

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Östra Göinge Morkullan 8



September 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Morkullan 8 Östra Göinge kommun</i>
ADRESS	<i>Lyckevägen 4 289 32 Knisslinge</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-1230-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>September 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 1218 m² belägen i Knisslinge.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1-plan uppför 1973 enligt taxeringsuppgifter. Byggnaden har en taxerad boarea om 113 m². Objektet bedöms vara i sämre skick och standard med en hel del renoveringsbehov.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av småhus.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-09-15 av Johan Tengen tillsammans med representant från 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>

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 1218 m².

TOMTTYP	☐ Mellantomt	☒ Hörntomt	☐ Skaftomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära tomt
	☐ Friliggande	☒ Trädgård	☐ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Centralt läge		
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☐ Flerbostadshus	☐ Lantligt läge		
Tomten utgöres av grönytor i form av välvuxet gräs, buskar och träd. Uppfart i anslutning till entrén. Tomten sluttar relativt kraftigt mot norr.						

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 taxeringsuppgifterna.						

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1973	☒ Permanentboende	☐ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Värdeår:	1973	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1-plan. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLÄG	FASADER	YTERTAK	FÖNSTER
☐ Murar till berg	☐ Betonghålstén	☒ Trä	☒ Trä	☒ Träpanel	☐ Tegelpannor	☐ Kopplade
☒ Gjuten grund	☐ Lättklinker	☒ Lättbetong	☐ Lättbetong	☐ Tegel	☒ Betongpannor	☒ Tvåglas
☒ 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 (frånluft, Nibe)
☐ Radiatorer	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☒ Värmepump (luft/luft)
☐ Golvvärme	☒ Varmvattenberedare	☐ Sjövärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation (FX)		☐ Grundvattenvärme	
☒ Självdragsventilation			

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 113 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	Tvättst	Allrum	Förråd	Pannr.	Uterum
Kv					1			1	1	3	2	1	
Bv	1	3	1		1		1	2					1
S:a	1	3	2		2		1	3	1	3	2		1
Övrigt:													

KÖK

☐ Elspis	☒ Häll Electrolux	☒ Inb. ugn (Siemens)	☒ Kyl (Cylinda)	☐ Kaffemaskin
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☐ Inb. Mikro	☒ Frys (Cylinda)	☐ Vinkyl
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt	☒ Diskmaskin (Hotpoint)	☐ Kyl/Frys	☐
Beskrivning:	Kök med plastgolv och vävklitrade väggar eller träpanel med kakel ovanför köksbänk.			
Standard:	Äldre.			
Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.			

BADRUM

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐
☒ Tvättställ	☐	☐	☐ Bastu	☐
Beskrivning:	Badrum med klinker på golv och kakel upp till ca 140 cm och därefter med tapet på väggar.			
Golv:	Plastmatta	Standard:	Äldre.	
Väggar:	Kakel/tapet	Underhållsstatus:	renoveringsbehov.	

WC

☒ WC	☐ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐
☒ Tvättställ	☐	☐	☐ Bastu	☐
Beskrivning:	Wc med plastmatta på golv och målade väggar eller klinkade väggar.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Äldre.	
Väggar:	Målade/klinker.	Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.	

TVÄTTSTUGA

☒ Tvättmaskin (Bosch)	☐ Frys	☒ Tvättställ	☒ Varmvattenberedare	☒ Dusch
☐ Torktumlare	☐ Centrifug	☒ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt	☐ Bastu
☐ Torkskåp	☐ Centraldammsugare	☐ Tvättbänk	☐ Frånluftvärmepump	☐ Mangel
Beskrivning:	Tvättstuga i källare med betonggolv eller plastmatta och vitmålade väggar eller kakel.			
Golv:	Betong/Plast	Standard:	Äldre.	
Väggar:	Målat/klinker	Underhållsstatus:	renoveringsbehov.	

VärderingsInstitutet

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:	1 210 000	Byggnadsvärde:	973 000	Markvärde: 237 000

ÖVRIGA BYGGNADER

På fastigheten finns även garagebyggnad med eftersatt underhåll. Sannolikt uppförd med trästomme, skivfasad och betongpannor.

PLAN

Fastigheten omfattas av stadsplan laga kraft 1968-11-13, akt 11-KNS/319/68. Se vidare information hos kommunen.

PANTBREV

Totalt 4 inteckningar.
Belopp 401.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.

SERVITUT, GEMENSAMHETS. ANLÄGGNINGAR M.M.

Last: Avtalsservitut 11-IM1-44/398.1
Ändamål Vattenkraft,
Förmån Östra Göinge Emmislöv 21:1
Se även fastighetsutdrag.

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 ställes i relation till ortsprisunderlaget.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på följande underlag:

1. Inspektion av fastigheten 2025-09-15

Varvid fastigheten okulärt besiktigades. Ingen ny besiktning har genomförts inför här aktuell uppdatering.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från Östra göinges kommun och ortsprissystem som UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 1218 m². På fastigheten finns friliggande småhusbyggnad i 1-plan med en taxerad boarea om 113 m² boarea uppfört 1973. I anslutning till husets västra del finns uterum med trädäck. Huset är beläget i Knisslinges västra dekl.

Bostaden bedöms vara i äldre skick och standard samt med en hel del renoveringsbehov såväl in som utvändigt.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2024-09. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 9 köp studerats.

Prisintervall: 7 828 - 17 187 kr/m².

Genomsnitt: 10 786 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 820 - 1 650 tkr.

Genomsnitt: 1 301 tkr.

K/T: 1,2 (0,9 - 2,1).

Genomsnittlig boarea: 122 m².

MARKNADSBEDÖMNING

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

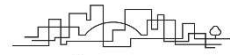
Bedömt värdeintervall 800 000 - 1 200 000 kr

Malmö 2025-09-22



Johan Tengen

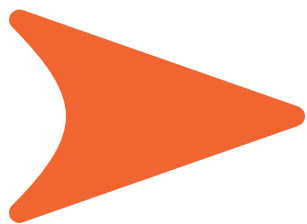
**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta





metria | FastighetSök

036 Allmän 2025-09-02

Fastighet

Beteckning Östra Göinge Morkullan 8	UUID: 909a6a5e-f2ab-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 120620781	Län- och kommunkod 1256	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-25
Distrikt Knislinge Socken: Knislinge	Distriktskod 101337	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-01

Adress

Adress
Lyckevägen 4
289 32 Knislinge

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6227993.7	442617.8

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 218 kvm	1 218 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2020-02-03	D-2020-00043542:1

Inskrivet ägarnamn:

Bouppteckning: 2019-11-25

Anmärkning: Id-nummer kompletterat d-2022-00070435:1

Anteckningar

Innehåll

Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas

Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas

Inskrivningsdag

2025-03-19

2025-03-19

Akt

D-2025-00096012:1

D-2025-00096013:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 401.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	125.000 SEK	1972-05-10	72/2666

Anmärkning:
Utbyte 74/3512

3	88.000 SEK	1987-06-10	87/4119
4	118.000 SEK	1988-12-21	88/12705
5	11.000 SEK	1988-12-21	88/12706
6	59.000 SEK	1989-12-20	89/16696

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut vattenkraft	1944-07-05	44/398

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	11-IM1-44/398.1
	Beskrivning: Vattenkraft		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1968-11-13	11-KNS-319/68

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning: Morkullan	1969-11-07	11-KNS-331/69
--------------------------	------------	---------------

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

172220-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde
2024	1.210.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
---------------	-------	---------------	-----------

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Tomtmätning

Datum

1971-03-26

Akt

Införd i tomtboken

1971-04-08

Ursprung

Östra Göinge Knislinge 8:1

Tidigare Beteckning**Beteckning**

L-Knislinge Morkullan 8

Omregistreringsdatum Akt

1990-03-07

1180-1180

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

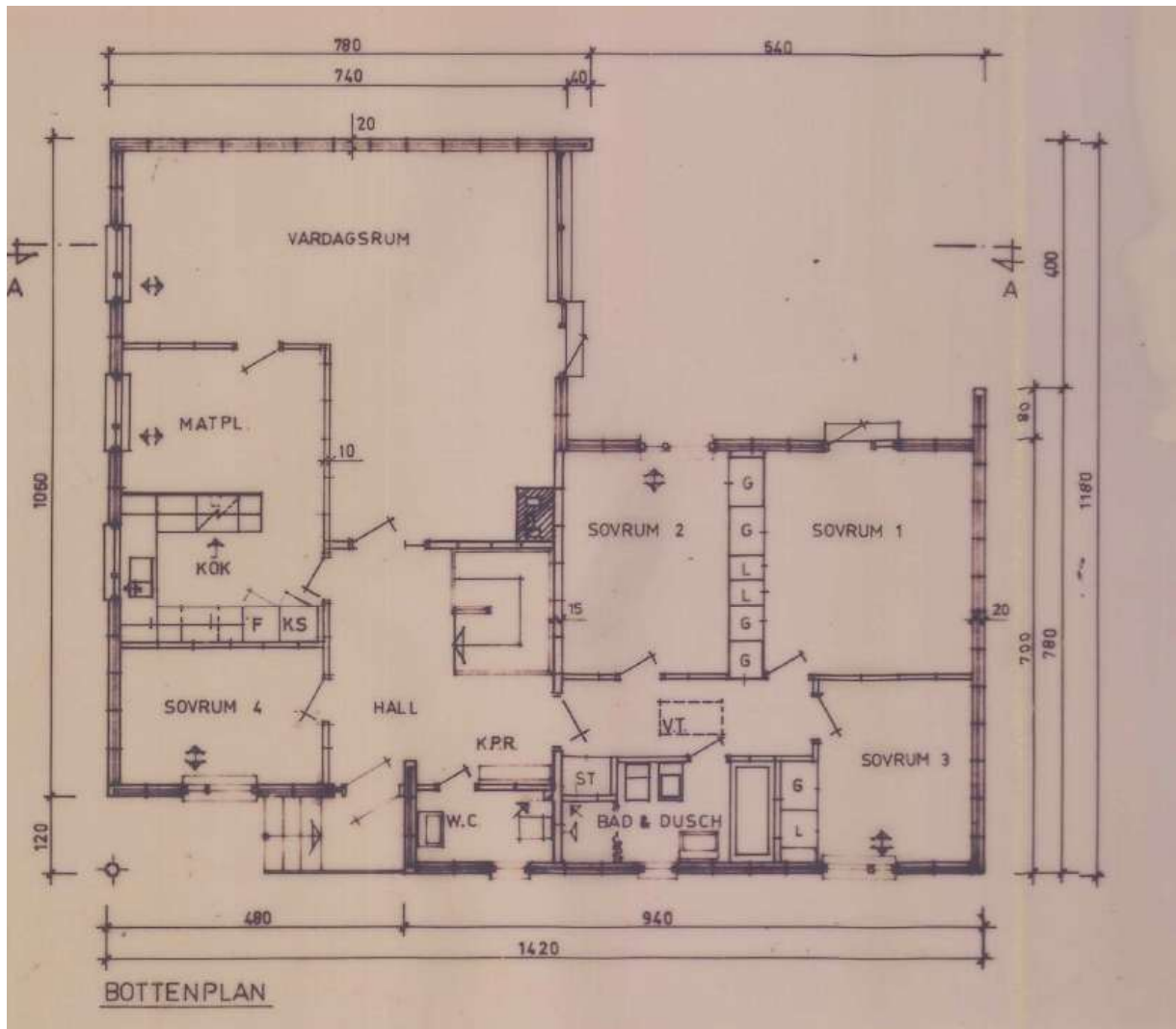
Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

VärderingsInstitutet

Ritning från bygglov. Avvikelser kan förekomma



VärderingsInstitutet

Ritning från bygglov. Avvikelser kan förekomma

