ValueringsInstitutet

Handläggare
Gustav Forsberg

Datum
2026-05-06

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Bromölla Gualöv 22:15



Maj 2026

ValueringsInstitutet I Skåne AB

Adress
Geijersgatan 11
216 18 Limhamn

Telefon
040-15 60 16

E-post
info@tengen.se

Org.nr.
556778-0704

VärderingsInstitutet

VÄRDERINGSOBJEKTET	*Bromölla Gualöv 22:15*
ADRESS	*Lertagsvägen 8,* *295 72 Gualöv*
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	*Privatperson* *F-112-26-12*
VÄRDETIDPUNKT	*Maj 2026*
UPPDRAGSGIVARE	*Kronofogdemyndigheten*
OBJEKTET	*Friliggande småhus uppfört 1931 i 1 1/2 plan med inredd källare. Taxerad boarea 96 m² och biarea 95 m². Byggnaden överlag i normalt skick och standard med visst underhållsbehov. Stor plan trädgårdstomt med grusad uppfart, enkelt uterum samt friliggande garage och fristående förrådsbyggnader.*
UPPLÅTELSEFORM	*Äganderätt*
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	*Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.*
INSPEKTION	*2026-04-29, utförd av Gustav Forsberg, tillsammans med närstående till ägaren.* *Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.* *Denna värdering är inte av en 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 1 749 m².*
TOMTTYP	*Mellantomt med grusad uppfart samt trädgårdsytor.*
OMGIVNING	*Fastigheten ligger i Gualöv, Bromölla kommun, i ett småhusdominerat läge med blandad bebyggelse från olika tidsepoker.*
VATTEN OCH AVLOPP	*Kommunalt vatten och kommunalt avlopp enligt taxeringsuppgifter.*

VärderingsInstitutet

BYGGNADSTYP

Friliggande småhus i 1 1/2 plan med inredd källare, byggår 1931.

BYGGTEKNIK

Huvudbyggnad (sannolikt utförande)
Grund: källargrund med grundmur av betong, källargolv av betong.
Stomme: trä.
Bjälklag/tak: betongpannor och takstolar av trä.
Fasader: eternit.
Fönster: till största del treglas, ett fönster noterat trasigt.
Uterum med trasiga fönster och eftersatt underhåll med renoveringsbehov.

UPPVÄRMNING OCH VENTILATION

Uppvärmning: Luft-vattenvärmepump i pannrum kopplad till vattenburet radiatorsystem på samtliga plan.
Ventilation: självdrag.

AREOR

Taxerad boarea 96 m² och biarea 95 m².

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

RUMSINDELNING

Källarplan: Hall; badrum, förråd, pannrum, allrum och tvättstuga.
Entréplan: Hall/entré, kök, WC, vardagsrum, matsal och uterum.
Ovanvåning: Sovrum, allrum och kattvind.

KÖK
Entréplan: Något äldre standard. Ytskikt: plastmatta på golv, bröstpanel och vävtapet på väggar, kakel ovanför diskbänk. Utrustning: diskmaskin (Bosch), elspis (Electrolux), ventilator (Vasco), kyl och frys (LG).

BADRUM
Källarplan: Kakel i duschzon, väggar i övrigt träpanel och golv med plastmatta. Utrustat med WC, badkar och tvättställ. Underhålls-/renoveringsbehov.

WC
Entréplan: utrustat med WC och tvättställ. Plastmatta på golv och målade väggar. Normal till äldre standard.

TVÄTTSTUGA
Källarplan: Utrustning tvättmaskin (EcoWhite) och torktumlare (Husqvarna). Ytskikt: betonggolv, putsade väggar samt partier med träpanel/tapet. Bruksstandard för källarplan med underhållsbehov.

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT	*Källare: Betonggolv, plastmatta och brädgolv samt putsade väggar och träpanel. Delvis lägre takhöjd i halva källarplanet.* *Entréplan: Vardagsrum och matsal med trägolv och skadade väggytskikt.* *Ovanvåning: Brädgolv, tapetserade väggar och gipstak.* *Uterum: I renoveringsbehov.* *Visst underhållsbehov avseende ytskikt föreligger.*
TAXERINGSVÄRDE	*Taxeringsår: 2024. Typkod: 220 (Småhusenhet, bebyggd). Totalt taxeringsvärde: 862 000 kr varav byggnadsvärde: 579 000 kr och markvärde 283 000 kr.*
ÖVRIGA BYGGNADER	*Garagebyggnad sannolikt uppfört med platta på mark, trästomme, träfasad och eternittak. Byggnaden i normalt skick och standard invändigt, visst underhållsbehov utvändigt bedöms föreligga.* *Fristående enklare förrådsbyggnader. Enklare carport. Förråd och carport bedöms som enkla i utförande och standard med större underhålls-/renoveringsbehov.*
PLAN	*Byggnadsplan akt 11-BRM-771/77, antagen 1977-03-24. Anmärkning: Genomförandetiden har utgått.* *Vattenskyddsområde: Gualöv. Laga kraft 2012-07-13 akt 1272-P113.*
SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.	*Bromölla Gualöv GA:3.* *Förvaltande förening: Gualöv vägförening.* *Ändamål: vägförening.* *Andel: 1/201,1.* *Avgift: ingen uppgift har erhållits inom tidsramen för uppdraget.*
PANTBREV	*Totalt antal pantbrev/inteckningar: 5 st.* *Totalt belopp: 795 000 SEK.* *Pantbrevsinnehavare: okänd.*
EL & FÖRSÄKRING	*El finns till fastigheten.* *Försäkring: okänt.* *Fiber: okänt om indraget. Enligt uppgift från närstående sannolikt inte indraget.*

VärderingsInstitutet

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 överlag normalt möblerat vid värderingstillfället. Uppställda bilar förekom på fastigheten.

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.

VärderingsInstitutet

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.

OMDÖME

Friliggande småhus uppfört 1931 i 1 1/2 plan med inredd källare. Boarea 96 m² och biyta 95 m². Äldre kök och våtutrymmen, varierande ytskikt, uterum i renoveringsbehov. Uppvärmning via luft-vattenvärmepump till vattenburet system. Stor tomt om 1 749 m², med friliggande garage och förrådsbyggnader. Sammanlagt bedöms objektet vara i brukbart skick men med underhållsbehov.

Utlistning har gjorts av sålda fastigheter i här aktuellt närområde. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har följande jämförelsepriser studerats.

Prisintervall: 3 761 – 16 417 kr/m².
Genomsnitt: 12 076 kr/m².
Köpeskillingsintervall: 425 – 1 750 tkr.
Genomsnitt: 1 160 tkr.
K/T: 1,47 (0,55 – 2,71).
Genomsnittlig boarea: 100 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten maj 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 800 000 kr.

Bedömt värdeintervall: 700 000 – 900 000 kr

2026-05-06



Gustav Forsberg

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: *Objektsfoto*
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet

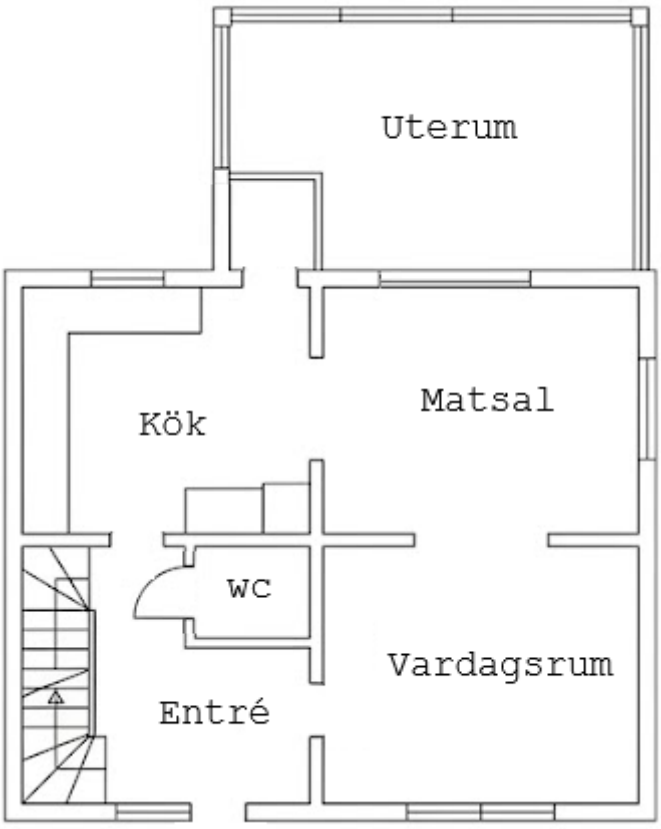




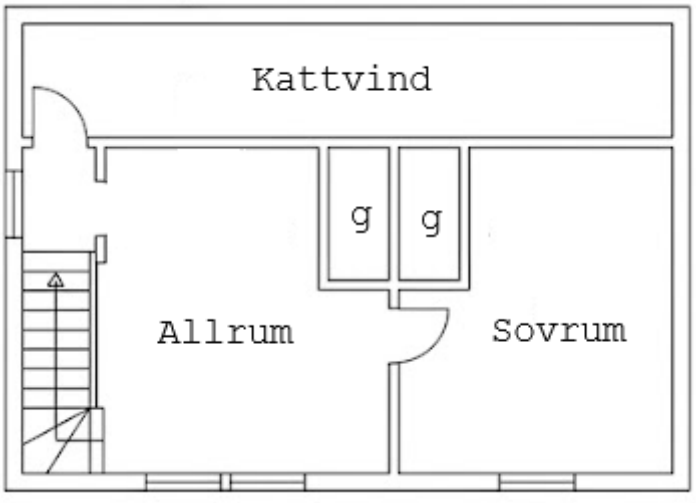





Bottenvåning

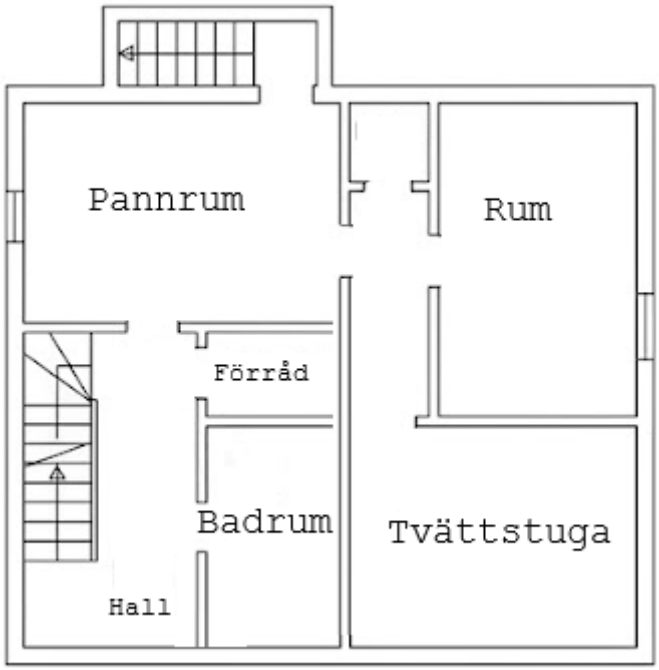


Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Källarvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning
Bromölla Gualöv 22:15

UUID
909a6a5d-8516-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
120527192

Senaste ändringen i allmänna delen
2001-06-29

Län- och kommunkod
1272

Distrikt
Gualöv
Socken: gualöv

Distriktskod
101313

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2026-03-13

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-04-09

Adress

Adress

Lertagsvägen 8
295 72 Gualöv

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2014-09-29	D-2014-00394207:1

Berört fång
D-2014-00394207:1, andel 1/1
Bodelning p.g.a.
äktenskapsskillnad: 2014-09-02
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2026-01-20, 165 721 sek, beslutsnummer: 1226160289	2026-01-22	D-2026-00022633:1

Anmärkningar
Avser inteckning 04/18841
Avser inteckning 05/18789
Avser inteckning 08/18234

Utmätning 2026-01-20, 165 721 sek, beslutsnummer: 1226160396	2026-01-22	D-2026-00022622:1
Utmätning 2026-03-10, 719 sek, beslutsnummer 1226704029	2026-03-12	D-2026-00087179:1
Utmätning 2026-03-10, 719 sek, beslutsnummer 1226703914	2026-03-12	D-2026-00087262:1

Anmärkningar
Avser inteckning 04/18841
Avser inteckning 05/18789
Avser inteckning 08/18234

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 795 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	258 000 SEK	2000-05-15	00/3637
2	112 000 SEK	2000-05-15	00/3638
3	130 000 SEK	2004-11-23	04/18841
4	258 000 SEK	2005-11-04	05/18789
5	37 000 SEK	2008-11-06	08/18234

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

Bromölla Gualöv GA:3

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan	1977-03-24	11-BRM-771/77

Anmärkningar
Genomförandetiden har utgått

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse	Datum	Akt
Vattenskyddsområde Gualöv	2012-06-14 Laga kraft: 2012-07-13	1272-P113

Anmärkningar
Beslutande myndighet: länsstyrelsen i skåne län

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	171639-7	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	862 000 SEK	579 000 SEK	283 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 1	Fysisk person

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
Lertagsvägen 8 29572 Gualöv		

Värderingsenhet småhus tomtmark 28824265 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
283 000 SEK	1272001	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1749 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 28825265 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
579 000 SEK	Friliggande	28	96 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
95 kvm	115 kvm	1931	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1931	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1931-10-21	11-GUA-47

Ursprung

Bromölla Gualöv 22:2

Avskild mark

Bromölla Gualöv 22:18

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6211390.4	463978.8

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

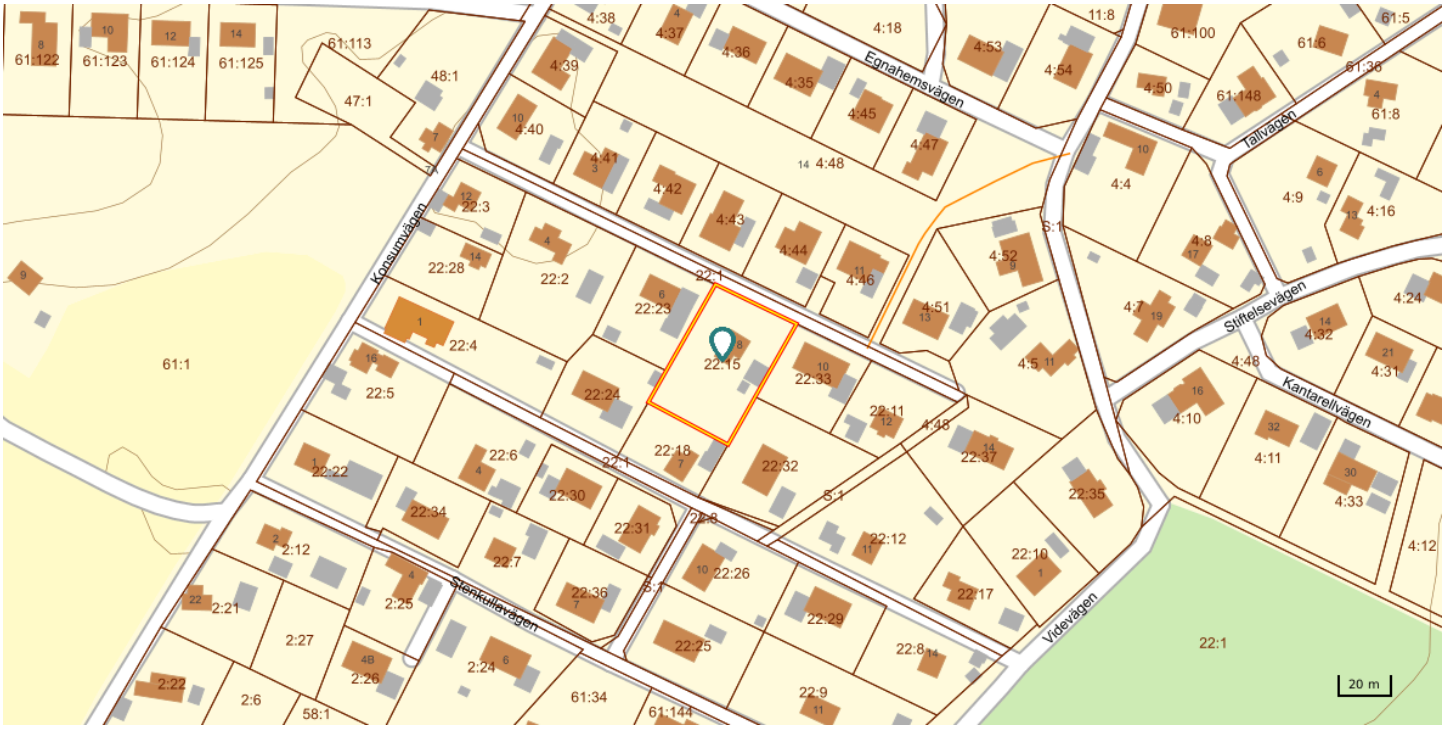
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 749 m^2	1 749 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Gualöv Gualöv 22:15	1990-03-07	1180-1180

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige