

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Åstorp Nyvång 1:71



December 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Nyvång 1:71 i Åstorp kommun</i>
ADRESS	<i>Landgrensgatan 9 265 50 Nyvång</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-2125-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>December 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<p><i>Utgörs av fastighet om 1 019 m² belägen i området Nyvång i Åstorp.</i></p> <p><i>På fastigheten finns en småhusbyggnad i 1½-plan med delvis oinredd källare uppförd 1920 enligt taxeringsuppgifter med en taxerad boarea om 120 m² och biarea om 21 m². På fastigheten finns även uppfört en garagebyggnad i anslutning till byggnadens norra del samt friliggande förrådshus.</i></p> <p><i>Tomten utgörs mestadels av finplanerade trädgårdsytor samt ett trädäck.</i></p> <p><i>Omgivande fastigheter utgörs av småhus, förskola och skola.</i></p>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<p><i>Fastigheten inspekterades 2025-11-28 av Gustav Forsberg tillsammans med lagfarna ägare.</i></p> <p><i>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.</i></p> <p><i>Denna värdering är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19 §.</i></p> <p><i>Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av fastigheten.</i></p>

VärderingsInstitutet

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 1 019 m².

TOMTTYP	<input checked="" type="checkbox"/> Mellantomt	<input type="checkbox"/> Hörntomt	<input type="checkbox"/> Skafthtomt	<input type="checkbox"/> Sjötomt	<input type="checkbox"/> Strandtomt	<input type="checkbox"/> Strandnära tomt
	<input type="checkbox"/> Friliggande	<input checked="" type="checkbox"/> Trädgård	<input type="checkbox"/> Natur	<input type="checkbox"/> Kuperad	<input type="checkbox"/> Berg	
OMGIVNING	<input checked="" type="checkbox"/> Småhus	<input type="checkbox"/> Parhus	<input type="checkbox"/> Radhus	<input type="checkbox"/> Centralt läge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Kedjehus	<input type="checkbox"/> Flerbostadshus	<input type="checkbox"/> Lantligt läge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Tomten utgörs av finplanerade grönytor i form av gräs, buskar och träd samt stenlagda gångar och grusad uppfart. På baksidan av huset finns mindre trädäck.

Vatten och avlopp

KOMMUNALT	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunalt vatten					
	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunalt avlopp					
EGET VA	<input type="checkbox"/> 1-kammarbrunn	<input type="checkbox"/> 3-kammarbrunn	<input type="checkbox"/> Sluten tank	<input type="checkbox"/> Borrard brunn	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Vatten saknas
	<input type="checkbox"/> 2-kammarbrunn	<input type="checkbox"/> Stenkista	<input type="checkbox"/> Infiltrationsbädd	<input type="checkbox"/> Grävd brunn	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Avlopp saknas

Enligt taxeringsuppgifter.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1920	<input checked="" type="checkbox"/> Permanentboende	<input checked="" type="checkbox"/> Friliggande	<input type="checkbox"/> Kedjehus	<input type="checkbox"/> Gavelläge
Tillbyggnadsår:		<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Parhus	<input type="checkbox"/> Radhus	<input type="checkbox"/> Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½-plan med delvis oinredd källare. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTERTAK	FÖNSTER
<input type="checkbox"/> Murar till berg	<input type="checkbox"/> Betonghålstén	<input checked="" type="checkbox"/> Trä	<input checked="" type="checkbox"/> Trä	<input type="checkbox"/> Träpanel	<input type="checkbox"/> Tegelpannor	<input type="checkbox"/> Kopplade
<input type="checkbox"/> Gjutn grund	<input type="checkbox"/> Lättklinker	<input type="checkbox"/> Lättbetong	<input type="checkbox"/> Lättbetong	<input checked="" type="checkbox"/> Tegel	<input checked="" type="checkbox"/> Betongpannor	<input checked="" type="checkbox"/> Tvåglas
<input checked="" type="checkbox"/> Källargrund	<input type="checkbox"/> Lättbetong	<input type="checkbox"/> Lättklinker	<input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Kalksandsten	<input type="checkbox"/> Plåt	<input type="checkbox"/> Treglas
<input checked="" type="checkbox"/> Krypgrund	<input checked="" type="checkbox"/> Betong	<input checked="" type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Stålbalkar	<input type="checkbox"/> Puts	<input type="checkbox"/> Papp	<input type="checkbox"/> Isolerglas
<input type="checkbox"/> Plintar	<input type="checkbox"/> Natursten	<input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Slammat	<input type="checkbox"/> Shingel	<input type="checkbox"/> Enkelglas
<input type="checkbox"/> Pålar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Timmer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Eternit	<input type="checkbox"/> Eternit	<input type="checkbox"/> 2+1-glas
<input type="checkbox"/> Balkgrund	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Leca	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Plåt	<input type="checkbox"/> Vass	<input type="checkbox"/> Innanfönster
<input type="checkbox"/> Torpargrund	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Delvis utgrävd källare.

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

<input checked="" type="checkbox"/> Vattenburet värmesystem	<input type="checkbox"/> Öppen spis	<input type="checkbox"/> Oljepanna med utv. tank.	<input type="checkbox"/> Solvärme
<input type="checkbox"/> Luftburet värmesystem	<input type="checkbox"/> Öppen spis m. insats	<input type="checkbox"/> Elpanna	<input type="checkbox"/> Jordvärme
<input type="checkbox"/> Direktverkande el	<input type="checkbox"/> Kamin	<input type="checkbox"/> Fast bränslepanna	<input type="checkbox"/> Värmepump (luft/luft)
<input checked="" type="checkbox"/> Radiatorer	<input type="checkbox"/> Kakelugn	<input type="checkbox"/> Bergvärme	<input checked="" type="checkbox"/> Värmepump (luft/vatten (Bosch))
<input type="checkbox"/> Golvvärme	<input type="checkbox"/> Varmvattenberedare	<input type="checkbox"/> Sjövärme	<input type="checkbox"/> Fjärrvärme
<input type="checkbox"/> Mek. Ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Grundvattenvärme	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Självdragsventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 120 m² och biarea till 21 m²**. 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	Grov-entré	Klk	Allrum	Pannrum	Tvättstuga	Uterum	Garage
Bv	1		1		1			1						1	1	
Ov		2					1	1			1					
S:a	1	2	1		1		1	2			1			1		

Övrigt: Källare under del av byggnaden med lågt i tak, inrymmande pannrum och förråd.

KÖK (BV)

<input checked="" type="checkbox"/> Elspis (Electrolux)	<input type="checkbox"/> Häll	<input type="checkbox"/> Inb. ugn	<input checked="" type="checkbox"/> Kyl (Husqvarna)	<input type="checkbox"/> Kaffemaskin
<input type="checkbox"/> Vedspis	<input type="checkbox"/> Induktionshäll	<input type="checkbox"/> Inb. mikro	<input checked="" type="checkbox"/> Frys (Husqvarna)	<input type="checkbox"/> Vinkyl
<input type="checkbox"/> Gasspis	<input checked="" type="checkbox"/> Köksfläkt	<input checked="" type="checkbox"/> Diskmaskin (Electrolux)	<input type="checkbox"/> Kyl/Frys	<input type="checkbox"/>
Beskrivning:	Plastmatta på golv, målade väggar och kakel ovanför diskbänken.			
Standard:	Normal.			
Underhållsstatus:	Normal.			

BADRUM (BV)

<input checked="" type="checkbox"/> WC	<input checked="" type="checkbox"/> Duschplats	<input type="checkbox"/> Badkar	<input type="checkbox"/> Handdukstork	<input type="checkbox"/> Tvättmaskin
<input type="checkbox"/> Bidé	<input type="checkbox"/> Duschkabin	<input type="checkbox"/> Bubbelpadkar	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ	<input checked="" type="checkbox"/> Golvvärme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Bastu	
Beskrivning:				
Golv:	Klinker.	Standard:	Modern.	
Väggar:	Microcement.	Underhållsstatus:	Normal.	

TVÄTTSTUGA (BV)

<input checked="" type="checkbox"/> Tvättmaskin (Siemens)	<input type="checkbox"/> Frys	<input type="checkbox"/> Tvättställ	<input type="checkbox"/> Varmvattenberedare	<input checked="" type="checkbox"/> Duschkabin
<input checked="" type="checkbox"/> Torktumlare (Whirlpool)	<input type="checkbox"/> Centrifug	<input type="checkbox"/> Förvaringsskåp	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	<input type="checkbox"/> Bastu
<input type="checkbox"/> Torkskåp	<input type="checkbox"/> Centraldammsugare	<input type="checkbox"/> Tvättbänk	<input type="checkbox"/> Frånluftvärmepump	
Beskrivning:				
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Väggar:	Vävtapet.	Underhållsstatus:	Normal.	

WC (OV)

<input checked="" type="checkbox"/> WC	<input type="checkbox"/> Duschplats	<input type="checkbox"/> Badkar	<input type="checkbox"/> Handdukstork	<input type="checkbox"/> Tvättmaskin
<input type="checkbox"/> Bidé	<input type="checkbox"/> Duschkabin	<input type="checkbox"/> Bubbelpadkar	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Bastu	
Beskrivning:	Renoverad 2021 enligt ägaren.			
Golv:	Plastmatta.	Standard:	Normal till äldre.	
Väggar:	Målade.	Underhållsstatus:	Visst moderniseringsbehov.	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
<input type="checkbox"/> Parkett	<input checked="" type="checkbox"/> Tapet	<input checked="" type="checkbox"/> Målat
<input checked="" type="checkbox"/> Plastgolv	<input type="checkbox"/> Målad glasfiberväv	<input checked="" type="checkbox"/> Panel
<input type="checkbox"/> Brädgolv	<input checked="" type="checkbox"/> Målat	<input type="checkbox"/> Gips
<input checked="" type="checkbox"/> Laminat	<input checked="" type="checkbox"/> Träpanel	<input type="checkbox"/> Vävspänt
<input type="checkbox"/> Linoleum	<input type="checkbox"/> Bröstpanel	<input type="checkbox"/> Plastspänt
<input checked="" type="checkbox"/> Klinker	<input checked="" type="checkbox"/> Väv	<input type="checkbox"/> Pappspänt
<input type="checkbox"/> Skiffer	<input type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Akustikplattor
<input type="checkbox"/> Heltäckningsmatta	<input type="checkbox"/> Puts	<input type="checkbox"/> Stuckatur

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgiftsår: 2024				
Taxeringsvärde:	1 439 000	Byggnadsvärde:	1 088 000	Markvärde: 351 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Garage och spaavdelning

Garagebyggnad med dubbla automatiska portar i anslutning till huvudbyggnadens norra sida. Egen ingång till spaavdelning med duschkabin och bastu.

Sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme, träfasad och papptak.

SKICK OCH STANDARD

Bedöms som normal såväl invändigt som utvändigt.

2 st. Förrådshus

Två förrådshus på fastighetens västra del. Den större förrådsbyggnaden delas med grannen och är sannolikt uppfört med platta på mark, trästomme och tegelpannor på tak. Det mindre förrådet är sannolikt uppfört på plintgrund, trästomme och papptak.

SKICK OCH STANDARD

Bedöms som normalt.

PANTBREV

Totalt 9 inteckningar.
Belopp 1.530.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

PLANBESTÄMMELSER

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser från 2014-11-03 akt 1277-P93.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.
Fiber indraget enligt uppgift från 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).

HANDRÄCKNING

Bostaden var normalt möblerad 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 2025-11-28

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från Åstorps kommun och ortsprisssystem UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 1 019 m². På fastigheten finns friliggande småhusbyggnad i 1½-plan med delvis utgrävd källare. Taxerad boarea om 120 m² och biarea om 21 m² uppförd 1920. Intill huset norra del finns en garagebyggnad med två portar och spaavdelning. På fastigheten finns även två förrådsbyggnader och uterum. Ej bebyggd del av fastigheten utgöres av finplanerade trädgårdsytor med gräs, buskar, stenlagda gångar och grusad uppfart. Bostaden bedöms vara i normalt skick och standard.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i det aktuella närområdet sedan 2023-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 11 köp studerats.

Prisintervall: 8 270 - 20 070 kr/m².

Genomsnitt: 13 670 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 1 075 - 3 050 tkr.

Genomsnitt: 1 920 tkr.

K/T: 1,56 (0,81 - 2,14).

Genomsnittlig boarea: 140 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per december 2025** bedöms efter avstämning mot ortspris-
underlaget till **1 700 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 1 550 000-1 850 000 kr

Malmö 2025-12-08



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



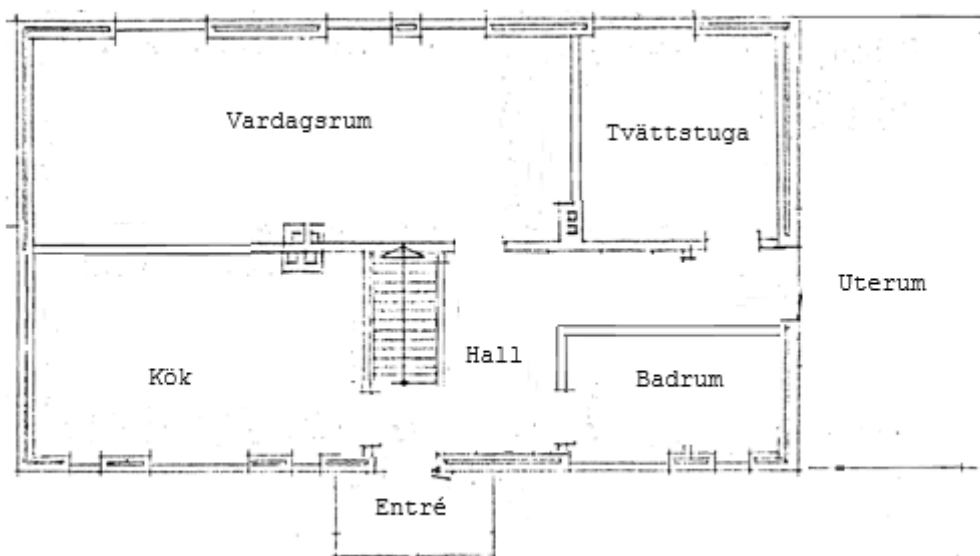
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



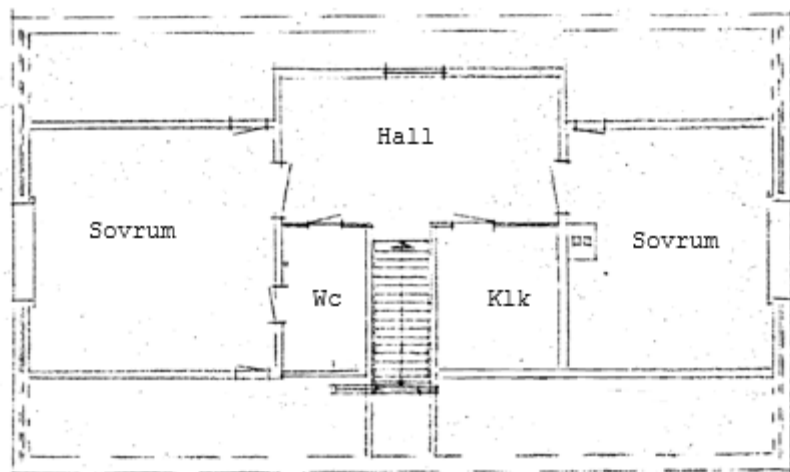
VärderingsInstitutet

Bottenvåning



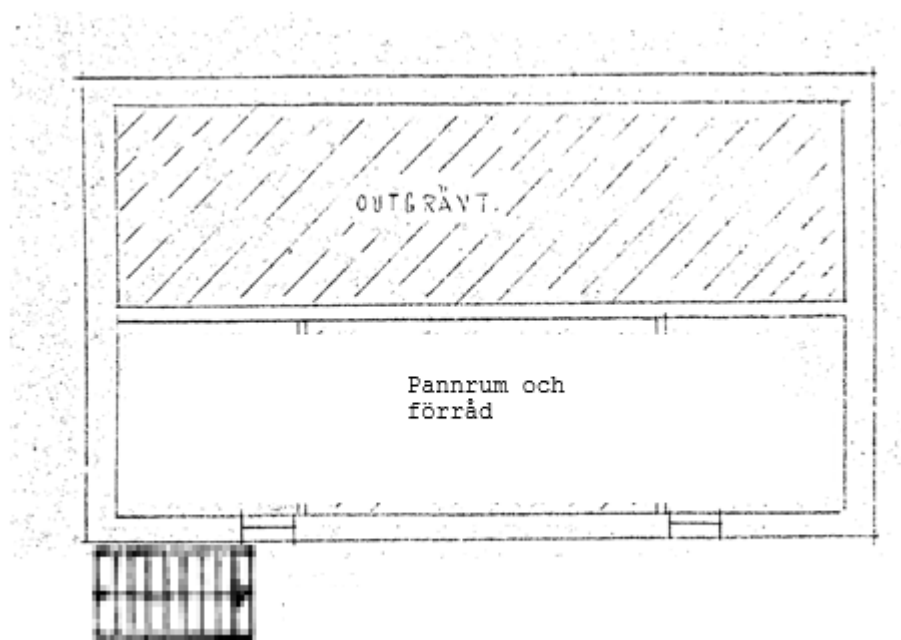
Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Källarvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning Åstorp Nyvång 1:71	UUID 909a6a60-4561-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120707504	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 1277	Distrikt Västra Broby	Distriktskod 101320	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-11 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-27

Adress

Adress

Landgrensgatan 9
265 50 Nyvång

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	1995-08-31	95/7977

Berört fång

95/7977, andel 1/1

Köp (inklusive transportköp):

1995-08-30

Köpeskilling: 400 000 SEK (avser hela fastigheten)

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2013-09-04	13/18826

Berört fång

13/18826, andel 1/2

Gåva: 2013-03-22

Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-10, 15 345 680 sek (beslutsnummer: 122585854)	2025-01-13	D-2025-00013035:1
Utmätning 2025-01-10, 15 345 680 sek (beslutsnummer: 122585938)	2025-01-13	D-2025-00013036:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar		
Avser inteckning 86/5121		
Avser inteckning 95/7978		
Avser inteckning 98/2651		
Avser inteckning 06/39168		
Avser inteckning 10/4746		
Avser inteckning 10/20853		
Avser inteckning 13/7869		
Avser inteckning D-2016-00449972:1		
Avser inteckning D-2017-00355545:1		
Förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-02-10	D-2025-00047354:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 1 530 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	120 000 SEK	1986-04-30	86/5121
2	213 000 SEK	1995-08-31	95/7978
3	20 000 SEK	1998-04-03	98/2651
4	290 000 SEK	2006-10-20	06/39168
5	175 000 SEK	2010-02-24	10/4746
6	42 000 SEK	2010-07-20	10/20853
7	21 000 SEK	2013-04-17	13/7869
8	106 000 SEK	2016-10-03	D-2016-00449972:1
9	543 000 SEK	2017-08-28	D-2017-00355545:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Hässleholm

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Områdesbestämmelser	2014-11-03	1277-P93
För delar av nyvång	Laga kraft: 2015-03-11	

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	400359-0	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 439 000 SEK	1 088 000 SEK	351 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 2	Fysisk person
	1 / 2	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 4135264 (2024)

Taxeringsvärde 351 000 SEK	Riktvärdeområde 1277003	Fastighetsrättsliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1019 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 4136264 (2024)

Taxeringsvärde 1 088 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 34	Bostadsyta 120 kvm
Biutrymmesyta 21 kvm	Värdeyta 124 kvm	Nybyggnadsår 1920	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1954-12-21	11-ÅST-225/54

Ursprung

Åstorp Nyvång 1:34

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6222623.3	369966.7



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 019 m ²	1 019 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Björnekulla Åstorp 8:82	1957-05-31	
L-Åstorp Stg:749	1991-09-25	1183-927

Källa: Lantmäteriet

