

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Värsjö 6:11 i Örskelljunga kommun



September 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	Värsjö 6:111 i Örkelljunga kommun
ADRESS	Häradsvägen 36 286 74 Skåne Fagerhult
LAGFAREN ÄGARE	F-1210-25-12 Privatperson
VÄRDETIDPUNKT	September 2025
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
OBJEKTET	Utgörs av fastighet om 1 548 m² belägen i Skånes Värsjö, mindre ort belägen mellan Åsljunga och Skånes Fagerhult. På fastigheten finns småhusbyggnad i 1 ½ plan ursprungligen uppförd 1909 och sedermera tillbyggt 1994 med en bostadsarea om 212 m² och biarea om 32 m² enligt taxeringsuppgifter. Vidare finns garage-/förrådsbyggnad om ca 65 m² byggnadsarea utöver vindsvåning med förvaringsytor. Byggnaden uppförd nordost om bostadshuset. Tomten utgörs till större del av gräsytor med grusad uppfart och stensatt uteplats i sydostligt läge.
UPPLÅTELSEFORM	Äganderätt
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Bedömt marknadsvärde inför en exekutiv auktion
INSPEKTION	Fastigheten inspekterades 2025-09-25 av Anton Carlsson tillsammans med personal från Kronofogdemyndigheten. Värdebedömningen 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 utgjordes av en enklare okulär syn av fastigheten.

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 1 548 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	☐		☐	
Grusad uppfart, stensatt uteplats och övrig del av tomten med gräsytor, planteringar, tujoj och buskage.											

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
Kommunalt vatten och avlopp enligt taxeringsuppgifter.											

Kortfattad byggnadsbeskrivning

BYGGNADSTYP

Nybyggnadsår:	1909	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:	1994	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Byggnad uppförd i 1 ½ -plan. Angivet nybyggnadsår från taxeringsuppgifter. År 1909 är ett s.k. uppsamlingsår i taxeringssammanhang, byggnaden kan således vara uppförd tidigare.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLÄG	FASADER	YTERTAK	FÖNSTER
Murar till berg	Betonghålstén	Trä	☒ Trä	☒ Träpanel	Tegelpannor	☒ Kopplade
Gjuten grund	Lättklinker	Lättklinker	Lättklinker	Tegel	☒ Betongpannor	☒ Tvåglas
Källargrund	Lättklinker	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						
Enstaka fönster och en dörr på husets baksida är bytta till isolerglas.						

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☒ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☒ Oljepanna kombi el	Solvärme
☐ Luftburet värmesystem	☒ Öppen spis m. insats	Elpanna	Jordvärme
☒ Direktverkande el	☒ Kamin	Fast bränslepanna	☒ Värmepump (luft/luft) Panasonic
☒ Radiatorer	Kakelugn	Bergvärme	Värmepump (luft/vatten)
Golvvärme	Varmvattenberedare	Sjövärme	Fjärrvärme
Mek. ventilation		Grundvattenvärme	
☒ Självdragsventilation			
Oljepanna Nibe TMV Attack 2000 var fränkopplad, funktion okänd.			

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter är huvudbyggnadens **boarea 212 m²** **samt biarea om 32 m²**. Undertecknad tar inget ansvar för dessa uppgifter. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning enligt svensk standard genomförs.

RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sovrum	Kök	Matsal	Badrum	WC + Dusch	WC	Hall	Kontor	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Balkong	Garage
Bv	1		1		1			1				2		1		
Ov		5				1						1				
S:a	1	5	1		1	1		1				3		1		
Övrigt: För vidare information, se ritning.																

KÖK

Elspis	☒	Häll (Candy)		Inbyggnadsugn		Kyl		Kaffemaskin
Vedspis		Induktionshäll		Inbyggd mikro		Frys		Vinkyl
Gasspis	☒	Köksfläkt (Okänd)	☒	Diskmaskin (Husqvarna)		Kyl/Frys		
Beskrivning:	Kök i öppen planlösning mot vardagsrum med visst renoveringsbehov. Kyl och frys saknas. Mörka luckor och skåpfronter och svart kakel ovan köksbänk.							
Standard:	Äldre.							
Underhållsstatus:	Visst renoveringsbehov.							

BADRUM (Bv)

☒ WC		Duschplats		Badkar	☒	Handdukstork		Tvättmaskin
Bidé	☒	Duschkabin	☒	Bubbelbadkar		Frånluftsfläkt		
☒ Tvättställ						Bastu		
Beskrivning:	Badrum med klinker på golv, kakel på väggar och spotlights i tak. Duschkabin med massagefunktion.							
Golv:	Klinker.		Standard:	Normal / äldre				
Väggar:	Kakel.		Underhållsstatus:	Normal				

BADRUM (Ov)

☒ WC	☒	Duschplats		Badkar		Handdukstork		Tvättmaskin
Bidé		Duschkabin		Bubbelbadkar		Frånluftsfläkt		
☒ Tvättställ						Bastu		
Beskrivning:	Mindre badrum på ovanvåning med snedtak. Viss mikrobiell påväxt noterades.							
Golv:	Plastmatta		Standard:	Äldre				
Väggar:	Våtrumstapet		Underhållsstatus:	Renoveringsbehov				

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
☒ Parkett	☒ Tapet	☒ Målat
☐ Plastgolv	☐ Målad glasfiberväv	☒ Panel
☐ Brädgolv	☒ Målat	☒ Gips
☒ Laminat	☐ Träpanel	☐ Vävspänt
☐ Vinyl	☐ Bröstpanel	☐ Plastspänt
☒ Klinker	☐ Väv	☐ Pappspänt
☐ Skiffer	☐ Tegel	☐ Akustikplattor
☐ Heltäckningsmatta	☒ Kakel	☐ Stuckatur
Visst renoveringsbehov föreligger.		

TAXERINGSVÄRDE

220 = Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år:	2024			
Taxeringsvärde:	1 892 000	Byggnadsvärde:	1 692 000	Markvärde: 200 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Garagebyggnad

Belägen nordost om huvudbyggnaden med grusad uppfart. Byggnaden är sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme, fasader av stående träpanel och taklag av trä med utvändig eternit. Byggnaden försedd med garageport. I byggnaden finns utöver utrymme för parkering ett f.d. teknikrum med äldre panna samt "tvättstuga" med en tvättmaskin. Ovanvåning med förvaringsutrymmen.

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnationen med generellt normalt/äldre skick och standard för nyttjandet, visst underhåll föreligger, bl.a. vindskivor behov av byte.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.

PLANFÖRHÅLLANDE

Fastigheten omfattas av byggnadsplan från 1981-04-13 akt 11-FAG-994.

PANTBREV

Totalt 4 st inteckningar.
Belopp: 340 600 SEK
Pantbrevsinnehavare: Okänd

SERVITUT, GEMENSAMHETS-ANLÄGGNINGAR M.M

Gemensamhetsanläggning

Akt: Örkelljunga Värsjö GA:7
Ändamål: väg
Rättsförhållande: Förmån
För vidare information, se bilaga.

ÖVRIGT

Giltig energideklaration saknas. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som är skyldig att upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra denna skyldighet, får köparen senast 6 månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

HANDRÄCKNING

Huvudbyggnaden var vid inspektionstillfället i stort tomställt. Ovanvåning på garage var något belamrad.

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 därmed 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 2025-09-25

Inspektionen gjordes av undertecknad varvid samtliga utrymmen synades

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från kommunen samt ortsprissystem som UCBV och Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 1 548 m² med bostadshus i 1 ½ plan om 212 m² boarea och 32 m² biarea enligt taxeringsuppgifter. Byggnad med generellt normalt skick exteriört och visst renoveringsbehov interiört. Standarden är enklare/äldre generellt.

För att erhålla ett relevant ortsprismaterial har utlistning gjorts av försålda småhus i här aktuellt närområde sedan 2023-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggnadsår m.m. återfinns 11 st försäljningar som studerats.

Köpeskillingar: 512 - 1 300 tkr
Genomsnitt: 870 tkr
Prisintervall: 5 200 - 17 400 kr/m²
Genomsnitt: 9 300 kr/m²
Köpeskillingskoefficient: 0,80 - 2,37
Genomsnitt: 1,39
Genomsnittlig boarea: 100 m²

MARKNADSBEDÖMNING

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

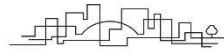
Bedömt osäkerhetsintervall 900 000 – 1 100 000 kronor

Malmö 2025-09-30



Anton Carlsson

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



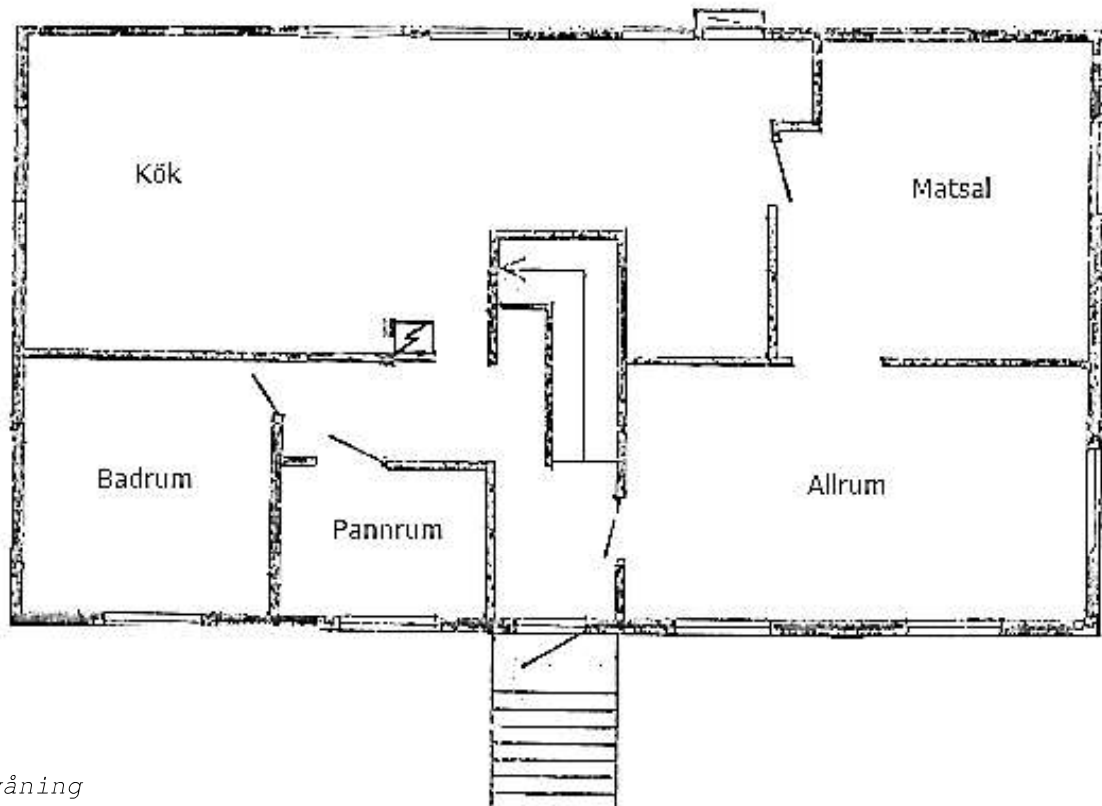
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoton
Ritning
Utdrag ur Centrala Fastighets Data med karta

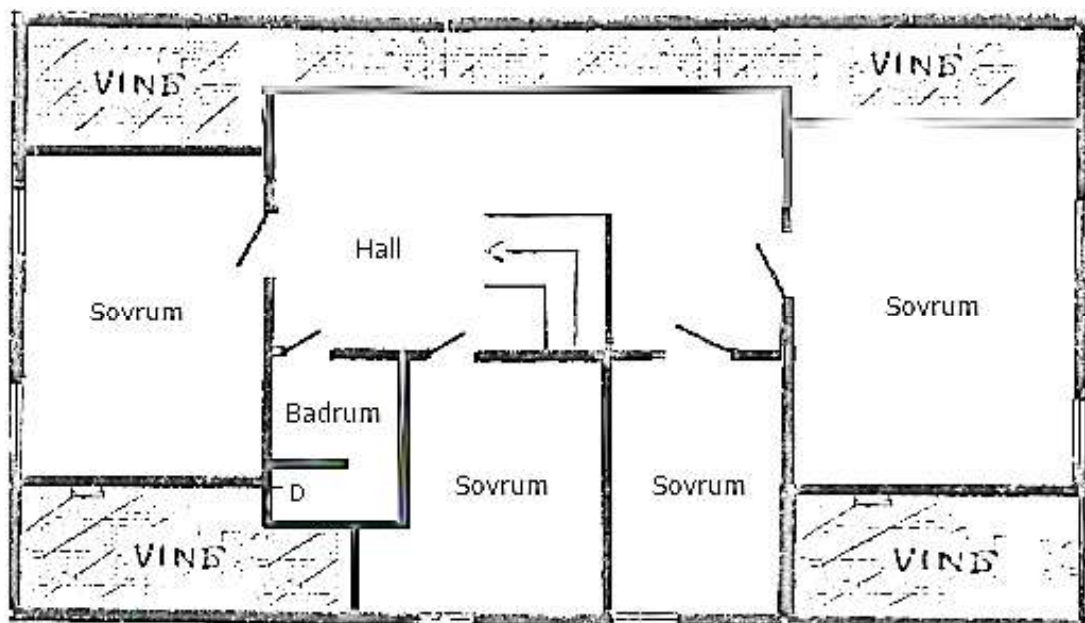


Ritning

Bottenvåning



Ovanvåning



Avvikelse kan förekomma på ritning

Beteckningar

Beteckning Örkelljunga Vårsjö 6:111	UUID 909a6a60-afa4-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120734707	Län- och kommunkod 1257
Distrikt Skånes Fagerhult Socken: skånes-fagerhult	Distriktskod 101368	Senaste ändringen i allmänna delen 2012-04-25	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-05
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-04			

Adress

Adress Häradsvägen 36 286 74 Skånes Fagerhult
--

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2007-07-12	Akt 07/24380
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2007-06-20			
Anteckningar			

Innehåll Utmätning 2025-04-29, 126.086 sek beslutsnummer 12252520296	Inskrivningsdag 2025-05-02	Akt D-2025-00151558:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 4 Totalt belopp: 340 600 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	8 600 SEK	1980-09-10	80/5882
2	200 000 SEK	1985-09-11	85/5062
3	92 000 SEK	1990-07-18	90/5146

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	40 000 SEK	2012-11-12	12/25047
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Hässleholm	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

 Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar
Örkelljunga Vårsjö GA:7

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan	1981-04-13 Genomf. slut: 1992-06-30	11-FAG-994

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 403991-0	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 892 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 692 000 SEK	därav markvärde 200 000 SEK
Taxerade ägare	Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person	

Värderingsenhet småhus tomtmark 12722264 (2024)			
Taxeringsvärde 200 000 SEK	Riktvärdeområde 1257900	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1 548 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 12723264 (2024)

Taxeringsvärde 1 692 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 52	Bostadsyta 212 kvm
Biutrymmesyta 32 kvm	Värdeyta 218 kvm	Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår 1994
Värdeår 1939	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1979-08-03	11-FAG-972
Anläggningsåtgärd	2010-07-28	1257-693
Fastighetsbestämning	2012-04-25	1257-984

Ursprung

Örkelljunga Värsjö 6:21,24

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6244683.6	403259.1



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 548 m ²	1 548 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Skånes-Fagerhult Värsjö 6:111	1991-09-25	1183-927

Källa: Lantmäteriet

