

VärderingsInstitutet

Handläggare

Gustav Forsberg

Datum

2026-01-27

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Östra Göinge Frigg 7



Januari 2026

VärderingsInstitutet 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	Östra Göinge Frigg 7
ADRESS	Baldersgatan 7 & Frejagatan 27, 289 41, Broby
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	Privatperson F-2228-25-12
VÄRDETIDPUNKT	Januari 2026
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
OBJEKTET	Friliggande småhus i 1½-plan uppfört 1979 med tillbyggnadsår 1981. Taxerad boarea 180 m ² och biutrymme 25 m ² . Hörntomt om 878 m ² med trädgårdsytor, asfalterad uppfart och trädäck, delvis under tak vid köksutgång. Uppvärmning med direktverkande elradiatorer och luft-luftvärmepump. På fastigheten finns även ett friliggande garage med förrådsdel.
UPPLÅTELSEFORM	Äganderätt
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.
INSPEKTION	Utförd av Gustav Forsberg den 9 januari 2026. Lagfaren ägare deltog inte. Objektet var snöbetäckt vid värderingstillfället. 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 878 m ² .
TOMTTYP	Hörntomt i villaområde med gräsytor, asfalterad uppfart och trädäck delvis under tak i anslutning till köksutgång.
OMGIVNING	Villaområde i Broby, hörnläge utmed Baldersgatan och Frejagatan. Omgivningen utgörs av typisk småhusbebyggelse.

VärderingsInstitutet

VATTEN OCH AVLOPP	<i>Kommunalt vatten och avlopp enligt taxeringsuppgifter.</i>
BYGGNADSTYP	<i>Friliggande småhusbyggnad i 1½-plan. Nybyggnadsår 1979 med tillbyggnadsår 1981 enligt taxeringsuppgifter.</i>
BYGGTEKNIK	Huvudbyggnad (sannolikt utförande) <i>Grundläggning: platta på mark. Stomme: trästomme. Bjälklag: trä. Fasad: stående träpanel Tak: yttertak med papptak. Fönster: treglasfönster i trä. Ett krossat fönster noterades på baksidan.</i>
UPPVÄRMNING OCH VENTILATION	<i>Uppvärmning: direktverkande elradiatorer samt luft-luftvärmepump. Vid värderingstillfället var el och värme avstängt. Troligtvis har värmen varit avstängd under en längre period vilket noterades med att golvytskikt hade lyft. Ventilation: sannolikt enklare mekanisk frånluft.</i>
AREOR	<i>Taxerad boarea 180 m² och biarea 25 m². Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.</i>
RUMSINDELNING	<i>Bottenvåning: entréhall, vardagsrum i öppen planlösning med kök och utgång till trädäck, två sovrum, tvättstuga, badrum, klädkammare och gäst-WC. Ovanvåning: allrum, två sovrum, klädkammare, badrum med bastu.</i> KÖK <i>Bottenvåning: öppen planlösning mot vardagsrum med köksö. Utrustning: induktionshäll, diskmaskin (Blomberg), inbyggd ugn och inbyggd mikro (Bosch), ventilator (Bosch), kyl och frys (Bosch). Kakel ovanför diskbänk. Utgång till trädäck. Normal till modern standard dock så föreligger osäkerhet kring funktion på utrustning och golvet har lyft.</i> BADRUM <i>Badrum 1 - bottenvåning: helkaklat, utrustat med dusch, WC och tvättställ. Normalt till modernt utförande.</i>

VärderingsInstitutet

Badrum 2 - ovanvåning: helkaklat, utrustat med duschkabin, WC och tvättställ samt direkt anslutande bastu. Äldre till normal standard.

WC

Bottenvåning: klinkergolv och bröstpanel, utrustad med WC och tvättställ. Äldre skick och standard.

TVÄTTSTUGA

Bottenvåning: tvättstuga med groventré, ytskikt av plastmatta och vävtapet. Utrustat med tvättbänk, tvättställ och skåp samt tvättmaskin (Matsui), torktumlare (Cylinda) och torkskåp.

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Bottenvåning: plastmattor och laminatgolv, väggar målade och tapetserade.

Ovanvåning: Laminatgolv, tapetserade/målade väggar och innertak av träpanel/målade.

Notera att golvytskikt har rest sig/lyft i flera delar av huset. Ytskikt bedöms vara i behov av att tas bort för att undersöka omfattningen av eventuella fukt-/köldskador.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsår 2024. Typkod 220 (småhusenhet, bebyggd). Taxeringsvärde 1 440 000 kr, varav byggnadsvärde 1 247 000 kr och markvärde 193 000 kr.

ÖVRIGA BYGGNADER

Friliggande garagebyggnad med förrådsdel. Sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme och papptak.

Vid värderingstillfället var garageporten sned och öppen, är i behov av att bytas ut.

Bedömning: enkel till normal standard.

PLAN

*Stadsplan 11-BRO-269/72, antagen 1972-02-23 (genomförandeliden har utgått).
Ändring av detaljplan "För kvarteret Balder och Frigg", akt 1256-P165, laga kraft 2017-02-06.*

Naturvårdsbestämmelser

Vattenskyddsområde "Broby samhälle" från 1974-02-11 akt 1256-P00/11.

SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.

Inga uppgifter om samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar redovisade i underlaget.

VärderingsInstitutet

PANTBREV

Totalt antal inteckningar: 11 st. Totalt belopp: 1 275 000 kr. Pantbrevsinnehavare: okänt.

EL & FÖRSÄKRING

El ansluten till allmänt elnät.
Försäkring: okänt.
Fiber: okänt.

ÖVRIGT

Giltig energideklaration från 2019.
Energiklass: E. Primärenergital 127 kWh/m² och år. Utgångsdatum 2029-03-11.

HANDRÄCKNING

Huset var till största del tomställd 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.

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 ortsprisystemen UCBV och Valueguard.

OMDÖME

Friliggande 1½-plans småhus med en taxerad boarea om 180 m² och biarea om 25 m² med friliggande garage. Fastigheten utgörs av en hörntomt på 878 m² och utgörs av trädgårdsytor, asfalterad uppfart och trädäck, delvis under tak.

Huset har stått ouppvämt en längre tid vilket bl.a. noterades då golv har lyft på flera platser i huset, framförallt på entréplan. Status på rör och andra byggnadstekniska detaljer är således osäker. Normal utrustningsnivå i kök och badrum. Ett fönster var krossat vid värderingstillfället. Garageporten i behov av att bytas ut. Större renoveringsbehov bedöms föreligga.

Utlistning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m.

Prisintervall: 3 703 - 12 600 kr/m².

Genomsnitt: 7 292 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 500 - 1 700 tkr.

Genomsnitt: 1 131 tkr.

K/T: 1,04 (0,38 - 1,85).

Genomsnittlig boarea: 155 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

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

Bedömt värdeintervall: 700 000 - 900 000 kr.

27 januari 2026



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

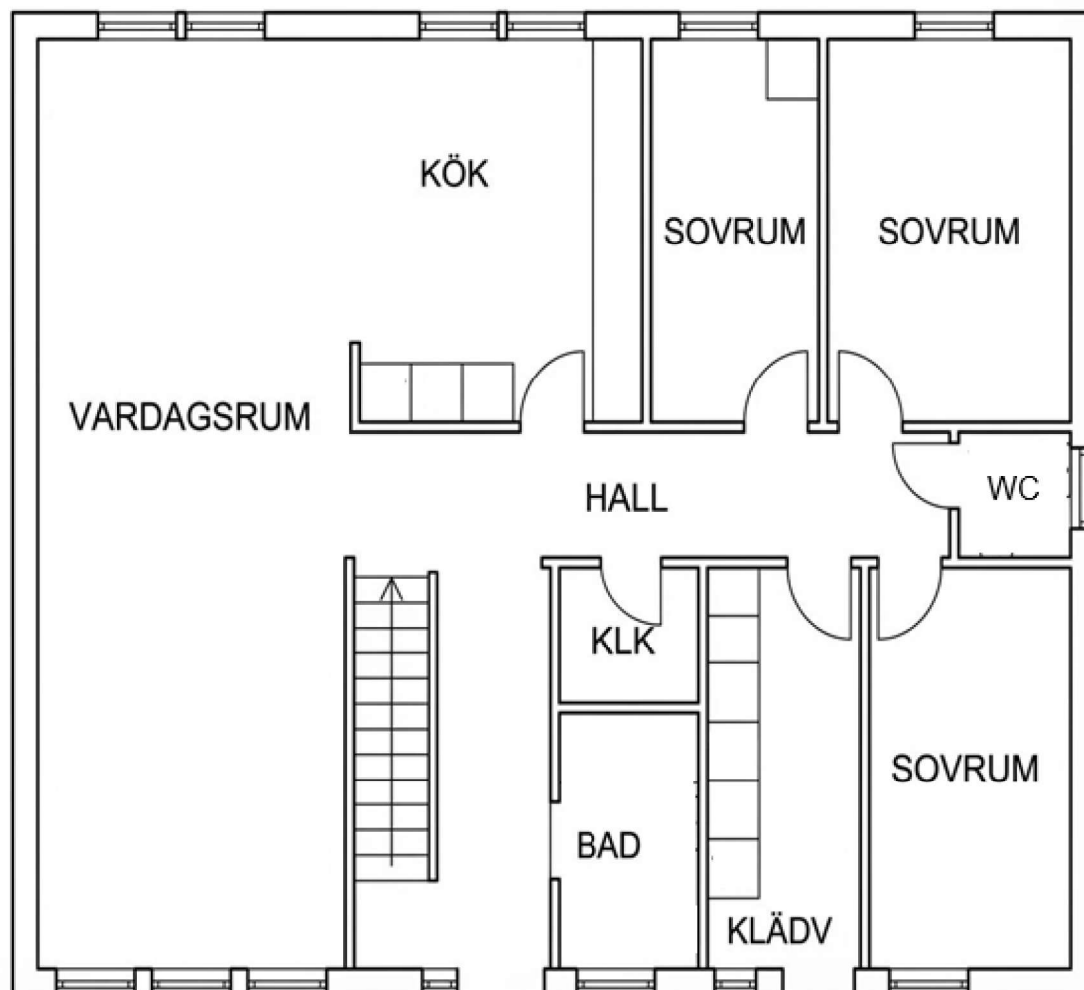
Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet



VärderingsInstitutet

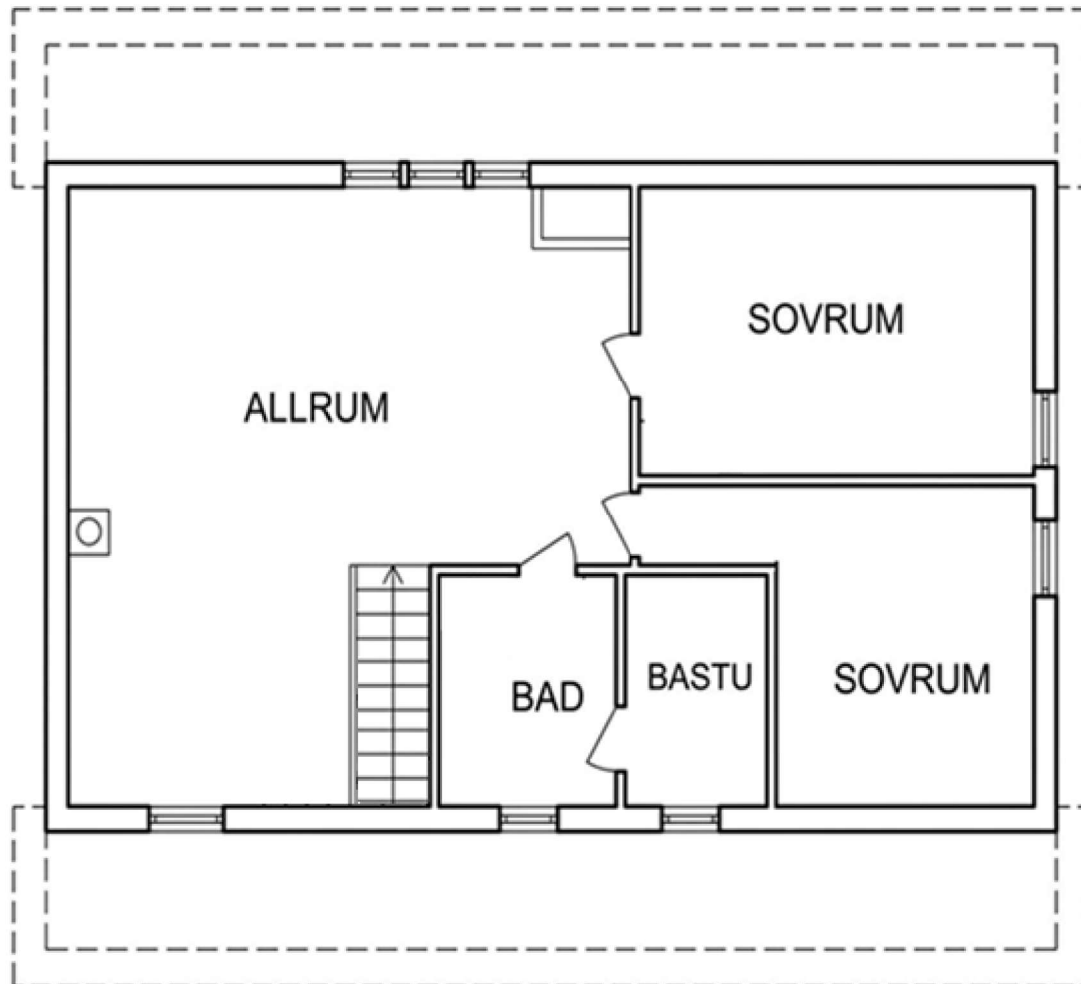
Bottenvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningar

VärderingsInstitutet

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningar

Beteckningar

Beteckning Östra Göinge Frigg 7	UUID 909a6a5e-e2dd-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120616735	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 1256	Distrikt Östra Broby Socken: östra broby	Distriktskod 101360	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-09-23 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-08

Adress

Adress

Baldersgatan (7)

Frejagatan 27
289 41 Broby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2019-09-03	D-2019-00382216:2
Berört fång			
D-2019-00382216:2, andel 1/2			
Köp (inklusive transportköp): 2019-08-30			
Köpeskillning: 1 200 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2019-09-03	D-2019-00382216:1
Berört fång			
D-2019-00382216:1, andel 1/2			
Köp (inklusive transportköp): 2019-08-30			
Köpeskillning: 1 200 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Anteckningar

Innehåll

Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-09-17, 1 429 769 sek, beslutsnummer 12254746071 2025-09-22	D-2025-00337815:1

Innehåll**Inskrivningsdag****Akt****Anmärkningar**

Avser inteckning 80/3150
Avser inteckning 80/3151
Avser inteckning 89/9432
Avser inteckning 89/9433
Avser inteckning 94/5716
Avser inteckning 05/11758
Avser inteckning 07/4554
Avser inteckning 10/11187
Avser inteckning 11/13884
Avser inteckning D-2019-00382216:3
Avser inteckning D-2021-00210629:1

Utmätning 2025-09-17, 1 429 769 sek, beslutsnummer 12254745750 2025-09-22

D-2025-00337822:1

Anmärkningar

Avser inteckning 80/3150
Avser inteckning 80/3151
Avser inteckning 89/9432
Avser inteckning 89/9433
Avser inteckning 94/5716
Avser inteckning 05/11758
Avser inteckning 07/4554
Avser inteckning 10/11187
Avser inteckning 11/13884
Avser inteckning D-2019-00382216:3
Avser inteckning D-2021-00210629:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11
Totalt belopp: 1 275 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	207 200 SEK	1980-04-16	80/3150
2	74 000 SEK	1980-04-16	80/3151
3	67 000 SEK	1989-07-05	89/9432
4	89 000 SEK	1989-07-05	89/9433
5	118 000 SEK	1994-03-31	94/5716
6	185 000 SEK	2005-07-22	05/11758
7	11 000 SEK	2007-03-21	07/4554
8	134 000 SEK	2010-07-14	10/11187
9	115 000 SEK	2011-11-01	11/13884
10	20 000 SEK	2019-09-03	D-2019-00382216:3
11	254 800 SEK	2021-05-20	D-2021-00210629:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Hässleholm

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1972-02-23	11-BRO-269/72

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Ändring av detaljplan För kvarteret balder och frigg	2017-01-11 Genomf. start: 2017-02-07 Genomf. slut: 2022-02-06 Laga kraft: 2017-02-06	1256-P165
---	---	-----------

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse	Datum	Akt
Vattenskyddsområde Broby samhälle	1974-02-11	1256-P00/11

Anmärkningar

Beslutande myndighet: länsstyrelsen i skåne län

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	185394-7	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 440 000 SEK	1 247 000 SEK	193 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
	1 / 2	Fysisk person	

Värderingsenhet småhus tomtmark 59019265 (2024) 1 / 2 Fysisk person

Taxeringsvärde 193 000 SEK	Riktvärdeområde 1256003	Fastighetsrätliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 878 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 59020265 (2024)

Taxeringsvärde 1 247 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 33	Bostadsyta 180 kvm
Biutrymmesyta 25 kvm	Värdeyta 185 kvm	Nybyggnadsår 1979	Tillbyggnadsår 1981
Värdeår 1980	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1973-10-26

Akt

Ursprung

Östra Göinge Broby 6:90

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6235034.6 441771.7



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

878 m²

Därav landareal

878 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

L-Östra Broby Frigg:7

Omregistreringsdatum

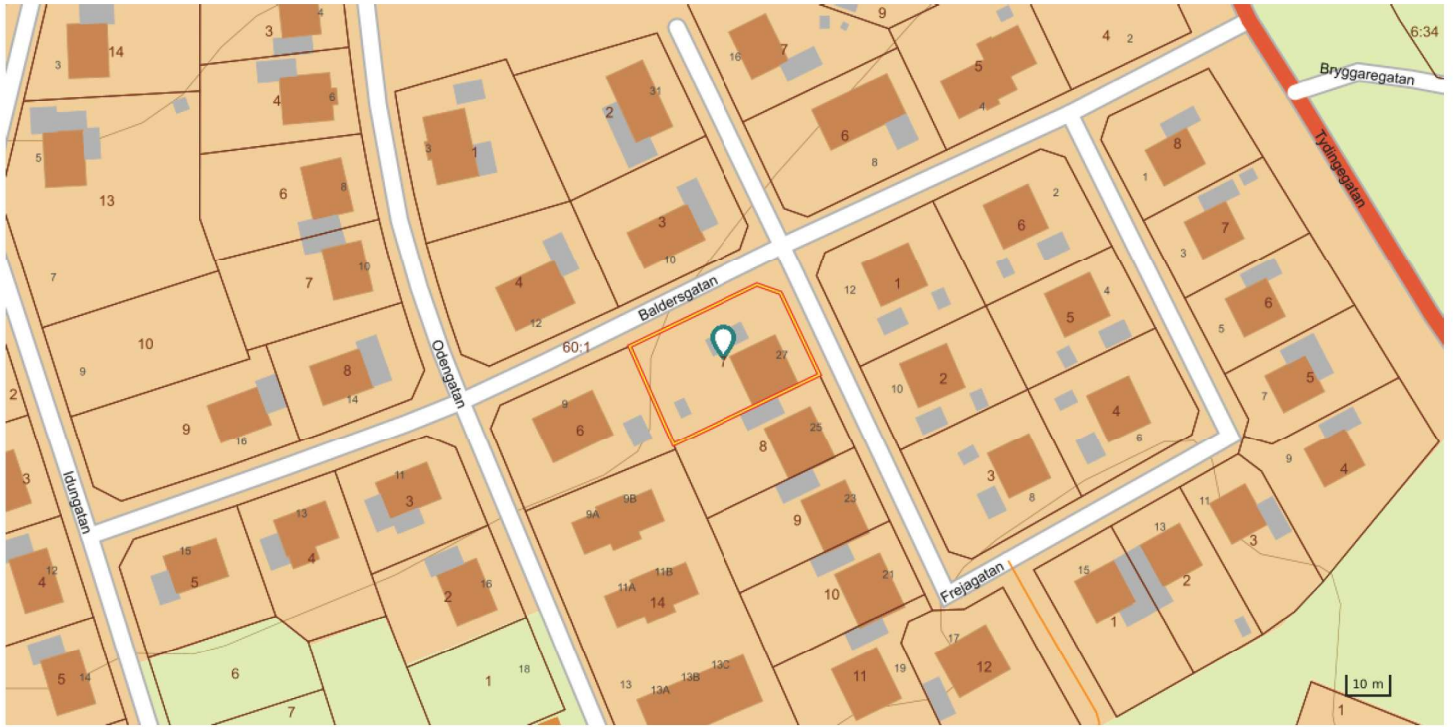
1990-03-07

Akt

1180-1180

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige