

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Sjöbo Lövestad 24:23



Maj 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Lövestad 24:23 i Sjöbo kommun</i>
ADRESS	<i>Kullamöllevägen 323-6 275 71 Lövestad</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-952-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Maj 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 900 m² belägen på lantligt läge strax sydväst om Lövestad.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1-plan uppfört 1909 enligt taxeringsuppgifter. Byggnaden har en taxerad boarea om 93 m² och en biarea om 48 m². I vinkel till bostadshuset finns även en förråds-/stallbyggnad. Objektet bedöms vara i normalt skick och standard.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av friliggande småhus & gårdar samt åkermark.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-04-29 av Gustav Forsberg tillsammans med ägaren.</i> <i>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.</i> <i>Denna värdering är ej av 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>

VärderingsInstitutet

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 900 m².

TOMTTYP	☐ Mellantomt	☐ Hörntomt	☐ Skaftomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära tomt
	☒ Friliggande	☒ Trädgård	☒ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Centralt läge		
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☐ Flerbostadshus	☒ Lantligt läge		

Uppfart vid entrén till fastigheten. Tomten utgöres av grönytor, stensatta gångar samt trädäck i anslutning till uterum och byggnadens södra del. Stallbyggnad uppfört i vinkel till bostadshuset.

Vatten och avlopp

KOMMUNALT	☐ Kommunalt vatten					
	☐ Kommunalt avlopp					
EGET VA	☐ 1-kammarbrunn	☒ 3-kammarbrunn	☐ Sluten tank	☒ Borrard brunn		☐ Vatten saknas
	☐ 2-kammarbrunn	☐ Stenkista	☐ Infiltrationsbädd	☐ Grävd brunn		☐ Avlopp saknas

Enligt taxeringsuppgifter enskilt vatten och avlopp. Enligt ägaren är det en 3-kammarbrunn och vattenbrunnen är borrard (70 m). Enligt kommunens uppgifter utgöres avloppet av en 3-kammarbrunn med tät markbädd från 2006. Notera att regelverk för den här typen av avloppsanläggningar förändras. Senaste dricksvattenprovet utfördes 2004 enligt kommunen, inga nya tester har gjorts sedan dess.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1909	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Värdeår:	1929	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1-plan. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄKLÄG	FASADER	YTERTAK	FÖNSTER
☐ Murar till berg	☐ Betonghållsten	☒ Trä	☒ Trä	☒ Träpanel	☐ Tegelpannor	☐ Kopplade
☒ Gjuten grund	☐ Lättklinker	☐ Lättbetong	☐ Lättbetong	☐ Tegel	☐ Betongpannor	☒ Tvåglas
☐ Källargrund	☐ Lättbetong	☐ 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	☐ Innanförster
☒ Torpargrund		☒ Lersten				

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☐ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☐ Oljepanna med utv. tank.	☐ Solvärme
☒ Luftburet värmesystem	☒ Öppen spis m. insats	☐ Elpanna	☐ Jordvärme
☒ Direktverkande el	☐ Kamin	☐ Fast bränslepanna	☒ Värmepump (luft/luft) (2 st.)
☒ Radiatorer	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☐ Värmepump (luft/vatten)
☐ Golvvärme	☒ Varmvattenberedare	☐ Sjövärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation (FTX)		☐ Grundvattenvärme	
☒ Självdragsventilation			

Två luft-luftvärmepumpar samt direktverkande radiatorer.

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens boarea till **93 m²** samt **48 m²** biarea. Undertecknad tar inget ansvar för dessa uppgifter. 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	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Skaffer	Uterum
Bv	1	3	1		1			2		1			2			1
S:a	1	3	1		1			2		1			2			1

Övrigt: Takhöjden varierar och är något lägre än normalt i större delar av huset.

KÖK

Elspis (Husqvarna)	Häll	Inb. ugn	Kyl	Kaffemaskin
Vedspis	Induktionshäll	Inb. mikro	Frys	Vinkyl
Gasspis	☒ Köksfläkt	☒ Diskmaskin	☒ Kyl/Frys	
Beskrivning:	Plastmatta på golv och målade väggar med kakel ovanför diskbänk.			
Standard:	Normal.			
Underhållsstatus:	Normal.			

BADRUM

☒ WC	Duschplats	☒ Badkar	Handdukstork	☒ Tvättmaskin (Bosch)
Bidé	Duschkabin	Bubbelbadkar	Frånluftsfläkt	☒ Torktumlare (Electrolux)
☒ Tvättställ		Bastu		
Beskrivning:	Klinker på golv och kakel/målad vävtapet på väggar.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Modern.	
Väggar:	Kakel/målad vävtapet.	Underhållsstatus:	Normal.	

TVÄTTSTUGA

☒ Tvättmaskin (Bosch)	Frys	Tvättställ	Varmvattenberedare	Dusch
☒ Torktumlare (Bosch)	Centrifug	Förvaringsskåp	Frånluftsfläkt	WC
Torkskåp	Centraldammsugare	Tvättbänk	Frånluftvärmepump	Mangel
Beskrivning:	Tvättstuga med klinker på golv och målade väggar.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Väggar:	Målade.	Underhållsstatus:	Visst moderniseringsbehov.	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
Parkett	☒ Tapet	☒ Målat
☒ Plastgolv	☒ Målad glasfiberväv	Panel
☒ Brädgolv	☒ Målat	☒ Gips
☒ Laminat	☒ Träpanel	Vävspänt
Linoleum	Bröstpanel	Plastspänt
☒ Klinker	Puts	Pappspänt
Skiffer	☒ Tegel	Akustikplattor
☒ Heltäckningsmatta		☒ Träbjälkar

VärderingsInstitutet

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	1 051 000	Byggnadsvärde:	781 000	Markvärde: 270 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Stallbyggnad

I anslutning till småhusbyggnadens nordvästra del finns mindre stallbyggnad. Inrymmande lager/förrådsytor samt utedass. Byggnaden är sannolikt uppförd med hårdgjord mark, stomme av trä/stål, fasad av trä samt taklag av trä med utvändig eternit.

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaden med enklare standard men bedöms generellt vara i normalt skick.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.
Fiber indraget enligt ägaren.

PANTBREV

Totalt 3 inteckningar.
Belopp 995.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

PLAN

Fastigheten ligger utanför planlagt område.

HANDRÄCKNING

Småhuset var normalt möblerat vid värderings-tillfället.

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 2025-04-29

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från Sjöbo kommun och ortsprissystem som UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 900 m². På fastigheten finns ett småhus i 1-plan med en taxerad boarea om 93 m² samt biarea om 48 m² uppfört 1909. Tomten är inhägnad och bestående av uppfart, gräsytor, träd och växtlighet. På fastighetens södra del finns uppfört uterum och trädäck och i anslutning till bostadshuset finns stall. Objektet håller generellt normalt skick och standard.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2023-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 9 köp studerats.

Prisintervall: 7 500 - 24 400 kr/m².

Genomsnitt: 13 926 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 705 - 2 685 tkr.

Genomsnitt: 1 422 tkr.

K/T: 1,48 (0,42 - 3,07).

Genomsnittlig boarea: 102 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per maj 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 1 200 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 1 100 000 - 1 300 000 kronor

Malmö 2025-05-02



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



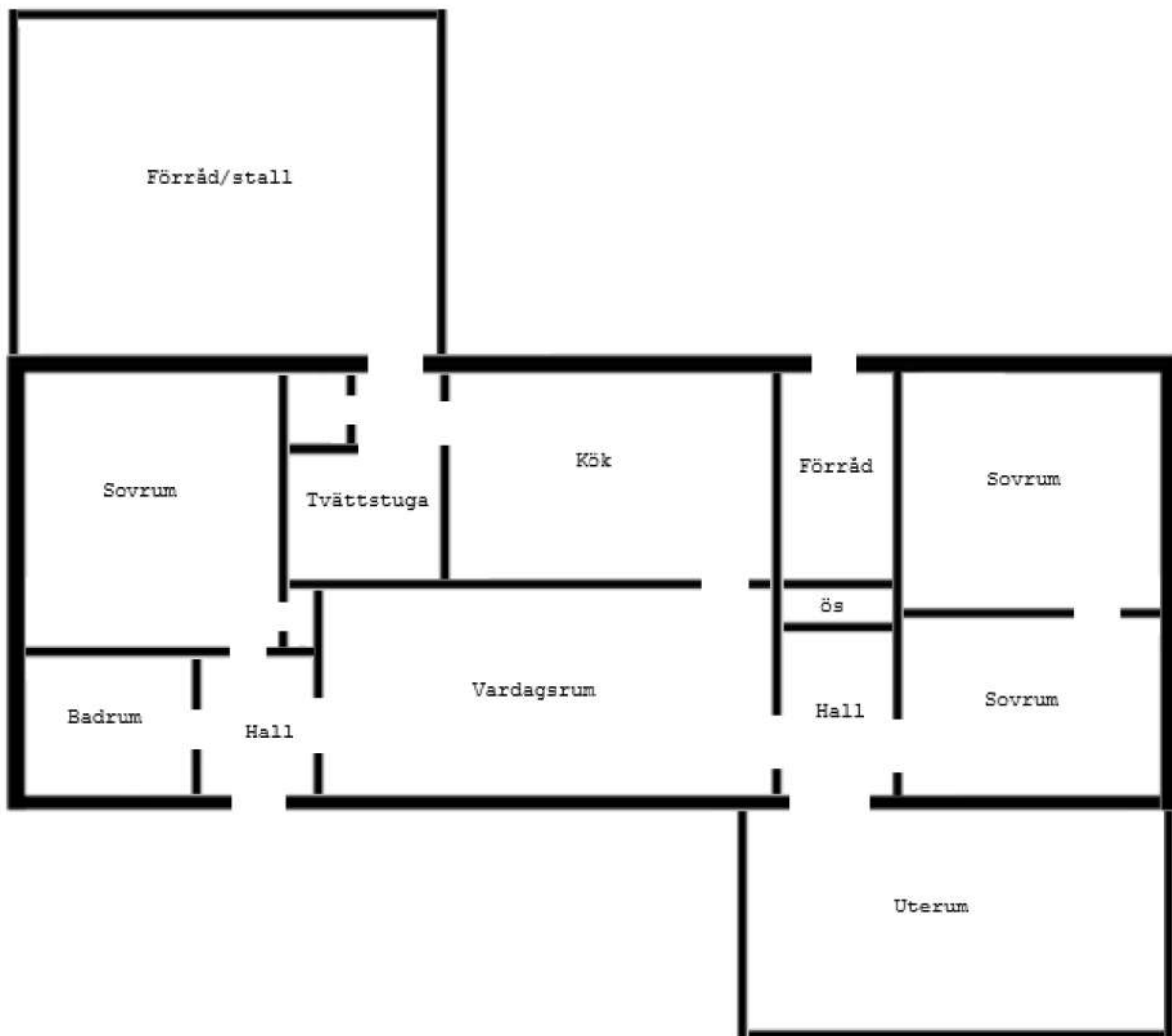
Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta





VärderingsInstitutet

Ritning



Avvikelser kan förekomma på ritning



038 Allmän+Taxering 2025-04-29

Fastighet

Beteckning
Sjöbo Lövestad 24:23

UUID:
909a6a59-f36c-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
120094492

Län- och kommunkod
1265

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-04-08

Distrikt
Lövestad
Socken: Lövestad

Distriktskod
101147

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-04-28

Adress

Adress
Kullamöllevägen 323-6
275 71 Lövestad

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6167185.8

E (SWEREF 99 TM)
428710.3



Areal

Område
Totalt

Totalareal
900 kvm

Därv landareal
900 kvm

Därv vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2023-12-22	D-2023-00411829:1

Köp (även transportköp): 2023-12-04
Köpeskilling: 1.195.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-03, 278 137 sek, beslutnummer 12251030503	2025-04-07	D-2025-00121391:1
Anmärkningar: Avser inteckning 08/20533		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 995.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	581.000 SEK	2008-07-07	08/20533
2	64.000 SEK	2010-02-10	10/3668
3	350.000 SEK	2010-02-10	10/3669

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

394025-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.051.000 SEK	781.000 SEK	270.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/1	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 010358260.

Taxeringsvärde 270.000 SEK	Riktvärdeområde 1265900	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 900 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 010359260.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 781.000 SEK	Total standardpoäng 34
Bostadsyta 93 kvm	Biutrymmesyta 48 kvm	Värdeyta 103 kvm
Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1964-09-04	12-LÖV-503

Ursprung

Sjöbo Lövestad 24:3

Tidigare Beteckning

Beteckning

M-Lövestad Lövestad 24:23

Omregistreringsdatum Akt

1983-03-01

12-SKU-658

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet