

Handläggare

Gustav Forsberg

Datum

2026-04-07

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Kristianstad Kyllingaröd 3:18



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	Kristianstad Kyllingaröd 3:18
ADRESS	Kyllingarödsvägen 196, 297 94 Degeberga
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	Privatperson F-2928-25-12
VÄRDETIDPUNKT	April 2026
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
OBJEKTET	Friliggande småhus uppfört 1934 i 1 1/2-plan med delvis utgrävd källare. Boarean är inte uppmätt. Taxerad boarea 56 m ² , men faktisk boarea bedöms grovt till cirka 150-200 m ² . På fastigheten finns även fristående ekonomibyggnad innehållande verkstad, förråd, tidigare stall och ett kylrum. Vid värdetidpunkten saknades yttertak. Tomten omfattar naturtomt om 16 870 m ² .
UPPLÅTELSEFORM	Äganderätt
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.
INSPEKTION	Utförd av Gustav Forsberg den 26 mars 2026, utan den lagfarne ägarens närvaro. 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 16 870 m ² .
TOMTTYP	Stor naturtomt i lantligt läge. Veranda från bostadshuset vetter mot grönytor.
OMGIVNING	Lantligt läge utanför Degeberga. Gles bebyggelse, jord- och skogsbrukspräglad miljö.

VärderingsInstitutet

VATTEN OCH AVLOPP

Enskilt vatten och enskilt avlopp enligt fastighetsutdrag.

Enligt miljöinspektör på kommunen finns det inga gamla handlingar eller tillstånd. Det har genomförts en inventering av avloppet 2018 då de inte kunde hitta någon avloppsanläggning. Osäkerhet föreligger således och ägaren har inte inkommit med några handlingar. Från kommunens sida bedöms därför avloppsanläggningen som underkänd.

BYGGNADSTYP

Friliggande småhus (typkod 220), 1 1/2-plan med delvis utgrävd källare. Byggnadsår 1934.

Tillbyggnader: sannolikt har större tillbyggnader gjorts men det finns inga dokument eller handlingar för när det har skett.

BYGGTEKNIK

Huvudbyggnad (sannolikt utförande)

Grundläggning: ursprungligt hus med källargrund och krypgrund, tillbyggd del sannolikt med platta på mark.

Stomme: trä/betonghålstén/lättbetongelement.

Fasad: putsad i kombination med träpanel.

Yttertak: takpapp, yttertak saknades vid värderingstillfället.

Bjälklag: trä.

Fönster: varierande, mestadels 3 glas, isolerfönster.

UPPVÄRMNING OCH VENTILATION

Uppvärmning: pelletspanna (pannrum i källare), elgolvvärme i badrum.

Kompletterande eldstäder: stor öppen spis i matsal och kamin i vardagsrum.

Ventilation: självdrag.

El: anslutet till allmänt elnät.

Fiber: okänt.

AREOR

Taxerad boarea 56 m². Sannolikt är byggnaden betydligt större grovt uppskattat till cirka 150-200 m².

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

VärderingsInstitutet

RUMSINDELNING

Källarplan: pannrum, tvättstuga.
 Bottenvåning: entréhall, kök, matsal, vardagsrum, två sovrum, badrum, gäst-WC och separat duschutrymme.
 Övervåning del 1: ett sovrum samt sex enklare rum.
 Övervåning del 2: tre sovrum och hall.

KÖK

Bottenvåning: Laminatgolv och kaklade väggar.
 Utrustning: diskmaskin, elspis, fläkt och kyl/frys (Samsung). Bedömt normalt skick.

BADRUM

Badrum - bottenvåning: Helkaklat sannolikt med elgolvvärme. Utrustning: WC, tvättställ, dusch. Relativt nyligen utfört i modernt snitt.

Duschutrymme - bottenvåning: Helkaklat.
 Utrustning: dusch och tvättställ. Modern som ovan.

WC

Gäst-WC - bottenvåning: Helkaklat. Utrustning: WC, tvättställ. Modern som ovan.

TVÄTTSTUGA

Källarplan: Utrustad med tvättmaskin och torktumlare. Betonggolv och putsade väggar. Enklare standard.

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Källare: betonggolv och putsade väggar, enklare utförande.
 Bottenvåning: mestadels laminat- och trägolv, klinker i matsal, väggar med träpanel och tapeter och innertak med träpanel.
 Övervåning: sovrum med plastmatta och laminatgolv och träpanel på väggar och i innertak. Interiört förekommer generellt många ytskikt med träpanel.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsår 2024. Taxeringsvärde totalt 633 000 kr varav byggnadsvärde 273 000 kr och markvärde 360 000 kr. Typkod 220 (småhusenhet, bebyggd).

Notera att tillbyggnadsår och boarea inte stämmer överens med taxeringsuppgifterna.

ÖVRIGA BYGGNADER

Ekonomibyggnad i vinkel innehållande verkstad, förråd, tidigare stall och ett kylrum.

Sannolikt uppförd med platta på mark, tegelstomme, putsad fasad i kombination med träpanel, utvändigt plåttak. Standard/Skick: enkla skick och standard.

VärderingsInstitutet

PLAN	<i>Fastigheten omfattas inte av detaljplan.</i>
SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.	<i>Kristianstad Kyllingaröd GA:1 Kyllingaröds samfällighetsförening. Ändamål: vägförening. Andel: 3 528/51 664. Avgift: okänd.</i>
PANTBREV	<i>Pantbrev/inteckningar: totalt 2 st. Totalt belopp 100 000 kr. Pantbrevsinnehavare okänd.</i>
EL & FÖRSÄKRING	<i>El finns - ansluten till allmänt elnät. Försäkring: okänd. Fiber: okänt om det är indraget.</i>
ÖVRIGT	<i>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).</i>
HANDRÄCKNING	<i>Småhuset var normalt möblerat vid värderingstillfället. På tomten förekom en del lösöre.</i> <i>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.</i>

VärderingsInstitutet

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.

OMDÖME

Friliggande småhus i 1 1/2-plan med delvis utgrävd källare på stor naturtomt i lantligt läge utanför Degeberga. Tillbyggd med matsal och veranda samt våtrum under senare år. Faktisk boarea bedöms grovt till cirka 150-200 m². Skick och standard varierar med en del åtgärdsbehov – yttertak saknades vid värdetidpunkten, avlopp saknas sannolikt och ekonomibyggnad i enklare skick.

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

Prisintervall: 5 055 – 20 299 kr/m².

Genomsnitt: 12 846 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 750 – 4 750 tkr.

Genomsnitt: 2 000 tkr.

K/T: 1,27.

Genomsnittlig boarea: 153 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten april 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 1 400 000 kr.

Bedömt värdeintervall: 1 200 000-1 600 000 kr

2026-04-07



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

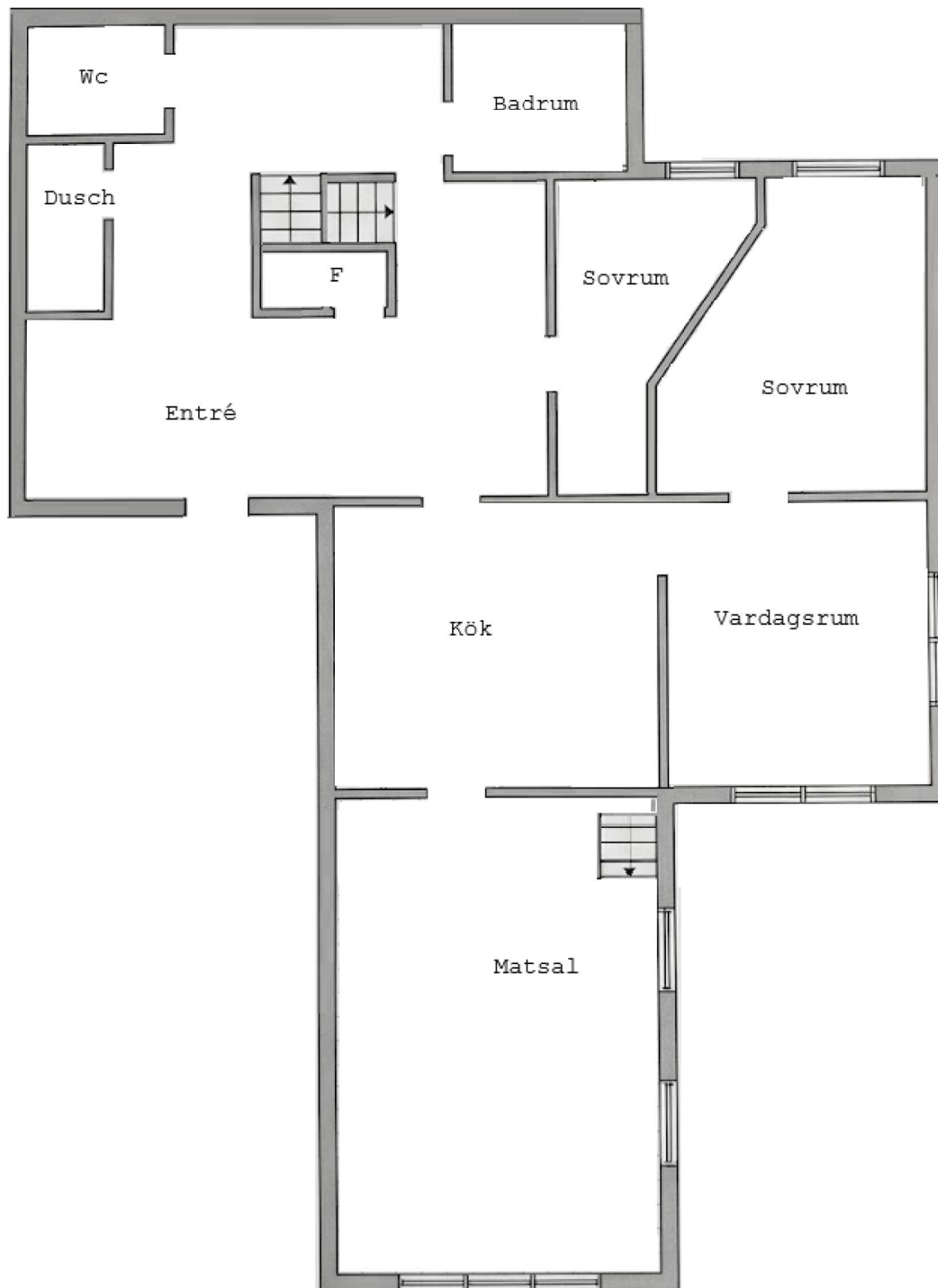
VärderingsInstitutet



VärderingsInstitutet



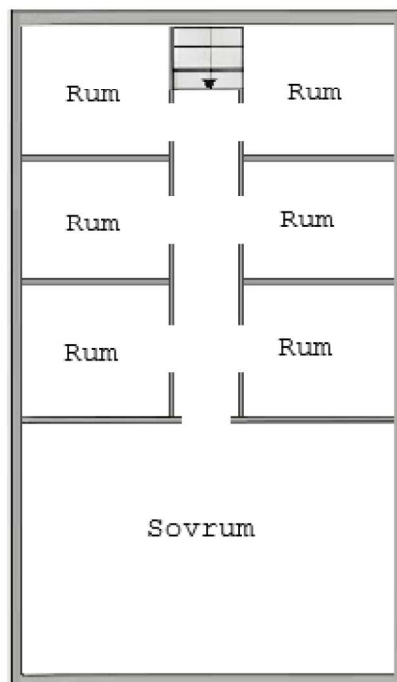
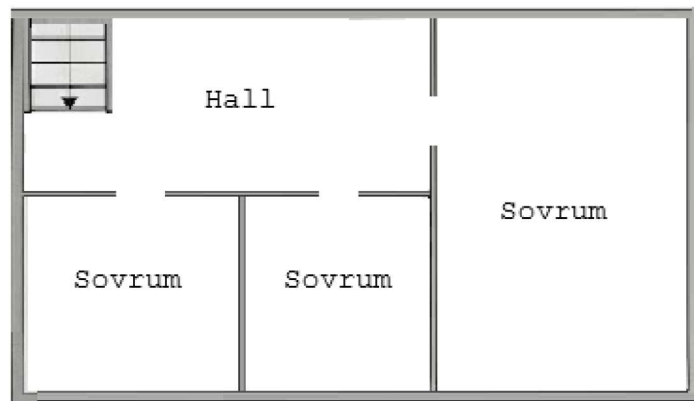
Bottenvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna

VärderingsInstitutet

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Kristianstad Kyllingaröd 3:18	909a6a5d-d8e6-90ec-e040-ed8f66444c3f	120548648	2010-08-27
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1290	Degeberga Socken: degeberga	101218	2025-12-08
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-03-06

Adress

Adress

Kyllingarödsvägen 196
297 94 Degeberga

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Information saknas eller redovisas ej	1/1	2007-07-04	07/11202

Berört fång

07/11202, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2007-06-29
Köpeskillning: 800 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 09/162

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-12-03, 11 098 sek jämte kostnader. beslutsnr 12255832409	2025-12-05	D-2025-00449756:1
Anmärkningar		
Avser inteckning 89/3908		
Avser inteckning 89/3909		
Utmätning 2025-12-03, 103 117 sek jämte kostnader. beslutsnr 12255832524	2025-12-05	D-2025-00449684:1
Utmätning 2025-12-03, 103 117 sek jämte kostnader. beslutsnr 12255832375	2025-12-05	D-2025-00449686:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar		
Avser inteckning 89/3908		
Avser inteckning 89/3909		
Utmätning 2025-12-03, 11 098 sek jämte kostnader. beslutsnr 12255832508	2025-12-05	D-2025-00449690:1
Inteckningar		
Totalt antal inteckningar: 2		
Totalt belopp: 100 000 SEK		
Nr	Belopp	Inskrivningsdag
1	50 000 SEK	1989-04-19
2	50 000 SEK	1989-04-19
Ajourförande inskrivningsmyndighet		
Myndighet	Kontorbeteckning	
Lantmäteriet	Hässleholm	
Telefonnummer	E-mail	
0771-63 63 63	fastighetsinskrivning@lm.se	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter	
 Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig	
Gemensamhetsanläggningar	
Kristianstad Kyllingaröd GA:1	

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	165833-7	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	633 000 SEK	273 000 SEK	360 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 16338265 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
360 000 SEK	1290900	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	16870 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 106840265 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelse typ	Total standardpoäng	Bostadsyta
----------------	----------------	---------------------	------------

273 000 SEK	Friliggande	20	56 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	56 kvm	1934	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1934	Nej	1	

Allmänna delen

Skattetal

Skattetal	Skattety
9/2220	Mantal

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Hemmansklyvning BD	1890-12-15	11-DEG-93

Ursprung

Kristianstad Kyllingaröd 3:2

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6189468.5	440415.4

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

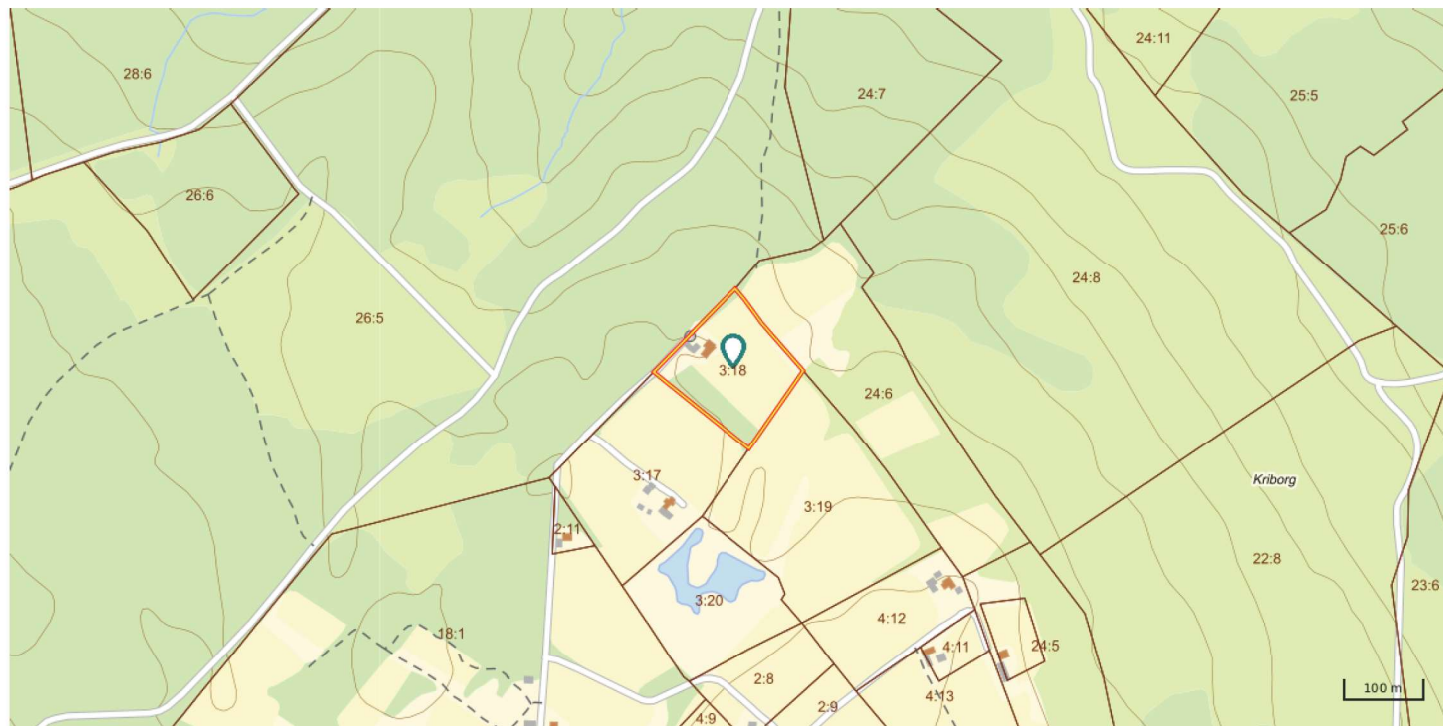
Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	16 870 m ²	16 870 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Degeberga Kyllingaröd 3:18	1990-03-07	1180-1180

Källa: Lantmäteriet



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