

VärderingsInstitutet

Handläggare

Gustav Forsberg

Datum

2026-04-01

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Hörby Västerstad 1:4



April 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	Hörby Västerstad 1:4
ADRESS	Västerstad 7186, 242 97 Hörby
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	Privatperson F-19-26-12
VÄRDETIDPUNKT	April 2026
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
OBJEKTET	Friliggande villa i 1 1/2-plan med en taxerad boarea om 72 m ² och biarea om 34 m ² och byggår 1909. Huvudbyggnaden rymmer kök, hall, separat WC, badrum, sovrum, vardagsrum och matplats på entréplan samt ovanvåning med två sovrum, allrum och ett sovrum under renovering. På tomten finns en kompletterande ekonomibyggnad inrymmande ett isolerat utrymme, pannrum samt ett fristående garage och förråd. Tomten består i övrigt av trädgård med gräsytor, grusad infart och stenlagd uteplats delvis under tak.
UPPLÄTELSEFORM	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 1 558 m ² .
TOMTTYP	Friliggande trädgårdstomt om 1 558 m ² med gräsytor, buskar/träd, stenlagd uteplats delvis under tak, grusad infart och en mindre damm. Mellantomt på centralt läge i byn mellan kyrka och förskola.

VärderingsInstitutet

OMGIVNING	<i>Landsbygdsort, centralt läge i västerstad mellan kyrka och förskola. Lugn miljö med småhusbebyggelse och jordbrukslandskap i närområdet. Serviceutbud främst i Hörby tätort. Beläget mellan Hörby och Sjöbo.</i>
VATTEN OCH AVLOPP	<i>Kommunalt vatten och avlopp enligt taxering.</i>
BYGGNADSTYP	<i>Friliggande småhus i 1 1/2-plan. Uppfört 1909 enligt taxeringsuppgifter.</i>
BYGGTEKNIK	Huvudbyggnad (sannolikt utförande) <i>Grund: torpargrund, delvis gjutet golv i hall enligt ägaren.</i> <i>Stomme: tegel/trä.</i> <i>Bjälklag: trä.</i> <i>Fasader: tegel, delvis träpanel.</i> <i>Yttertak: eternittak.</i> <i>Fönster: majoriteten bytta omkring 2020 enligt ägaren till tvåglas isolerglas.</i>
UPPVÄRMNING OCH VENTILATION	<i>Uppvärmning/ventilation: Huvudbyggnad med luft-vattenvärmepump kopplad till vattenburna radiatorer, kompletterande luft-luftvärmepump. Ventilation med självdrag.</i>
AREOR	<i>Taxerad boarea 72 m² och biarea 34 m².</i> <i>Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.</i>
RUMSINDELNING	<i>Entréplan - hall, kök, WC, badrum, sovrum, vardagsrum och matsal.</i> <i>Övre plan - allrum, tre sovrum varav ett sovrum under renovering.</i> KÖK <i>Entréplan: utrustat med elspis (Elektro Helios), köksfläkt (Gorenje), diskmaskin, kyl (Samsung) och frys (Samsung). Laminatgolv med målade väggar och kakel ovanför diskbänk. Standard: enklare/normal, utrustning med blandad ålder.</i> BADRUM <i>Entréplan: Plastmatta på golv och plasttapet på väggar. Utrustat med WC, badkar, tvättmaskin. Bedömning: äldre skick och standard.</i> WC <i>Entréplan: Gäst-WC med plastmatta på golv, WC och tvättställ. Enklare standard.</i>

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT	Vardagsrum/matsal: laminatgolv och målade väggar. Sovrum: plastmatta och målade/tapetserade väggar. Allrum: laminatgolv och tapetserade väggar. Ett sovrum under renovering på ovanvåningen. Generellt normalt till något äldre ytskikt. Nyare ytskikt i vardagsrum och matsal.
TAXERINGSVÄRDE	Taxeringsår 2024. Typkod 220 - Småhusenhet, bebyggd. Totalt taxeringsvärde 747 000 kr. Byggnadsvärde 372 000 kr. Markvärde 375 000 kr.
ÖVRIGA BYGGNADER	<u>Ekonomibyggnad</u> Större förrådsdel och garagedel. Garage nås från trädgårdssidan. I anslutning till huvudbyggnaden finns ett isolerat utrymme med egen ingång med laminatgolv och målade väggar. El nydragen i denna del och vattenburna radiatorer installerade kopplade till luft-vattenvärmepumpen. Pannrum på andra sidan byggnaden. Sannolikt uppförd med platta på mark, stomme tegel/trä/lättbetongelement, fasad tegel/eternit/trä, fönster huvudsakligen ettglas och tak av eternit/plåt. Notera, enligt ägaren läcker det delvis kring skorstenen.
PLAN	Fastigheten omfattas inte av någon stadsplan/detaljplan.
SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.	Inga uppgifter om samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar.
PANTBREV	Pantbrev/inteckningar: 5 st. Totalt 667 000 SEK. Pantbrevsinnehavare: okänt.
EL & FÖRSÄKRING	El finns till allmänt nät. Ny el dragen i ekonomibyggnadens isolerade del enligt ägaren. Försäkring: okänt. Fiber är 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 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.

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 villa i 1 1/2-plan från 1909 med en boarea om 72 m² och biarea om 34 m² på en tomt om 1 558 m². Byggnaden i enklare/normal standard med vissa åtgärdsbehov, ett sovrum under renovering på ovanvåning och äldre våtrum. På fastigheten finns även en större ekonomibyggnad inrymmande ett isolerat utrymme, garage, förråd och pannrum. Visst underhållsbehov av ekonomibyggnaden föreligger framför allt avseende skorsten. Fastigheten belägen mellan kyrka och förskola.

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

Prisintervall: 8 125 - 21 820 kr/m².

Genomsnitt: 14 235 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 650 - 2 670 tkr.

Genomsnitt: 1 816 tkr.

K/T: 1,42 (1,06 - 2,14).

Genomsnittlig boarea: 127 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten april 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 850 000 kr.

Bedömt värdeintervall: 750 000-950 000 kr

2026-04-01



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



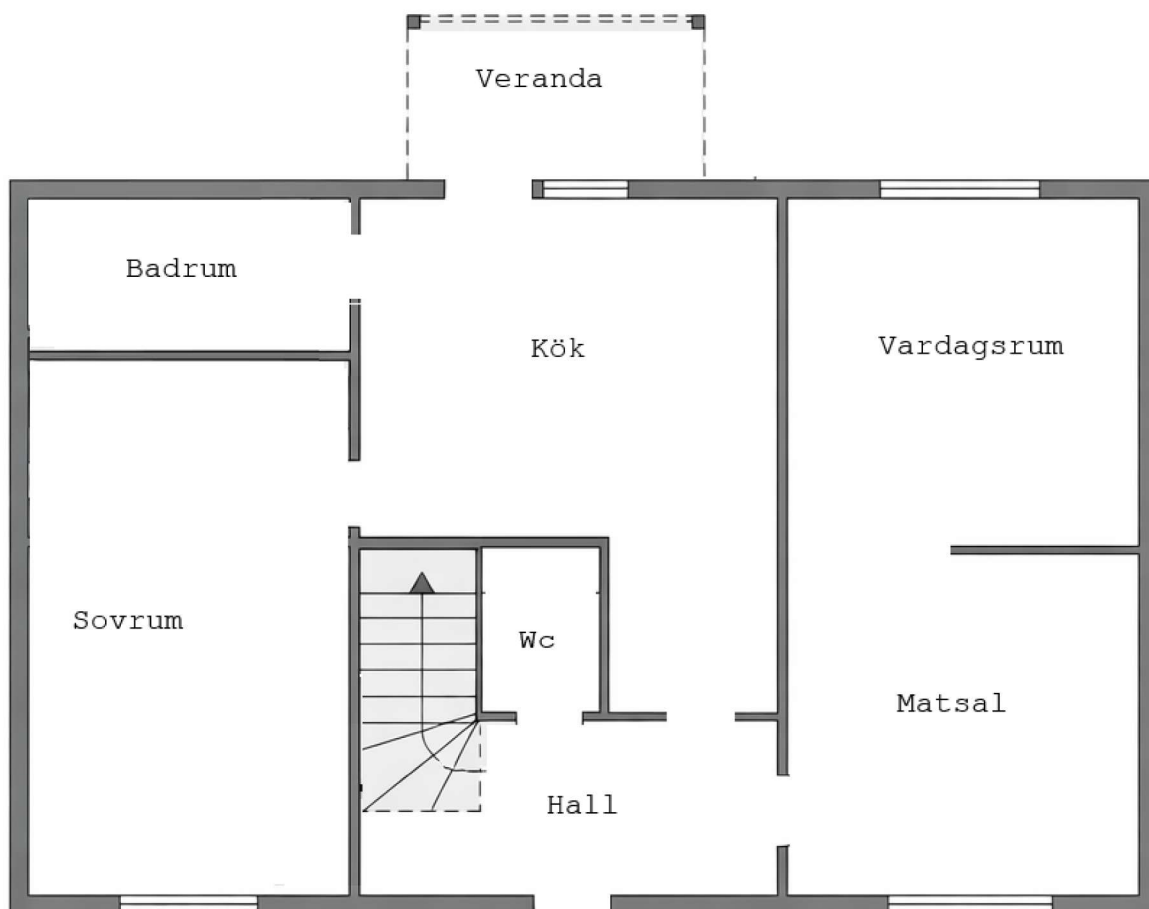
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet

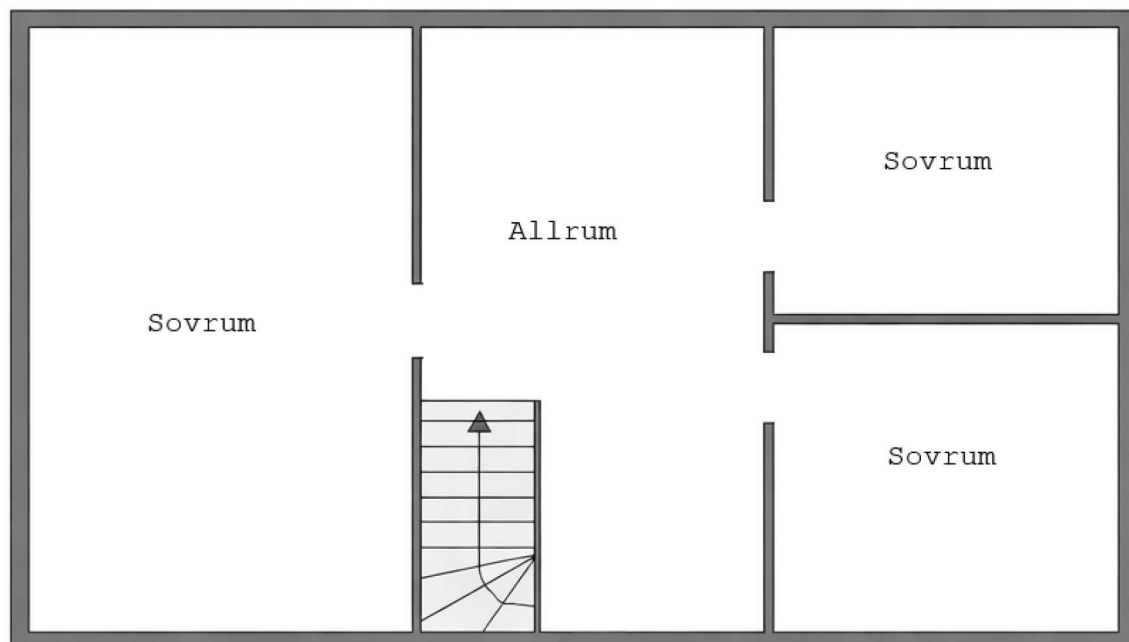


Bottenvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Hörby Västerstad 1:4	909a6a5c-a61b-90ec-e040-ed8f66444c3f	120271315	-
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1266	Västerstad Socken: västerstad	101209	2026-01-05
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-03-25

Adress

Adress

Västerstad 7186
242 97 Hörby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2007-05-07	07/13791

Berört fång

07/13791, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2007-05-03
Köpeskillning: 425 000 SEK (avser
hela fastigheten)

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2007-05-07	07/13790

Berört fång

07/13790, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2007-05-03
Köpeskillning: 425 000 SEK (avser
hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll

	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-12-29, 445 606 sek, beslutsnummer 12256111621	2026-01-02	D-2026-00001600:1

Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	174694-6	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	747 000 SEK	372 000 SEK	375 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 2	Fysisk person
		1 / 2	Fysisk person

Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
Värderingsenhet småhus tomtmark 8290253 (2024)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
375 000 SEK	1266012	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1558 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 8291253 (2024)			
Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
372 000 SEK	Friliggande	20	72 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
34 kvm	79 kvm	1909	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1929	Nej	1	

Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avsöndring KB		1929-11-18	12-VÄT-AVS52
Ursprung			
Hörby ABås 1:1 Hörby Hovgårdsmölla 1:2-4 Hörby Västerstad 1:1, 2:1, 3:2-3, 4:9,11-12,14-22,24,26-33,35-41, 5:2,10-12,14-21, 6:4-5,7-8, 7:2-4, 8:3,6,11-33,36-44,46-49,51-52, 12:1, 14:2-6, 15:3-9, 16:6-11, 18:2-6,8-10, 19:4,7-13,15-21, 20:2-6, 21:2,4-7, 22:2-5,8-9,11-16, 23:5-6, 24:1, 25:5-9, 26:2-5, 27:2-4,6-9, 28:5-6,9-15, 29:9-11,13-25,30-33			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6181794.7	414801.6
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 558 m ²	1 558 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
M-Västerstad Grustäkten 1:1	1973-01-03		12-LÖV-641
M-Västerstad Västerstad 1:4	1983-11-01		12-HÖÖ-1937

Källa: Lantmäteriet



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