VärderingsInstitutet

Handläggare
Gustav Forsberg

Datum
2026-03-26

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Sjöbo Norra Björkeröd 2:23



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

VärderingsInstitutet

VÄRDERINGSOBJEKTET	*Sjöbo Norra Björkeröd 2:23*
ADRESS	*Lövestadsvägen 24, 275 72 Lövestad*
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	*Privatperson F-3006-25-12*
VÄRDETIDPUNKT	*Mars 2026*
UPPDRAGSGIVARE	*Kronofogdemyndigheten*
OBJEKTET	*Friliggande enbostadshus i 1 1/2-plan med källare, nybyggnadsår 1954. Taxerad boarea 86 m² och biarea 50 m². I anslutning till huvudbyggnadens södra kortsida finns ett garage och på den södra delen av fastigheten finns fristående förrådsbyggnader (enligt uppgift av ägaren behöver dessa rivas/tas bort). Tomten omfattas 1 000 m² och utgörs i huvudsak av trädgårdsyta men är belamrad med lösöre.*
UPPLÅTELSEFORM	*Äganderätt*
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	*Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.*
INSPEKTION	*2026-03-26, 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 1 000 m².*
TOMTTYP	*Utgörs av mellantomt bestående i huvudsak av trädgårdsyta men var kraftigt belamrad med diverse lösöre vid värderingstillfället.*
OMGIVNING	*Belägen i Klasaröd med blandad småhusbebyggelse längs Lövestadsvägen och lantlig prägel. Beläget mellan Vollsjö och Lövestad samt cirka 15 minuter från Sjöbo med bil.*

VärderingsInstitutet

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten och avlopp enligt taxeringsuppgifter.

BYGGNADSTYP

Friliggande enbostadshus, 1 1/2-plan med källare. Nybyggnadsår 1954.

BYGGTEKNIK

Huvudbyggnad (sannolikt utförande)
Grund/källare: källargrund med gjutet betonggolv. Enligt ägaren är det behov av dränering.
Stomme: betongstomme upp till entréplan, ovanför sannolik träregelstomme.
Bjälklag: mellanbjälklag i betong till entréplan, i övrigt sannolikt trä.
Fasader: tegel.
Yttertak: tegeltakpannor med enklare undertak; läckageindikationer noterade i innertak. Enligt ägaren kommer det delvis från balkongen.
Fönster: trä, huvudsakligen 1+1-glas, enstaka treglas.
Skorsten och balkong i behov av översyn.

UPPVÄRMNING OCH VENTILATION

Uppvärmning: kombipanna (veddrift förnärvarande) i källare då elpatron är ur funktion enligt ägaren.
Eldstad: öppen spis med insats i vardagsrum (ska enligt ägaren tas bort då den är lånad). Krävs sotning.
Ventilation: självdrag.

AREOR

Taxerad boarea 86 m² och biarea 50 m².

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

RUMSINDELNING

Bottenvåning: hall, vardagsrum, matsal, kök, badrum, förråd.
Ovanvåning: två sovrum och hall.
Källarplan: pannrum med kombipanna, tidigare oljetanksrum, förråd samt passage/utgång till garage.

KÖK
Bottenvåning: parkettgolv, målade väggar med kakel ovan diskbänk. Utrustning: elspis (Cylinda, fungerar ej), ventilator, kyl/frys. Äldre standard med tydligt renoveringsbehov, skåp, bänkskivor och vitvaror av äldre datum.

BADRUM
Bottenvåning: totalrenoverat 2012 enligt uppgift. Helkaklade väggar och golv, utrustat med WC, tvättställ och dusch. Skador: sprucket tvättställ och sprucken WC-stol.

VärderingsInstitutet

TVÄTTSTUGA
Tvättutrymme i källare (avsett). Inga fungerande tvättmaskiner eller torktumlare, utrustning är obrukbar enligt ägaren.

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Bostaden var kraftigt belamrad med diverse lösöre vid värderingstillfället vilket försvårade bedömningen.

Vardagsrum/matsal: Parkettgolv och målade väggar.
Sovrum (ovanvåning): Parkett- och trägolv och målade väggar.
Källare: Betonggolv och putsade väggar.
Läckageindikationer noterade i taket invändigt.
Generellt: Äldre ytskikt med tydligt renoveringsbehov i hela huset.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsår 2024. Totalt taxeringsvärde: 751 000 SEK. Byggnadsvärde: 469 000 SEK. Markvärde: 282 000 SEK. Typkod: 220, småhusenhet bebyggd.

ÖVRIGA BYGGNADER

Garage: nås utifrån samt via källaranslutning i husets södra del. Garageport trasig, vid värderingstillfället fanns en enklare plastkonstruktion/överbyggnad. Standard låg med underhållsbehov.

Förråd: Rivningsmogna belamrade fristående förrådsbyggnader på tomten. Enligt ägaren har hon blivit ombedd av kommunen at de ska rivas och enligt ägaren kommer de tas bort.

PLAN

Stadsplan fastställd 1974-10-30 (akt 12-TOL-498). Genomförandetiden har utgått.

SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.

Inga kända samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar enligt underlaget.

PANTBREV

Totalt antal pantbrev/inteckningar: 3 st, totalt belopp 270 030 SEK.
Pantbrevsinnehavare: okänd.

EL & FÖRSÄKRING

El finns anslutet till allmänt nät.
Försäkring: okänt.
Fiber: inte 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 kraftigt belamrat vid värderingstillfället. Garaget, förråd och tomten var likaså belamrade och det fanns två husvagnar uppställda 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.

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 1 1/2-plan med källare från 1954 på tomt om 1 000 m². Boarea 86 m² och biarea 5 0 m². Huset är ett renoveringsobjekt: äldre ytskikt, läckageindikationer i tak, översvämningsrisk vid kraftigt regn, äldre fönster, kombipanna på ved (elpatron ur funktion), elspis ur funktion, badrum renoverat 2012 men med sprucket porslin, garageport trasig samt enklare förråd på tomten som ska rivas. Samlad bedömning: låg standard och svagt skick med betydande tekniska och fuktrelaterade risker samt hög osäkerhet p.g.a. kraftig belamring.

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

Prisintervall: 3 040 – 16 875 kr/m².
Genomsnitt: 7 947 kr/m².
Köpeskillingsintervall: 290 – 1 895 tkr.
Genomsnitt: 850 tkr.
K/T: 0,29 (1,01 – 1,90).
Genomsnittlig boarea: 109 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten mars 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 350 000 kr.

Bedömt värdeintervall: 300 000 - 400 000 kr

2026-03-31



Gustav Forsberg

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: *Objektsfoto*
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet

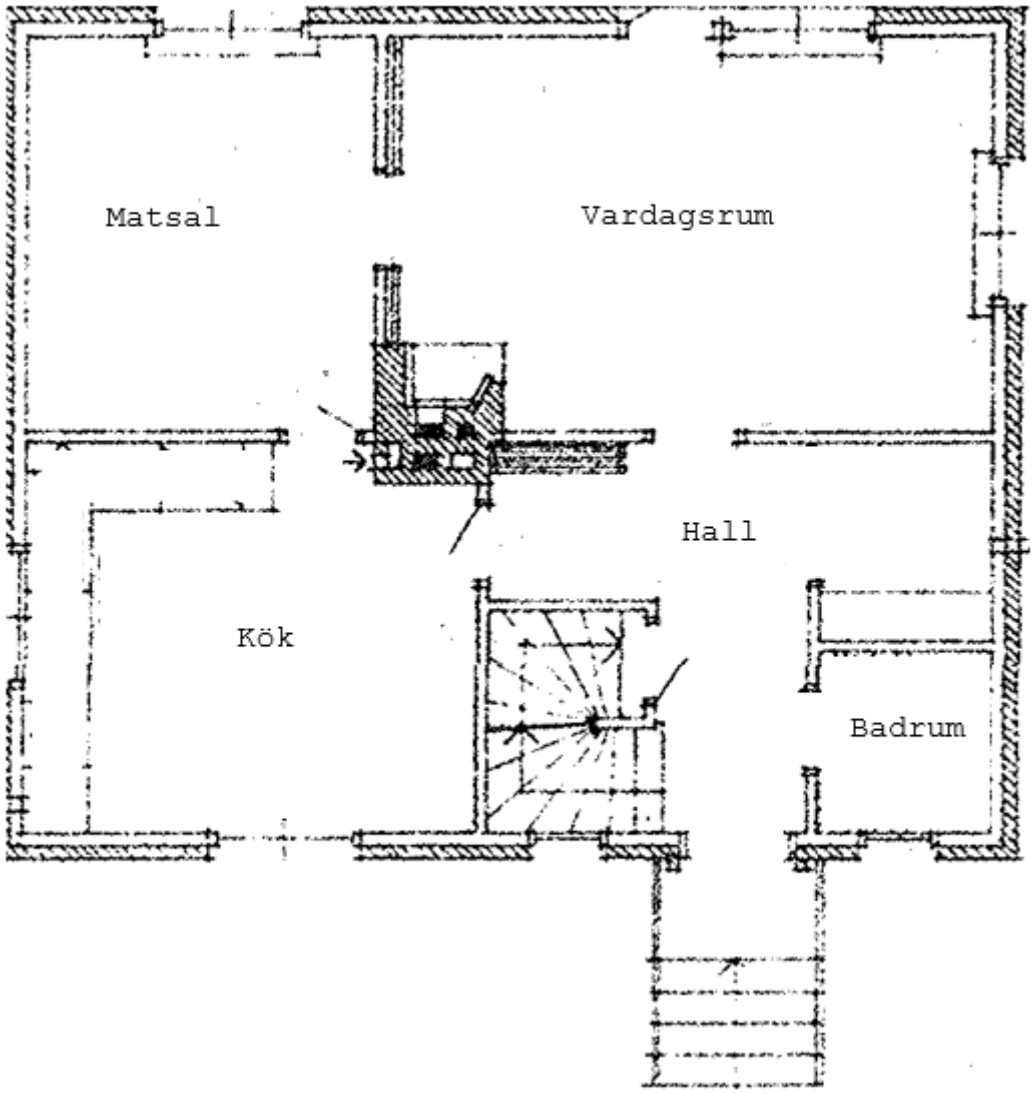






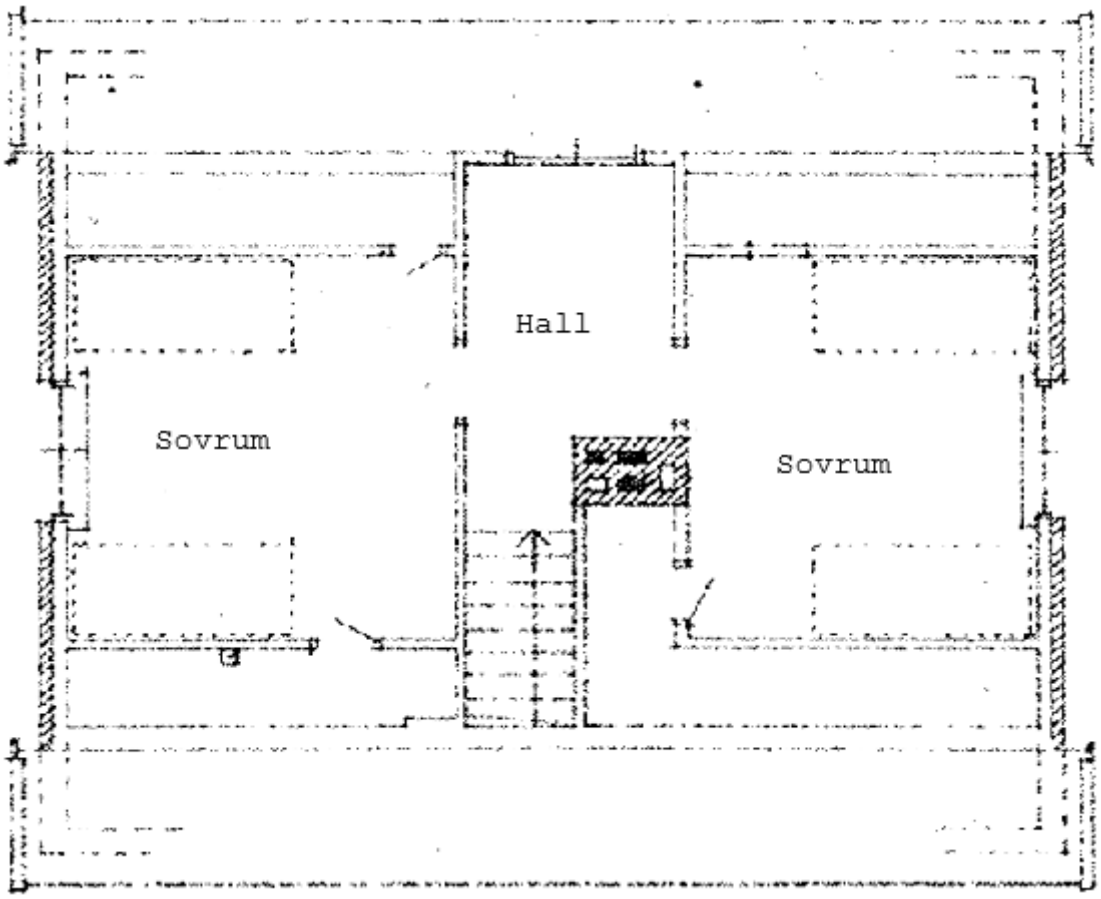



Bottenvåning



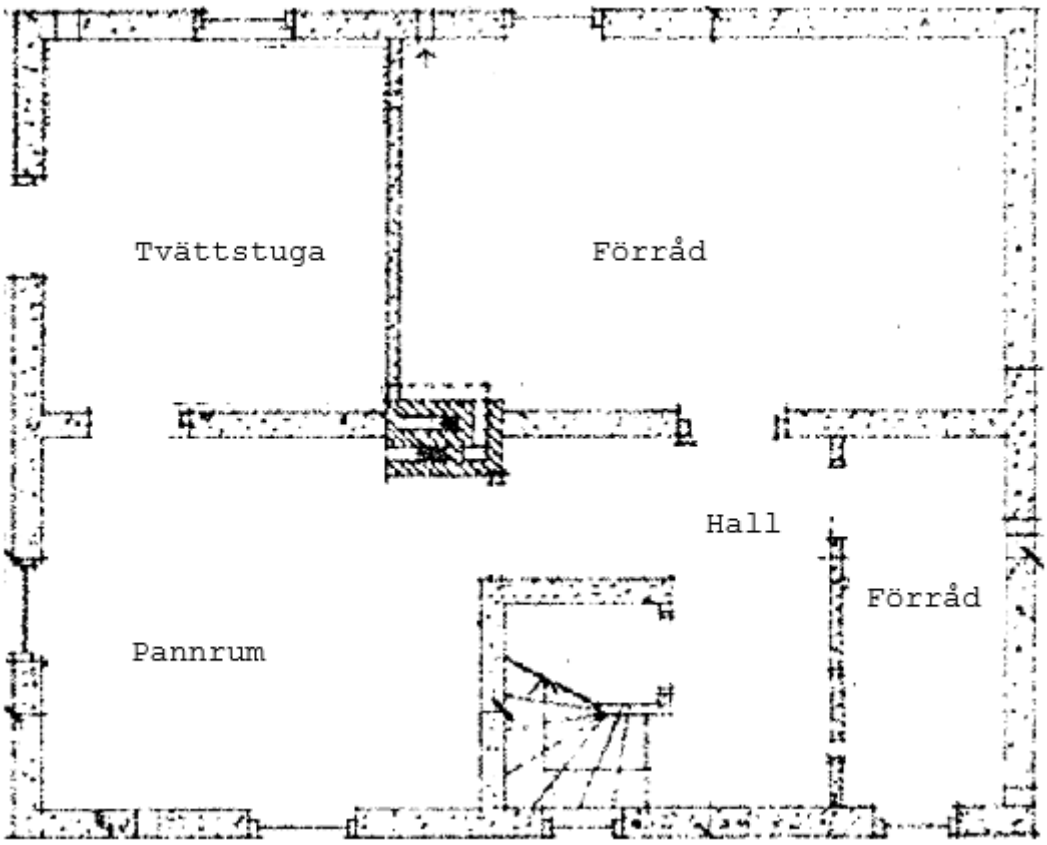
Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Källarvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning
Sjöbo Norra Björkeröd 2:23

UUID
909a6a59-f650-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
120095232

Senaste ändringen i allmänna delen
-

Län- och kommunkod
1265

Distrikt
Tolånga
Socken: tolånga

Distriktskod
101144

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-12-17

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-03-25

Adress

Adress

Lövestadsvägen 24
275 72 Lövestad

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2011-12-20	11/35950

Berört fång
11/35950, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2011-12-01
Köpeskilling: 360 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-12-14, 625 442 kronor, beslutsnummer 12255983541	2025-12-16	D-2025-00464856:1

Anmärkningar

Avser inteckning 54/15

Avser inteckning 54/487

Avser inteckning 11/35951

Utmätning 2025-12-14, 625 442 kronor, beslutsnummer 12255983582	2025-12-16	D-2025-00464869:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 270 030 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	23 350 SEK	1954-01-13	54/15

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	18 680 SEK	1954-04-21	54/487
3	228 000 SEK	2011-12-20	11/35951

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Hässleholm

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan
Stadsplan

Datum
1974-10-30

Akt
12-TOL-498

Anmärkningar
Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod
Småhusenhet, bebyggd (220)

Taxeringsenhetsnummer
403107-5

Samtaxerad
Nej

Typ av fastighet
Fastighet

Taxeringsår
2024

Taxeringsvärde
751 000 SEK

därav byggnadsvärde
469 000 SEK

därav markvärde
282 000 SEK

Taxerade ägare

Andel
1 / 1

Juridisk form
Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 31140260 (2024)

Taxeringsvärde
282 000 SEK

Riktvärdeområde
1265031

Fastighetsrättliga förhållanden
Utgör en eller flera självständiga fastigheter

Tomtareal
1000 kvm

Strand
Inte strand eller strandnära mer än 150 m

Vatten och avlopp
Kommunalt vatten
Kommunalt avlopp

Antal lika
1

Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 31141260 (2024)

Taxeringsvärde
469 000 SEK

Bebyggelsetyp
Friliggande

Total standardpoäng
26

Bostadsyta
86 kvm

Biutrymmesyta
50 kvm

Värdeyta
96 kvm

Nybyggnadsår
1954

Tillbyggnadsår

Värdeår
1954

Under byggnad
Nej

Antal lika
1

Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1953-07-30	12-TOL-333

Ursprung

Sjöbo Norra Björkeröd 2:2

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6171270.8	427147.5

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 000 m^2	1 000 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Tolånga Björkeröd 2:23	1983-03-01	12-SKU-658

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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