

VärderingsInstitutet

Handläggare

Gustav Forsberg

Datum

2026-05-11

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Åstorp Ormastorp 3:10



Maj 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	Åstorp Ormastorp 3:10
ADRESS	Ormastorps Byaväg 34, 265 90 Åstorp
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	Privatperson F-349-26-12
VÄRDETIDPUNKT	April 2026
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
OBJEKTET	Friliggande enfamiljshus i 1 1/2-plan, ursprungligen uppfört 1920. Taxerad boarea 105 m ² . Huset har stått tomt i cirka fyra år, med avstängd el och utan värme de senaste två åren. Överlag äldre skick och standard med större renoveringsbehov. På fastigheten finns även verkstad i vinkel mot huvudbyggnaden samt sidobyggnad i 1 1/2-plan med kallvind, bottenvåningen inrymmer tvättstuga, pannrum, duschutrymme, tidigare bastu och förråd. Tomten är plan men vildvuxen.
UPPLÄTELSEFORM	Äganderätt
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.
INSPEKTION	2026-04-27, utförd av Gustav Forsberg tillsammans med närstående till lagfaren ägare. Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället. Denna värdering är inte av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19§. Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av fastigheten.
TOMTBESKRIVNING	Fastigheten omfattar 391 m ² .
TOMTTYP	Plan mellantomt om 391 m ² , trädgård i vildvuxet skick.
OMGIVNING	Lantlig/landsbygdslik miljö i Ormastorp, Åstorps kommun. Blandad småhusbebyggelse, vägar av landsbygdskaraktär. Lokala servicefunktioner främst i Åstorp tätort.

VärderingsInstitutet

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten enligt taxeringsuppgifter.
Enskilt avlopp (trekammарbrunn enligt uppgift från närstående) äldre anläggning och är troligtvis inte godkänt enligt miljöinspektör.

BYGGNADSTYP

Friliggande småhus i 1 1/2-plan. Uppfört 1920.

BYGGTEKNIK

Huvudbyggnad (sannolikt utförande)

Grund: sannolikt torpargrund.
Stomme: tegel och trä.
Bjälklag: trä.
Fasader: tegel och delvis plåt.
Yttertak: plåt (i skarv mot verkstadsdelen papptak med brister och noterad läckagerisk).
Fönster: tvåglas i trä.

UPPVÄRMNING OCH VENTILATION

Uppvärmning: CTC-elpanna installerad för ca åtta år sedan, kopplad till vattenburna radiatorer. Funktion ej verifierad då värme/el varit avstängt i cirka två år, förhöjd risk för frostsador i rör och nedsatt funktion i tekniska system.
Ventilation: självdrag.

AREOR

Taxerad boarea 105 m².

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

RUMSINDELNING

Bottenvåning: hall, kök, matsal, allrum, vardagsrum och separat WC.
Övervåning: två sovrum och ett allrum.
Sidobyggnad: verkstad, pannrum/tvättstuga, dusch, bastu och förråd.

KÖK

Huvudbyggnad, bottenvåning: utrustad med elspis (Elektro Helios), fläkt (Frank), kyl och frys. Golv med plastmatta, kakel som stänkskydd över diskbänk. Äldre inredning och standard. Funktion ej verifierad p.g.a. fränkopplad el.

BADRUM/ TVÄTTSTUGA

Sidobyggnad, nås utifrån: enklare duschutrymme med klinker på golv och en tidigare bastu i anslutning (inget aggregat). Utrustad med tvättmaskin (Indesit). Ålder och tätskikt okänt. Renoveringsbehov föreligger.

WC

Huvudbyggnad, bottenvåning: sannolik plastmatta på golv och träpanel på väggar och i tak. Utrustad med wc och tvättställ. Äldre standard, stort uppfräskningsbehov.

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT	Generellt: äldre ytskikt i hela huset, röklukt noterades. På bottenvåning dominerar plastmattor på golv och heltäckningsmattor med tapetserade väggar och bröstpanel i matsal. Träpanel i innertak på bottenvåningen. Övervåning med heltäckningsmattor och plastmatta på golv, väggar med vävtapet och tapet, innertak av gipsskivor.
TAXERINGSVÄRDE	Taxeringsår 2024. Typkod 220 (småhusenhet, bebyggd). Totalt taxeringsvärde 916 000 kr, varav byggnadsvärde 606 000 kr och markvärde 310 000 kr.
ÖVRIGA BYGGNADER	Sidobyggnad i 1 1/2-plan i vinkel direkt ansluten till huvudbyggnaden med kallvind. Ingång utifrån. Sannolikt uppförd med platta på mark, putsad fasad och eternitskivor, plåttak och äldre träfönster. Papptak i anslutningen till huvudbyggnaden i dåligt skick med noterad läckagerisk mellan huskropparna. Bottenvåning inrymmer verkstadsdel, förrådsdel samt pannrum med tvättmöjlighet och duschutrymme med tidigare bastu. Kallvind. Byggnaden bedöms ha äldre standard och i delar bristfälligt skick (särskilt papptaksdelen).
PLAN	Fastigheten belägen utanför planlagt område.
SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.	Officialservitut. Ändamål: väg. Rättsförhållande: förmån. Last för Åstorp Ormastorp 3:2. Akt: 1167-243.1.
PANTBREV	7 pantbrev/inteckningar. Totalt 1 026 000 kr. Pantbrevsinnehavare okänt.
EL & FÖRSÄKRING	El ansluten till allmänt nät. Försäkring okänt. Fiber ej indraget enligt uppgift.
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

Småhuset var överlag normalt möblerat vid värderingstillfället. Visst lösöre förekom.

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 i 1 1/2-plan från 1920 med en taxerad boarea om 105 m² på en mellantomt om 391 m². Äldre skick och enkel standard. Lång tids vakans, el/värme avstängd under senaste två åren och teknisk status därför osäker. Vattenburet värmesystem via CTC-elpanna. Enskilt avlopp troligtvis inte godkänt. Verkstads-/sidobyggnader med bristfälligt papptak i skarv och separat dusch- och tvättutrymme som nås utifrån. Sammanlagd bedömning: äldre skick och enkel standard, tydligt renoveringsobjekt.

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

Prisintervall: 5 909 - 20 666 kr/m².

Genomsnitt: 14 424 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 1 150 - 2 800 tkr.

Genomsnitt: 1 380 tkr.

K/T: 1,44 (0,81 - 2,50).

Genomsnittlig boarea: 138 m².

Tomtförsäljningar har noterats kring mellan 400-650 tkr med ett genomsnitt om 560 tkr.

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten maj 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 500 000 kr.

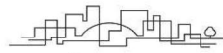
Bedömt värdeintervall: 400 000-600 000 kr

2026-05-11



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

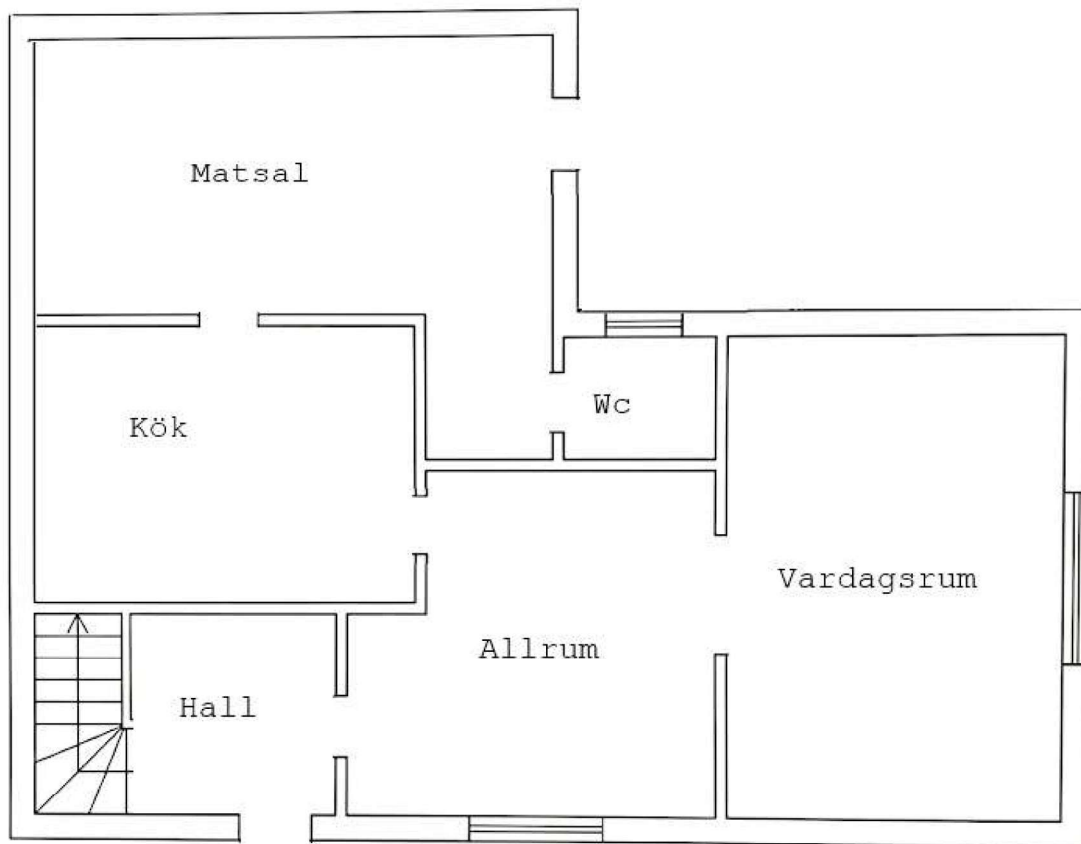
Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet

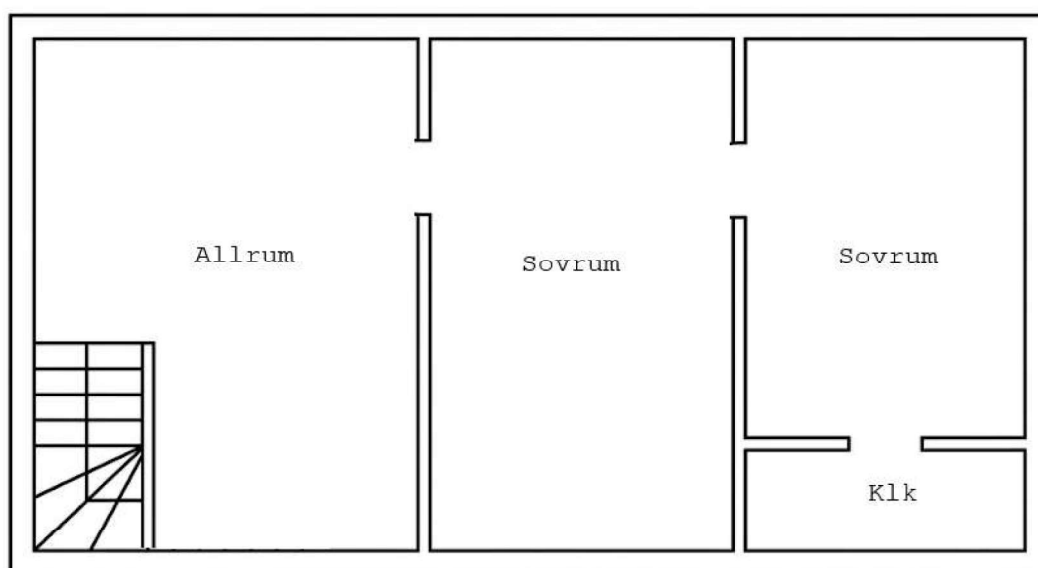


VärderingsInstitutet

Bottenvåning



Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Åstorp Ormastorp 3:10	909a6a60-46c6-90ec-e040-ed8f66444c3f	120707861	1994-01-21
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1277	Västra Broby Socken: västra broby	101320	2026-02-27
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-04-24

Adress

Adress

Ormastorps Byaväg 34
265 90 Åstorp

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2019-06-20	D-2019-00280366:1
Berört fång			
D-2019-00280366:1, andel 1/1			
Testamente: 1985-03-01			
Ingen köpeskilling redovisad			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2026-02-24, 727 146 sek, beslutsnummer 1226551297	2026-02-26	D-2026-00067061:1

Anmärkningar

- Avser inteckning 85/9660
- Avser inteckning 86/16635
- Avser inteckning 86/16636
- Avser inteckning 90/6258
- Avser inteckning 90/15009
- Avser inteckning D-2020-00024271:1
- Avser inteckning D-2021-00172303:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 1 026 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100 000 SEK	1985-07-31	85/9660

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	45 000 SEK	1986-11-19	86/16635
3	35 000 SEK	1986-11-19	86/16636
4	140 000 SEK	1990-06-06	90/6258
5	30 000 SEK	1990-12-05	90/15009
Anmärkningar Innehavare: 90/15010 Götabanken Kontor 4054, Box 7014, 250 07 Helsingborg			
6	52 000 SEK	2020-01-21	D-2020-00024271:1
7	624 000 SEK	2021-04-27	D-2021-00172303:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet Myndighet Lantmäteriet Kontorbeteckning Hässleholm Telefonnummer 0771-63 63 63 E-mail fastighetsinskrivning@lm.se			

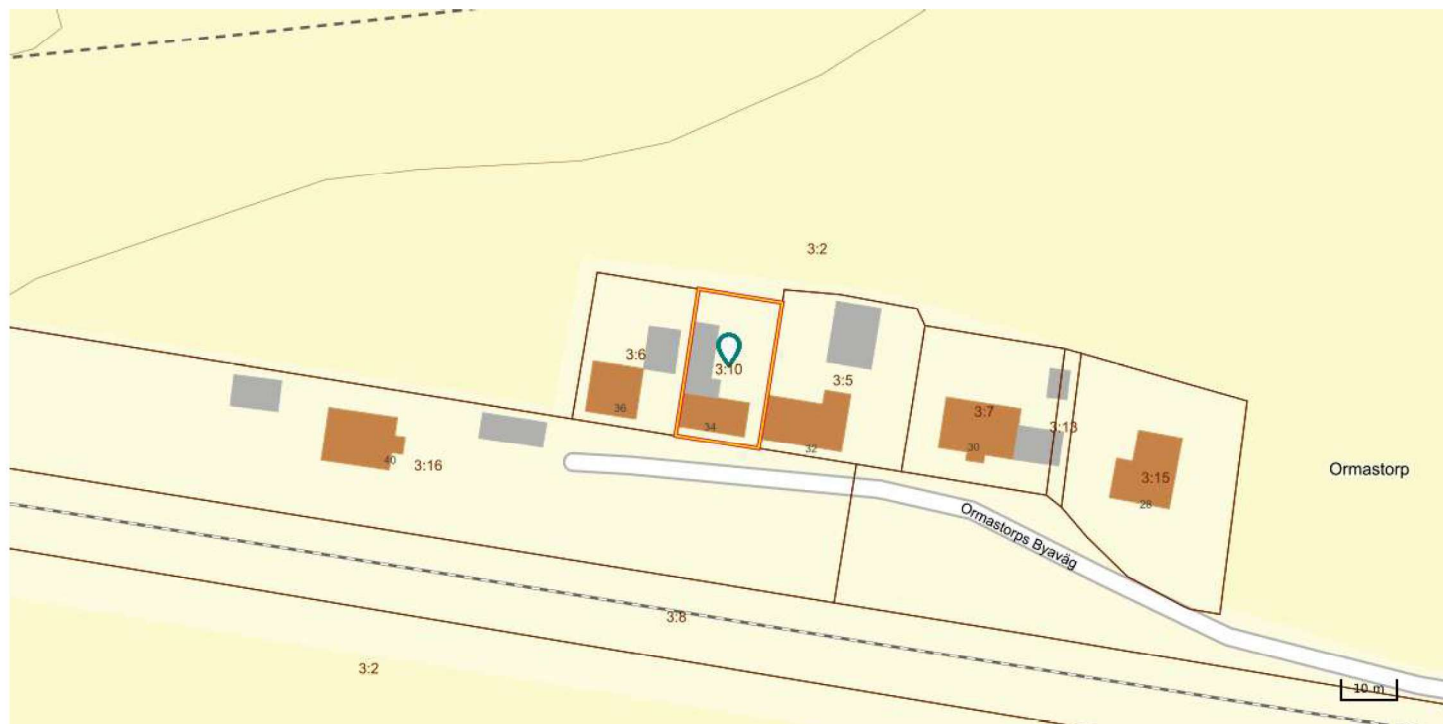
Rättigheter			
 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Rättigheter			
Ändamål Väg	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 1167-243.1
Bildningsåtgärd Fastighetsreglering			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Åstorp Ormastorp 3:5-7,9-10,13,15			
Last Åstorp Ormastorp 3:2			

Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 401927-0	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 916 000 SEK	därav byggnadsvärde 606 000 SEK	därav markvärde 310 000 SEK
Taxerade ägare	Andel 1 / 1	Juridisk form Oskiftade dödsbon	
Värderingsenhet småhus tomtmark 7826264 (2024)			
Taxeringsvärde 310 000 SEK	Riktvrårdeområde 1277001	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 391 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Enskilt avlopp	1	
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 7827264 (2024)			
Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
606 000 SEK	Friliggande	25	105 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	105 kvm	1920	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1929	Nej	1	

Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avsöndring lagfart		1897-11-30	
Rättelse, komplettering		1982-07-16	11-ÅST-1023/82
Fastighetsreglering		1994-01-21	1167-243
Ursprung			
Åstorp Ormastorp 3:5			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6222802.2	367870.9
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	391 m ²	391 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
L-Västra Broby Ormastorp 3:10		1991-09-25	1183-927

Källa: Lantmäteriet



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