

Handläggare

Gustav Forsberg

Datum

2026-04-08

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Sjöbo Näsby 7:18



April 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>Sjöbo Näsby 7:18</i>
ADRESS	<i>Kristinelundsvägen 57-42, 275 72 Lövestad</i>
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	<i>Privatperson F-41-26-12</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>April 2026</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Friliggande enfamiljshus i 1 1/2-plan med delvis utgrävd källare, uppfört 1909. Taxerad boarea 95 m² och biarea 20 m². Tomten är friliggande på lantligt och ostört läge om ca 2 680 m². På tomten finns ett enklare garage och ett förråd med noterat takläckage. Vid värderingstillfället var tomten belamrad med fordon och diverse lösöre m.m.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>26 mars 2026, utförd av Gustav Forsberg tillsammans med närstående till den lagfaren 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 2 680 m².</i>
TOMTTYP	<i>Lantlig tomt om 2 680 m². Tillfart via grusväg. Tomten var belamrad med lösa föremål och fordon vid inspektionen.</i>
OMGIVNING	<i>Landsbygdsmiljö med gårdar och friliggande bostäder. Tillfart via grusväg. Service nås i Sjöbo, med ett avstånd om strax över 1 mil.</i>

VärderingsInstitutet

VATTEN OCH AVLOPP

Enskilt vatten och enskilt avlopp.

Enligt miljöinspektör finns ett minireningsverk med slamavvattnare och kompost. Ny ägare måste ansöka om dispens för att kunna fortsätta kompostera och undantas från slamtömning.

BYGGNADSTYP

Friliggande småhus i 1 1/2-plan med delvis utgrävd källare som nås utifrån. Nybyggnadsår 1909 (värdeår 1929). Inget tillbyggnadsår uppgivet. Norra delen av bostadshuset ombyggt från stall till boendeyta 1972 enligt ritningar från kommunen. Denna del med lättbetongelement vid värderingstillfället.

BYGGTEKNIK

Huvudbyggnad (sannolikt utförande)

Grund: delvis källargrund och delvis platta på mark. Naturstensgrundmur i delar.

Stomme: trä.

Bjälklag: trä.

Fasader: puts/lättbetong. Del av hörnfasaden påkörd med tydlig spricka.

Yttertak: plåttak, enligt uppgift relativt nylagt men inte helt färdigställt och delvis skadat.

Fönster: tvåglas, trä.

UPPVÄRMNING OCH VENTILATION

Uppvärmning: luft-luftvärmepump samt delvis direktverkande el. Elgolvvärme i badrum enligt uppgift.

Ventilation: självdrag.

AREOR

Taxerad boarea 95 m² och biarea 20 m².

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

RUMSINDELNING

Källare: förråd/matkällare, ej inredd och åtkomst utifrån.

Entréplan: hall, kök, vardagsrum med utgång till baksidan, två sovrum, badrum, pannrum, groventré.

Övre plan (1 1/2-plan): trappa igensatt, rumsindelning ej fastställd. Troligen äldre sov-/ eller allrumsdel med snedtak.

KÖK

Entréplan: tvättställ, elspis och ventilator (Siemens). Laminatgolv och målade väggar. Äldre standard och inredning.

VärderingsInstitutet

BADRUM

Entréplan: Klinker på golv och halvkaklade väggar med vävtapet. Utrustning: badkar, duschkabin, wc och tvättställ. Elgolvvärme enligt uppgift. Äldre skick och standard.

TVÄTTSTUGA

Entréplan: Tvättmaskin (Elektro Helios) och torktumlare (Electrolux).

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Invändiga väggar: målade/tapetserade.
Golv: mestadels laminatgolv.
Innertak: träpanel.
Äldre skick och standard med moderniseringsbehov.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsår: 2024. Typkod: 220 (Småhusenhet, bebyggd). Totalt taxeringsvärde: 847 000 kr varav byggnadsvärde: 527 000 kr och markvärde: 320 000 kr.

ÖVRIGA BYGGNADER

Garage: platta på mark, trästomme, plåttak. Enkelt utfört.

Förrådsbyggnad: trästomme, enklare standard, noterade takläckage. Byggnaden var kraftigt belamrad, vilket försvårade inspektion.

Ytterligare förrådsbyggnad i sämre skick och standard, belägen i närheten av övriga byggnader, uppgavs stå på grannfastigheten (Sjöbo Näsby 7:17) och ingår enligt uppgift från närstående till ägaren inte.

PLAN

Fastigheten är belägen utanför planlagt område.

SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.

Officialservitut
Akt: 12-TOL-462.1.
Rättsförhållande: Förmån.
Ändamål: Väg.

Officialservitut
Akt: 12-TOL-462.2.
Rättsförhållande: Last.
Ändamål: Väg.

PANTBREV

Totalt antal pantbrev: 4 st. Totalt belopp: 310 000 kr. Pantbrevsinnchavarc: okänt.

EL & FÖRSÄKRING

El ansluten till allmänt nät.
Försäkring: okänt.
Fiber indraget enligt ägaren.

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 normalt möblerat vid värderingstillfället invändigt. Tomten och förrådsbyggnaderna var belamrad med diverse lösöre och fordon.

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 i 1 1/2-plan om 95 m² boarea och biyta 20 m² på lantlig tomt om 2 680 m², uppfört 1909. Trappa till övre plan var igensatt vilket begränsade inspektionen. Äldre standard med renoveringsbehov, plåttak inte färdigställt och fasad mot norr (lecablock) behöver åtgärdas. Förrådsbyggnad med takläckage. Tomt och komplementbyggnader var belamrade vid inspektionen.

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

Prisintervall: 4 595 – 33 139 kr/m².

Genomsnitt: 14 470 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 525 – 4 800 tkr.

Genomsnitt: 1 843 tkr.

K/T: 1,93 (0,46 – 4,89).

Genomsnittlig boarea: 130 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten april 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 700 000 SEK.

Bedömt värdeintervall: 600 000-800 000 kr

2026-04-08



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



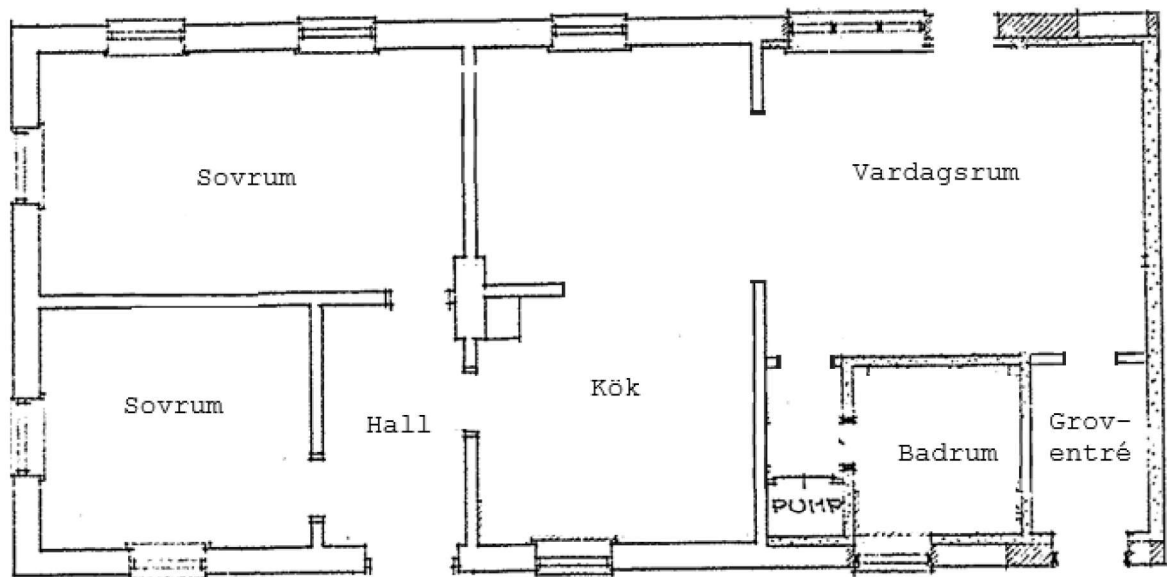
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet



Ritning



Avvikelser kan förekomma på ritning

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Sjöbo Näsby 7:18	909a6a59-f6f5-90ec-e040-ed8f66444c3f	120095397	-
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1265	Tolånga Socken: tolånga	101144	2026-01-14
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-03-25

Adress

Adress

Kristinelundsvägen 57-42
275 72 Lövestad

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2020-02-18	D-2020-00064714:1
Berört fång			
D-2020-00064714:1, andel 1/1			
Gåva: 2020-02-01			
Ingen köpeskilling redovisad			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2026-01-09, 832 927 sek, beslutsnummer 122664857	2026-01-13	D-2026-00011903:1
Anmärkningar		
Avser inteckning 86/3977		
Avser inteckning 86/3979		
Avser inteckning 88/2240		
Avser inteckning 89/16733		
Utmätning 2026-01-09, 832 927 sek, beslutsnummer 122665060	2026-01-13	D-2026-00011902:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 310 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	90 000 SEK	1986-04-07	86/3977
2	60 000 SEK	1986-01-07	86/3979
3	50 000 SEK	1988-02-24	88/2240

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	110 000 SEK	1989-10-26	89/16733
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet	Kontorbeteckning		
Lantmäteriet	Hässleholm		
Telefonnummer	E-mail		
0771-63 63 63	fastighetsinskrivning@lm.se		

Rättigheter			
Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	12-TOL-462.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Sjöbo Näsby 7:18			
Last			
Sjöbo Näsby 7:17			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	12-TOL-462.2
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Sjöbo Näsby 7:17			
Last			
Sjöbo Näsby 7:18			

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	414097-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	847 000 SEK	527 000 SEK	320 000 SEK
Taxerade ägare	Andel		Juridisk form
	1 / 1		Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 56937260 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
320 000 SEK	1265900	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	2680 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 56938260 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsestyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
----------------	----------------	---------------------	------------

527 000 SEK	Friliggande	26	95 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
20 kvm	99 kvm	1909	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1929	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder
Avstyckning

Datum
1972-05-25

Akt
12-TOL-462

Ursprung

Sjöbo Näsby 7:17

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6170352.2	425554.0



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 680 m ²	2 680 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Tolånga Näsby 7:18	1983-03-01	12-SKU-658

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta

