ValderingsInstitutet

**Handläggare**
*Gustav Forsberg*

**Datum**
*2026-05-08*

# *V Ä R D E U T L Å T A N D E*

## *Eslöv Brödåkra 2:72*

***Maj 2026***


ValderingsInstitutet I Skåne AB

| **Adress** | **Telefon** | **E-post** | **Org.nr.** |
|---|---|---|---|
| Geijersgatan 11<br>216 18 Limhamn | 040-15 60 16 | info@tengen.se | 556778-0704 |

# ValueringsInstitutet

| | |
|---|---|
| **VÄRDERINGSOBJEKTET** | Eslöv Brödåkra 2:72 |
| **ADRESS** | Brödåkra 272,<br>241 61 Löberöd |
| **LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER** | Privatperson<br>F-323-26-12 |
| **VÄRDETIDPUNKT** | Maj 2026 |
| **UPPDRAGSGIVARE** | Kronofogdemyndigheten |
| **OBJEKTET** | Friliggande småhus uppfört 1909 i 1½ plan med delvis utgrävd källardel. Taxerad boarea 70 m². Lantligt läge mellan Löberöd och Revinge. På tomten finns även äldre ekonomibyggnader i form av stall/loge samt en påbörjad, men ej färdigställd, byggnad. Tomten med gårdsplan mellan byggnaderna och trädgårdsytor. |
| **UPPLÅTELSEFORM** | Äganderätt |
| **VÄRDERINGSÄNDAMÅL** | Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion. |
| **INSPEKTION** | 2026-04-30, utförd av Gustav Forsberg tillsammans med lagfaren ägare.<br><br>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.<br><br>Denna värdering är inte av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19§.<br><br>Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av fastigheten. |
| **TOMTBESKRIVNING** | Fastigheten omfattar 2 784 m². |
| **TOMTTYP** | Friliggande lantlig tomt med grusad gårdsplan mellan byggnaderna, i övrigt trädgårdstomt med delvis vildvuxen karaktär. |
| **OMGIVNING** | Lantligt läge i Eslövs kommun mellan Löberöd och Revinge, omgiven av åkermark. Begränsad närservice i närområdet. |

# VärderingsInstitutet

| | |
|---|---|
| ***VATTEN OCH AVLOPP*** | *Enskilt vatten via grävd brunn från 1982. Enskilt avlopp med en trekammarbrunn och en markbädd som anlades 2007 enligt miljöinspektör.* |
| ***BYGGNADSTYP*** | *Friliggande småhus i 1½ plan med delvis utgrävd källardel som nås utifrån. Taxerat nybyggnadsår 1909 och värdeår 1929. Större renovering 2003-2004 (bl.a. gjuten platta) enligt ägaren.* |
| ***BYGGTEKNIK*** | ***Huvudbyggnad (sannolikt utförande)***<br>*Grundläggning: delvis utgrävd källare samt platta på mark (gjuten 2003-2004).*<br>*Stomme: kombinerad tegel- och trästomme.*<br>*Bjälklag: trä.*<br>*Fasad: puts.*<br>*Yttertak: betongpannor. Taket är i behov av renovering, ställningar för byte av tak uppställda vid värderingstillfället och delvis nertagna betongpannor.*<br>*Fönster: träfönster, tvåglas.* |
| ***UPPVÄRMNING OCH VENTILATION*** | *Uppvärmning: vattenburen golvvärme i badrum och delar av bottenvåningen kopplat till luft-vattenvärmepump. Ovanvåning värms upp med direktverkande radiatorer. Öppen spis med insats på bottenvåning.*<br>*Ventilation: självdrag.* |
| ***AREOR*** | *Taxerad boarea 70 m².*<br><br>*Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.* |
| ***RUMSINDELNING*** | *Bottenvåning: hall, kök, vardagsrum, matsal, badrum.*<br>*Ovanvåning (delvis): sovrum, allrum (nås via spiraltrappa).*<br>*Källare: pannrum med utvändig nedgång.*<br><br>**KÖK**<br>*Bottenvåning: elspis (IKEA), kyl/frys, mindre diskmaskin. Enligt ägaren fungerar inte undervärmen på elspisen. Klinker på golv och målade väggar. Skick/standard: enkel, visst upprustningsbehov föreligger.*<br><br>**BADRUM/TVÄTTSTUGA**<br>*Bottenvåning: helkaklat utrustat med badkar, WC, tvättställ, pax-fläkt och tvättmaskin (Siemens). Skick/standard: normal standard men med större uppfräschningsbehov.* |

# VärderingsInstitutet

| | |
|---|---|
| ***FÖREKOMMANDE YTSKIKT*** | *Hall: Ej färdigställd. Inga ytskikt, synliga lättbetongelement på väggar.*<br>*Bottenvåning: Klinker på golv i kök/matsal och parkettgolv med målade väggar i vardagsrum. Vardagsrum med öppet upp i nock. Målat tak.*<br>*Ovanvåning med parkettgolv och brädgolv samt målade väggar.*<br>*Elinstallationer: Delvis öppet dragna/hängande kablar från tak, åtgärdsbehov föreligger.*<br>*Spiraltrappan till ovanvåning saknar räcke.* |
| ***TAXERINGSVÄRDE*** | *Taxeringsår: 2024. Typkod: 220 (småhusenhet). Totalt taxeringsvärde 930 000 kr, varav byggnadsvärde 441 000 kr och markvärde 489 000 kr.* |
| ***ÖVRIGA BYGGNADER*** | *Stall/loge: sannolikt uppfört med trästomme samt lecablock i delar, fasad trä/plåt/ lättbetongelement, tak av eternit och två portar. Visst underhållsbehov och enkel standard.*<br><br>*Ytterligare byggnad: Påbörjat men ej färdigställd renovering, utgrävd grund för gjutning. Ena sidan saknar yttervägg. Yttertak i eternit, putsad fasad, tegel/trästomme. Bedöms som förrådsbyggnad.* |
| ***PLAN*** | *Fastighet belägen utanför planlagt område.* |
| ***SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.*** | *Ingen akt redovisad.* |
| ***PANTBREV*** | *Totalt antal pantbrev/inteckningar: 10 st.*<br>*Totalt intecknat belopp: 1 188 000 SEK.*<br>*Pantbrevsinnehavare: okänt.* |
| ***EL & FÖRSÄKRING*** | *El ansluten till allmänt elnät.*<br>*Försäkring: okänt.*<br>*Fiber: indraget enligt 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).* |

# VärderingsInstitutet

**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.*

**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.*

# VärderingsInstitutet

**OMDÖME**

*Friliggande småhus om ca 70 m² boarea i 1½ plan med delvis utgrävd källare. På lantligt läge mellan Löberöd och Revinge. En större renovering utfördes kring 2003/04, men arbetet är inte helt färdigställt och i behov av större uppfräschning och underhåll. Bl.a. ofärdiga ytor i hall, avstannat takbyte, enklare köksutrustning, badrum med större uppfräschningsbehov, spiraltrappa utan räcke samt delvis hängande elinstallationer. Ekonomibyggnaderna på fastigheten i enklare skick och standard med underhålls-/renoveringsbehov.*

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

*Prisintervall: 10 000 – 29 684 kr/m².*
*Genomsnitt: 19 289 kr/m².*
*Köpeskillingsintervall: 800 – 4 050 tkr.*
*Genomsnitt: 2 181 tkr.*
*K/T: 1,50 (0,82 – 2,07).*
*Genomsnittlig boarea: 113 m².*

# VärderingsInstitutet

**MARKNADSBEDÖMNING**

*Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten maj 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 1 300 000 kr.*

*Bedömt värdeintervall: 1 200 000–1 400 000 kr*

*2026-05-08*

*Gustav Forsberg*

**AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE**

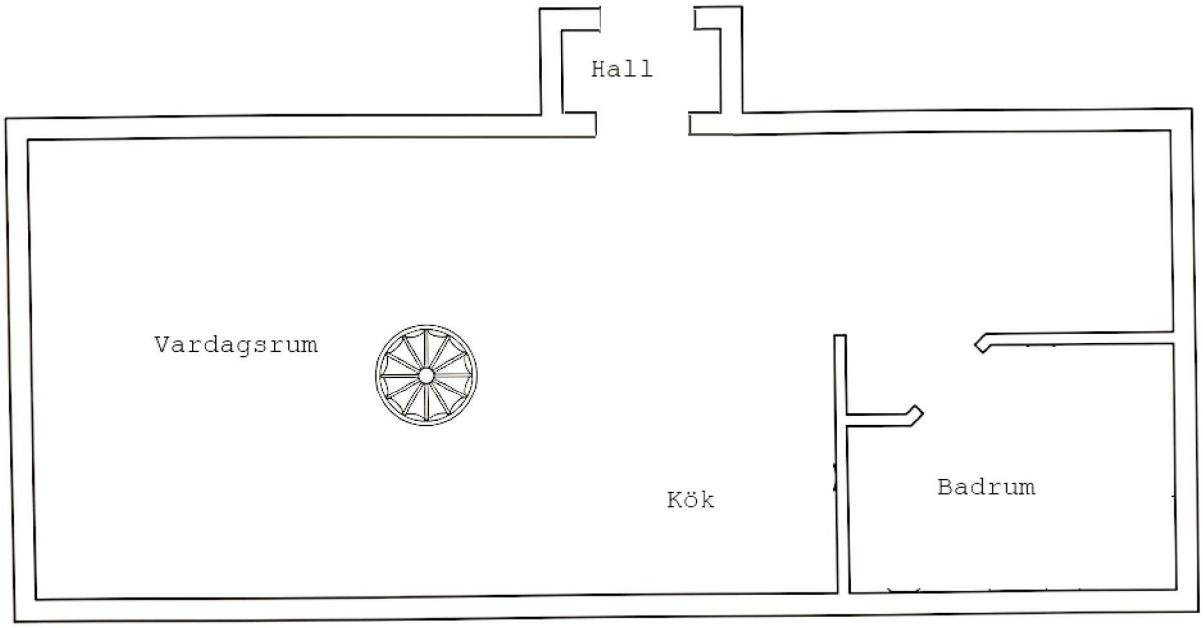
SAMHÄLLSBYGGARNA

*Bilagor: Objektsfoto*
*Ritning*
*Utdrag ur FDS med karta*

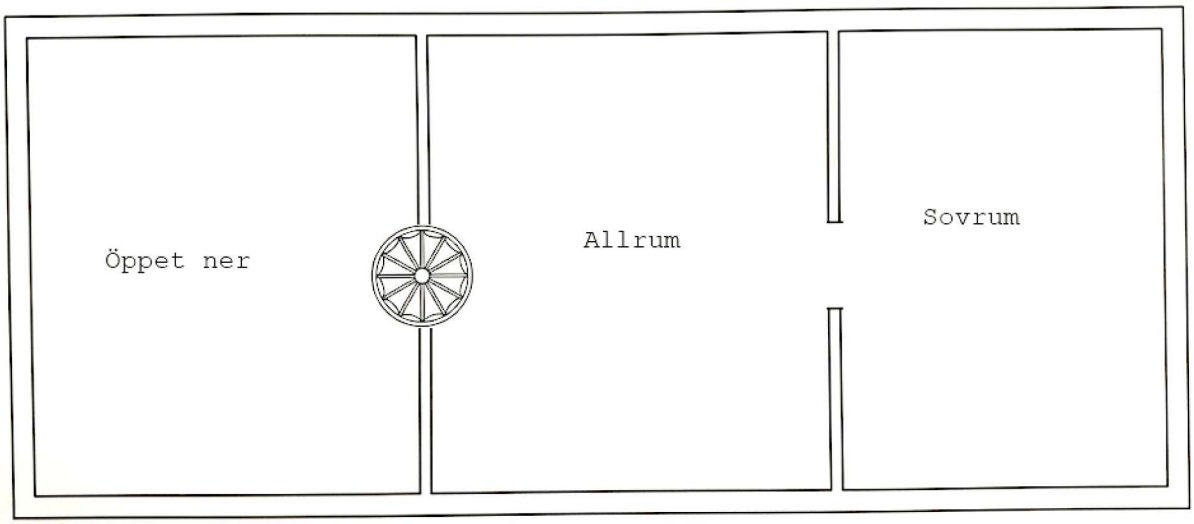
# VärderingsInstitutet

ValderingsInstitutet

## Bottenvåning




## Ovanvåning




**Avvikelser kan förekomma på ritningarna.**

## Beteckningar

| Beteckning | UUID | Fastighetsnyckel | Senaste ändringen i allmänna delen |
|---|---|---|---|
| Eslöv Brödåkra 2:72 | 909a6a5b-7a83-90ec-e040-ed8f66444c3f | 120194619 | 2022-10-12 |
| **Län- och kommunkod** | **Distrikt** | **Distriktskod** | **Senaste ändringen i inskrivningsdelen** |
| 1285 | Gårdstånga-Holmby<br>Socken: holmby | 101200 | 2026-01-13 |
| | | | **Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen** |
| | | | 2026-04-29 |

## Adress

**Adress**

Brödåkra 272
241 61 Löberöd

## Inskrivningsinformation

Lagfart

| Ägare | Andel | Inskrivningsdag | Akt |
|---|---|---|---|
| | 1/1 | 2003-07-08 | 03/21609 |

**Berört fång**
03/21609, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp): 2003-07-07
Köpeskilling: 360 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

| Innehåll | Inskrivningsdag | Akt |
|---|---|---|
| Utmätning 2026-01-07, 1 054 107 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-6878-26 | 2026-01-12 | D-2026-00009969:1 |

| Innehåll | Inskrivningsdag | Akt |
|---|---|---|

**Anmärkningar**

Avser inteckning 70/1511

Avser inteckning 77/5844

Avser inteckning 83/8254

Avser inteckning 85/5635

Avser inteckning 03/21610

Avser inteckning 04/37434

Avser inteckning 05/21691

Avser inteckning 09/31911

Avser inteckning 12/5007

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 1 188 000 SEK

| Nr | Belopp | Inskrivningsdag | Akt |
|---|---|---|---|
| 1 | 30 000 SEK | 1970-03-18 | 70/1511 |
| 2 | 10 000 SEK | 1977-06-15 | 77/5844 |
| 3 | 25 000 SEK | 1983-08-24 | 83/8254 |

**Anmärkningar**

Ny handling utfärdad 04/40486

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4 | 40 000 SEK | 1985-04-19 | 85/5635 |

**Anmärkningar**

Ny handling utfärdad 04/40487

| | | | |
|---|---|---|---|
| 5 | 495 000 SEK | 2003-07-08 | 03/21610 |
| 6 | 80 000 SEK | 2004-11-08 | 04/37434 |
| 7 | 94 000 SEK | 2005-06-22 | 05/21691 |
| 8 | 77 000 SEK | 2009-10-28 | 09/31911 |
| 9 | 197 000 SEK | 2012-03-02 | 12/5007 |
| 10 | 140 000 SEK | 2014-04-29 | 14/9056 |

### Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

## Taxeringsenheter

### Småhustaxeringsenhet

| Typkod | Taxeringsenhetsnummer | Samtaxerad | Typ av fastighet |
|---|---|---|---|
| Småhusenhet, bebyggd (220) | 173437-6 | Nej | Fastighet |
| **Taxeringsår** | **Taxeringsvärde** | **därav byggnadsvärde** | **därav markvärde** |
| 2024 | 930 000 SEK | 441 000 SEK | 489 000 SEK |

| Taxerade ägare | Andel | Juridisk form |
|---|---|---|
| | 1 / 1 | Fysisk person |

### Värderingsenhet småhus tomtmark 5350253 (2024)

| Taxeringsvärde | Riktvärdeområde | Fastighetsrättliga förhållanden | Tomtareal |
|---|---|---|---|
| 489 000 SEK | 1285036 | Utgör en eller flera självständiga fastigheter | 2784 kvm |

| Strand | Vatten och avlopp | Antal lika | Justeringsorsak |
|---|---|---|---|
| Inte strand eller strandnära mer än 150 m | Enskilt vatten<br>Enskilt avlopp | 1 | |

### Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 5351253 (2024)

| Taxeringsvärde | Bebyggelsetyp | Total standardpoäng | Bostadsyta |
|---|---|---|---|
| 441 000 SEK | Friliggande | 22 | 70 kvm |

| Biutrymmesyta | Värdeyta | Nybyggnadsår | Tillbyggnadsår |
|---|---|---|---|
| | 70 kvm | 1909 | |

| Värdeår | Under byggnad | Antal lika | Justeringsorsak |
|---|---|---|---|
| 1929 | Nej | 1 | |

## Allmänna delen

### Åtgärd

| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum | Akt |
|---|---|---|
| Avstyckning | 1970-01-08 | 12-HOL-272 |

### Ursprung

Eslöv Brödåkra 2:71

### Läge, Karta

| Område | Typ | N (SWEREF99 TM) | E (SWEREF99 TM) |
|---|---|---|---|
| 1 | Markområde | 6180333.8 | 403476.2 |

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

### Areal

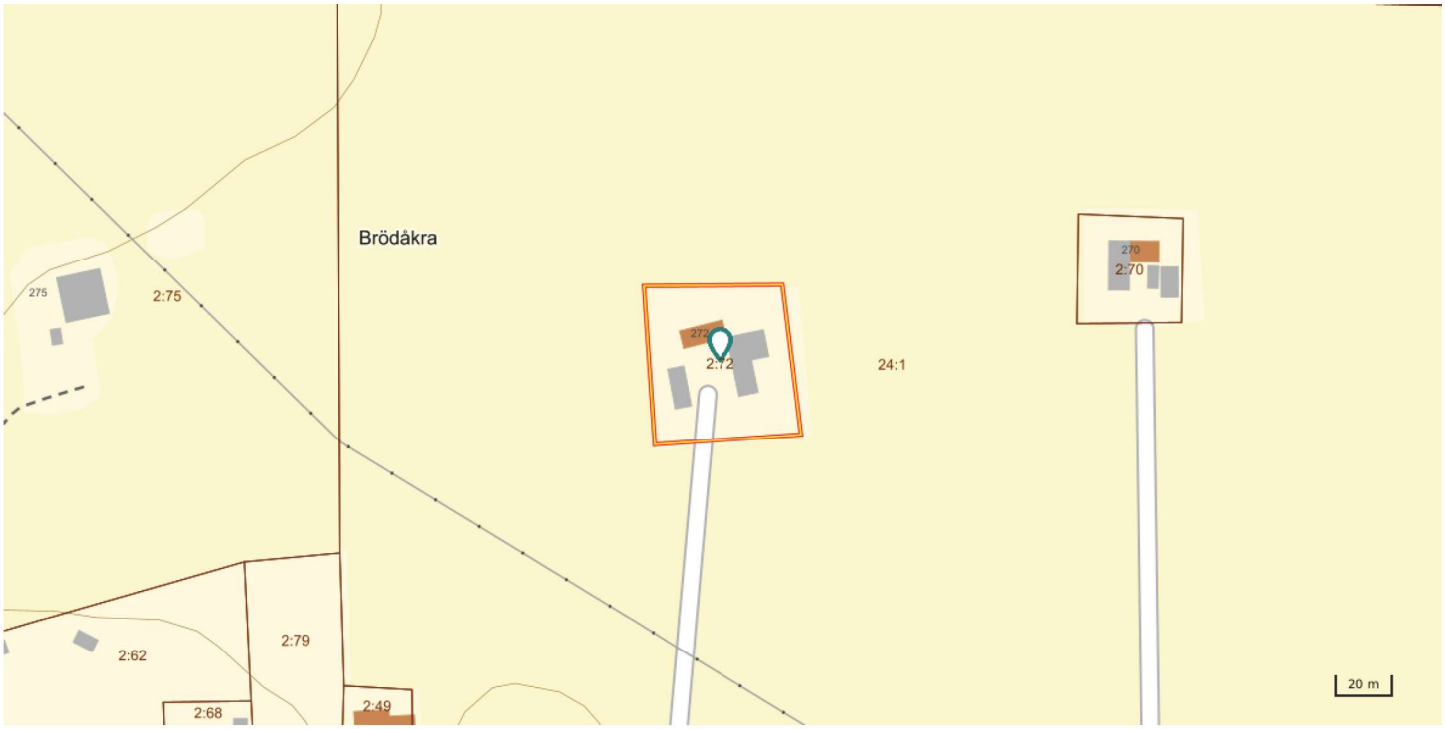
| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
|---|---|---|---|
| Total | 2 784 $m^2$ | 2 784 $m^2$ | 0 $m^2$ |

### Tidigare beteckningar

| Beteckning | Omregistreringsdatum | Akt |
|---|---|---|
| M-Holmby Brödåkra 2:72 | 1983-11-01 | 12-HÖÖ-1937 |

Källa: Lantmäteriet

## Fastighetskarta




© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige