

Handläggare
Gustav Forsberg

Datum
2026-06-12

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Lund Ingeborg 2



Juni 2026

VärderingsInstitutet I Skåne AB

Adress	Telefon	E-post	Org.nr.
Geijersgatan 11 216 18 Limhamn	040-15 60 16	info@tengen.se	556778-0704

VärderingsInstitutet

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Lund Ingeborg 2</i>
ADRESS	<i>Lycko-Pers Väg 13, 224 66 Lund</i>
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	<i>Privatperson F-662-26-12</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Juni 2026</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Friliggande småhus uppfört 1944 i 1-plan med inredd vindsvåning och källare. Taxerad boarea 66 m² och biarea 62 m². Byggnaden har eftersatt underhåll och ett större renoveringsbehov. Tomten utgörs av vildvuxna trädgårdsytor med en tomtareal på 723 m².</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt.</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>2026-06-03 utförd av Gustav Forsberg. Lagfaren ägare deltog inte.</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 723 m².</i>
TOMTTYP	<i>Vildvuxen mellantomt, delvis kuperad.</i>
OMGIVNING	<i>Fastigheten är belägen i villaområdet Vipelycken i östra Lund. Det finns flertalet skolor i närområdet, Linero och Gastelyckans handelsområde, nära till E22, god kollektivtrafik och centrala Lund kan nås med cykel på cirka 10-15 minuter.</i>

VärderingsInstitutet

VATTEN OCH AVLOPP	<i>Kommunalt vatten och avlopp enligt taxeringsuppgifter.</i>
BYGGNADSTYP	<i>Friliggande i 1-plan med inredd vindsvåning och källare. Nybyggnadsår 1944. Tillbyggt källargarage samt uteplats under tak.</i>
BYGGTEKNIK	Huvudbyggnad (sannolikt utförande) <i>Källargrund. Gjuten grundmur. Tegelfasad. 2-glasfönster av trä, äldre. Yttertak av tegelpannor. Uteplats under tak, äldre.</i>
UPPVÄRMNING OCH VENTILATION	<i>Vattenburet värmesystem, sannolikt kopplat till oljepanna/kombipanna. Osäker funktion. Oljetank kvar i pannrummet. Kompletteras med öppen spis i vardagsrummet. Självdraagsventilation.</i>
AREOR	<i>Taxerad boarea 66 m² och biarea 62 m².</i> <i>Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.</i>
RUMSINDELNING	<i>Bottenvåning: vardagsrum, hall, kök, två sovrum, wc och uteplats. Vindsvåning/ovanvåning: två sovrum och hall. Relativt lågt i tak. Källarvåning: pannrum, hall, matkällare, förråd och tvättstuga/badrum. Garage nås utifrån.</i> KÖK <i>Bottenvåning: plastgolv, tapetserade väggar och kakel ovanför diskbänk. Utrustat med elspis, kyl/frys och fläkt. Delvis belamrat med diverse lösöre vid värderingstillfället. Äldre skick och standard.</i> BADRUM/TVÄTTSTUGA <i>Källarvåning: mosaik på golv och kakel på väggar. Utrustat med badkar, wc, tvättställ och tvättmaskin (Beko). Äldre skick och standard.</i> WC <i>Bottenvåning: mosaik på golv och kakel/vävtapet på väggar. Utrustat med wc och tvättställ. Äldre skick och standard.</i>

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT	<i>Parkettgolv i vardagsrum och brädgolv i sovrum på bottenvåning. Ovanvåning/vindsvåning med heltäckningsmatta. Källare med betonggolv och putsade väggar. Ytskikten var delvis belamrade vid värderingstillfället, vilket försvårade inspektionen. De bedöms vara i behov av större underhållsåtgärder. En del tapeter på bottenvåning har noterade läckagefläckar.</i>
TAXERINGSVÄRDE	<i>Taxeringsår 2024. Typkod 220 - Småhusenhet, bebyggd. Taxeringsvärde 4 246 000 kr varav byggnadsvärde 1 224 000 kr och markvärde 3 022 000 kr.</i>
ÖVRIGA BYGGNADER	<i>Inga övriga byggnader.</i>
PLAN	<i>Stadsplan: Laga kraft 1953-12-30, akt 1281K-88:B798. Tomtindelning från 1954-09-24 akt 1281K-C1296.</i>
SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.	<i>Inga noteringar i fastighetsutdraget.</i>
PANTBREV	<i>Totalt antal inteckningar: 4 st med ett totalt belopp om 660 000 kr. Pantbrevsinnehavare okänt.</i>
EL & FÖRSÄKRING	<i>El är sannolikt anslutet till allmänt nät. Elen var inte igång vid värderingstillfället. Försäkring okänd. Fiber okänt.</i>
ÖVRIGT	<i>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).</i>

VärderingsInstitutet

HANDRÄCKNING

Småhuset var belamrat med diverse lösöre 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 tomtcn. 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

Friliggande småhus uppfört 1944 i 1-plan med inredd vindsvåning och källare. Taxerad boarea 66 m² och biarea 62 m². Byggnaden har eftersatt underhåll och ett större renoveringsbehov. Vindsvåning med relativt lågt i tak och uppvärmningssystem i behov av uppdatering. Fastigheten är belägen i ett bra läge i Lund. Tomten utgörs av vildvuxna trädgårdsytor med en tomtareal på 723 m².

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

Prisintervall: 47 270 – 94 600 kr/m².

Genomsnitt: 66 825 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 5 200 – 6 700 tkr.

Genomsnitt: 5 953 tkr.

K/T: 1,45 (1,15 – 1,77).

Genomsnittlig boarea: 93 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten juni 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 5 000 000 kr.

Bedömt värdeintervall: 4 500 000 – 5 500 000 kr

2026-06-12



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

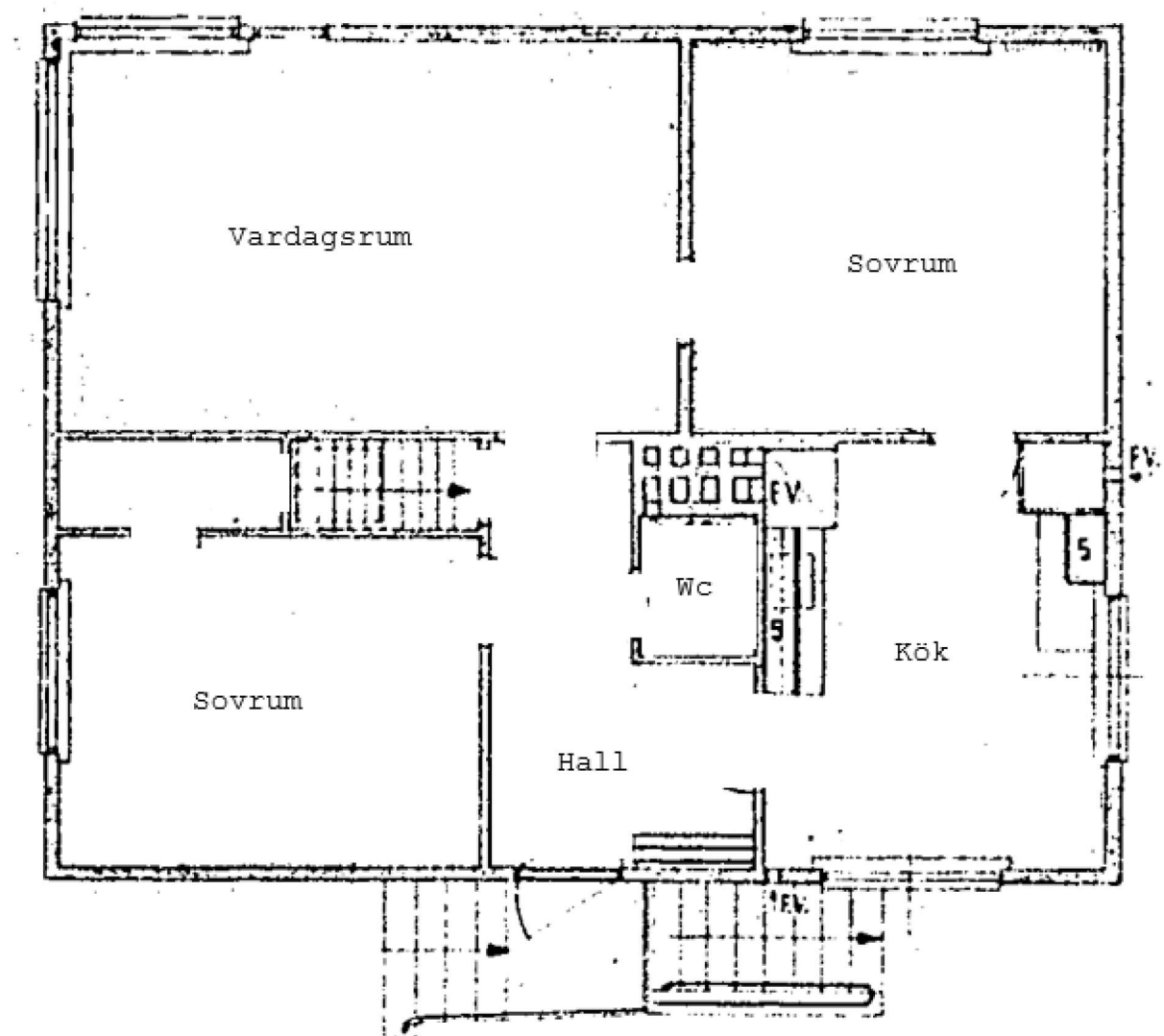
Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet



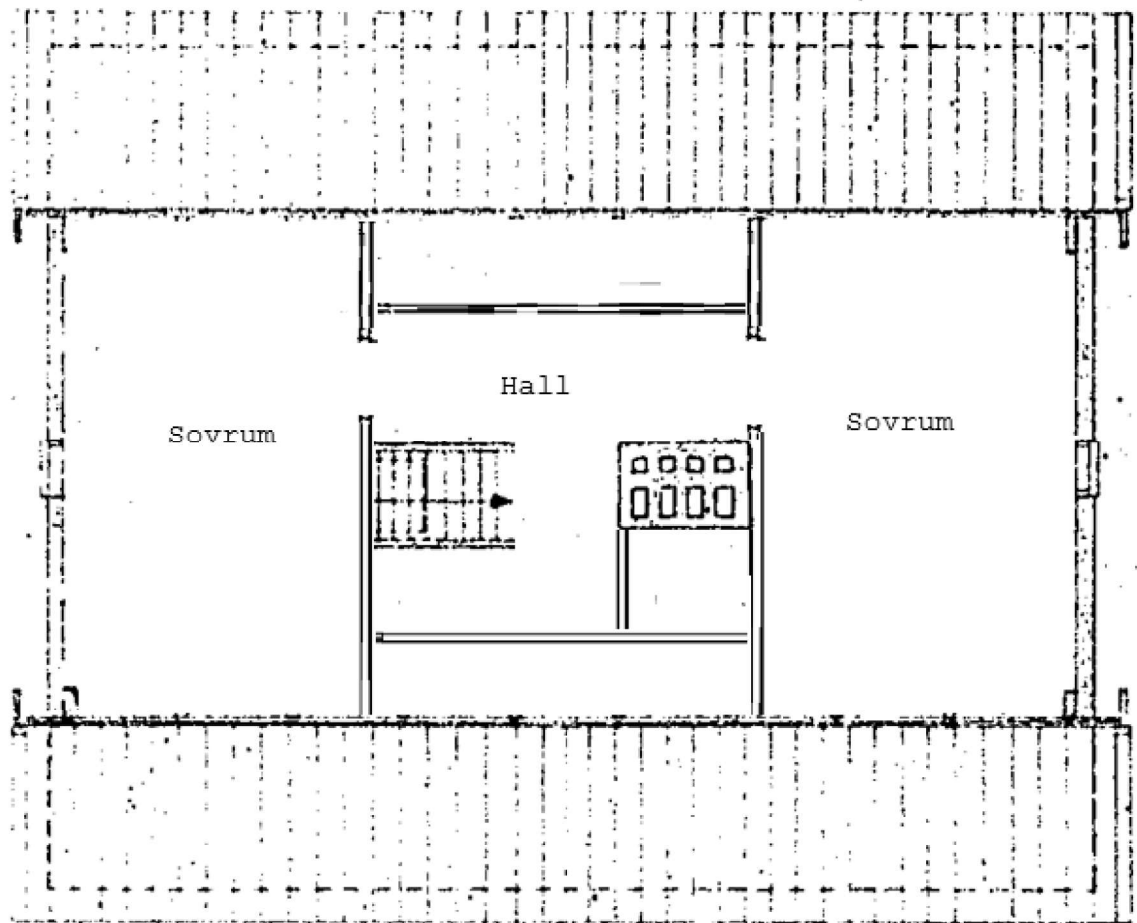
VärderingsInstitutet

Bottenvåning



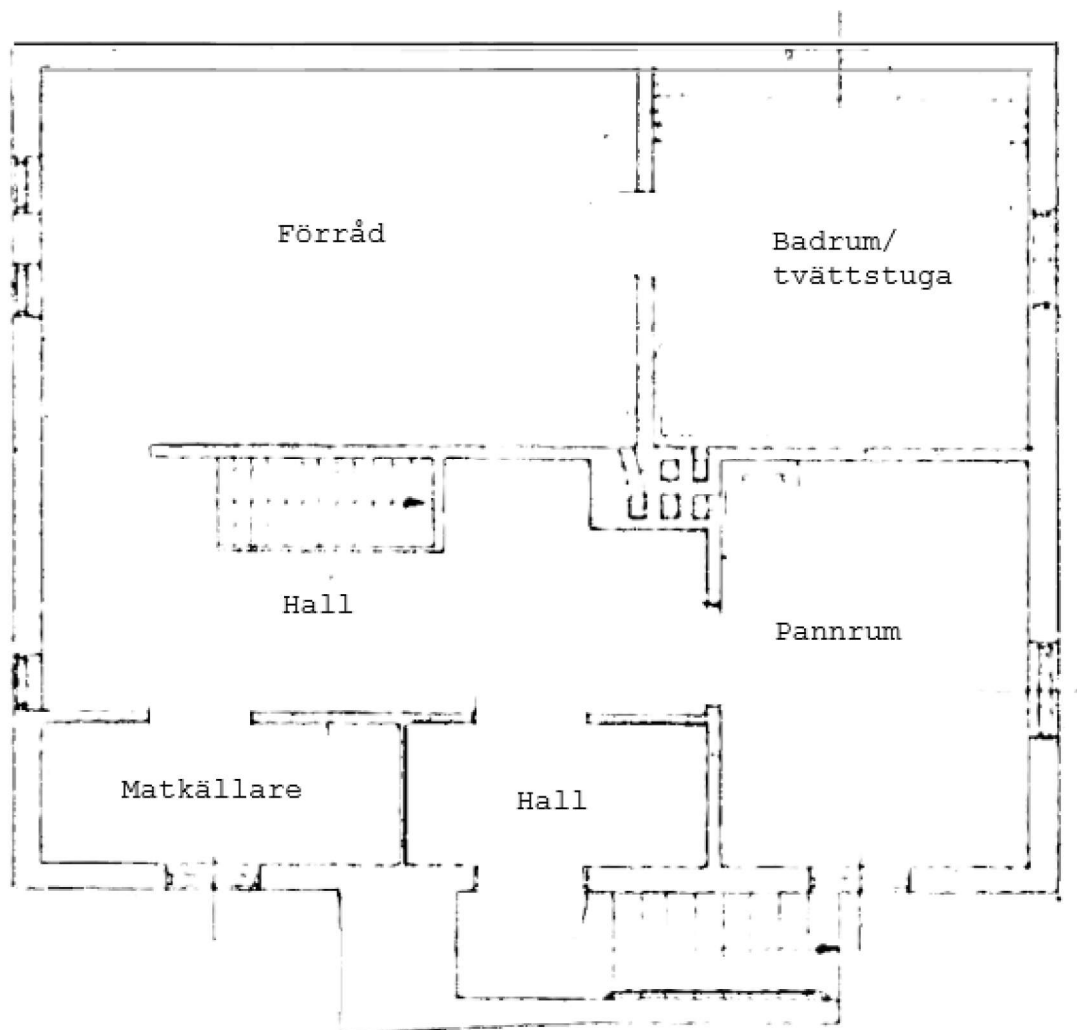
Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Källarvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning Lund Ingeborg 2	UUID 909a6a59-9518-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120070344	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-03-05
Län- och kommunkod 1281	Distrikt Östra Torn	Distriktskod 101165	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2026-04-01
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-05-15

Adress

Adress

Lycko-Pers Väg 13
224 66 Lund

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1988-06-28	Akt 88/11659
--------------	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Berört fång 88/11659, andel 1/2 Köp (inklusive transportköp): 1988-06-17 Köpeskilling: 650 000 SEK (avser hela fastigheten)	Berört fång 05/33120, andel 1/2 Ingen köpeskilling redovisad
--	---

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2026-03-31, 300 000 sek jämte ränta och kostnader, t 72-26	Inskrivningsdag 2026-03-31	Akt D-2026-00117465:1
---	--------------------------------------	---------------------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 660 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	350 000 SEK	1988-06-28	88/11664
2	50 000 SEK	1988-06-28	88/11665
3	210 000 SEK	2002-12-06	02/34257
4	50 000 SEK	2003-09-29	03/30748

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Hässleholm
----------------------------------	---------------------------------------

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1953-12-30	1281K-88:B798
Anmärkningar		
Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning	1954-09-24	1281K-C1296
Ingeborg		

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	278530-7	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	4 246 000 SEK	1 224 000 SEK	3 022 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 1	Oskiftade dödsbon
Värderingsenhet småhus tomtmark 63271256 (2024)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
3 022 000 SEK	1281064	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	723 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 63272256 (2024)			
Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
1 224 000 SEK	Friliggande	23	66 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
62 kvm	78 kvm	1944	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1944	Nej	1	

Allmänna delen

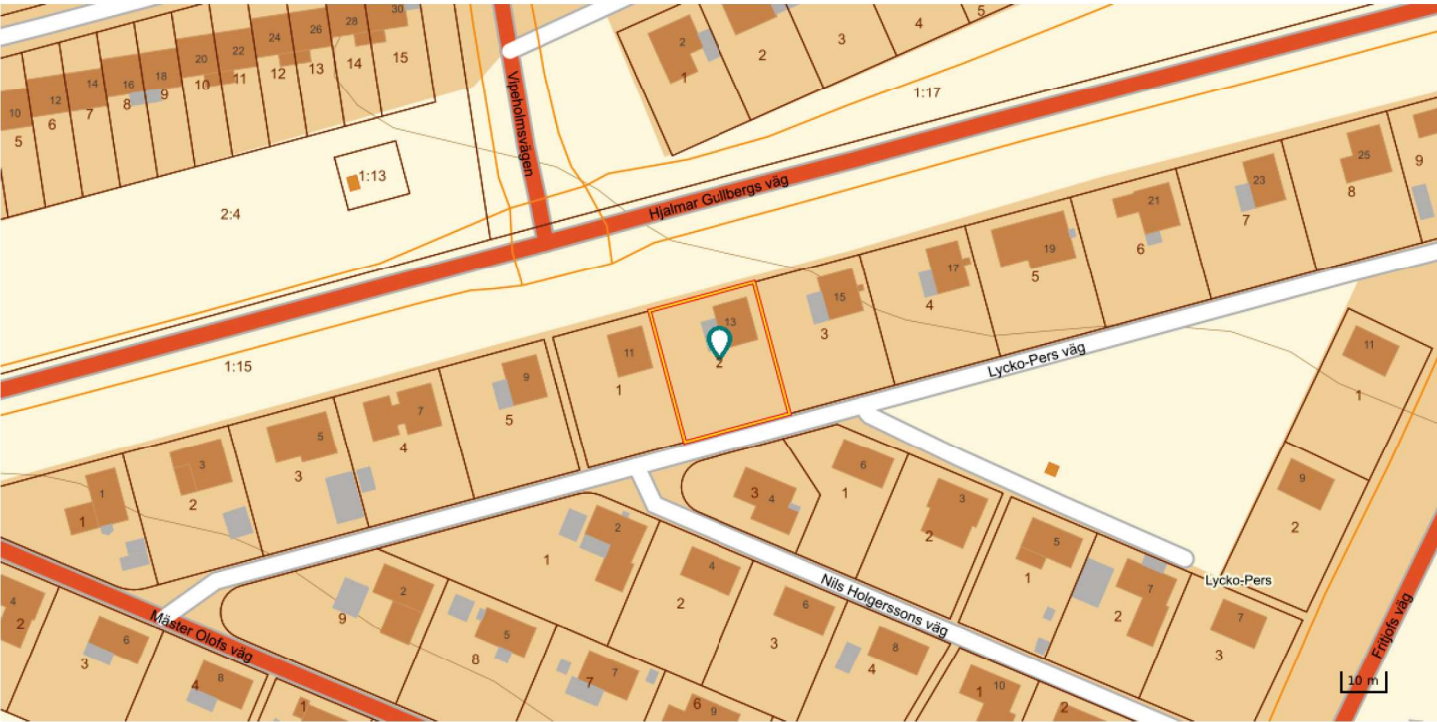
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1943-12-09	1281K-11446
Ursprung		
Lund Mårtens Fälad 1:15		

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6174019.6	388267.8
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	723 m ²	723 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
M-Lund Stg:470al	1954-10-13	1281K-C1296	
M-Lund Ingeborg:2	1983-03-01	1281K-8282:B1183	

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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