

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Kristianstad Möllebacken 7:10



Juli 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	Möllebacken 7:10 i Kristianstad kommun
ADRESS	Löparevägen 6 291 47 Kristianstad
LAGFAREN ÄGARE	Privatperson F-37-25-12
VÄRDETIDPUNKT	Juli 2025
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
OBJEKTET	Utgörs av fastighet om 1 279 m² belägen i Nosaby strax öst om Kristianstad. På fastigheten finns småhusbyggnad i 1½-plan med inredd källare uppfört 1953 med en boarea om 144 m² och biarea om 96 m² enligt taxeringsuppgifter. Byggnaden har byggts till och renoverats under de senaste åren. Uppmätt på ritning erhållen från kommunen för tillbyggnad och ursprunglig del är den egentliga boarean kring 160 m² och biarea ca 130 m². På fastigheten finns även uppfört garagebyggnad och trädäck. Tomten utgörs av grönytor samt stensatt uppfart och gångar. Objektet bedöms generellt hålla normalt till modernt skick och standard. Omgivande fastigheter utgörs av friliggande småhus och åkermark.
UPPLÅTELSEFORM	Äganderätt
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.
INSPEKTION	Fastigheten inspekterades 2025-07-17 av Gustav Forsberg tillsammans med ägaren. Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället. Denna värdering är ej av 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 1 279 m².

TOMTTYP	Mellantomt	X	Hörntomt	Skafttomt	Sjötomt	Strandtomt	Strandnära tomt
	Friliggande	X	Trädgård	Natur	Kuperad	Berg	
OMGIVNING	X Småhus	Parhus	Radhus	Centralt läge			
	Fritidshus	Kedjehus	Flerbostadshus	Lantligt läge			
Trädgård med grönytor samt stensatta gångar och uppfart. På fastigheten finns även garagebyggnad samt trädäck i anslutning till uterummet.							

Vatten och avlopp

KOMMUNALT	X Kommunalt vatten						
	X Kommunalt avlopp						
EGET VA	1-kammarbrunn	3-kammarbrunn	Sluten tank	Borrad brunn		Vatten saknas	
	2-kammarbrunn	Stenkista	Infiltrationsbädd	Grävd brunn		Avlopp saknas	
Enligt taxeringsuppgifter.							

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Nybyggnadsår:	1953	X Permanentboende	X Friliggande	Kedjehus	Gavelläge
Tillbyggnadsår:	1968	Fritidshus	Parhus	Radhus	Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½-plan med källare. Tillbyggt med badrumsdel år 2016/17 enligt ritningar från kommunen.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTERTAK	FÖNSTER
Murar till berg	Betonghålstén	X Trä	X Trä	X Träpanel	Tegelpannor	Kopplade
Gjuten grund	Lättklinker	Lättklinker	Lättklinker	Tegel	X Betongpannor	X Tvåglas
X Källargrund	X Lättklinker	Lättklinker	Betong	X Kalksandsten	Plåt	X Treglas
X Krypgrund	Betong	X Tegel	Stålbalkar	Puts	Papp	Isolerglas
Plintar	Natursten	Betong		Slammat	Shingel	Enkelglas
Pålar		Timmer		Eternit	Eternit	2+1-glas
Balkgrund		X Leca		Plåt	Vass	Innanfönster
Torpargrund						
Fasad och tak samt majoriteten av fönsterna renoverade kring år 2020–2024 enligt uppgift från ägaren.						

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

X Vattenburet värmesystem	Öppen spis	Oljepanna med utv. tank.	Solvärme
Luftburet värmesystem	Öppen spis m. insats	Elpanna	Jordvärme
Direktverkande el	Kamin	Fast bränslepanna	X Värmepump (luft/luft Samsung)
X Radiatorer	Kakelugn	Bergvärme	X Värmepump (luft/vatten Veissmann)
X Golvvärme	Varmvattenberedare	Sjövärme	Fjärrvärme
Mek. Ventilation		Grundvattenvärme	Pelletspanna
X Självdragsventilation			
Luft-vattenvärmepump kopplad till vattenburna radiatorer.			

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens boarea till **144 m²** och biarea till **96 m²**. Från uppmätning på ritningar erhållna från kommunen är den egentliga boarean sannolikt kring **160 m² med biutrymmen avseende källare om 96 m² och uterum om ca 34 m²**. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.

RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sovrum	Kök	Mat-sal	Badrum	WC + Dusch	WC	Hall	Bastu	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Balk-ong	Uterum
Kv			1						1	1		1	2			
Bv	1	2	1		1			2			2					1
Ov		3			1			1				1			1	
S:a	1	5	2		2			3	1	1	2	2	2		1	1
Övrigt:																

KÖK (BOTTE NVÅNING)

Eldspis	☒	Häll	☒	Inb. ugn (Samsung)	☒	Kyl (Logik)		Kaffemaskin
Vedspis		Induktionshäll	☒	Inb. mikro	☒	Frys (Logik)		
Gasspis	☒	Köksfläkt	☒	Diskmaskin (Electrolux)		Kyl/Frys		
Beskrivning:	Kök med laminat på golv och målade väggar. Kakel ovanför köksbänk. Enligt ägarna renoverat år 2023.							
Standard:	Modern.							
Underhållsstatus:	Normal.							

BADRUM (BOTTE NVÅNING)

☒ WC	☒ Duschplats		Badkar		Handdukstork		Tvättmaskin
Bidé		Duschkabin	☒ Bubbelbadkar		Frånluftsfläkt		
☒ Tvättställ 2 st.		Bidé			Bastu		
Beskrivning:	Badrum med dubbelt tvättställ, bubbelbadkar, wc och duschplats. Golvvärme.						
Golv:	Klinker.		Standard:	Modern.			
Väggar:	Kakel.		Underhållsstatus:	Normal.			

BADRUM (OVANVÅNING)

☒ WC	☒ Duschplats		Badkar		Handdukstork		Tvättmaskin
Bidé		Duschkabin		Bubbelbadkar	Frånluftsfläkt		
☒ Tvättställ		Bidé			Bastu		
Beskrivning:	Golvvärme.						
Golv:	Klinker.		Standard:	Normal.			
Väggar:	Kakel.		Underhållsstatus:	Normal.			

BADRUM (KÄLLARVÅNING)

☒ WC	☒ Duschplats		Badkar		Handdukstork		Tvättmaskin
Bidé		Duschkabin		Bubbelbadkar	Frånluftsfläkt		
☒ Tvättställ		Bidé			Bastu		
Beskrivning:	Golvvärme. Bastu i anslutande rum.						
Golv:	Klinker.		Standard:	Normal.			
Väggar:	Kakel.		Underhållsstatus:	Normal.			

VärderingsInstitutet

KÖK/TVÄTTSTUGA (KÄLLARVÅNING)

☒ Tvättmaskin (Electrolux)	☒ Häll	☒ Tvättställ	Varmvattenberedare	Duschkabin
☒ Torktumlare (Electrolux)	☒ Ventilator	Förvaringsskåp	Frånluftsfläkt	Bastu
Torkskåp	Centralsugare	☒ Tvättbänk	Frånluftvärmepump	
Beskrivning: Kombinerat kök och tvättstuga. Klinker på golv och kakel på väggar.				
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Väggar:	Kakel.	Underhållsstatus:	Normal.	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
☐ Parkett	☐ Tapet	☒ Målat
☐ Plastgolv	☒ Målad glasfiberväv	☐ Panel
☒ Brädgolv	☒ Målat	☒ Gips
☒ Laminat	☒ Kakel	☐ Vävspänt
☐ Linoleum	☐ Bröstpanel	☐ Plastspänt
☒ Klinker	☒ Väv	☐ Pappspänt
☐ Skiffer	☐ Tegel	☐ Akustikplattor
☒ Heltäckningsmatta	☐ Puts	☐ Stuckatur

Taxeringsvärde

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgiftsår: 2024				
Taxeringsvärde:	1 844 000	Byggnadsvärde:	1 417 000*	Markvärde: 427 000

*Beräknat med en boarea om 144 m².

ÖVRIGA BYGGNADER

Garagebyggnad

På fastighetens nordöstra del finns garagebyggnad. Byggnaden är sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme, fasad av kalksandsten samt taklag av trä med utvändiga betongpannor.

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaden bedöms vara i normalt skick och standard.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.
Fiber ej indraget enligt ägaren.

PANTBREV

Totalt 2 inteckningar.
Belopp 1.478.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

PLAN

Fastigheten omfattas av stadsplan från 1974-03-08, akt 11-MÖL-9/74.

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 normalt möblerat vid värderings-tillfället.

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 hand-räckning (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 egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

VÄRDERINGSMETODIK

Värdebedömningen avser att fastställa fastighetens marknadsvärde, d.v.s. 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 används följande analysmetod.

1. ORTSPRISMETODEN

Jämförelser med aktuella köp av likartade objekt. Varvid här aktuellt objekt ställes i relation till ortsprisunderlaget.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på följande underlag:

1. Inspektion av fastigheten 2025-07-17

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från Kristianstads kommun och ortsprisssystem som UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 1 279 m². På fastigheten finns ett småhus i 1½-plan med källare uppfört 1953 och senare tillbyggt och renoverat. Friliggande garagebyggnad i anslutning till huvudbyggnaden. Boarean är uppmätt på ritning till cirka 160 m² biarean utgöres av ca 96 m² källarutrymme och 34 m² uterum. Tomten utgöres mestadels av grönytor samt stenlagd uppfart och gångar. I anslutning till uterummet har anlagts trädäck.

Omfattande renoveringar har enligt ägaren genomförts under perioden 2020-2024. Exteriört har fasader, fönster och tak bytts ut. Interiört har stora delar av huset försetts med nya ytskikt, och både kök och badrum har totalrenoverats. Vidare har även uppvärmningssystemet setts över och ersatts till en luftvattenvärmepump. Invändigt bedöms skick och standard överlag vara modernt men med mindre kvarstående underhållsarbete - främst avseende några ytskikt.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2023-07. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår, bebyggelsestyp, m.m. har 9 st köp studerats.

Prisintervall: 13 400 - 23 517 kr/m².
Genomsnitt: 18 233 kr/m².
Köpeskillingsintervall: 1 675 - 3 410 tkr.
Genomsnitt: 2 530 tkr.
K/T: 1,34 (1,01 - 1,74).
Genomsnittlig boarea: 137 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per juli 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 3 100 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 2 800 000 - 3 400 000 kronor

Malmö 2025-07-23



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



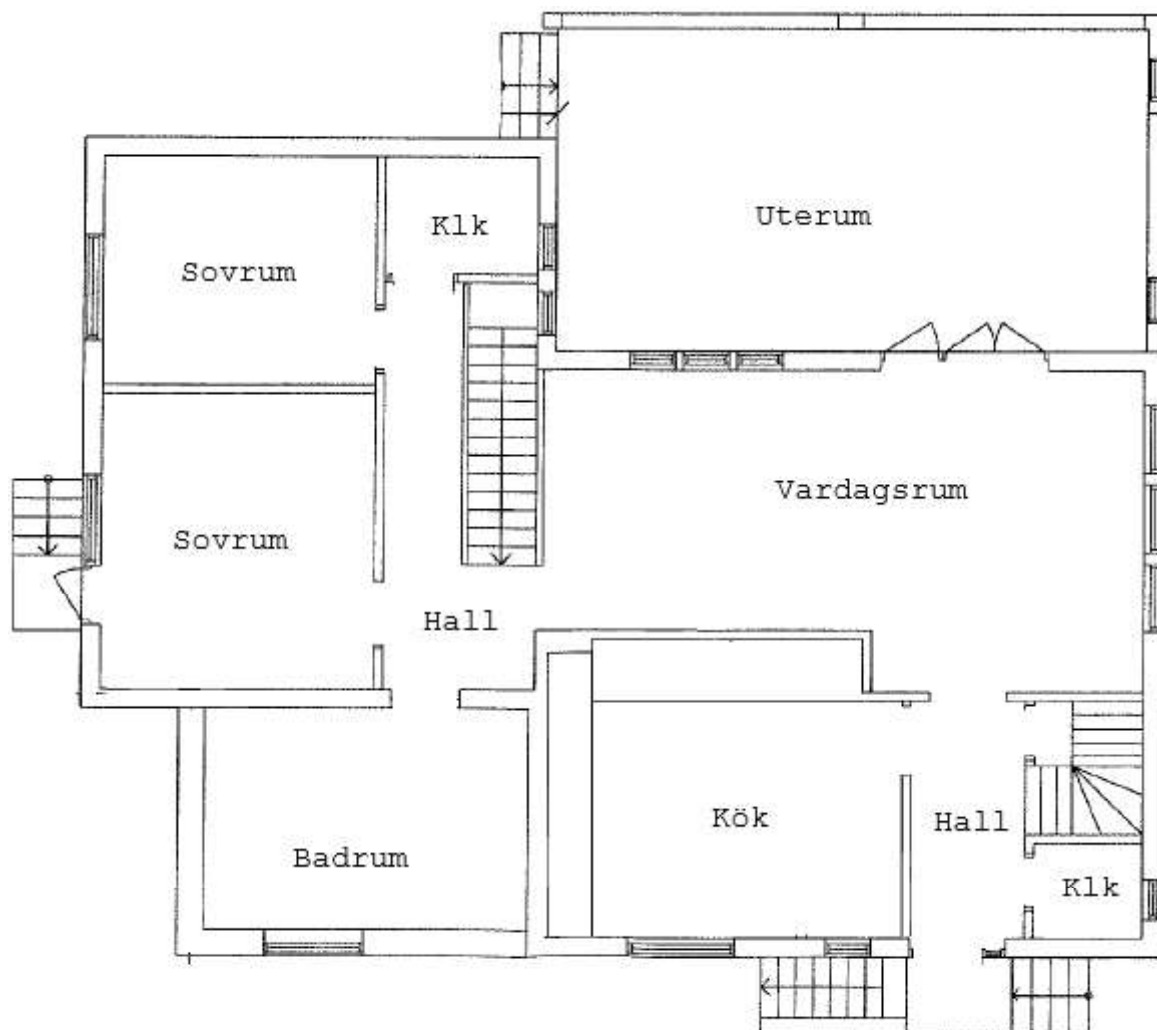
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



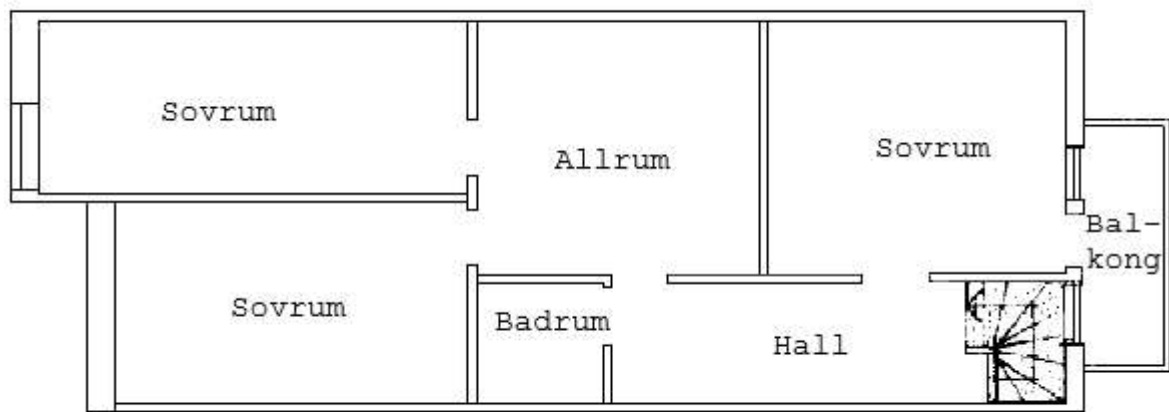
VärderingsInstitutet

Bottenvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

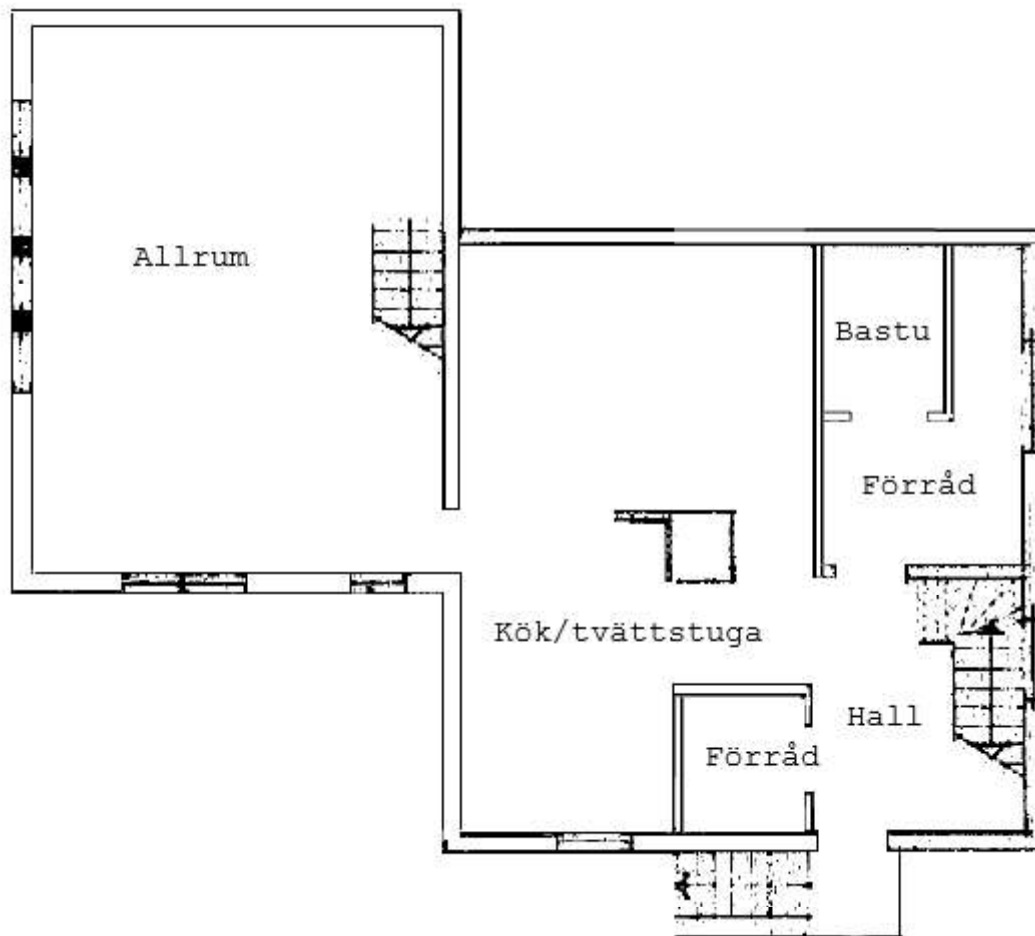
Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

VärderingsInstitutet

Källarvåning



Avvikelse kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning Kristianstad Möllebacken 7:10	UUID 909a6a5d-ed08-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120553802	Län- och kommunkod 1290
Distrikt Nosaby Socken: nosaby	Distriktskod 101309	Senaste ändringen i allmänna delen 2004-07-06	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-12-27
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-06-18			

Adress

Adress Löparevägen 6 291 47 Kristianstad

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2024-05-13	Akt D-2024-00148950:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2024-03-10 Köpeskilling: 950 000 SEK (avser hela fastigheten)			
Anteckningar			

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-12-18, 2 408 613 sek jämte ränta och kostnader, 12246081355	2024-12-22	D-2024-00437965:1
Utmätning 2024-12-18, 2 408 613 sek jämte ränta och kostnader, 12246081272	2024-12-22	D-2024-00437968:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3 Totalt belopp: 1 478 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	555 000 SEK	2007-02-05	07/1871
2	815 000 SEK	2007-02-05	07/1872

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	108 000 SEK	2016-07-14	D-2016-00333242:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Hässleholm	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1974-03-08	11-MÖL-9/74
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 179898-7	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 844 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 417 000 SEK	därav markvärde 427 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person
Värderingsenhet småhus tomtmark 46923265 (2024)			
Taxeringsvärde 427 000 SEK	Riktvärdeområde 1290410	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1279 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 46924265 (2024)			
Taxeringsvärde 1 417 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 29	Bostadsyta 144 kvm
Biutrymmesyta 96 kvm	Värdeyta 163 kvm	Nybyggnadsår 1953	Tillbyggnadsår 1968

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1957	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1949-10-27	11-NBJ-547

Ursprung
Kristianstad Nosaby 21:34

Läge, Karta				
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6211862.4	450437.1	Karttyp
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.				

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 279 m ²	1 279 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Nosaby Nosaby 21:35	1990-03-07	1180-1180

Källa: Lantmäteriet

