

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Åstorp Nyvång 1:71



December 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Nyväng 1:71 i Åstorp kommun</i>
ADRESS	<i>Landgrensgatan 9 265 50 Nyväng</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-2125-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>December 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 1 019 m² belägen i området Nyväng i Åstorp.</i> <i>På fastigheten finns en småhusbyggnad i 1½-plan med delvis oinredd källare uppförd 1920 enligt taxeringsuppgifter med en taxerad boarea om 120 m² och biarea om 21 m². På fastigheten finns även uppfört en garagebyggnad i anslutning till byggnadens norra del samt friliggande förrådshus.</i> <i>Tomten utgörs mestadels av finplanerade trädgårdsytor samt ett trädäck.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av småhus, förskola och skola.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-11-28 av Gustav Forsberg tillsammans med lagfarna ägare.</i> <i>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.</i> <i>Denna värdering är ej av 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>

VärderingsInstitutet

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 1 019 m².

TOMTTYP	☒ Mellantomt	☐ Hörntomt	☐ Skafthtomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära tomt
	☐ Friliggande	☒ Trädgård	☐ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Centralt läge		
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☐ Flerbostadshus	☐ Lantligt läge		
Tomten utgörs av finplanerade grönytor i form av gräs, buskar och träd samt stenlagda gångar och grusad uppfart. På baksidan av huset finns mindre trädäck.						

Vatten och avlopp

KOMMUNALT	☒ Kommunalt vatten					
	☒ Kommunalt avlopp					
EGET VA	☐ 1-kammarbrunn	☐ 3-kammarbrunn	☐ Sluten tank	☐ Borrard brunn		☐ Vatten saknas
	☐ 2-kammarbrunn	☐ Stenkista	☐ Infiltrationsbädd	☐ Grävd brunn		☐ Avlopp saknas
Enligt taxeringsuppgifter.						

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1920	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:		☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½-plan med delvis oinredd källare. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTTERTAK	FÖNSTER
☐ Murar till berg	☐ Betonghålstén	☒ Trä	☒ Trä	☐ Träpanel	☐ Tegelpannor	☐ Kopplade
☐ Gjuten grund	☐ Lättklinker	☐ Lättbetong	☐ Lättbetong	☒ Tegel	☒ Betongpannor	☒ Tvåglas
☒ Källargrund	☐ Lättbetong	☐ Lättklinker	☐ Betong	☐ Kalksandsten	☐ Plåt	☐ Treglas
☒ Krypgrund	☒ Betong	☒ Tegel	☐ Stålbalkar	☐ Puts	☐ Papp	☐ Isolerglas
☐ Plintar	☐ Natursten	☐ Betong		☐ Slammat	☐ Shingel	☐ Enkelglas
☐ Pålar		☐ Timmer		☐ Eternit	☐ Eternit	☐ 2+1-glas
☐ Balkgrund		☐ Leca		☐ Plåt	☐ Vass	☐ Innanfönster
☐ Torpargrund						
Delvis utgrävd källare.						

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☒ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☐ Oljepanna med utv. tank.	☐ Solvärme
☐ Luftburet värmesystem	☐ Öppen spis m. insats	☐ Elpanna	☐ Jordvärme
☐ Direktverkande el	☐ Kamin	☐ Fast bränslepanna	☐ Värmepump (luft/luft)
☒ Radiatorer	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☒ Värmepump (luft/vatten (Bosch))
☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Sjövärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation		☐ Grundvattenvärme	
☒ Självdragsventilation			

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 120 m² och biarea till 21 m²**. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.

RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sovrum	Kök	Mat-sal	Badrum	WC + Dusch	WC	Hall	Bastu	Grov-entré	Klk	Allrum	Pann-rum	Tvätt-stuga	Uterum	Garage
Bv	1		1		1			1						1	1	
Ov		2					1	1			1					
S:a	1	2	1		1		1	2			1			1		
Övrigt: Källare under del av byggnaden med lågt i tak, inrymmande pannrum och förråd.																

KÖK (BV)

☒ Elspis (Electrolux)	☐ Häll	☐ Inb. ugn	☒ Kyl (Husqvarna)	☐ Kaffemaskin
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☐ Inb. mikro	☒ Frys (Husqvarna)	☐ Vinkyl
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt	☒ Diskmaskin (Electrolux)	☐ Kyl/Frys	☐
Beskrivning:	Plastmatta på golv, målade väggar och kakel ovanför diskbänken.			
Standard:	Normal.			
Underhållsstatus:	Normal.			

BADRUM (BV)

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	
☒ Tvättställ	☒ Golvvärme	☐ Bastu		
Beskrivning:				
Golv:	Klinker.	Standard:	Modern.	
Vägg:	Microcement.	Underhållsstatus:	Normal.	

TVÄTTSTUGA (BV)

☒ Tvättmaskin (Siemens)	☐ Frys	☐ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare	☒ Duschkabin
☒ Torktumlare (Whirlpool)	☐ Centrifug	☐ Förvaringskåp	☐ Frånluftsfläkt	☐ Bastu
☐ Torkskåp	☐ Centraldammsugare	☐ Tvättbänk	☐ Frånluftvärmepump	
Beskrivning:				
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Vägg:	Vävtapet.	Underhållsstatus:	Normal.	

WC (OV)

☒ WC	☐ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	
☒ Tvättställ		☐ Bastu		
Beskrivning:	Renoverad 2021 enligt ägaren.			
Golv:	Plastmatta.	Standard:	Normal till äldre.	
Vägg:	Målade.	Underhållsstatus:	Visst moderniseringsbehov.	

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
☐ Parkett	☒ Tapet	☒ Målat
☒ Plastgolv	☐ Målad glasfiberväv	☒ Panel
☐ Brädgolv	☒ Målat	☐ Gips
☒ Laminat	☒ Träpanel	☐ Vävspänt
☐ Linoleum	☐ Bröstpanel	☐ Plastspänt
☒ Klinker	☒ Väv	☐ Pappspänt
☐ Skiffer	☐ Tegel	☐ Akustikplattor
☐ Heltäckningsmatta	☐ Puts	☐ Stuckatur

TAXERINGSVÄRDE

220 – Småhusenhet, bebyggd.

Uppgiftsår: 2024				
Taxeringsvärde:	1 439 000	Byggnadsvärde:	1 088 000	Markvärde: 351 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Garage och spaavdelning

Garagebyggnad med dubbla automatiska portar i anslutning till huvudbyggnadens norra sida. Egen ingång till spaavdelning med duschkabin och bastu.

Sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme, träfasad och papptak.

SKICK OCH STANDARD

Bedöms som normal såväl invändigt som utvändigt.

2 st. Förrådshus

Två förrådshus på fastighetens västra del. Den större förrådsbyggnaden delas med grannen och är sannolikt uppfört med platta på mark, trästomme och tegelpannor på tak. Det mindre förrådet är sannolikt uppfört på plintgrund, trästomme och papptak.

SKICK OCH STANDARD

Bedöms som normalt.

PANTBREV

Totalt 9 inteckningar.
Belopp 1.530.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

PLANBESTÄMMELSER

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser från 2014-11-03 akt 1277-P93.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.
Fiber indraget enligt uppgift från ägaren.

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

Bostaden var normalt möblerad 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 avser att fastställa fastighetens marknadsvärde, d.v.s. 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 används följande analysmetoder.

1. ORTSPRISMETODEN

Jämförelser med aktuella köp av likartade objekt. Varvid här aktuellt objekt ställes i relation till ortsprisunderlaget.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på följande underlag:

1. Inspektion av fastigheten 2025-11-28

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från Åstorps kommun och ortsprisssystem UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 1 019 m². På fastigheten finns friliggande småhusbyggnad i 1½-plan med delvis utgrävd källare. Taxerad boarea om 120 m² och biarea om 21 m² uppförd 1920. Intill huset norra del finns en garagebyggnad med två portar och spaavdelning. På fastigheten finns även två förrådsbyggnader och uterum. Ej bebyggd del av fastigheten utgöres av finplanerade trädgårdsytor med gräs, buskar, stenlagda gångar och grusad uppfart. Bostaden bedöms vara i normalt skick och standard.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i det aktuella närområdet sedan 2023-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 11 köp studerats.

Prisintervall: 8 270 - 20 070 kr/m².

Genomsnitt: 13 670 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 1 075 - 3 050 tkr.

Genomsnitt: 1 920 tkr.

K/T: 1,56 (0,81 - 2,14).

Genomsnittlig boarea: 140 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per december 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **1 700 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 1 550 000-1 850 000 kr

Malmö 2025-12-08



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

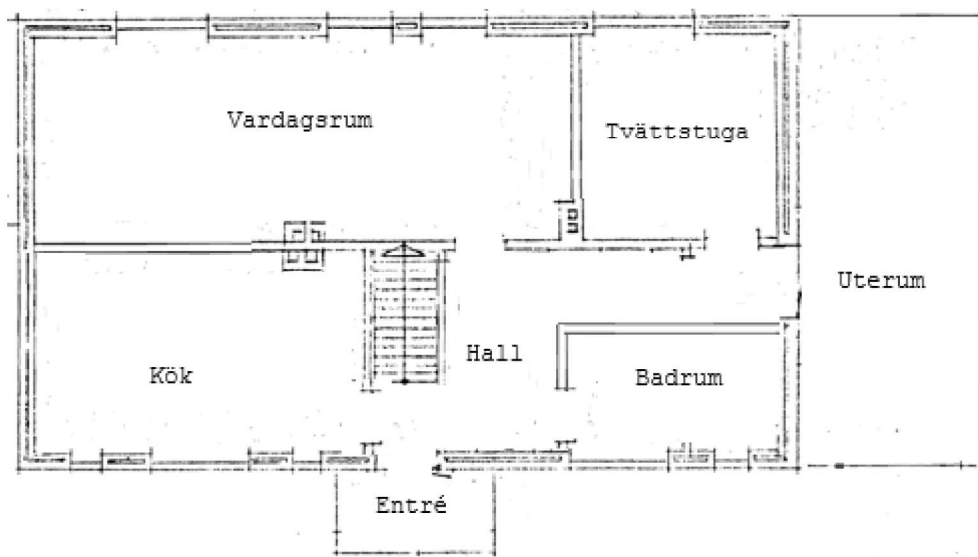


SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

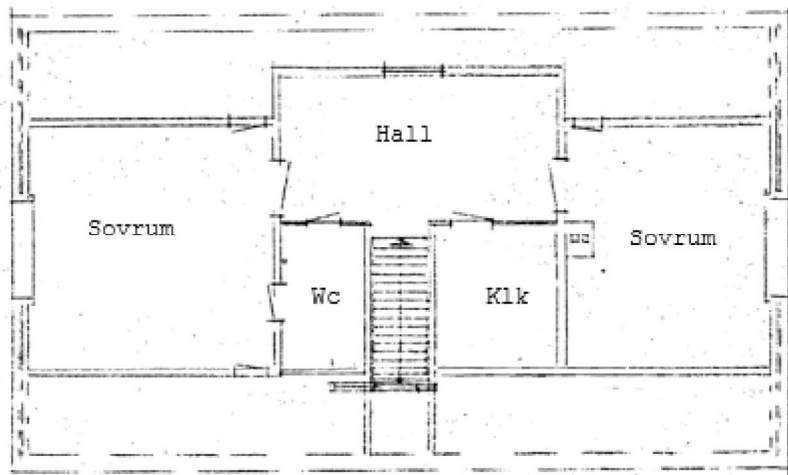


Bottenvåning



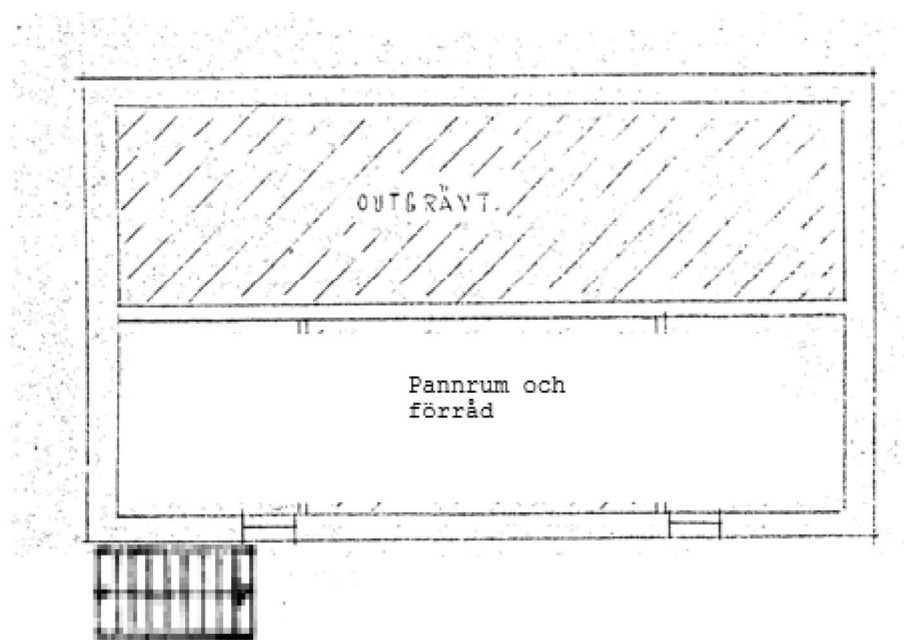
Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Källarvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning Åstorp Nyvång 1:71	UUID 909a6a60-4561-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120707504	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 1277	Distrikt Västra Broby	Distriktskod 101320	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-11 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-27

Adress

Adress
Landgrensgatan 9
265 50 Nyvång

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 1995-08-31	Akt 95/7977
--------------	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Berört fång
95/7977, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1995-08-30
Köpeskillning: 400 000 SEK (avser
hela fastigheten)

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2013-09-04	Akt 13/18826
--------------	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Berört fång
13/18826, andel 1/2
Gåva: 2013-03-22
Ingen köpeskillning redovisad

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-10, 15 345 680 sek (beslutsnummer: 122585854)	2025-01-13	D-2025-00013035:1
Utmätning 2025-01-10, 15 345 680 sek (beslutsnummer: 122585938)	2025-01-13	D-2025-00013036:1

<

Taxerade ägare

Andel

Juridisk form

1 / 2

Fysisk person

1 / 2

Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 4135264 (2024)

Taxeringsvärde

351 000 SEK

Riktvärdeområde

1277003

Fastighetsrättliga förhållanden

Utgör en eller flera självständiga fastigheter

Tomtareal

1019 kvm

Strand

Inte strand eller strandnära mer än 150 m

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten
Kommunalt avlopp

Antal lika

1

Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 4136264 (2024)

Taxeringsvärde

1 088 000 SEK

Bebyggelsetyp

Friliggande

Total standardpoäng

34

Bostadsyta

120 kvm

Biutrymmesyta

21 kvm

Värdeyta

124 kvm

Nybyggnadsår

1920

Tillbyggnadsår

Värdeår

1929

Under byggnad

Nej

Antal lika

1

Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Datum

Akt

Avstyckning

1954-12-21

11-ÅST-225/54

Ursprung

Åstorp Nyvång 1:34

Läge, Karta

Område

Typ

N (SWEREF99 TM)

E (SWEREF99 TM)

1

Markområde

6222623.3

369966.7

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Total

1 019 m²

1 019 m²

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

Omregistreringsdatum

Akt

L-Björnekulla Åstorp 8:82

1957-05-31

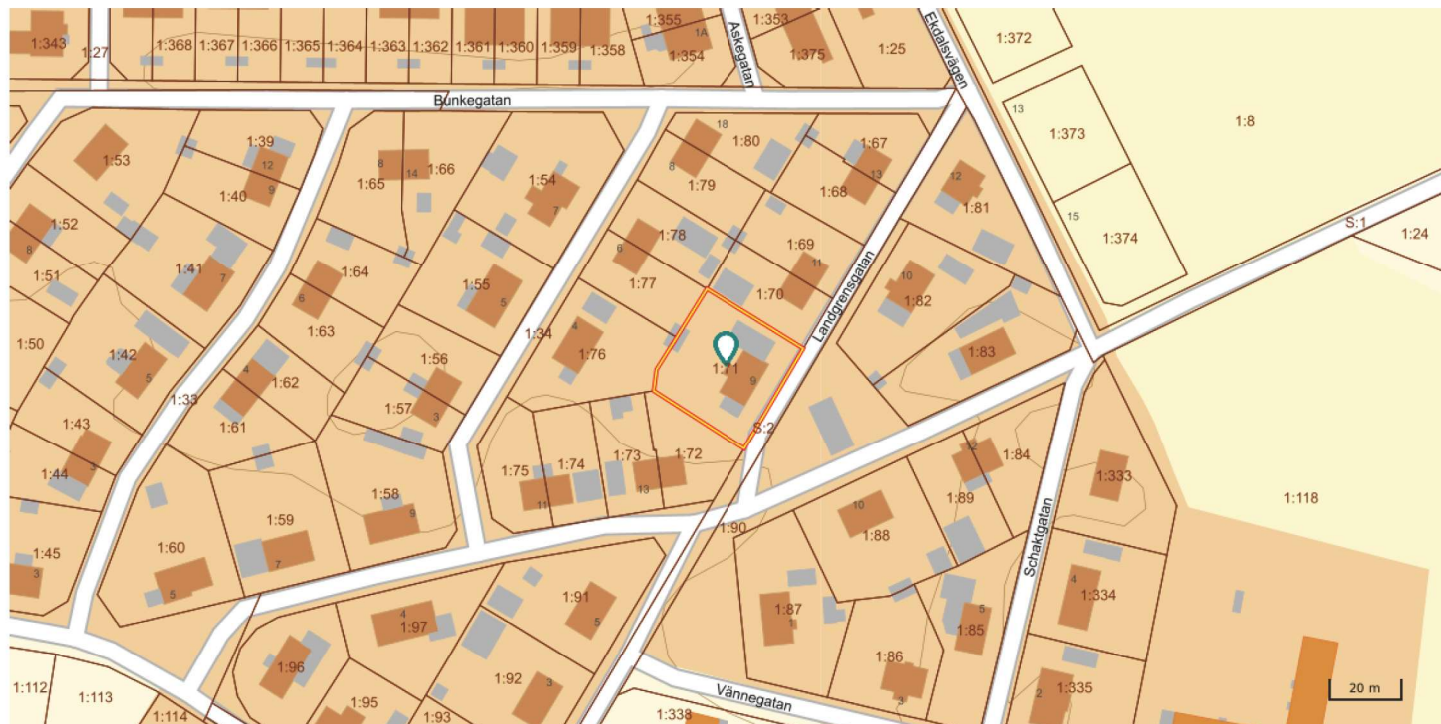
L-Åstorp Stg:749

1991-09-25

1183-927

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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