

Handläggare
Johan Tengen

Datum
2026-06-09

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Ystad Södra Vallösa 9:20



Juni 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	<i>Ystad Södra Vallösa 9:20</i>
ADRESS	<i>Humblebovägen 60, 271 94 Ystad</i>
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	<i>Privatperson F-514-26-12</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Juni 2026</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Friliggande före detta mindre U-formad gård, uppförd omkring år 1850 (värdeår 1929 enligt taxeringen). Byggnaden omfattar 140 m² boarea samt 139 m² biarea. Fastigheten är naturskönt belägen med trevlig utsikt över omkringliggande åkermark. Byggnaden är i behov av omfattande renovering och renoveringsarbeten pågår för närvarande.</i> <i>Enligt uppgift från ägaren har delar av byggnaden angripits av hussvamp. Någon vidare teknisk undersökning eller kontroll har inte utförts inom ramen för värderingsuppdraget för att verifiera omfattningen av eventuella skador, saneringsåtgärder eller kvarstående risker. Värderingen förutsätter därför inte att hussvampsproblematiken är fullt utredd eller åtgärdad. Fortsatt teknisk utredning rekommenderas.</i>
UPPLÄTELSEFORM	<i>Äganderätt.</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>2026-06-01 utförd av Johan Tengen tillsammans med lagfarna 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 1 722 m².</i>

VärderingsInstitutet

TOMTTYP	Naturskön tomt med finplanerad trädgård med buskar, träd, gräsmatta etc. Möjlighet till uteplatser i flera väderstreck. Byggnader bildar en trevlig atriumgård.
OMGIVNING	Belägen i lantligt läge. Trevlig utsikt över åker med enstaka småhus/gårdar. Objektet är beläget ett par kilometer söder om E65.
VATTEN OCH AVLOPP	Vatten och avlopp: kommunalt vatten och enskilt avlopp. Tvåkammarbrunn.
BYGGNADSTYP	Byggnadstyp: friliggande småhus. Nybyggnadsår: sannolikt 1858. Tillbyggt 1936. Uppgift från ägaren.
BYGGTEKNIK	Huvudbyggnad (sannolikt utförande) Platta på mark eller krypgrund. Bärande väggar av mursten. Fasader av puts. Taklag av trä med utvändigt tegel eller eternit. Fönster av dels två-glas med kopplade bågar eller enkelglas i gjutjärn.
UPPVÄRMNING OCH VENTILATION	Två luft-luftvärmepumpar, elradiatorer, vedeldad kamin samt varmvattenberedare. Självdrag.
AREOR	Boarea 140 m² och biarea 139 m² enligt taxering. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.
RUMSINDELNING	Småhusdel med kök, hall, tambur, 2-3 sovrum, f.d. vardagsrum där ytskikt saknas och renovering pågår samt 2 allrum. Vidbyggt finns f.d. stallbyggnad med förrådsyta, stall samt oinredd yta. KÖK Kök med normal inredning och vita luckor, väggar med klinker, exklusiv större spis med två ugnar, induktionshäll (fabrikat Ilve). Integrerad diskmaskin från IKEA. Normal till hög standard. BADRUM Helkaklat badrum med duschplats, varmvattenberedare, WC, tvättställ, tvätt och torktumlare (Cylinda).

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT	Trä eller klinker på golv. Väggar mestadels putsade, innertak av skivor eller trä. Stallbyggnad med betong eller grus/makadam.
TAXERINGSVÄRDE	Taxeringsår: 2024. Typkod: 220 (Småhusenhet, bebyggd). Taxeringsvärde: 2 516 000 kr varav byggnadsvärde: 1 747 000 kr och markvärde: 769 000 kr.
ÖVRIGA BYGGNADER	Vidbyggt finns stallbyggnad där delar har integrerats med bostadsdel. Biyta med stalldel och förråd. Vidare finns friliggande mindre byggnad som är i rivningsskick.
PLAN	Utom plan.
SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.	Officialservitut avseende väg (förmån). Beteckning 12-SJÖ-261.1.
PANTBREV	Totalt 7 st inteckningar om 1 750 000 kr. Pantbrevsinnehavare okänd.
EL & FÖRSÄKRING	El till allmänt nät. Oförsäkrad enligt ägare.
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

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 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

Enligt uppgift från ägaren har byggnaden tidigare varit drabbad av hussvamp och saneringsarbeten har påbörjats i delar av byggnaden, bland annat i tidigare vardagsrum. Det har inom ramen för värderingsuppdraget inte verifierats om problematiken är fullt åtgärdad eller om ytterligare skador föreligger. Fortsatt teknisk utredning rekommenderas. Yttertaket uppvisar vissa synliga brister. Enligt uppgift saknas underlagspapp under tegeltäckningen. Några kända pågående läckage har dock inte uppgetts av ägaren. Eternittaket på delar av byggnaden är delvis påväxt med mossa, främst på den norra taksidan. Delar av takstolskonstruktionen i den tidigare stalldelen har bytts ut och bedöms vara av nyare datum.

Det aktuella objektet har ett tilltalande och naturskönt läge med utsikt över öppet jordbrukslandskap samt en attraktiv gårdsmiljö med äldre byggnadskaraktär. Samtidigt påverkas marknadsvärdet negativt av det omfattande renoveringsbehovet, osäkerheten kring tidigare hussvampsangrepp samt de byggnadstekniska frågetecken som föreligger.

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

Prisintervall: 8 988 - 30 000 kr/m².

Genomsnitt: 18 560 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 1 500 - 4 400 tkr.

Genomsnitt: 2 759 tkr.

K/T: 1,13 (0,65 - 2,02).

Genomsnittlig boarea: 150 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten juni 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 2 000 000 kr.

Bedömt värdeintervall, större än normalt:
1 000 000 - 3 000 000 kr.

2026-06-09



Johan Tengen

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

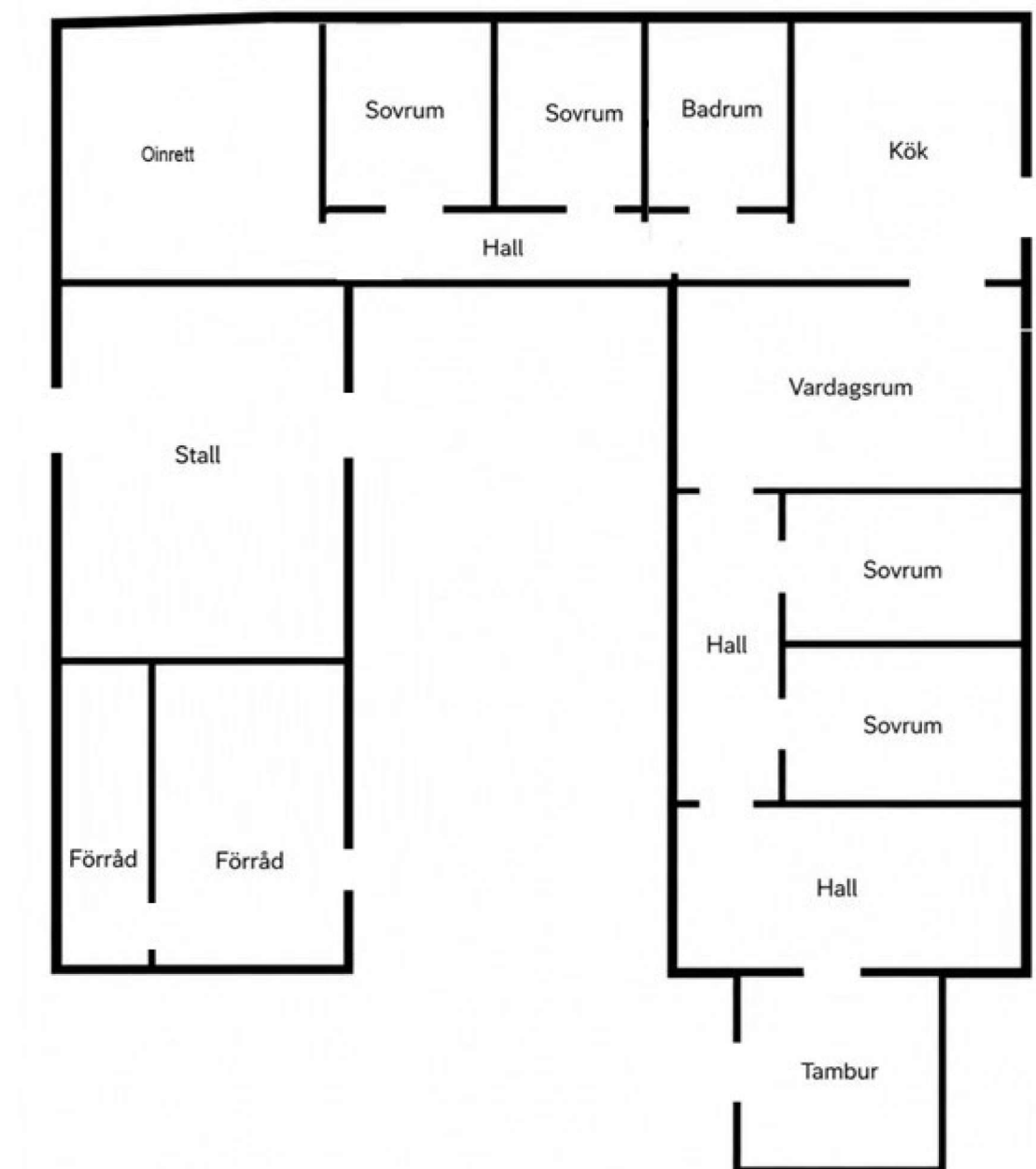
Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet



VärderingsInstitutet

Ritning



Avvikelser kan förekomma på ritning

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Ystad Södra Vallösa 9:20	909a6a5b-4c0e-90ec-e040-ed8f66444c3f	120182718	2019-06-05
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1286	Sjörup Socken: sjörup	101045	2026-04-21
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-05-13

Adress

Adress

Södra Vallösa
Humblebovägen 60
271 94 Ystad

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2018-07-23	D-2018-00372465:2
Berört fång			
D-2018-00372465:2, andel 1/2 Köp (inklusive transportköp):			
2018-07-17			
Köpeskilling: 2 350 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Anmärkningar

Beviljad d-2018-00432131:2

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2018-07-23	D-2018-00372465:1
Berört fång			
D-2018-00372465:1, andel 1/2 Köp (inklusive transportköp):			
2018-07-17			
Köpeskilling: 2 350 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Anmärkningar

Beviljad d-2018-00432131:1

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2026-02-13, 389 098 kronor, beslutsnummer 1226439030	2026-02-17	D-2026-00055303:1
Utmätning 2026-02-20, 390 017 sek beslutsnummer 1226513636	2026-02-23	D-2026-00061920:1

Anmärkningar

- Avser inteckning 87/9240
- Avser inteckning 88/9725
- Avser inteckning 90/5409
- Avser inteckning 02/34033
- Avser inteckning 03/10422
- Avser inteckning 12/18430
- Avser inteckning D-2018-00372465:3

Utmätning 2026-02-23, 755 422 sek, jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-100057-26	2026-02-25	D-2026-00065781:1
---	------------	-------------------

Anmärkningar

- Avser inteckning 87/9240
- Avser inteckning 88/9725
- Avser inteckning 90/5409
- Avser inteckning 02/34033
- Avser inteckning 03/10422
- Avser inteckning 12/18430
- Avser inteckning D-2018-00372465:3

Utmätning 2026-04-16, 20 625 sek, beslutsnummer 12262182053	2026-04-20	D-2026-00145035:1
---	------------	-------------------

Anmärkningar

- Avser inteckning 87/9240
- Avser inteckning 88/9725
- Avser inteckning 90/5409
- Avser inteckning 02/34033
- Avser inteckning 03/10422
- Avser inteckning 12/18430
- Avser inteckning D-2018-00372465:3

Utmätning 2026-04-16, 20 625 sek, beslutsnummer 12262181444	2026-04-20	D-2026-00145257:1
---	------------	-------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 1 750 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100 000 SEK	1987-08-26	87/9240
2	50 000 SEK	1988-07-27	88/9725
3	350 000 SEK	1990-05-02	90/5409
4	150 000 SEK	2002-12-05	02/34033
5	50 000 SEK	2003-04-02	03/10422
6	100 000 SEK	2012-08-02	12/18430
7	950 000 SEK	2018-07-23	D-2018-00372465:3

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Beviljad: D-2018-00432131:3			
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Hässleholm	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Rättigheter			
Rättigheter			
Ändamål Väg	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 12-SJÖ-261.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Ystad Södra Vallösa 9:20			
Last Ystad Karlsborg 7:16			

Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 393512-5	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 2 516 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 747 000 SEK	därav markvärde 769 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 2	Juridisk form Fysisk person
		1 / 2	Fysisk person
Värderingsenhet småhus tomtmark 9133260 (2024)			
Taxeringsvärde 769 000 SEK	Riktvärdeområde 1286900	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1722 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 9134260 (2024)			
Taxeringsvärde 1 747 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 34	Bostadsyta 140 kvm

Biutrymmesyta 139 kvm	Värdeyta 160 kvm	Nybyggnadsår 1850	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1982-06-03	12-SJÖ-261

Ursprung

Ystad Södra Vallösa 9:17

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6146737.1	415551.7



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 722 m ²	1 722 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Sjörup Vallösa Södra 9:20	1983-03-01	12-SKU-658

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta

