

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Eslöv Holmbytorp 1:24



Mars 2026

VärderingsInstitutet

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Eslöv Holmbytorp 1:24</i>
ADRESS	<i>Holmbytorp 124, 247 97 Flyinge</i>
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	<i>Privatperson F-2878-25-12</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Mars 2026</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Friliggande småhus i 1½-plan med en taxerad boarea om 110 m². Nybyggnadsår okänt, senare tillbyggt med carport och uterum under 1970/90-talet enligt ritningar från kommunen. Byggnaden är i totalt renoveringsbehov med dokumenterade läckage, fukt-/vattenskador och mikrobiell påväxt.</i> <i>Tomten är på 640 m² och utgörs av mindre trädgårdstomt med grusad uppställningsyta framför carport.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>2026-03-10, utförd av Gustav Forsberg tillsammans med lagfaren ägare.</i> <i>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.</i> <i>Denna värdering är inte av en 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	<i>Fastigheten omfattar 640 m².</i>
TOMTTYP	<i>Trädgårdstomt med hårdgjord uppställningsyta, läge invid kyrka. Flera bilar och bilutrustning belamrade trädgården vid besiktningen.</i>
OMGIVNING	<i>Landsbygdsnära läge i Holmby strax utanför Flyinge i Eslövs kommun, invid kyrka.</i>

VärderingsInstitutet

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten och avlopp enligt taxeringsuppgifter.

BYGGNADSTYP

Friliggande småhus i 1½-plan, värdeår 1930. Nybyggnadsår okänt men senare tillbyggt på 1970/80-talet med sektion som inrymmer tvättstuga, gäst-WC och uterum.

BYGGTEKNIK

Huvudbyggnad (sannolikt utförande)

Grundläggning: platta på mark samt delvis utgrävd matkällare med utvändig åtkomst. Stomme: lättbetong/tegel.

Bjälklag: trä.

Fasader: mexitegel och träpanel.

Yttertak: plåt och eternit, långvariga läckage har förekommit.

Fönster: tvåglasfönster.

UPPVÄRMNING OCH VENTILATION

Uppvärmning: direktverkande el.

Komplement: luft-luft-värmepump (fungerar sämre enligt uppgift).

Ventilation: självdrag.

AREOR

Taxerad boarea 110 m².

Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.

RUMSINDELNING

Bottenvåning: entré, två vardagsrum, kök, gäst-WC, tillbyggnad med tvättstuga (med dusch) och uterum.

Övervåning: allrum, sovrum.

Not: flera ytor och ytskikt var dolda av lösöre, exakt rumsdisposition delvis svårbedömd.

KÖK

Bottenvåning: utrustning kyl och frys, häll (två plattor). Skick: äldre standard med genomgripande renoveringsbehov.

WC

Bottenvåning: utrustat med WC och tvättställ, klinkergolv och mosaikväggar, delvis sprucket/skadat innertak.

TVÄTTSTUGA

Bottenvåning: utrustad med tvättmaskin (Electrolux), torktumlare (Cylinda) och duschplats. Ytskikt: betonggolv och putsade väggar, partier kakel. Skick: belamrad och svårbedömd i detalj, generellt renoveringsbehov.

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT	Generellt: Uttalade skador från långvariga takläckage; sviktande innertak på både bottenvåning och övervåning. Vattenskadorna noterades i väggar och tak, mikrobiell påväxt observerad. Övriga rum: ytskikt ej fullständigt bedömningsbara p.g.a. belamring. Ovanvåning med plastmattor på golv samt träpanel på väggar och tak. Bottenvåning med laminatgolv och plastmattor och tapetserade väggar.
TAXERINGSVÄRDE	Taxeringsår 2024: typkod 220 (småhusenhet). Taxeringsvärde 1 402 000 kr, byggnadsvärde 945 000 kr, markvärde 457 000 kr.
ÖVRIGA BYGGNADER	Carport på tomten; belamrad vid inspektion. Skick och standard äldre med renoveringsbehov, trästomme med tecken på rötskador. Enkelt utförande.
PLAN	Inga uppgifter om detaljplan eller stadsplan i underlaget (inga akter eller lagakraftdatum redovisade).
SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.	Gemensamhetsanläggning: Eslöv Holmby GA:4 Ändamål: väg. Avgift: enligt uppgift från ägaren utgår ingen avgift.
PANTBREV	Pantbrev/inteckningar: totalt 4 st, totalt belopp 825 000 SEK. Pantbrevsinnehavare: okänd.
EL & FÖRSÄKRING	El är ansluten till allmänt elnät. Försäkring: okänd. Fiber ej indraget 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).

VärderingsInstitutet

HANDRÄCKNING

Småhuset var kraftigt belamrat 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 syftar till att fastställa fastighetens marknadsvärde, det vill säga 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 har följande analysmetod tillämpats.

1. ORTSPRISMETODEN

Jämförelser med aktuella köp av likartade fastigheter. Det värderade objektet ställs i relation till ortsprisunderlaget.

UNDERLAG

Värderingsutlåtandet grundar sig på underlag från Metria Fastighetsdata för den aktuella fastigheten, informationen har kompletterats med uppgifter från kommunen, kartmaterial från Lantmäteriets tjänst MinKarta samt ortsprissystemen UCBV och Valueguard.

VärderingsInstitutet

OMDÖME

Friliggande småhus i 1½-plan, taxerad boarea 110 m², värdeår 1930, tillbyggt på 1970/80-talet (tvättstuga, gäst-WC, uterum).

Skick: genomgripande renoveringsbehov med dokumenterade takläckage, utbredda fukt-/vattenskador och mikrobiell påväxt, äldre installationer och belamring försvårar bedömningen.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har följande jämförelsenivåer studerats.

Prisintervall: 14 285 - 36 313 kr/m².

Genomsnitt: 26 500 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 1 040 - 4 975 tkr.

Genomsnitt: 2 856 tkr.

K/T: 1,20 (0,69 - 1,80).

Genomsnittlig boarea: 108 m².

Tomter har studerats i intervallet 500 000 - 2 500 000 kr.

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten mars 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 900 000 kr.

Bedömt värdeintervall: 800 000 – 1 000 000 kr

2026-03-13



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



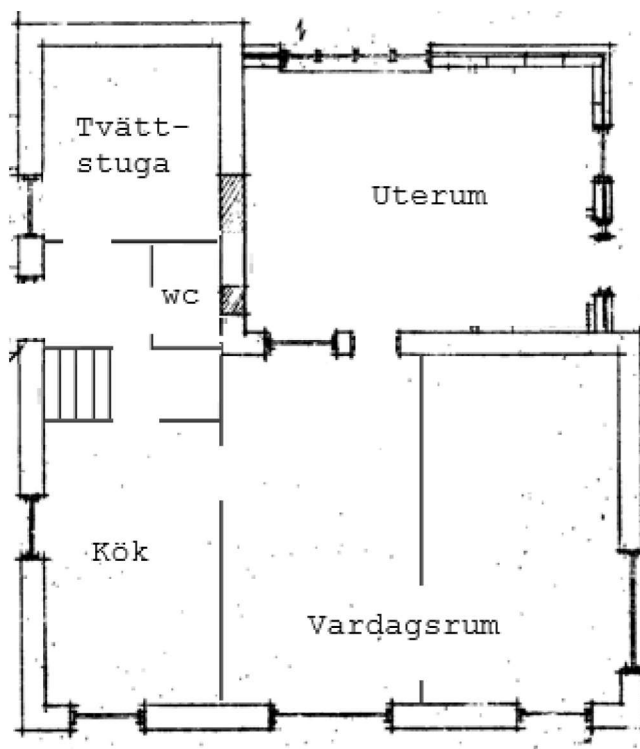
Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet



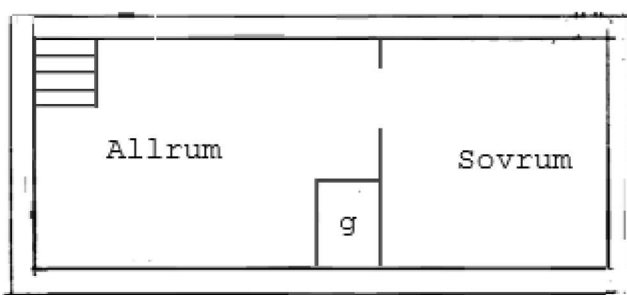
VärderingsInstitutet

Bottenvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning Eslöv Holmbytorp 1:24	UUID 909a6a5b-8ec6-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120199806	Senaste ändringen i allmänna delen 1991-10-31
Län- och kommunkod 1285	Distrikt Gårdstånga-Holmby Socken: holmby	Distriktskod 101200	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-11-25 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-03-06

Adress

Adress

Holmbytorp 124
247 97 Flyinge

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2005-10-07	05/36005

Berört fång

05/36005, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2005-10-03
Köpeskilling: 250 000 SEK (avser
hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll

	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-11-20, 1 336 040 kronor, beslutsnummer 12255649589	2025-11-24	D-2025-00431457:1

Anmärkningar

Avser inteckning D-2024-00080609:1

Utmätning 2025-11-20, 1 336 040 kronor, beslutsnummer 12255649506	2025-11-24	D-2025-00431452:1
---	------------	-------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 825 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	210 000 SEK	1992-04-27	92/4947
2	75 000 SEK	1992-04-27	92/4949

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Lika rätt som 92/4951			
3	75 000 SEK	1992-04-27	92/4951
Anmärkningar			
Lika rätt som 92/4949			
4	465 000 SEK	2024-03-14	D-2024-00080609:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Hässleholm	
Telefonnummer		E-mail	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter



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

Gemensamhetsanläggningar

Eslöv Holmby GA:4

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	177354-6	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 402 000 SEK	945 000 SEK	457 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 14629253 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
457 000 SEK	1285010	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	640 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 14630253 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
945 000 SEK	Friliggande	26	110 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	110 kvm		
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1930	Nej	1	

