

Handläggare
Johan Tengen

Datum
2026-05-20

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Sjöbo Bäretofta 11:4



Maj 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 Båretofta 11:4</i>
ADRESS	<i>Båretoftavägen 288, 275 71 Lövestad</i>
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	<i>Privatperson F-489-26-12</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Maj 2026</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Friliggande småhus uppfört i 1 1/2 plan. Enligt ägaren ursprungligen uppförd som skolbyggnad 1890/91. På fastigheten finns även en friliggande garagebyggnad väst om huvudbyggnaden och en enklare förrådsbyggnad. Tomtareal 2 731 m². Belägen i lantligt läge utmed landsväg ca 4 km öst om Lövestad.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>2026-05-18 utförd av Johan Tengen tillsammans med lagfaren ägare.</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 2 731 m² och utgöres av hörntomt. Större trädgård med buskar och träd mestadels mot söder. Trädgården är relativt vildvuxen.</i>
OMGIVNING	<i>Lantligt läge ca 4 km öst om Lövestad utmed landsväg. Enstaka grannhus och gårdsbyggnader. Service återfinns i Sjöbo och Tomelilla.</i>

VärderingsInstitutet

VATTEN OCH AVLOPP

Enskilt vatten och enskilt avlopp enligt taxeringsuppgifter.

Gemensam avloppsanläggning på grannfastighet Båretofta 1:2 bestående av slamavskiljare och egenkonstruerat minireningsverk enligt kommunens miljöenhet, klarar enligt uppgift 4-7 personer.

Trekammarbrunn gemensamt med grannfastigheten enligt ägaren.

Vatten från borrhälsbrunn enligt ägaren.

BYGGNADSTYP

Friliggande småhus. Taxerat byggår 1909 och värdeår 1929. Enligt ägaren uppförd som skolbyggnad kring år 1890/91.

BYGGTEKNIK

Huvudbyggnad (sannolikt utförande)

Grundläggning med torpargrund, stomme av mursten, bjälklag av träkonstruktion fasad med plåt och yttertak av takpannor. Enligt uppgift från ägaren är underlagspapp utbytt 2022/23. Äldre tvåglas träfönster samt enstaka pvc fönster.

UPPVÄRMNING OCH VENTILATION

Självdrag. Uppvärmning med 3 st luft-luftvärmepumpar, kamin och kompletterande med direktverkande el. Osäkerhet om kaminen har godkänd besiktning.

AREOR

Boarea 142 m².

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

RUMSINDELNING

Bottenvåning med kök, hall, tre sovrum, tvättstuga, wc, badrum, matsal och vardagsrum. Ovanvåning med hall och två sovrum. Enligt ritning finns även källardel, inget tillträde gavs vid värderingstillfället.

KÖK

Kakel ovanför diskbänk, målade väggar och parkettgolv. Utrustat med diskmaskin (Logik), induktionshäll, inbyggd ugn, kyl och frys. Köksfläkt saknas i övrigt normalt skick och standard.

BADRUM

Helkaklat badrum utrustat med duschkabin, tvättställ och wc. Funktionsdugligt men något äldre skick och visst renoveringsbehov. Varmvattenberedare.

VärderingsInstitutet

WC

Gäst-wc med klinker på golv och målad vävtapet utrustat med wc och tvättställ. Normalt skick och standard med visst uppfräschningsbehov.

TVÄTTSTUGA

Klinker på golv och kakel på väggar. Kraftigt belamrad vid värderingstillfället. Utrustat med tvättmaskin och torktumlare. Uppfräschningsbehov bedöms föreligga.

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Mestadels laminatgolv och målade väggar.

TAXERINGSVÄRDE

Totalt taxeringsvärde: 1 203 000 kr varav byggnadsvärde 882 000 kr och markvärde 321 000 kr. Uppgiftsår: 2024, typkod: 220 (Småhusenhet, bebyggd).

ÖVRIGA BYGGNADER

Friliggande garagebyggnad väst om huvudbyggnaden. Sannolikt uppförd med platta på mark, tegel-/trästomme, fasad av tegel och taklag av trä med tegelpannor. Växtlighet på större delar av fasaden och belamrad vid värderingstillfället. Överlag normalt skick och standard.

PLAN

Fastigheten belägen utanför planlagt område.

SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.

Officialservitut

Akt: 12-LÖV-730.1.
Ändamål: Gemensam avloppsanläggning tillsammans med Bäretofta 1:2.

Sjöbo Bäretofta GA:2

Ändamål: Avloppsbrunnar och avloppsledningar.

PANTBREV

Antal pantbrev: 2. Totalt belopp: 510 000 kr.
Pantbrevsinnehavare: okänt.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänt.
Fiber okänt.

HANDRÄCKNING

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

VärderingsInstitutet

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.

OMDÖME

Friliggande småhus i 1 ½ plan ursprungligen uppfört 1890/91 med en boarea om 142 m².
Tomtareal 2 731 m².

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

Prisintervall: 3 900 – 12 555 kr/m².

Genomsnitt: 9 462 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 585 – 2 300 tkr.

Genomsnitt: 1 468 tkr.

K/T: 1,4 (0,6 – 2,1).

Genomsnittlig boarea: 151 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten
Maj 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget
bedömts till 1 200 000 kr.

Bedömt värdeintervall: 1 100 000-1 300 000 kr

2026-05-20



Johan Tengen

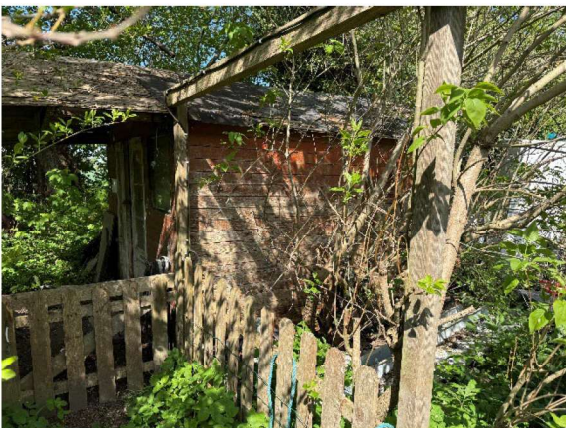
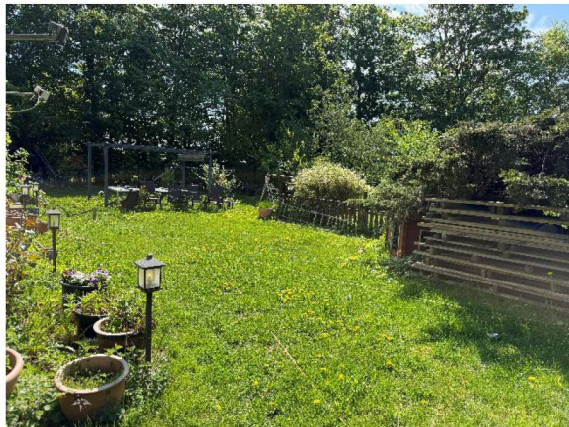
**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



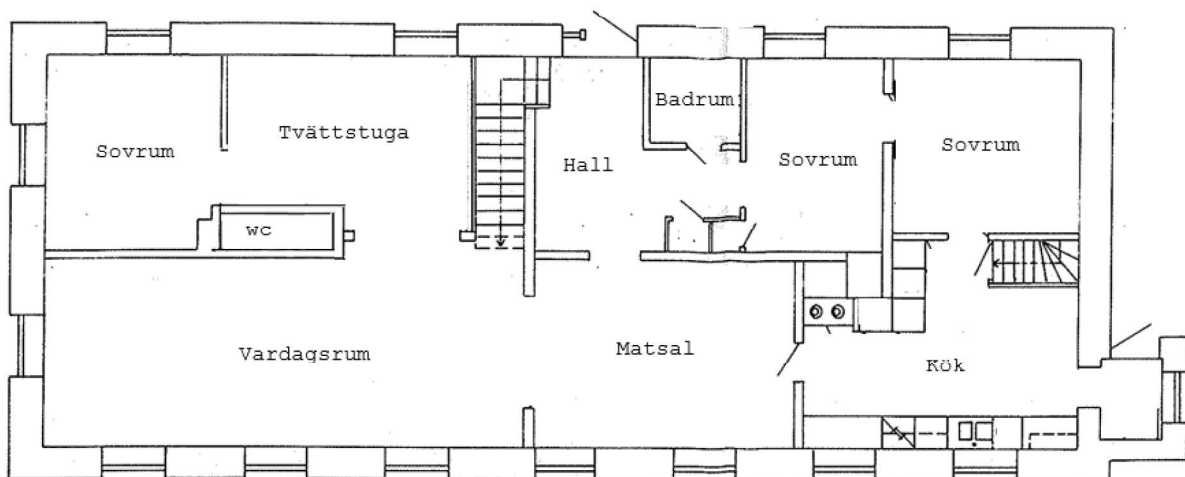
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

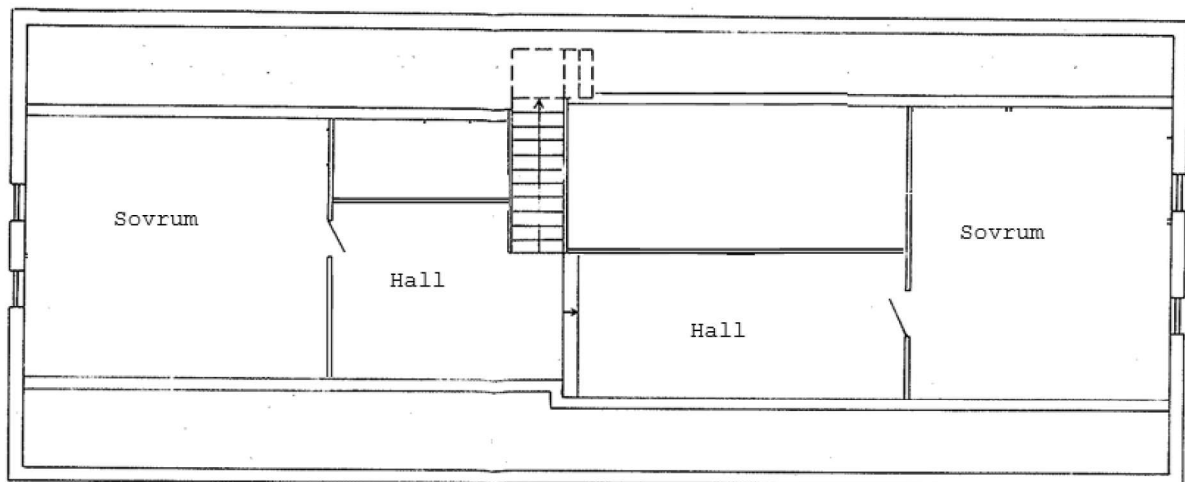
VärderingsInstitutet



Bottenvåning



Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Sjöbo Bäretofta 11:4	909a6a59-df8b-90ec-e040-ed8f66444c3f	120089403	-
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1265	Lövestad Socken: lövestad	101147	2026-03-11
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-05-08

Adress

Adress

Bäretoftavägen 288
275 71 Lövestad

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	1995-06-06	95/4808

Berört fång

95/4808, andel 1/1
Exekutiv försäljning: 1995-03-31
Köpeskilling: 90 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2026-02-20, 426 618 sek jämte ränta och kostnader, 01-993890-25	2026-03-10	D-2026-00083210:1

Anmärkningar

Avser inteckning 07/12659
Avser inteckning D-2017-00574646:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 510 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	400 000 SEK	2007-04-26	07/12659
2	110 000 SEK	2017-11-10	D-2017-00574646:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet	Kontorbetesckning
------------------	--------------------------

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter



Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Sjöbo Bäretofta GA:2

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Elmätar,avloppsledning	Förmån	Officialservitut	12-LÖV-730.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Sjöbo Bäretofta 11:4

Last
Sjöbo Bäretofta 1:2

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	401045-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 203 000 SEK	882 000 SEK	321 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
	1 / 1	Fysisk person	

Värderingsenhet småhus tomtmark 26527260 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
321 000 SEK	1265900	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	2731 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 26528260 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
882 000 SEK	Friliggande	31	142 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	142 kvm	1909	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1929	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Ägostyckning A	1919-02-25	12-LÖV-258
Avsöndring KB	1919-02-26	12-LÖV-AVS1
Fastighetsreglering	1980-03-06	12-LÖV-730

Ursprung

Sjöbo Bäretofta 11:3

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6167622.4	433777.9



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 731 m ²	2 731 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Lövestad Bäretofta 11:4	1983-03-01	12-SKU-658

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta

