

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
KRISTIANSTAD ÖSTERSLÖV 22:18



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING	3
TOMT	4
MARK	5
Övrig mark	5
BYGGNAD -1	6
Bostadsbyggnad	6
BYGGNAD -2	7
Bostadsbyggnad	7
ÖVRIGA BYGGNADER	9
Växthus 1	9
Växthus-2	10
OMDÖME	12
EKONOMISKA DATA	12
VÄRDEBEDÖMNING	13
BILAGA 1: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	16
BILAGA 2: KARTOR	17
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL	20
BILAGA 4: PLANSKISSER	21
BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA	23

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: KRISTIANSTAD ÖSTERSLÖV 22:18
 Adress: ARKELSTORPSVÄGEN 146, 291 94 KRISTIANSTAD
 Kommun: Kristianstad
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: Mars 2026.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-03-17 av undertecknad. Vid besiktning deltog lagfaren ägare.

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köpares undersökningsplikt enl. JB 4:19, se även bilaga Förbehåll för värdeutlåtande.

Handräckning 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 bostad 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.

TOMT

Upplåtelseform

Äganderätt

Areal, tomttyp

Österslöv 22:18 består av ett sammanhållet markområde om totalt 4 974 kvm. Fastigheten är taxerad som Lantbruksenhet, som endast utgörs av växthus/djurstall. Fastigheten är också taxerad som bebyggd småhusenhet.

Fastighetens byggnadsbestånd består av två bostadshus, och två växthus, därtill sidobyggnader i form av två garage och en fast uppställd container. Här finns också ytterligare en husbyggnad - ett gammalt äldre bostadshus - som fungerar som förrådsbyggnad.

Ytterligare ett skal/gammalt växthus står kvar, medan ett tidigare fjärde växthus är rivet och där bara del av grunden står kvar.

TOMT:

Tomten är utformad med byggnadsbestånd som en mindre handelsträdgård. Tidigare har odlingsverksamheten varit mer kommersiellt inriktad och infarten till tomten består av en större hårdgjord yta/biluppställningsplats om ca 300 kvm. Denna yta inramas sedan av två separata bostadshus med komplementbyggnader samt ett av växthusen.

Läge

Värderingsobjektet är beläget längs arkelstorpsvägen, ca 1,5 km norr Österlöv, se bilaga kartor.

Vatten, avlopp, el

Fastigheten har enskilt vatten och enskilt avlopp, enligt taxering.

El är anslutet.

Energideklaration

Energideklarationer finns för respektive bostadsbyggnad, bifogas separat.

Planbestämmelser,
servitut mm

För fastigheten gäller varken detaljplan eller områdesbestämmelser.

Fastigheten belastas av ett officialservitut avseende vattentäkt.

För mer information av fastighetsrättslig karaktär, se bifogade FDS-utdrag.

Förvärvstillstånd Fastigheten ingår inte i ett glesbygdsområde enligt jordförvärvsförordningen

Förvärvstillstånd kan krävas för juridiska personer.

MARK

Övrig mark Fastigheten har inga noterade arealer normalt förknippade med lantbruksfastigheter (åkermark, betesmark, skogsmark etc.). Marken på fastigheten utgörs utöver ren byggnadsmark av i huvudsak av grusade och hårdgjorda ytor, samt gräsbevuxna ytor och tidigare grunder från rivna växthus.

Marken utgörs av sandig morän, med ett skattat jorddjup av 10-20m, därunder sandsten, enligt uppgifter från SGU.

BYGGNAD -1**Bostadsbyggnad**

Byggnadstyp	1 ½ -plan med mindre källardel	
Byggnadsår	1920, enligt taxering.	
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biutrymme 171 kvadratmeter resp. 0 kvadratmeter enligt taxering. Kontrollmätning har gjorts, Bostadsarea bedöms korrekt.	
Innehåll	Källare: Förråd, endast utvändig access. Mindre utrymme. (ej besiktigat, enklare förråd enligt uppgift från ägare) Bottenvåning: Entré, hall, kök, matplats, vardagsrum, två sovrum, våtrum, tvättstuga, groventré samt uterum Övervåning: allrum, två sovrum, våtrum	
Undergrund	Sandig morän, skattat jorddjup av 10-20m, därunder sandsten. (SGU).	
Grundmurar	Natursten, betongsten	
Grundläggning	Delvis källargrund, därutöver bedöms grundläggning vara fylld stengrund.	
Stomme	Trä	
Bjälklag	Trä	
Fasad	Träpanel samt puts. Normalt skick.	
Yttertak	Takpanneplåt	
Fönster	Tvåglasfönster, normalt skick. Äldre takfönster.	
Våningstrappa	I trä, belagd med textilmatta	
Golvbeläggningar	Parkett, laminat	
Tak	Pärlepont, skivor	
Kök	Spårade träluckor och lådfronter, 4-pls gasspis med ugn och fläkt. Kyl/frys. Vitvaror bedöms som äldre. Köket saknar naturlig matplats. Matplats istället i intilliggande rum med plats för ca 6-8 personer. Kök i normalt skick.	
Våtrum	Bottenvåning	Övervåning
golv	Klinker	Plastmatta
väggar	Kakel	Tapet
inredning	WC, tvättställ, dusch	WC, tvättställ
övrigt	Ljust porslin	Ljust porslin. Stolsits sönder
skick	Normalt/äldre	Sämre/äldre
Tvättavdelning	Bottenvåning	
golv	Klinker	
väggar	Träpanel	
inredning	Tvättmaskin, torktumlare	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Uppvärmning	Två stycken luft-/luftvärmepumpar	
Övrigt	Eldstad. Godkänd för eldning enligt uppgift från ägare.	
Garage	Fristående garage, ca 29 kvm. Garageport saknas. El indragen. Garaget används som uterum. Vatten indraget. Takhöjd ca 2,2m.	
Uthus	Se förrådsbyggnad, under övriga byggnader.	

BYGGNAD -2**Bostadsbyggnad**

Byggnadstyp

Byggnadsår

1 ½ -plan med källare.

Byggnadsår 2007 enligt taxering. Enligt uppgift från ägare är byggnaden från början ett stall omgjort till bostad.

Byggnadsåret bedöms vara felaktigt. Byggnad lokaliserad på platsen återfinns på flygfoto från ca 1960. Om byggnaden är äldre än så går ej att fastslå. Värdeåret bedöms till 1960.

Area BOA, BIA

Bostadsarea och biutrymme 96 kvadratmeter resp. 36 kvadratmeter enligt taxering. Taxerade BOA och BIA bedöms ej korrekta.

Bostadsarea är kontrollmätt och bedöms vara ca 72 kvm. Biutrymme bedöms vara 72 kvm.

Innehåll

Källare: Apparatur, samt tre förrådsutrymmen. (Invändig och utvändig access till källare). Hela källaren är sanerad/renoverad efter rökutveckling 2021, enligt uppgift från ägare. Omfattande mängd träpanel samt platsbyggda hyllsystem i trä.**Bottenvåning:** Veranda, hall, kök, våtrum, vardagsrum, sovrum.**Övervåning:** Hall, två sovutrymmen (takhöjd är som högst ca 1,85m på övervåning, ytan räknas inte in som BOA eller BIA).

Undergrund

Sandig morän, skattat jorddjup av 10-20m, därunder sandsten. (SGU).

Grundmurar

Betongsten

Grundläggning

Källargrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Blå träpanel. Normalt skick

Yttertak

Takpanneplåt

Fönster

Tvåglasfönster, sämre/äldre skick.

Våningstrappa

I trä. (Invändig källartrappa genom lucka, brant och med begränsad höjd. Också i trä.).

Golvbeläggningar

Laminat

Tak

Skivor, målat.

Kök

Ljusa spårande luckor och lådfronter, äldre skick.

4-pls häll, med ugn och fläkt, samt gasspis med fläkt (används ej men ska fungera enligt uppgift från ägare).

Kyl/frys. Vitvaror bedöms som äldre. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4 personer. Kök i normal standard i äldre skick.

Våtrum

Bottenvåning

golv

Klinker

väggar

Kakel

inredning

WC, tvättställ, dusch

övrigt

Ljust porslin

skick

Normalt

Tvättavdelning

I källare, samma utrymme som kombipannan.

golv väggar inredning	klinker Betong Tvättmaskin (samt kombipanna och elektrisk varmvattenberedare)
Ventilation	Självdraagsventilation
Uppvärmning	Direktverkande el genom elradiatorer. I källaren står en kombipanna (bonus 30) med pelletsficka. Har ej varit i drift sedan olycka 2021. Status på kombipannan oklar.
Övrigt	Hela källaren är vidgjord 2021 enligt uppgift. Norrssidan av huset har en vidbyggd del med enklare utrymmen. Ett utrymme med äldre tekniska anläggningar kopplat till tidigare växthus, röd träfasad i sämre skick på den delen.
Ombyggt garage	Vidbyggt garage, port utbytt mot aluminiumpartidörr/glaspartidörr. Teknisk sett bedöms det vara ett garage ombyggt till enklare förråd. Ca 25 kvm.
Garage med intilliggande container	Garage med gjuten platta. Ca 44 kvm. El indragen. Slagport. Invändig takhöjd ca 2,80m. Stående bredvid/intill garaget finns en äldre container. Tidigare för blomsterförvaring. Nu enklare förråd. Ca 18 kvm. Uppvärmningssystem till container fungerar ej enligt uppgift från ägare.

ÖVRIGA BYGGNADER

- A: Bostadsbyggnad 1 (beskriven ovan).
 B: Bostadsbyggnad 2 (beskriven ovan).
 C: Växthus 1
 D: Växthus 2
 E: Växthus 3
 F: Förrådsbyggnad
 G: Garage med intilliggande container vid bostadsbyggnad 2 (beskriven ovan, värderas inte separat).

Se bilaga 2, karta 5 för lokalisering av byggnader

Växthus 1

Växthus ca 500 kvm enligt taxeringsuppgifter och kontrollmätning via ortofoto. Byggnaden används för privat bruk. Konstruktionen ger ett funktionellt intryck och bedöms vara i normalt skick sett till typ. Stomme med fackverkskonstruktion i stål/metall. Nockhöjd ca 5,50m. Glastak, bedöms vara intakt. Vidnocken finns en upphöjd sektion med öppningsbara ventilationsluckor enligt uppgift. Väggbeklädnad av kanalplast. Vissa synliga skador finns på kanalplasten men de bedöms vara av mindre art. Ventilationen är manuell, kedjeordning för öppning av takluckor. Vatten är indraget, och bevattning sker via slangsystem. El finns indragen i byggnaden. Det finns inget aktivt värmesystem. Äldre rörsystem från tidigare drift finns kvar men är gammalt och med plomberade ledningar. Trots avsaknad av värmesystem noteras på besiktningdagen en lätt tropisk inomhusmiljö. Tydligt varmare inne i växthuset än utanför. Inredning med upphängt system anpassat för klättrväxter/höga odlingar. Gångar av betongplattor på del av odlingsbädden.

Växthuset är av äldre, enklare modell. Bedöms vara i funktionellt bruksskick men med visst underhållsbehov.

Värdebedömning:

Taxeringsuppgifter ger att växthuset har värdeår 1981. Det bedöms som rimligt sett till konstruktion och skick. Den ekonomiska livslängden bedöms vara ca 30 år för installationer och ca 40 år för stomme. Ett tekniskt bruksvärde kvarstår dock så länge stommen är rak/intakt och glaset sitter kvar. Ett återanskaffningsvärde (Nypris) bedöms idag vara ca 1 500 000 kr för 500 kvm. Ett schablonmässigt åldersavdrag görs om 85 %. Restvärdet bedöms således vara ca **225 000 kr.**

Växthus-2

Produktionsväxthus uppfört med värdeår 1982 enligt taxering. Byggnaden har en taxerad area om 216 kvm, men uppmäts via ortofoto till ca 250 kvm. Växthuset bedöms specialiserat för vattenbaserad odling och uppvisar normalt bruksskick.

Stomme av fackverkskonstruktion i stål. Nockhöjd ca 4,40m. Stommen bär spår av rost, men bedöms vara stabil. Beklädnad av kanalplast. Panelerna uppvisar för åldern normalt slitage samt algpåväxt. Ventilation med takmonterade ventilationsluckor som manövreras manuellt via kedjesystem. Fungerar enligt uppgift från ägare. El indraget. Vatten indraget. Interiör med fasta, upphöjda odlingsbord. Fast monterad lysrörsarmatur. Gångstråk belagda med betongplattor.

Kanalplasten bedöms ha passerat sin tekniska livslängd, men fyller sin grundläggande funktion som klimatskydd.

Värdebedömning

För ett växthus med stålkonstruktion, och system för vattenodling bedöms kvadratmeterpriset vara större än för ett tomt skal. Ett Nypris bedöms vara 3500 kr/kvm. Totalt nypris med 250 kvm yta blir då 875 000 kr.

Byggnaden har värdeår 1982. Som noterats tidigare: Den ekonomiska livslängden bedöms vara ca 30 år (kortare för vissa tekniska system) för installationer och ca 40 år för stomme. Den tekniska livslängden bedöms ha passerats men det finns fortfarande ett tydligt bruksvärde.

Avskrivning om ca 85 % bedöms rimligt även här (motsvarande ett restvärde om 15 %). Motsvarande ca 130 000 kr. I detta fall görs också ytterligare avdrag för skick om ca 15%. Marknadsvärdet för växthus då bedöms till **110 000 kr.**

Växthus-3

Växthus 3 består av ett vidbyggt växthus (till en äldre byggnad). Växthuset är av en äldre konstruktion, i ett extremt dåligt tekniskt skick, med fler luckor borta från tak och väggar. Stommen med en kombinerad konstruktion av trä/metall. Nockhöjden är lägre än på växthus 1 och växthus 2 och konstruktionen enklare. Ytan mäts från ortofoto till ca 115 kvm. Objektet saknar taxeringsuppgifter. Konstruktionen bedöms ostabil och med viss rasrisk.

Värdebedömning:

Växthuset bedöms i realiteten ha ett negativt ekonomiskt värde som odlingsenhet. Kostnad för att sanera och återställa växthuset i fungerande skick bedöms som betydande. Värdet på växthus 3 bedöms var **0 kr.**

Förrådsbyggnad	Mycket gammal förrådsbyggnad, med eftersatt underhåll både invändigt och utvändigt. Fasad av röd träpanel och tak med äldre betongtakpannor, bedöms vara i sämre skick. Byggnaden bedöms stå på en äldre stengrund. Gamla träfönster i sämre skick. Byggnaden är indelad i två sektioner med separata ytterdörrar. Den ena sektion har golv av äldre klinkerplattor och fungerar som förvaring. Det finns en äldre toalett (ej i bruk). Den separata dörren till utrymme var låst och utrymmet är inte beträtt, består av enklare förrådsutrymmen enligt uppgift från ägare. Påtaglig lukt inne i byggnaden, vilket indikerar hög fuktighet och dålig ventilation. Värdebedömning: Byggnaden har mycket omfattande renoveringsbehov. Kostnaden för att återställa byggnaden bedöms överstiga dess faktiska bruksvärde. Det nuvarande bruksvärdet bedöms begränsat till enkel förvaring av föremål okänsliga för fukt och lukt. Värdet på byggnaden bedöms vara nära nog försumbart och sätts till 0 kr.
----------------	---

OMDÖME

Läge	Objektet är beläget i landsbygdsmiljö och omgivningen utgörs av jordbruksmark och glesbebyggelse. En idrottsplats ligger precis i närheten.
Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	God
Materialstandard	Ordinär på hus 1 och ordinär på hus 2
Planlösning	Normal på hus 1. Sämre på hus 2
Standard	Ordinär på hus 1, godtagbar på hus 2
Underhåll	Normalt på hus 1 med visst underhållsarbete, delvis eftersatt på hus 2.

Objektet som helhet Småhus med extra bostadsbyggnad och två växthus.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Småhusenhet bebyggd Typkod: 220. Samt Lantbruksenhet, som endast utgörs av växthus/djurstall (121)

Tomtmark	280 000 kr
Bostadsbyggnad	2 430 000 kr
<u>Ekonomibyggnad</u>	<u>44 000 kr</u>
Totalt	2 754 000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet bedöms som rimligt.

Bostadsbyggnaden hus 1 är taxerad till 741 000 kr,
Taxeringsvärdet justeras efter undertecknads
besiktningsuppgifter och Skatteverkets riktlinjer till 1 227 000 kr

Bostadsbyggnaden hus 2 är taxerad till 1 689 000 kr,
Taxeringsvärdet justeras efter undertecknads
besiktningsuppgifter och Skatteverkets riktlinjer till 745 000 kr.

Båda bostadsenheterna bedöms ha vissa möjligheter att kunna bilda egna fastigheter. Taxeringsvärdet för tomtmark om 1000 kvm/st. taxeras till 265 000 kr per enhet.

Fastighetens totala taxeringsvärde bedöms således vara ca 2 550 000 kr.

Pantbrev 7 st. Totalt 1 300 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden Då marknaden för lantbruk är heterogen och omsättningen liten har ortsprisutredning kombinerats med en delvärdesmetod, där de ingående delobjekten värderats som självständiga enheter. Efter en analys av dem görs en sammantagen bedömning av hela värderingsobjektets marknadsvärde.

Ett otillräckligt antal förvärv av lantbruksfastigheter i jämförbara regioner med liknande innehåll som värderingsobjektet har gjort under senare år. Försäljningar bedöms inte självständigt kunna läggas till grund för en marknadsbedömning med tillräcklig säkerhet. Ortsprisunderlaget kompletteras därför med att bostadsbyggnaderna värderas som separat småhusbyggnader.

Marknadsvärdet för hela fastigheten kan inte per automatik erhållas genom en enkel summering av delobjektens marknadsvärden. Eftersom delobjekten värderats som självständiga enheter måste en sammanvägning ske där hänsyn tas till att delobjekten ingår i en större enhet.

En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,1 för ett urval av försäljningar jämförbara med bostadsbyggnad 1, samt ca 1,0 för ett urval av försäljningar jämförbara med bostadsbyggnad 2

Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 1 650 000 kronor för bostadsbyggnad 1 samt tillhörande tomt, 1000 kvm enligt taxeringsuppgifter (tomtmark totalt taxerad till 2000 kvm fördelas jämnt mellan byggnaderna). Se tabell 1 bilaga ortsprismaterial.

Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 1 000 000 kronor för bostadsbyggnad 2 samt tillhörande tomt, 1000 kvm enligt taxeringsuppgifter. Se tabell 2 bilaga ortsprismaterial.

Värdena ska betraktas som referensvärden och inte som fullödiga marknadsvärden då jämförelsematerial består av hela fastighetsenheter.

Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet för tomtmark + bostadsbyggnad 1 vara **1 450 000 kronor.**

Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet för tomtmark + bostadsbyggnad 2 vara **750 000 kronor.**

Totalt:

Summering av delvärden ger:

1 450 000 kr - Tomtmark inkl. bostadsbyggnad 1.
 750 000 kr - Tomtmark inkl. bostadsbyggnad 2.
 225 000 kr - Växthus 1
 110 000 kr - Växthus 2
 0 kr - Växthus 3
 0 kr - Förrådsbyggnad

2 535 000 kr - Totalt

Efter sammanvägning av görs med hänsyn till att delvärdena ovan ingår i en större samlad enhet, och att marknadsvärdet för enheten inte kan tas fram genom en enkel summering enligt ovan.

Marknadsvärdet för fastigheten bedöms sammanfattningsvis som lägre än delvärdena.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet till 2 000 000 kr.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för fastigheten **KRISTIANSTAD
ÖSTERSLÖV 22:18** har vid värdetidpunkten mars 2026
bedömts till:

TVÅ MILJONER KRONOR (2 000 000 kr)

Kalmar 2026-03-20

Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Daniel Strand, civilingenjör
Fastighetsvärderare



Andreas Ylipää, civilekonom
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande

Bilaga 2: Kartor

Bilaga 3: Ortsprismaterial

Bilaga 4: Planskisser

Bilaga 5: FDS-utdrag inkl. tomtkarta

BILAGA 1: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Forum Fastighetsekonomi AB och dess samarbetspartners åt Kronofogdemyndigheten.

Offentliga uppgifter

- Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga/kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekats i värdering/beskrivning.

Uppgifter från ägare/representant

- Uppgifter från ägare/ägarrepresentant eller hyresgäst/arrendator som inte kan kontrolleras på ett annat sätt, kan ändå redovisas i beskrivning/värdering och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan då gälla uppgifter om hyra, arrende eller egenskaper hos objektet som inte kan kontrolleras på ett oberoende sätt via kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet, bostadsrätt

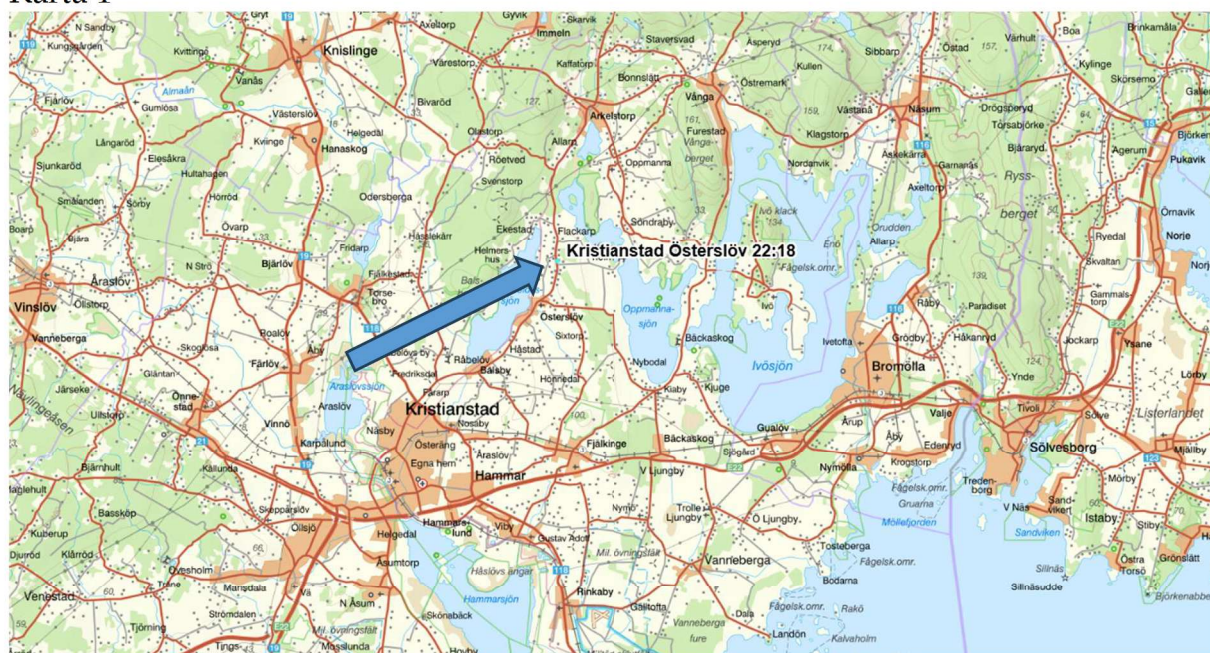
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då detta kräver särskild utredning och ej ingår i uppdraget. Ansvar tas således ej för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken och även köplagen avseende bostadsrätter. I övrigt kan sägas att objekt vid en eventuell exekutiv auktion säljs i befintligt skick, där det åligger köparen att göra de bedömningar som krävs av objektet utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

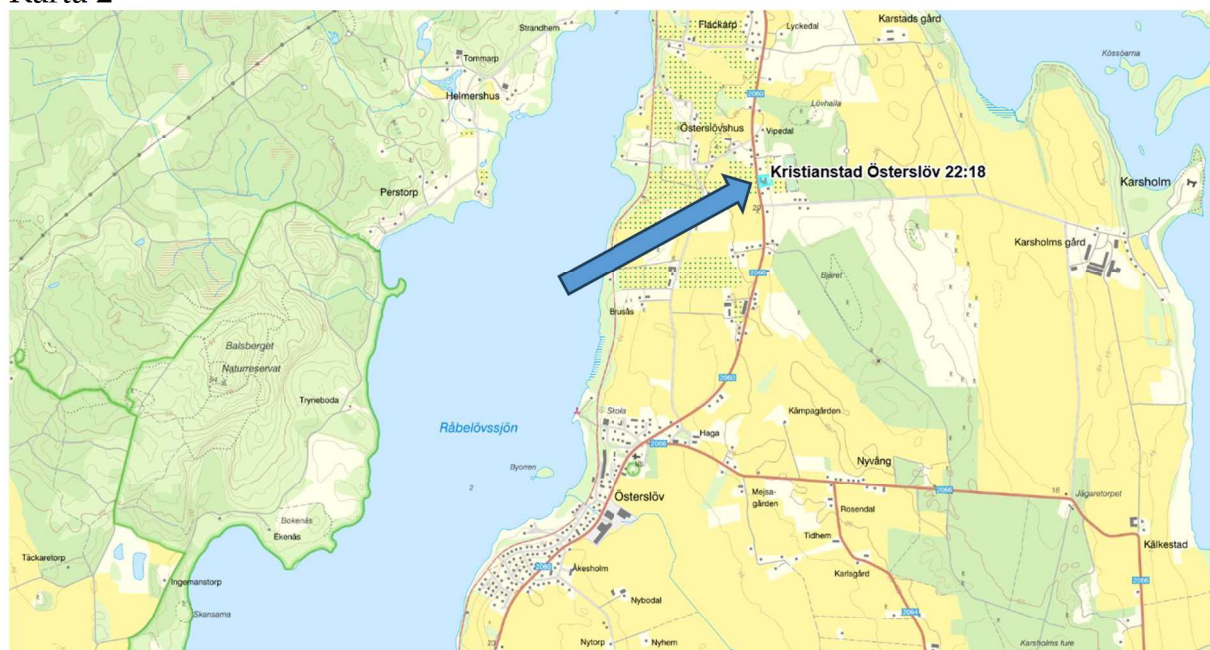
- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva auktionen. Underlaget för värdebedömningen sker utifrån ortsprismaterial, kalkyler mm. Om relevant underlag inte kan tillhandahållas, sker värdebedömningen utifrån de erfarenheter värderingsmannen har från liknande objekt - beaktat de övriga förutsättningar som finns. Bedömningen i sig är upp till värderingsmannen att utföra utifrån tillgänglig information, läge, fysiska egenskaper för objektet och eventuella eller möjliga intäkter i nuläget och på sikt.

BILAGA 2: KARTOR

Karta 1



Karta 2



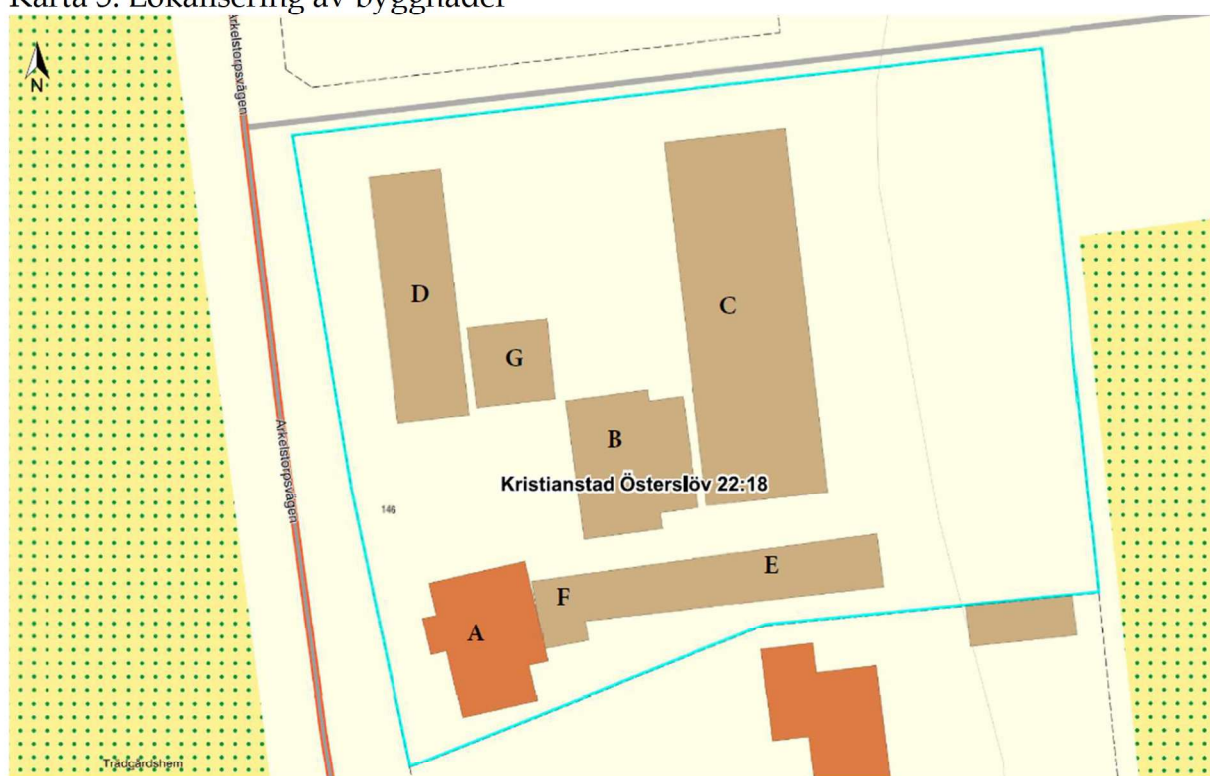
Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):



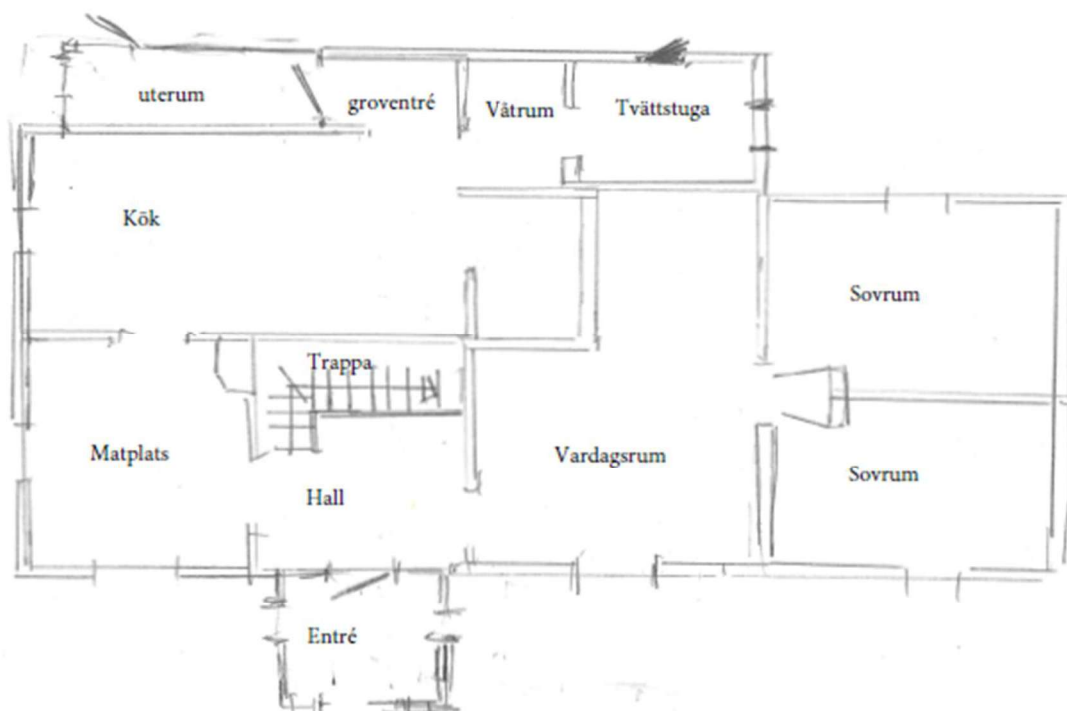
Karta 5: Lokalisering av byggnader



BILAGA 4: PLANSKISSER

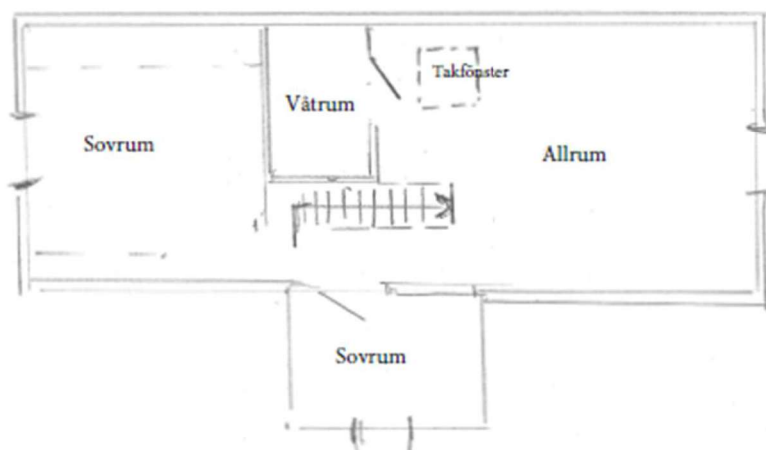
Planskiss bottenvåning bostadsbyggnad 1

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



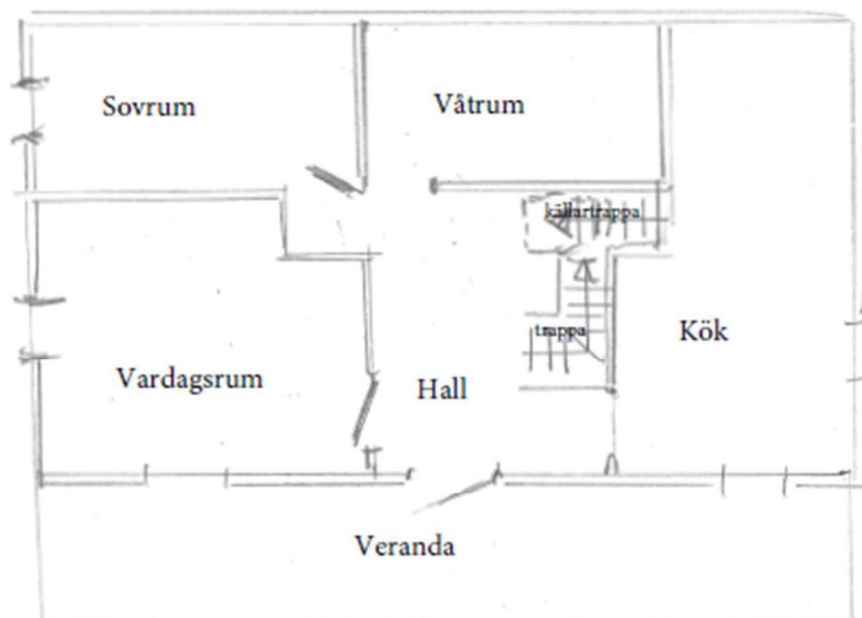
Planskiss övervåning bostadsbyggnad 1

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



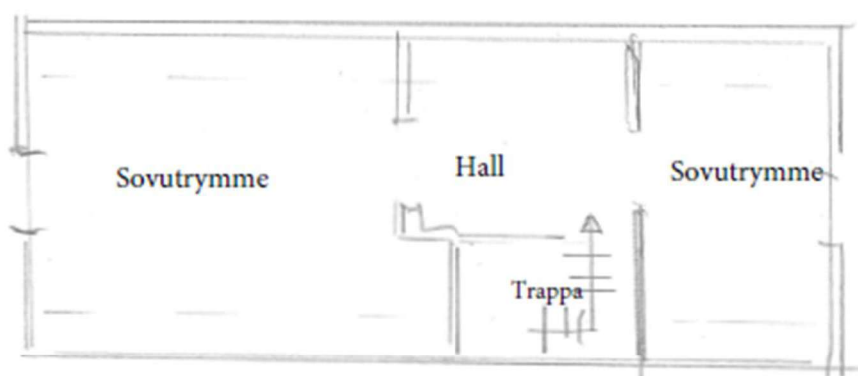
Planskiss bottenvåning bostadsbyggnad 2

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Planskiss övre plan bostadsbyggnad 2

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Kristianstad Österslöv 22:18	909a6a5e-4fae-90ec-e040-ed8f66444c3f	120579056	-
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1290	Österslöv Socken: österslöv	101311	2025-12-09
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-03-02

Adress

Adress

Arkelstorpsvägen 146
291 94 Kristianstad

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2018-04-09	D-2018-00154213:1

Berört fång

D-2018-00154213:1, andel 1/1
Arv: 2018-02-06
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-11-18, 515.960 sek beslutsnummer 12255610797	2025-11-20	D-2025-00426712:1

Anmärkningar

Avser inteckning 90/19008
Avser inteckning 90/19010
Avser inteckning 90/19012
Avser inteckning 90/19014

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 1 300 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	250 000 SEK	1990-10-22	90/19008
2	170 000 SEK	1990-10-22	90/19010
3	30 000 SEK	1990-10-22	90/19012
4	150 000 SEK	1990-10-22	90/19014

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
5	100 000 SEK	1990-10-22	90/19016
6	50 000 SEK	1998-02-06	98/957
7	550 000 SEK	1998-10-19	98/8370
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Hässleholm	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattentäkt	Last	Officialservitut	1180-1097.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Kristianstad Österslöv 22:19			
Last			
Kristianstad Österslöv 22:18			

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	178988-7	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2 710 000 SEK	2 430 000 SEK	280 000 SEK
Taxerade ägare	Andel		Juridisk form
	1 / 1		Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 44843265 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
280 000 SEK	1290904	Kan bilda självständig fastighet	2000 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 44844265 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
741 000 SEK	Frilliggande	47	171 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	171 kvm	1920	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 300541514 (2024)

Taxeringsvärde 1 689 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 36	Bostadsyta 96 kvm
Biutrymmesyta 36 kvm	Värdeyta 103 kvm	Nybyggnadsår 2007	Tillbyggnadsår
Värdeår 2007	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod Lantbruksenhet, som endast utgörs av växthus/djurstall (121)	Taxeringsenhetsnummer 178989-7	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2023		Taxeringsvärde 44 000 SEK	Areal 0 ha
Ingående värden			
Tomtmark			
Bostadsbyggnad			
Skogsmark		0 SEK	0 ha
Skog med avverkningsrestriktion		0 SEK	0 ha
Skogsimpediment		0 SEK	0 ha
Åkermark		0 SEK	0 ha
Betesmark		0 SEK	0 ha
Ekonomibyggnad		44 000 SEK	0 ha
Övrig mark			0 ha
Taxerade ägare 840805-0626 Ha, Nellie Co Arkelstorpsvägen 146 29194 Kristianstad		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person

Värderingsenhet ekonomibyggnad 44845265 (2023)

Taxeringsvärde 10 000 SEK	Riktvärdeområde 12039	Byggnadsyta 216 kvm	Byggnadskategori Växthus, typ blockhus
Beskaffenhet Godtagbar utformning och i godtagbart skick (2)	Värdeår 1982	Under uppförande Nej	

Värderingsenhet ekonomibyggnad 44847265 (2023)

Taxeringsvärde 34 000 SEK	Riktvärdeområde 12039	Byggnadsyta 500 kvm	Byggnadskategori Växthus, typ friliggande
Beskaffenhet Enklare utformning samt i mindre gott skick (3)	Värdeår 1981	Under uppförande Nej	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Sammanläggning

Datum

1978-09-15

Akt

11-KRI-1677/78

Ursprung

Kristianstad Österslöv 22:10,12

Avskild mark

Kristianstad Österslöv 22:19

Läge, Karta**Område**

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6219177.8

454201.0



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal**Område**

Total

Totalareal4 974 m²**Därav landareal**4 974 m²**Därav vattenareal**0 m²**Tidigare beteckningar****Beteckning**

L-Österslöv Österslöv 22:18

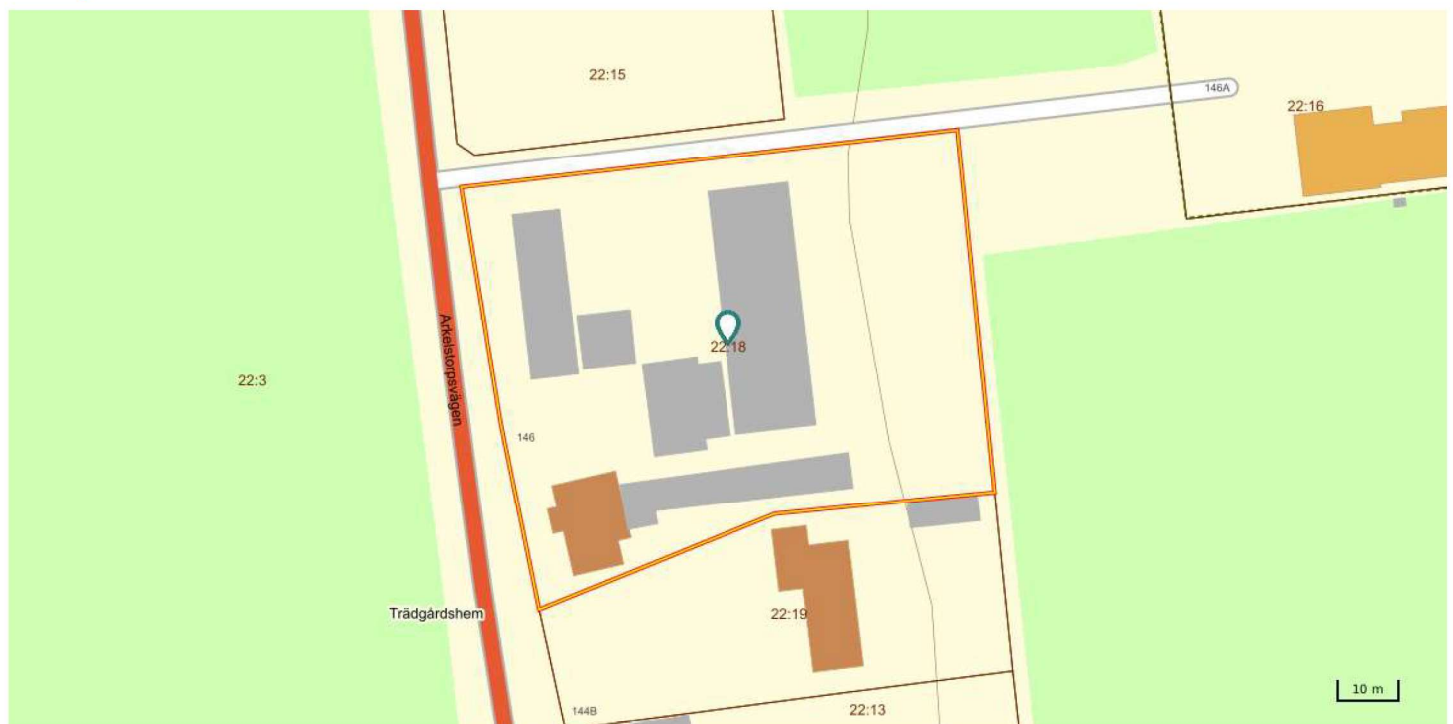
Omregistreringsdatum

1990-03-07

Akt

1180-1180

Källa: Lantmäteriet

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