

Handläggare

Gustav Forsberg

Datum

2026-04-23

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Lund Dalby 60:23



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>Lund Dalby 60:23</i>
ADRESS	<i>Dalby 641, 247 94 Dalby</i>
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	<i>Privatperson F-52-26-12</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Mars 2026</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Friliggande småhus uppfört 1970 i 1½ plan. Taxerad boarea 113 m² och biarea 50 m². Byggnad i äldre skick och standard med renoverings- behov. På tomten finns även uppfört fristående garage med två taksjutportar och ett äldre uterum samt en förrådsbyggnad med pannrum.</i> <i>Fastigheten omfattar 1 603 m² och är belägen utmed riksväg 11 mellan Staffanstorp och Dalby.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>2026-04-15 utförd av Gustav Forsberg, utan 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 1 603 m².</i>
TOMTTYP	<i>Utgörs av en relativt plan trädgårdstomt om 1 603 m². Staket runt fastigheten och grusad plan vid entrén till huset i övrigt mestadels grönytor, något vildvuxna ytor på den östra delen.</i>

VärderingsInstitutet

OMGIVNING	<i>Beläget utmed riksväg 11 mellan Dalby och Staffanstorp. Omgivning av åkermark och enstaka småhus och gårdsbyggnader. Närhet till service i tätorterna Staffanstorp/Dalby.</i>
VATTEN OCH AVLOPP	<i>Kommunalt avlopp och enskilt vatten enligt taxeringsuppgift. Borrard brunn för vatten enligt ägaren.</i>
BYGGNADSTYP	<i>Småhus i 1½ plan med uterum, byggår 1970.</i>
BYGGTEKNIK	Huvudbyggnad (sannolikt utförande) <i>Grund: platta på mark.</i> <i>Stomme/fasad: betong/lättbetongstomme med tegelfasad.</i> <i>Bjälklag: betong/lättbetongbjälklag.</i> <i>Yttertak: eternitplattor.</i> <i>Fönster: treglasfönster, takfönster äldre med läckage och i behov av byte.</i>
UPPVÄRMNING OCH VENTILATION	<i>Uppvärmning: vattenburna radiatorer via luft-vattenvärmepump (luftvärmepumpen fungerar inte fullt tillfredsställande enligt ägaren). Kamin i vardagsrum.</i> <i>Ventilation: självdrag i bostaden.</i>
AREOR	<i>Taxerad boarea 113 m² och biarea 50 m².</i> <i>Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.</i>
RUMSINDELNING	<i>Bottenvåning: entréhall, kök, tvättstuga, badrum, separat WC, två sovrum, vardagsrum och uterum.</i> <i>Ovanvåning: två sovrum, allrum, separat WC och klädkammare.</i> KÖK <i>Bottenvåning: laminatgolv och tapetserade väggar. Utrustning: köksfläkt (Cylinda), elspis (Cylinda), diskmaskin, kyl (Siemens) och frys (Siemens). Standard: äldre utförande, funktionsdugligt men med renoveringsbehov.</i> BADRUM <i>Bottenvåning: plastmatta på golv och plasttapet på väggar. Utrustning: WC, tvättställ, duschkabin. Standard/skick: äldre utförande, rekommenderad modernisering och tätskiktsöversyn.</i>

VärderingsInstitutet

WC

WC 1 (bottenvåning): plastmatta och -tapet utrustat med WC och tvättställ. Äldre standard.

WC 2 (ovanvåning): plastmatta och plasttapet utrustat med WC och tvättställ. Äldre standard.

TVÄTTSTUGA

Bottenvåning: klinkergolv och tapetserade väggar. Utrustning: tvättmaskin (Cylinda) och torktumlare (Bosch). Kraftigt belamrad vid värderingstillfället, underhållsbehov bedöms föreligga.

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Golv: Parkett (vardagsrum/sovrum), laminat (kök/sovrum), klinker (tvättstuga), plastmatta (badrum/WC/hall och sovrum på ovanvåning).
Väggar: Tapetserade och målade ytor, plasttapet i våtrum.
Tak: Träpanel i delar (ovanvåning), standardmålade i övrigt.
Helhetsintryck: Äldre ytskikt, behov av uppdatering/renovering.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsår: 2024. Typkod: 220 (Småhusenhet, bebyggd). Totalt taxeringsvärde: 2 516 000 kr varav byggnadsvärde 1 544 000 kr och markvärde 972 000 kr.

ÖVRIGA BYGGNADER

Garage med uterum. Sannolikt uppförd på platta på mark, tegelfasad, bjälklag med lättbetong, tak med papptäckning och två taksjutportar. Uterum på baksidan, svårt att komma fram till men isolering i tak hängde ner, äldre skick och standard.

Förrådsbyggnad med förråd, hundkoja och pannrum. Sannolikt uppförd med platta på mark, tegel-/träfasad och plåttak. Skick: normalt, något eftersatt underhåll.

PLAN

Fastigheten belägen utanför planlagt område.

SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.

Gemensamhetsanläggning: Lund Dalby GA:6.
Samfällighetsförening: Dalby-vallby samfällighetsförening.
Rättigheter/servitut: Officialservitut 1281K-20540.1.
Ändamål: utrymme, grindförbud, röjningsrätt - förmån för fastigheten.
Andel: 1,0/102,5.
Avgift: ingen uppgift erhållen.

VärderingsInstitutet

PANTBREV

Pantbrev: 3 st.
Totalt belopp 718 000 kr.
Pantbrevsinnehavare: okänd.

EL & FÖRSÄKRING

El: Ansluten till allmänna elnätet.
Försäkring: okänd.
Fiber: okänt.

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 delvis belamrat med diverse lösöre vid värderingstillfället, en container uppställd på tomten.

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.

VärderingsInstitutet

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.

OMDÖME

Friliggande småhus i 1½ plan uppfört 1970 med en boarea om 113 m² och biarea om 50 m². Byggnaden bedöms vara i äldre skick och standard med omfattande renoveringsbehov. Bl.a. är takfönster i behov av att bytas ut, äldre kök och våtutrymmen, generellt äldre ytskikt och övriga byggnader på fastigheten med eftersatt underhåll.

Fastigheten om 1 603 m² är belägen nära riksväg 11 på bullerutsatt läge.

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

Prisintervall: 13 186 – 37 662 kr/m².

Genomsnitt: 28 280 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 1 200 – 5 200 tkr.

Genomsnitt: 3 295 tkr.

K/T: 1,24 (0,69 – 1,84).

Genomsnittlig boarea: 120 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten april 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 1 800 000 kr.

Bedömt värdeintervall: 1 600 000-2 000 000 kr

2026-04-23



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

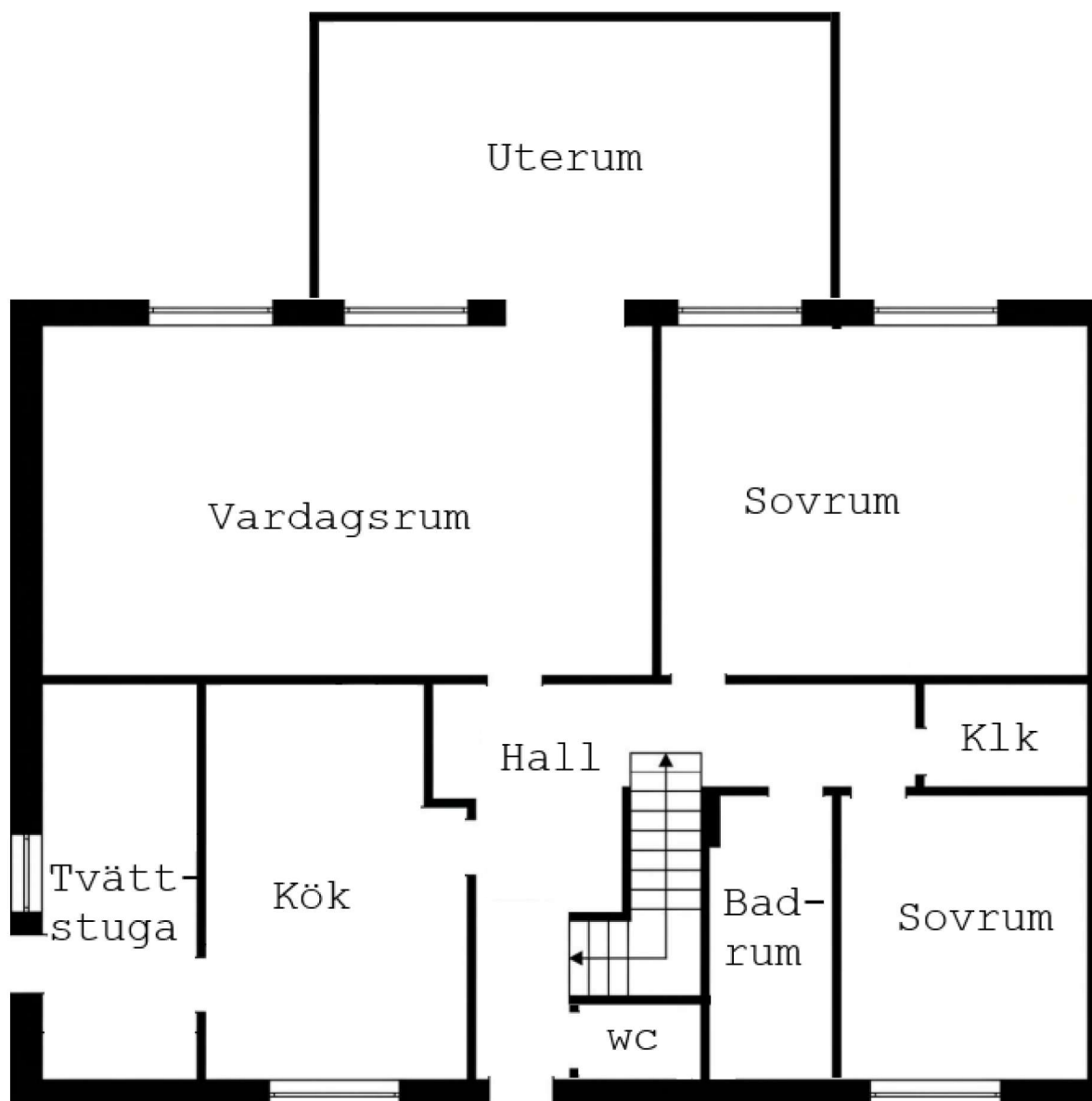
VärderingsInstitutet



VärderingsInstitutet

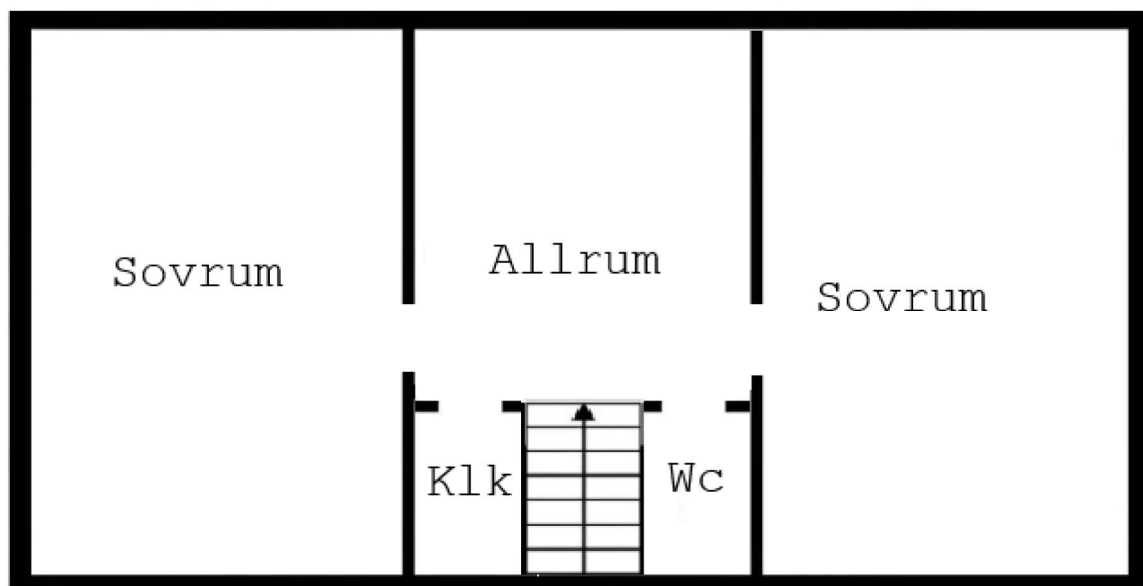


Bottenvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Lund Dalby 60:23	909a6a59-81ba-90ec-e040-ed8f66444c3f	120065386	2021-03-05
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1281	Dalby Socken: dalby	101169	2026-03-02
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-03-26

Adress

Adress

Dalby 641
247 94 Dalby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2006-03-10	06/8515

Berört fång

06/8515, andel 1/1
Arv: 2006-02-06
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll

	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-12-08, 1 342 388 sek, beslutsnummer 01-647776-25	2025-12-11	D-2025-00458874:1

Anmärkningar

Avser inteckning 06/22257
Avser inteckning 06/24881
Avser inteckning D-2017-00209234:1

Utmätning 2026-02-25, 1 913 042 sek, beslutsnummer 1226568465	2026-02-27	D-2026-00069345:1
---	------------	-------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 718 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	395 000 SEK	2006-07-05	06/22257
2	301 000 SEK	2006-07-28	06/24881

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	22 000 SEK	2017-05-22	D-2017-00209234:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet	Kontorbeteckning		
Lantmäteriet	Hässleholm		
Telefonnummer	E-mail		
0771-63 63 63	fastighetsinskrivning@lm.se		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar	
Lund Dalby GA:6	

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	279301-7	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2 516 000 SEK	1 544 000 SEK	972 000 SEK
Taxerade ägare	Andel		Juridisk form
	1 / 1		Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 64999256 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
972 000 SEK	1281108	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1603 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 65000256 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
1 544 000 SEK	Friliggande	29	113 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
50 kvm	123 kvm	1970	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1970	Nej	1	

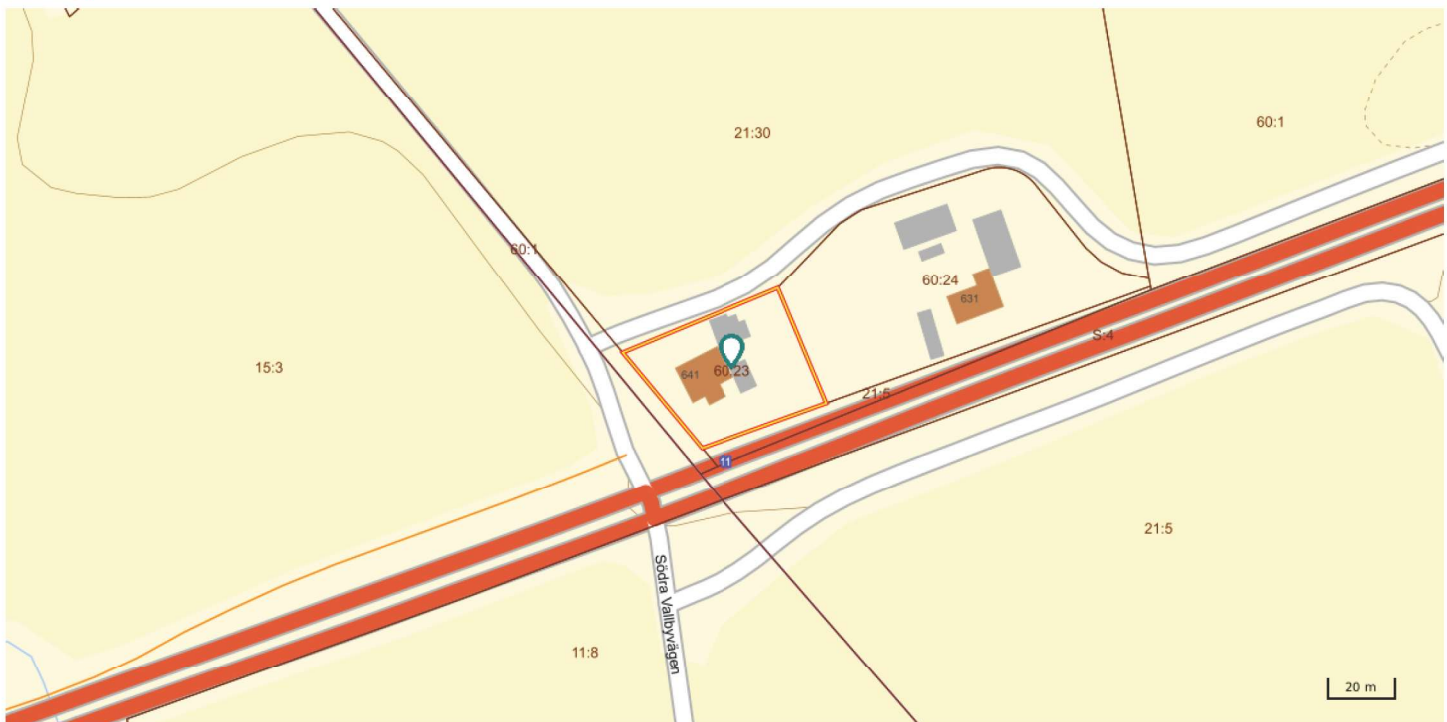
Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1959-03-09	12-DAJ-428

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Fastighetsreglering		2009-02-11	1281K-20540
Ursprung			
Lund Dalby 60:3			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6168954.5	393289.6
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 603 m ²	1 603 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
M-Dalby Dalby 60:23	1983-03-01	1281K-8282:B1183	

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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