

VärderingsInstitutet

Handläggare

Gustav Forsberg

Datum

2026-04-08

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Sjöbo Näsby 15:32



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	<i>Sjöbo Näsby 15:32</i>
ADRESS	<i>Södra Näsbyvägen 228, 275 72 Lövestad</i>
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	<i>Privatperson F-2662-25-12</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>April 2026</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Friliggande bostadsbyggnad i 1 plan uppförd 1930 med tillbyggnad 1982. Taxerad boarea 210 m² och biarea 20 m². På tomten finns ekonomibyggnader inrymmande reparationer verkstad från 1988 ca 100 m², verkstads-/garageutrymmen samt enklare förråds-/stallbyggnad. Byggnaden har äldre standard och ett omfattande renoveringsbehov.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>2026-03-26, utförd av Gustav Forsberg, den lagfarne ägaren deltog inte.</i> <i>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.</i> <i>Denna värdering är inte av en 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	<i>Fastigheten omfattar 1 974 m².</i>
TOMTTYP	<i>Avstyckad gårdsfastighet med ekonomibyggnader utmed Södra Näsbyvägen. Friliggande tomt med trädgårdsytor och grönytor.</i>
OMGIVNING	<i>Lantligt läge strax söder om Klasaröd, i jordbruks-/gårdsmiljö med spridd bebyggelse. Service nås i Sjöbo, med ett avstånd om strax över 1 mil.</i>

VärderingsInstitutet

VATTEN OCH AVLOPP

Enskilt vatten och enskilt avlopp enligt taxering.

Enligt miljöinspektör på kommunen finns det inget godkänt avlopp. Ett förbud är inskrivet på fastigheten och om-/nyanläggning krävs innan bruk.

BYGGNADSTYP

Friliggande bostadsbyggnad i 1 plan. Byggnadsår 1930 och tillbyggnadsår 1982 (värdeår 1947).

BYGGTEKNIK

Huvudbyggnad (sannolikt utförande)

Grundläggning: platta på mark.

Stomme: trä.

Fasader: träpanel.

Yttertak: eternit.

Fönster: äldre tvåglas, vissa skadade/otäta.

Bjälklag: trä.

UPPVÄRMNING OCH VENTILATION

Uppvärmning: direktverkande elradiatorer och luft-luftvärmepump, kompletterat med öppen spis och kamin. Vid inspektionen var anläggningarna inte i drift och huset ouppvämt.

Ventilation: självdrag.

AREOR

Taxerad boarea 210 m² och biarea 20 m².

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

RUMSINDELNING

Hall, två vardagsrum, matsal, kök, tre sovrum, badrum, separat tvätttrum, två förrådsrum.

KÖK

Utrustning med elspis, ventilator, kyl/frys och inbyggd mikro. Klinkergolv och träpanel på väggar. Funktion osäker då el avstängd och ägaren inte gått att nå.

BADRUM

Utrustat med WC, dubbla tvättställ, dusch. Äldre standard.

TVÄTTSTUGA

Utrustat med tvättmaskin och torktumlare (äldre). Äldre skick, renoveringsbehov.

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT Entré/matsal: klinkergolv och putsade väggar.
 Sovrum: laminatgolv och heltäckningsmattor,
 träpanel på väggar.
 Vardagsrum: trägolv och laminat med tapetserade
 och målade väggar.
 Förrådsrum: laminatgolv och målade väggar.
 Invändiga takytor: träpanel.

TAXERINGSVÄRDE Typkod 220 (småhusenhet, bebyggd)
 Taxeringsår 2024: Taxeringsvärde 1 281 000 kr
 varav byggnadsvärde 1 057 000 kr och markvärde
 224 000 kr.

Typkod 431 (industrienheter, reparationsverkstad)
 Taxeringsår 2025: Taxeringsvärde 149 000 kr
 varav byggnadsvärde 104 000 kr och markvärde
 45 000 kr.

ÖVRIGA BYGGNADER Reparationsverkstad ca 100 m², nybyggnadsår
 1988, normal standard, platta på mark, stomme i
 leca-block, plåttak och putsad fasad. Normal
 standard med visst eftersatt underhåll.

Verkstad/garage med platta på mark, putsade
 fasader och eternittak.

Äldre stall/förråd med platta på mark,
 tegeltak, puts och eternitfasad, enkla
 glasfönster. Byggnaden i äldre skick och
 standard.

PLAN Fastigheten ligger utanför planlagt område.

**SERVITUT,
 SAMFÄLLIGHETER M.M.** Nyttjanderätt, övrigt ändamål: tele,
 inskrivningsdag 1970-10-14 akt 70/6141.

PANTBREV Totalt antal pantbrev: 3 st.
 Totalt belopp: 1 227 000 SEK.
 Pantbrevsinnehavare okänd.

EL & FÖRSÄKRING El sannolikt anslutet till allmänt nät (ej i
 drift vid besiktning).
 Försäkring: okänt.
 Fiber: okänt om indraget.

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 belamrat med diverse lösöre 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 bostadsbyggnad i 1 plan uppförd år 1930 med tillbyggnad 1982 med en taxerad boarea om 210 m² och biarea 20 m². Huset var ouppvämt och belamrat vid värderingstillfället.

Byggnaden med äldre standard och omfattande renoveringsbehov bl.a. avseende fönster, ytskikt, våtrum/kök samt varit ouppvämt med risk för att teknisk utrustning kan ha tagit skada. Ingen godkänd avloppsanläggning finns på fastigheten.

Flera ekonomibyggnader inklusive maskinhall från 1988 i funktionell standard med något eftersatt underhållsbehov. Lantligt läge utanför Klasaröd.

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

Prisintervall: 4 595 – 33 139 kr/m².

Genomsnitt: 14 470 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 525 – 4 800 tkr.

Genomsnitt: 1 843 tkr.

K/T: 1,93 (0,46 – 4,89).

Genomsnittlig boarea: 130 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten april 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 800 000 kr.

Bedömt värdeintervall: 700 000 – 900 000 kr

2026-04-08



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



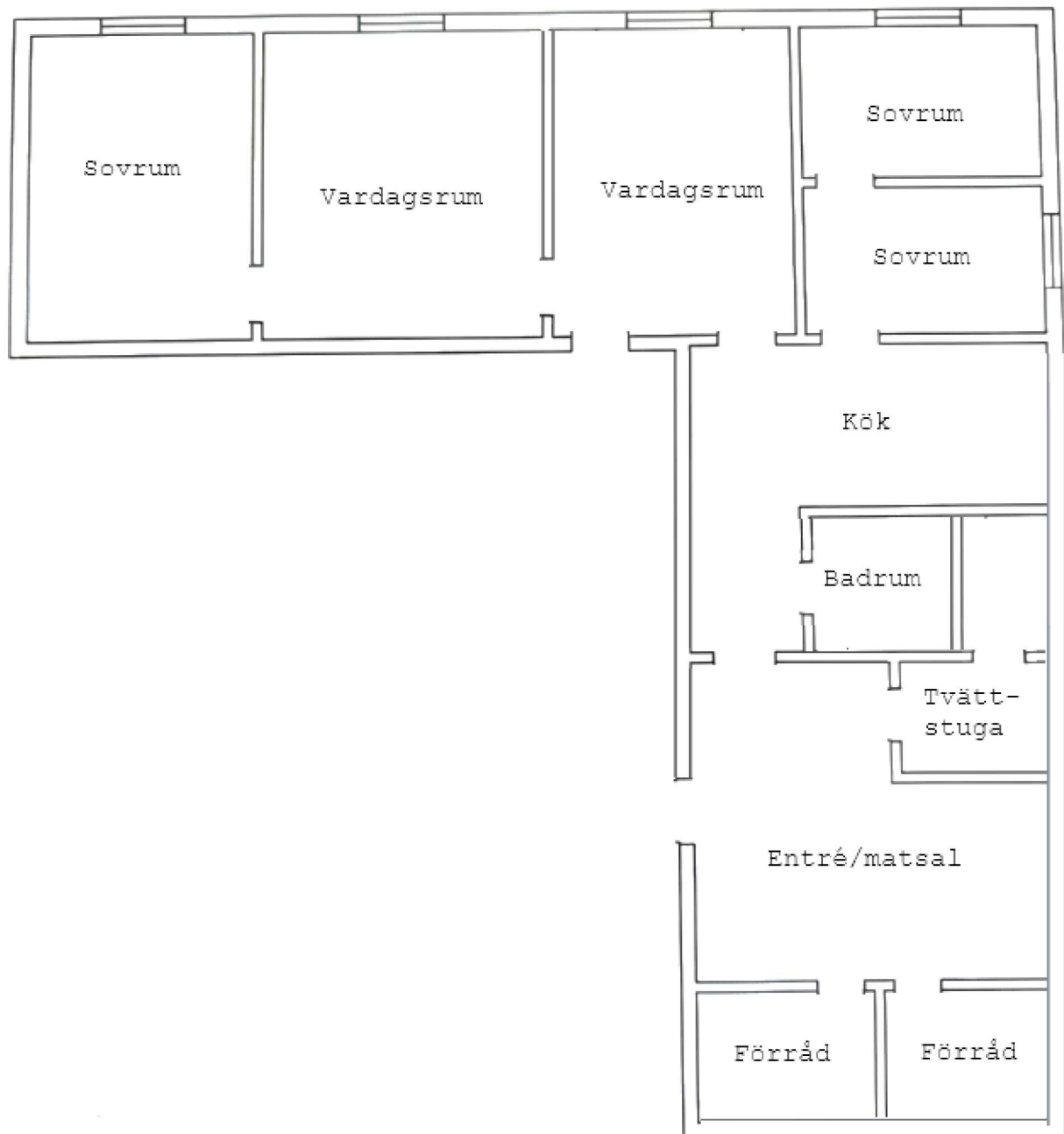
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet



Ritning



Avvikelser kan förekomma på ritning

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Sjöbo Näsby 15:32	909a6a59-f7f1-90ec-e040-ed8f66444c3f	120095649	-
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1265	Tolånga Socken: tolånga	101144	2025-11-17
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-02-13

Adress

Adress

Södra Näsbyvägen 228
275 72 Lövestad

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2011-02-17	11/4580

Information saknas eller redovisas ej

Berört fång

11/4580, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2011-02-01
Köpeskilling: 1 245 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat d-2016-00187268:1

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Förbud att släppa ut spillvatten från den enskilda avloppsanläggningen vid vite om 60.000 sek.förbudet gäller fr.o.m.ett år från delfående av beslutet	2013-11-27	13/29198
Utmätning 2025-10-09, 933 750 kronor, jämte ränta och kostnader	2025-11-14	D-2025-00417680:1
målnummer t-1097-25		

Anmärkningar

Avser inteckning 07/31933
Avser inteckning 07/31934
Avser inteckning 08/33556

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 1 227 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	500 000 SEK	2007-10-10	07/31933
3	437 000 SEK	2007-10-10	07/31934
4	290 000 SEK	2008-11-17	08/33556

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Nyttjanderätt Övrigt ändamål: tele	1970-10-14	70/6141

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)	398027-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 281 000 SEK	1 057 000 SEK	224 000 SEK
Taxerade ägare	Andel		Juridisk form
Information saknas eller redovisas ej	1 / 1		Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 19555260 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
224 000 SEK	1265900	Kan bilda självständig fastighet	1474 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 19556260 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
1 057 000 SEK	Friliggande	28	210 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
20 kvm	214 kvm	1930	1982
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1947	Nej	1	

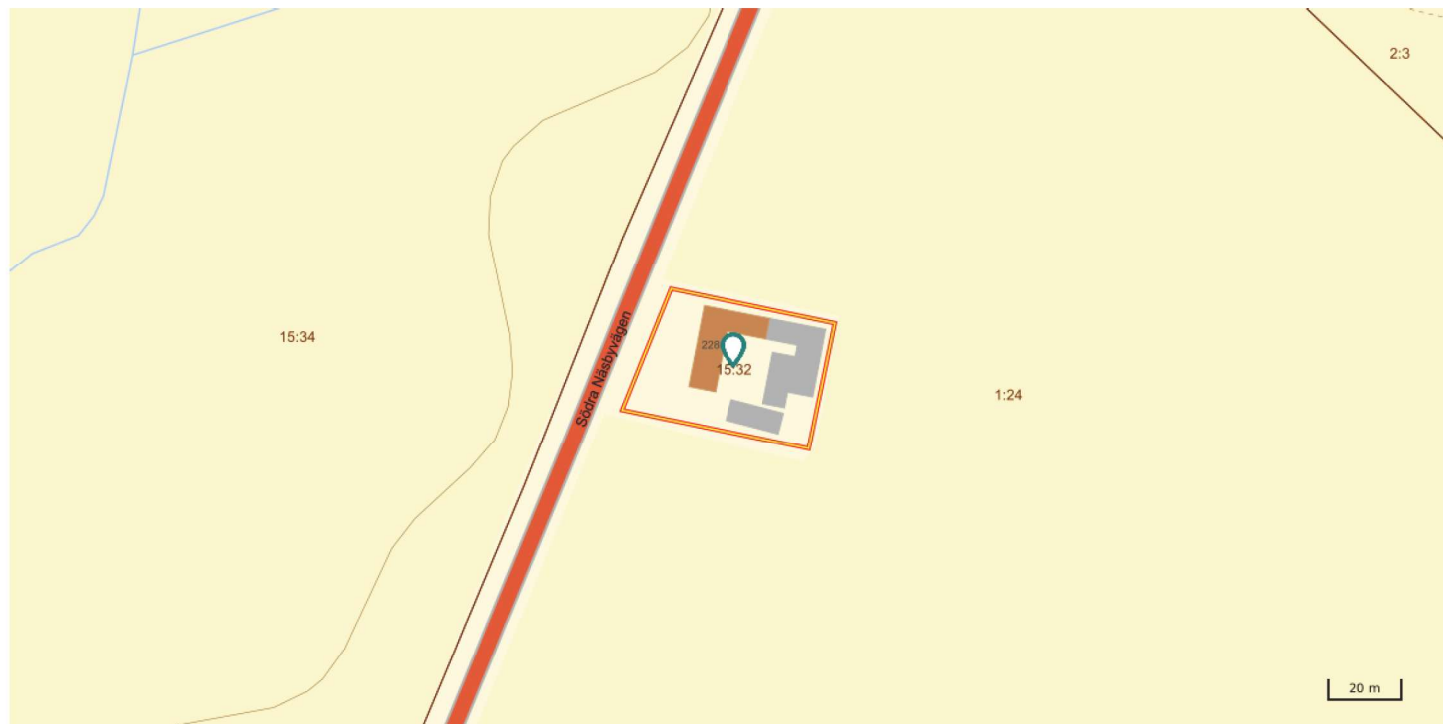
Industritaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Industrienhet, reparationsverkstad (431)	398028-5	Nej	Fastighet
Industritillbehör saknas			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde

2025	149 000 SEK	104 000 SEK	45 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
Information saknas eller redovisas ej		1 / 1	Fysisk person
Värderingsenhet industrilager värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 19559260 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Yta	Standardklass
104 000 SEK	1265002	100 kvm	Normala
Nybyggnadsår	Värdeår	Återstående ekonomisk livslängd	Justeringsorsak
1988	1988	Mer än 10 år	
Tillhör byggnad			
2			
Värderingsenhet industri tomtmark 19557260 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Tomtareal	Riktvärde tomtareal
45 000 SEK	1265002	500 kvm	90 SEK/kvm

Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1973-07-26	12-TOL-475
Ursprung			
Sjöbo Näsby 15:11			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6170858.8	426529.6
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 974 m ²	1 974 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
M-Tolånga Näsby 15:32		1983-03-01	12-SKU-658

Källa: Lantmäteriet



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