

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Landskrona Råga Hörstad 7:27



Januari 2026

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Råga Hörstad 7:27 i Landskrona kommun</i>
ADRESS	<i>Kustvägen 227 261 75 Asmundtorp</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>Privatperson F-2343-25-12</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Januari 2026</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av en fastighet om 11 757 m² belägen i Råga Hörstad.</i> <i>På fastigheten finns en småhusbyggnad i 1½-plan med en taxerad boarea om 95 m² enligt taxeringsuppgifter. Byggnaden håller generellt äldre skick och standard invändigt. Strax söder om huvudbyggnaden finns även en friliggande förrådsbyggnad och i anslutning till dammen finns en mindre stuga.</i> <i>Tomten utgörs av grönytor, fruktträd, träd, samt dammar.</i> <i>Omgivande fastigheter består av småhus, gårdar och åkermark.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-12-29 av Gustav Forsberg tillsammans med den lagfarne ägaren.</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>

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 11 757 m².

TOMTTYP	Mellantomt	☒	Hörntomt	☐	Skaftomt	☐	Sjötomt	☐	Strandtomt	☐	Strandnära tomt
	Friliggande	☒	Trädgård	☒	Natur	☐	Kuperad	☐	Berg	☐	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐	Parhus	☐	Radhus	☐	Centralt läge	☐		☐	
	Fritidshus	☐	Kedjehus	☐	Flerbostadshus	☒	Lantligt läge	☐		☐	

Tomten utgörs av grönytor i form av trädgårdsyta, buskar och träd samt dammar.

Vatten och avlopp

KOMMUNALT	☒ Kommunalt vatten									
	☒ Kommunalt avlopp									
EGET VA	1-kammarbrunn	☐	3-kammarbrunn	☐	Minireningsverk	☐	Borrat brunn	☐	Vatten saknas	
	2-kammarbrunn	☐	Stenkista	☐	Infiltrationsbädd	☐	Grävd brunn	☐	Avlopp saknas	

Enligt taxeringsuppgifter.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1929	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:		☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppförd i 1½-plan. Angivet byggnadsår enligt taxeringsuppgifter. Enligt uppgift från ägaren är byggnadens östra del tillbyggd med badrum, hall på bottenvåningen och ett rum på ovanvåningen.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTERTAK	FÖNSTER
☐ Murar till berg	☐ Betonghålstén	☒ Trä	☒ Trä	☐ Träpanel	☐ Tegelpannor	☐ Kopplade
☐ Gjuten grund	☐ Lättklinker	☐ Lättbetong	☐ Lättbetong	☒ Tegel	☐ Betongpannor	☐ Tvåglas, trä
☒ 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)
☐ Golvvärme	☒ Varmvattenberedare	☐ Sjövärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation	☐ Vedpanna	☐ Grundvattenvärme	☐
☒ Självdragsventilation	☐	☐	☐

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 95 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	Dusch	Hall	Bastu	Kontor	Förråd	Allrum	Pann-rum	Tvätt-stuga	Klk	Uterum
Bv	1		1		1			2								
Ov		3										1				
S:a	1	3	1		1			2				1				
Övrigt: Källardel nås utifrån.																

KÖK (BV)

☐ Elspis	☒ Häll	☒ Inb. ugn	☐ Kyl	☐ Kaffemaskin
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☐ Inb. mikro	☐ Frys	☐ Vinkyl
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt	☐ Diskmaskin	☒ Kyl/Frys	☐
Beskrivning:	Plastmatta på golv, tapetserade väggar och kakel ovanför diskbänken.			
Standard:	Äldre.			
Underhållsstatus:	Renoverings-/underhållsbehov.			

BADRUM (BV)

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handduktork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbeldbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐
☒ Tvättställ	☐	☐	☐ Bastu	☐
Beskrivning:	Badrum med direktverkande golvvärme.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal till äldre.	
Väggar:	Kakel.	Underhållsstatus:	Moderniseringsbehov.	

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
Ytskikten i bostaden är överlag äldre och bedöms ha moderniseringsbehov.		

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgiftsår: 2024			
Taxeringsvärde:	1 682 000	Byggnadsvärde:	912 000
		Markvärde:	770 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Förrådsbyggnad

Beläget strax söder om huvudbyggnaden
inrymmande förrådsutrymme med mindre hönshus.

Sannolikt uppförd med platta på mark,
lättbetongelement/trästomme och utvändigt
plåttak.

SKICK OCH STANDARD

Bedöms vara i normalt skick och standard.

Stuga

Stuga med mindre loft. Beläget vid den mindre
dammen.

Sannolikt uppförd på plintar, trästomme,
träfasad och utvändigt plåttak. Kamin finns
installerat. Ej isolerat.

SKICK OCH STANDARD

Bedöms vara i normalt skick och standard.

PANTBREV

Totalt 5 inteckningar.

Belopp 1.050.000 SEK.

Pantbrevsinnehavare okänd.

PLANBESTÄMMELSER

Fastigheten omfattas ej av detaljplan.

Fornlämning akt L1988:399 och L1988:263.

SERVITUT, GEMENSAMHETS- ANLÄGGNINGAR M.M.

Avtalsservitut

Ändamål: Jordkabel.

Beteckning: 12-IM6-97/6766.1.

Rättsförhållande: Last.

Avtalsservitut

Ändamål: Optokabel.

Beteckning: D201700691308:1.1.

Rättsförhållande: Last.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.

Försäkring: uppgift saknas.

Fiber är inte indraget enligt ägarens 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).

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 2025-12-29

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från Landskrona kommun och ortsprissystem UCBV och Valueguard

OMDÖME

Objektet utgörs av en större fastighet om 11 757 m². På fastigheten finns en friliggande småhusbyggnad i 1½-plan uppfört 1929. Taxerad boarea om 95 m². Intill huvudbyggnadens västra del finns enklare carport. I övrigt finns det en förrådsbyggnad uppförd söder om huvudbyggnaden samt en mindre stuga vid den mindre dammen. Den obebyggda delen av fastigheten utgörs av grönytor och dammar.

Bostaden bedöms generellt vara i äldre skick och standard interiört. Renoverings- och moderniseringsbehov bedöms föreligga.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i det aktuella närområdet sedan 2023-08. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 15 köp studerats.

Prisintervall: 13 815 - 32 142 kr/m².

Genomsnitt: 22 754 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 1 400 - 4 850 tkr.

Genomsnitt: 3 052 tkr.

K/T: 1,74 (0,92 - 3,32).

Genomsnittlig boarea: 139 m².

Genomsnittlig tomtareal: 9 000 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per januari 2026** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **2 400 000 kr.**

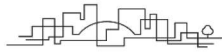
Bedömt värdeintervall 2 200 000-2 600 000 kr

Malmö 2026-01-15



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



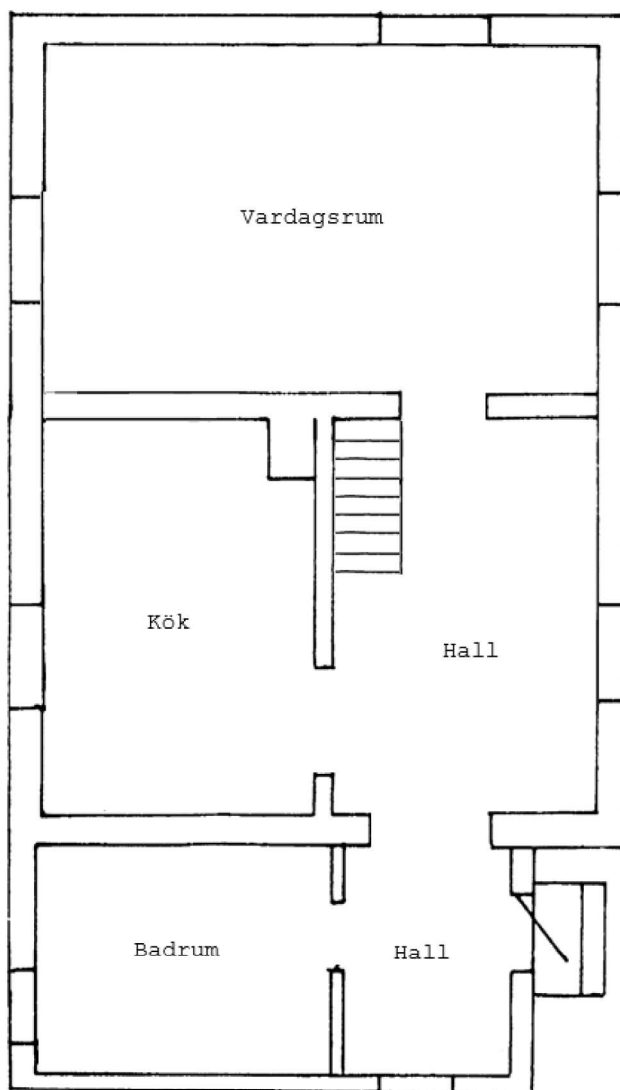
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



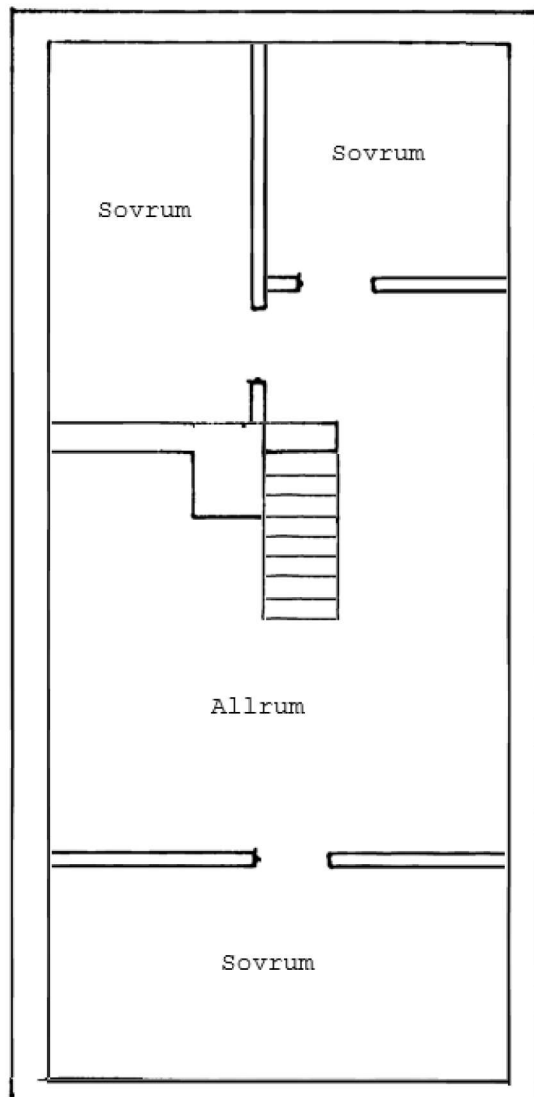


Bottenvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Landskrona Råga Hörstad 7:27	909a6a5c-f4ab-90ec-e040-ed8f66444c3f	120291427	2018-01-05
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1282	Asmundtorp Socken: asmundtorp	101228	2025-10-03
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-12-23

Adress

Adress

Kustvägen 227
261 75 Asmundtorp

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	1982-12-15	82/1783

Berört fång

82/1783, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1982-11-25
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll

	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-09-30, 1 121 084 sek beslutsnummer 12254887495	2025-10-02	D-2025-00353868:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 1 050 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	75 000 SEK	1982-12-15	82/10822
2	195 000 SEK	1991-11-27	91/13303
4	265 000 SEK	2015-10-02	D-2015-00442849:1
5	165 000 SEK	2017-03-06	D-2017-0009806/:1
7	350 000 SEK	2021-08-02	D-2021-00338322:1

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 2

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
3	Avtalsservitut Övrigt ändamål: jordkabel	1997-11-03	97/6766
6	Avtalsservitut optokabel	2017-12-14	D-2017-00691308:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Hässleholm
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar	
Fornlämningar	
Antikvariatsk bedömning	Akt
Fornlämning	L1988:399
Fornlämning	L1988:263

Rättigheter			
 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Jordkabel	Last	Avtalsservitut	12-IM6-97/6766.1
Beskrivning Jordkabel			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Olofström Hallandsboda 1:82			
Last Landskrona Råga Hörstad 7:27			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Optokabel	Last	Avtalsservitut	D201700691308:1.1
Beskrivning Optokabel			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Landskrona Stenen 3			
Last Landskrona Råga Hörstad 7:27			

Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	444847-0	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 682 000 SEK	912 000 SEK	770 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 1768255 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
770 000 SEK	1282003	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	11757 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 1769255 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
912 000 SEK	Friliggande	30	95 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	95 kvm	1929	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1929	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring lagfart	1898-09-05	12-ASM-AVS173
Fastighetsreglering	1993-10-05	1282-549

Ursprung

Landskrona Råga Hörstad 7:4

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6194999.3	369385.4
2	Markområde	6194924.9	369346.9



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	11 757 m ²	11 757 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Asmundtorp Råga Hörstad 7:27	1983-11-01	12-SVA-481

