VärderingsInstitutet

Handläggare
Gustav Forsberg

Datum
2026-03-13

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Skurup Örsjö 41:2



Mars 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

ValueringsInstitutet

VÄRDERINGSOBJEKTET	*Skurup Örsjö 41:2*
ADRESS	*Västra Storgatan 33, 274 60 Rydsgård*
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	*Privatperson F-2923-25-12*
VÄRDETIDPUNKT	*Mars 2026*
UPPDRAGSGIVARE	*Kronofogdemyndigheten*
OBJEKTET	*Friliggande småhus i 1½-plan med källare, byggt 1930 och tillbyggt 1955. Taxerad boarea 115 m² och biarea 20 m². Tomten har trädäck mot gatan, grönytor och stensatt uteplats på baksidan. På fastigheten finns även en friliggande förråds-/garagebyggnad samt ett mindre vedförråd bredvid källardelen. Fastigheten bedöms hålla normalt skick och standard med visst uppfräschningsbehov invändigt.*
UPPLÅTELSEFORM	*Äganderätt*
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	*Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.*
INSPEKTION	*2026-03-12, utförd av Gustav Forsberg tillsammans med 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 368 m².*
TOMTTYP	*Trädgårdstomt med trädäck mot gatan, grönytor och stensatt uteplats på baksidan. Utgör en mellantomt utmed genomfartsleden i Rydsgård.*
OMGIVNING	*Omgivning med främst småhusbebyggelse i Rydsgård, närhet till fotbollsplan, tågstation, skola och mindre centrumverksamheter.*

VärderingsInstitutet

VATTEN OCH AVLOPP	*Kommunalt vatten och avlopp enligt taxeringsuppgifter.*
BYGGNADSTYP	*Småhusbyggnad i 1½-plan med källare. Byggnadsår 1930, tillbyggnadsår 1955 enligt taxering.*
BYGGTEKNIK	***Huvudbyggnad (sannolikt utförande)*** *Grundläggning/grund: Källargrund med grundmurar av betong/tegel.* *Stomme: Trä-/tegel.* *Bjälklag: trä.* *Fasader: Puts.* *Yttertak: Papptak på taklag av trä.* *Fönster: Tvåglasfönster på bottenvåning och treglasfönster på ovanvåning.*
UPPVÄRMNING OCH VENTILATION	*Uppvärmning: Vattenburet radiatorsystem via elpanna (Nibe). Kompletterande luft-luftvärmepump och kamin i vardagsrum.* *Ventilation: Självdrag.*
AREOR	*Taxerad boarea 115 m² och biarea 20 m².* *Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.*
RUMSINDELNING	*Bottenvåning: Entré, vardagsrum med kamin, kök och badrum/tvätt.* *Övre plan: Två sovrum, allrum och balkong.* *Källarvåning: hall, två förråd och pannrum/teknik.* **KÖK** *Bottenvåning: Brädgolv, målade väggar med kaklat stänkskydd. Utrustat med induktionshäll, inbyggnadsugn (Samsung), köksfläkt, diskmaskin och kyl/frys. Standard: Normal. Underhåll: Visst uppfräschningsbehov.* **BADRUM** *Bottenvåning: Klinker på golv och kakel på väggar. Utrustat med WC, tvättställ, badkar, tvättmaskin och torktumlare. Standard: Normal. Underhåll: Normal.*
FÖREKOMMANDE YTSKIKT	*Brädgolv och parkett med målade väggar i övriga rum.* *Betonggolv i källare med putsade väggar.* *Tak: Målat.*

VärderingsInstitutet

TAXERINGSVÄRDE	*Taxeringsår: 2024. Typkod 220: småhusenhet, bebyggd. Taxeringsvärde 2 034 000 kr, byggnadsvärde 1 559 000 kr, markvärde 475 000 kr.*
ÖVRIGA BYGGNADER	*Friliggande förråds-/garagebyggnad på tomtens sydöstra del. Sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme, träfasad, taklag av trä med utvändig takpapp. Bedöms vara i normalt skick och standard.*
PLAN	*Byggnadsplan 1948-12-07, akt 12-ÖRS-224 (genomförandetiden har utgått).* *Ändring av detaljplan: Rydsgårds samhälle, 1997-11-24, akt 1264-P105, laga kraft 1997-12-29.*
SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.	*Inga kända samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar enligt underlaget.*
PANTBREV	*Totalt antal pantbrev/inteckningar: 10 st.* *Totalt belopp: 1 680 000 SEK.* *Pantbrevsinnehavare: okänd.*
EL & FÖRSÄKRING	*El är ansluten till allmänt elnät.* *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).*

VärderingsInstitutet

HANDRÄCKNING

Småhuset var normalt möblerat 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

Friliggande 1½-plan med källare ursprungligen byggt 1930 och tillbyggt 1955. Taxerad boarea om 115 m² och biarea 20 m². Normalt skick och standard med visst uppfräschningsbehov invändigt. Uppvärmning via elpanna (Nibe) med vattenburet system och luft-luftvärmepump och kamin som komplement. Tomt om 368 m² i Rydsgård utmed genomfartsled.

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

Prisintervall: 12 500 – 26 470 kr/m².
Genomsnitt: 19 350 kr/m².
Köpeskillingsintervall: 1 595 – 3 150 tkr.
Genomsnitt: 2 322 tkr.
K/T: 1,21 (0,78 – 2,19).
Genomsnittlig boarea: 122 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten mars 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 1 600 000 kr.

Bedömt värdeintervall: 1 400 000 – 1 800 000 kr

2026-03-13

Gustav Forsberg

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet



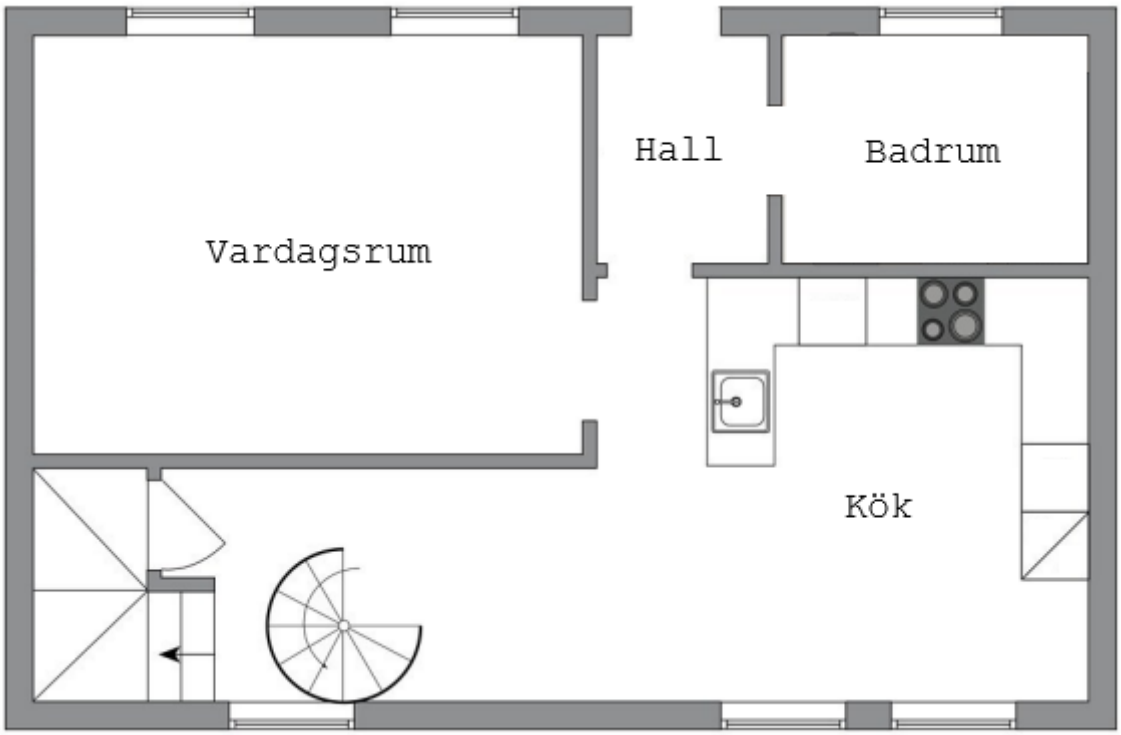






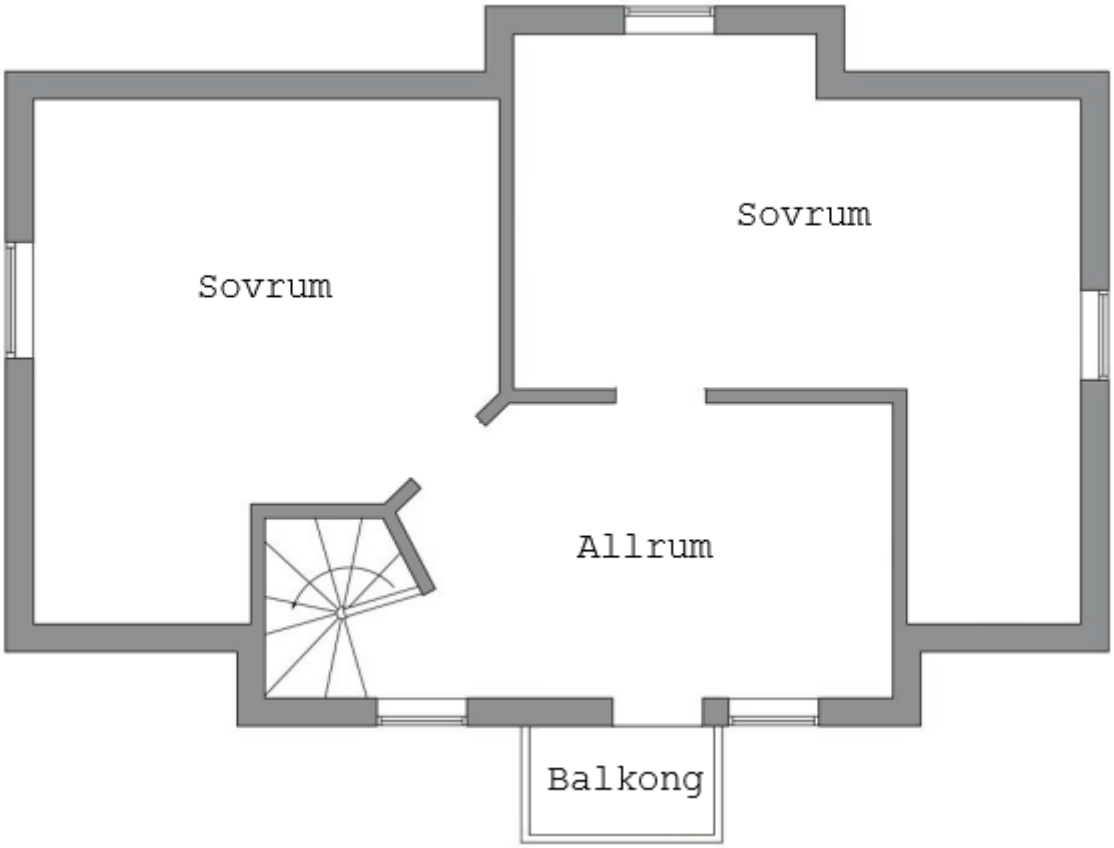
ValueringsInstitutet

Bottenvåning



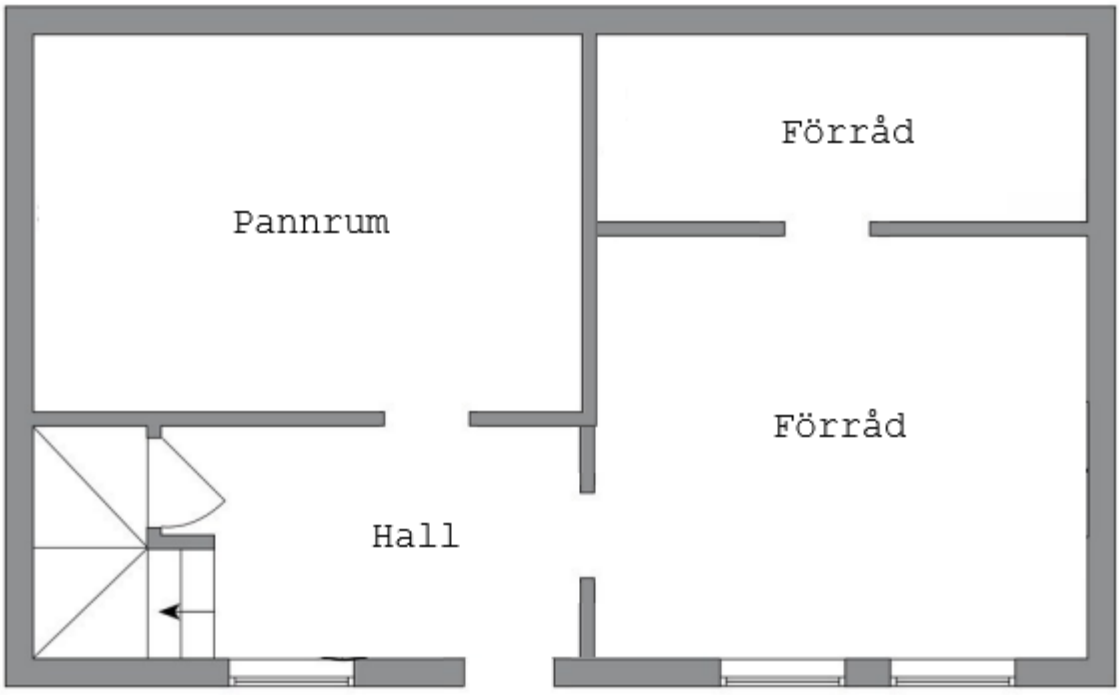
Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Källarvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning
Skurup Örsjö 41:2

UUID
909a6a5a-3a48-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
120112632

Senaste ändringen i allmänna delen
-

Län- och kommunkod
1264

Distrikt
Örsjö
Socken: örsjö

Distriktskod
101041

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-09-23

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-03-12

Adress

Adress

Västra Storgatan 33
274 60 Rydsgård

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare

Andel
1/1

Inskrivningsdag
2020-05-29

Akt
D-2020-00212654:1

Berört fång
D-2020-00212654:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp): 2020-05-25
Köpeskilling: 1 400 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll

Inskrivningsdag

Akt

Utmätning 2025-09-18, 680 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 01-476722-25

2025-09-22

D-2025-00338116:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt

Anmärkningar

Avser inteckning 86/5695

Avser inteckning 88/14258

Avser inteckning 89/17463

Avser inteckning 90/9758

Avser inteckning 91/10401

Avser inteckning D-2015-00570905:1

Avser inteckning D-2016-00590135:1

Avser inteckning D-2019-00162070:1

Avser inteckning D-2020-00212654:2

Avser inteckning D-2022-00045649:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 1 680 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	90 000 SEK	1986-05-14	86/5695
2	65 000 SEK	1988-10-31	88/14258
3	37 200 SEK	1989-11-06	89/17463
4	83 000 SEK	1990-07-25	90/9758
5	150 000 SEK	1991-07-09	91/10401
6	174 000 SEK	2015-12-07	D-2015-00570905:1
7	382 800 SEK	2016-12-23	D-2016-00590135:1
8	156 000 SEK	2019-03-29	D-2019-00162070:1
9	52 000 SEK	2020-05-29	D-2020-00212654:2
10	490 000 SEK	2022-02-03	D-2022-00045649:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Hässleholm

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan	1948-12-07	12-ÖRS-224

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Ändring av detaljplan Rydsgårds samhälle	1997-11-24 Genomf. start: 1997-12-30 Genomf. slut: 2002-12-29 Laga kraft: 1997-12-29	1264-P105

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	392168-5	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2 034 000 SEK	1 559 000 SEK	475 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 5775260 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
475 000 SEK	1264006	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	368 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 5776260 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
1 559 000 SEK	Friliggande	42	115 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
20 kvm	119 kvm	1930	1955

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1935	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1977-09-29	12-ÖRS-369

Ursprung

Skurup Örsjö 41:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6148275.3	410528.9

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	368 m^2	368 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Örsjö Örsjö 41:2	1983-03-01	12-SKU-658

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige