning ovanvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.



038 Allmän+Taxering 2025-04-01

Fastighet

Beteckning
Kristianstad Önnestad 7:11

UUID:
909a6a5e-4953-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
120577429

Län- och kommunkod
1290

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-02-27

Distrikt
Önnestad
Socken: Önnestad

Distriktskod
101303

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-03-31

Adress

Adress
Djurhagsvägen 44
291 93 Önnestad

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6211623.1

E (SWEREF 99 TM)
438236.3



Areal

Område
Totalt

Totalareal
1 665 kvm

Därav landareal
1 665 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	1990-01-03	90/68

Anmärkning: Övriga fång 90/5995 andel 1/2

1/2	1996-07-05	96/9839
-----	------------	---------

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-20, 264 022 sek, 1225539442	2025-02-26	D-2025-00067717:1

Anmärkningar:
Avser inskrivet ägande 6eec3908-1BC8-4BC5-9D39-6D5B7BCE037A

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 255.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	255.000 SEK	1990-01-03	90/81

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

188736-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	955.000 SEK	622.000 SEK	333.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/2	Juridisk form Oskiftat dödsbo	Ägandetyper Lagfart eller Tomträtt
Taxerad Ägare	Andel 1/2	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyper Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 066252265.

Taxeringsvärde 333.000 SEK	Riktvärdeområde 1290904	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 665 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 066253265.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 622.000 SEK	Total standardpoäng 32
Bostadsyta 80 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 80 kvm
Nybyggnadsår 1922	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
Avstyckning	1943-02-27	11-ÖNJ-315

Ursprung

Kristianstad Önnestad 7:5

Tidigare Beteckning

Beteckning

L-Önnestad Önnestad 7:11

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