

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Valleberga 7:1 i Ystads kommun



Juni 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	Valleberga 7:1 i Ystads kommun
ADRESS	Valleberga Österlenvägen 627-18 271 78 Löderup
LAGFAREN ÄGARE	Privat person F-951-25-12
VÄRDETIDPUNKT	Juni 2025
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
OBJEKTET	Utgörs av fastighet om 13 416 m² belägen på lantligt läge ca 3 km väst om Löderup. På fastigheten finns en småhusbyggnad i 1½-plan med delvis utgrävd källare. Nybyggnadsår 1931 enligt taxeringsuppgift. Småhusbyggnaden har en taxerad boarea om 120 m² och en biarea om 100 m², sannolikt är byggnaden feltaxerad och boarean uppgår till ca 190 m² enligt grov uppmätning på satellit av undertecknad. På fastigheten finns även friliggande garagebyggnad med förrådsutrymme och tvättstuga samt större ekonomibyggnad. Ekonomibyggnaden inrymmer mestadels lagerytor men även tidigare djurhållningsdel. Omgivningen utgörs av liknande friliggande småhus och gårdsbyggnader med mestadels omkringliggande åkermark.
UPPLÅTELSEFORM	Äganderätt
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.
INSPEKTION	Fastigheten inspekterades 2025-05-22 av Gustav Forsberg tillsammans med fastighetsägaren. 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.

VärderingsInstitutet

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 13 416 m².

TOMTTYP	☐ Mellantomt	☐ Hörntomt	☐ Skafttomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära tomt
	☒ Friliggande	☒ Trädgård	☒ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Centralt läge		
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☐ Flerbostadshus	☒ Lantligt läge		

Grusad väg mellan bostadsbyggnad och ekonomibyggnader. I övrigt består tomten kring byggnaderna till största del av grönytor samt stensatta gångar och uteplats. I övrigt utgöres tomten av mindre åkermark och grusväg.

Vatten och avlopp

KOMMUNALT	☐ Kommunalt vatten					
	☐ Kommunalt avlopp					
EGET VA	☐ 1-kammarbrunn	☒ 3-kammarbrunn	☐ Sluten tank	☒ Borrard brunn		☐ Vatten saknas
	☐ 2-kammarbrunn	☐ Stenkista	☐ Markbädd	☐ Grävd brunn		☐ Avlopp saknas

Enskilt vatten och avlopp enligt taxeringsuppgifter. Borrard brunn för vatten och 3-kammarbrunn för avlopp enligt ägaren.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1931	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:		☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½-plan med delvis utgrävd källardel.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTTERTAK	FÖNSTER
☐ Murar till berg	☐ Betonghålstén	☒ Trä	☒ Trä	☐ Träpanel	☒ Tegelpannor	☐ Kopplade
☒ Platta på mark	☐ Lättklinker	☐ Lättbetong	☐ Lättbetong	☐ Tegel	☐ Betongpannor	☒ Tvåglas
☐ Grundsulor	☐ Lättbetong	☐ Lättklinker	☐ Betong	☐ Kalksandsten	☐ Plåt	☒ Treglas
☐ Krypgrund	☐ Betong	☒ Tegel	☐ Stålbalkar	☒ Puts	☐ Papp	☐ Isolerglas
☐ Plintar	☒ Natursten	☐ Betong		☐ Slammat	☐ Shingel	☐ Enkelglas
☐ Pålar		☐ Timmer		☐ Eternit	☐ Eternit	☐ 2+1-glas
☒ Källargrund		☐ Siporex		☐ Plåt	☐ Vass	☐ Innanfönster
☐ Torpargrund						

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☒ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☐ Pelletspanna	☐ Solvärme
☐ Luftburet värmesystem	☐ Öppen spis m. insats	☐ Elpanna	☒ Jordvärmepump (IVT)
☐ Dir.verkande elradiatorer	☐ Kamin	☐ Fast bränsle panna	☐ Värmepump (luft/luft värmepump)
☒ Radiatorer ov/kv	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☐ Värmepump (luft/vatten)
☒ Golvvärme bv	☐ Varmvattenberedare	☐ Sjövärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation		☐ Kombipanna	☐ Bergvärme
☐ Självdragsventilation			

Vattenburet värmesystem med golvvärme på bottenvåning och radiatorer på ovanvåning/källare kopplat till nyare jordvärmepump.

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår byggnadens boarea till **120 m² samt 100 m² biarea**. Inga ritningar finns tillgängliga hos kommunen. Sannolikt är boarean större, efter grov uppmätning på satellit är bottenvåningen kring 140 m² och den inredda delen av ovanvåningen kring 50 m². Ekonomibyggnad med en area om ca 420 m² och garagebyggnad kring 100 m² grovt uppmätt från satellit av undertecknad. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.

RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sovrum	Kök	Matsal	Badrum	Kontor	WC	Hall	Bastu	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Skaffer	Groventré
Kv													1	1		
Bv	1	1	1	1	1	1		2							1	1
Ov		1			1			1								
S:a	1	2	1	1	2	1		3					1	1	1	1
Övrigt: Ovanvåning med en halva som utgörs av vindsutrymme. Tvättstuga i ekonomibyggnaden nås från groventrén.																

KÖK (Bv)

Elspis	Häll	☒ Inbyggd ugn (Husqvarna)	☒ Kyl (Husqvarna)	Kaffemaskin
Vedspis	☒ Induktionshäll (Bosch)	Inbyggd mikro	☒ Frys (Husqvarna)	Vinkyl
Gasspis	☒ Köksfläkt	☒ Diskmaskin (Bosch)	Kyl/Frys	
Beskrivning:	Kök med klinker på golv och tapetserade väggar med kakel ovanför köksbänk.			
Standard:	Normal.			
Underhållsstatus:	Normal.			

BADRUM (Bv)

☒ Wc	☒ Duschplats	Badkar	Handduktork	Tvättmaskin
Bidé	Duschkabin	Bubbelbadkar	Frånluftsfläkt	
☒ Tvättställ		VVB	Bastu	
Beskrivning:	Badrum med wc, tvättställ och dusch. Golvvärme.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Vägg:	Kakel.	Underhållsstatus:	Normal.	

BADRUM (Ov)

☒ Wc	☒ Duschplats	Badkar	Handduktork	Tvättmaskin
Bidé	Duschkabin	Bubbelbadkar	☒ Frånluftsfläkt	
☒ Tvättställ		VVB	Bastu	
Beskrivning:	Badrum med wc, tvättställ och dusch. Vattenläckage/-skada noterades kring frånluftsfläkten.			
Golv:	Våtrumsmatta.	Standard:	Normal.	
Vägg:	Våtrumstapet.	Underhållsstatus:	Underhålls-/uppfräschningsbehov.	

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
☒ Parkett	☒ Tapet	☒ Målat
☐ Plastmattor	☐ Målad glasfiberväv	☒ Panel
☒ Brädgolv	☒ Målat	☐ Gips
☐ Laminat	☐ Panel	☐ Vävspänt
☐ Sten	☒ Bröstpanel	☒ Träbalkar
☒ Klinker	☐ Väv	☐ Pappspänt
☐ Skiffer	☐ Tegel	☐ Kupoltakfönster
☐ Heltäckningsmatta	☒ Kakel	☐ Stuckatur

Normalt underhåll. I sovrumsdelen och husets västra del på bottenvåningen noterades mikrobiell påväxt, osäkerhet kring varför detta uppstått föreligger.

Taxeringsvärde

220, Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	1 954 000*	Byggnadsvärde:	1 274 000	Markvärde: 680 000

*Taxeringsvärdet utgår antagligen från fel taxeringsinformation. Beräknat taxeringsvärde från skatteverket hamnar på ca 3 000 000 kr varav byggnadsvärde 2 318 000 kr.

ÖVRIGA BYGGNADER

Garagebyggnad

Strax nordöst om huvudbyggnaden finns garagebyggnad uppförd. Garaget är sannolikt uppförd med platta på mark, trä- och tegelstomme, putsad fasad och eternittak. Garageport och dörrar i trä. Flertalet av fönsterna är i äldre skick med trasiga fönsterrutor. Tvättstuga med betonggolv och putsade väggar utrustat med tvättmaskin (Samsung) (renoveringsbehov).

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaden bedöms vara i eftersatt skick och standard med större underhålls-/renoveringsbehov.

Ekonomibygnad

Strax norr om småhuset ligger en större ekonomibygnad. Den västra delen utgörs av lagerutrymme med högt i tak och den östra delen utgörs av tidigare djurhållningsdel. Byggnaden är sannolikt uppförd med platta på mark, trä-/tegelstomme, fasad av puts/trä/eternitskivor och plåt, samt taklag av trä med utvändigt eternit.

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaderna bedöms vara i något eftersatt skick och standard med större underhållsbehov.

PLANER

Fastigheten omfattas ej av någon detaljplan.

EL, FÖRSÄKRING & FIBER

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

PANTBREV

Totalt 4 inteckningar.
Belopp 1 055 000 SEK.
Pantbrevsinnehavare: okänd.

**SERVITUT, SAMFÄLLIGHETS-
FÖRENING M.M.**

Officialservitut
Ändamål: Väg.
Rättsförhållande: Förmån.
Rättighetsbeteckning: 1286-686.1.
Avgift: enligt ägaren sköter delägarna
underhållet av vägarna själva.

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

Huvudbyggnaden var normalt möblerad vid
värderingstillfället. Ekonomibyggnad och
garaget med förrådsytor som var delvis
belamrade med diverse lösöre.

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 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 analysmetoder.

1. ORTSPRISMETODEN

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

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på följande underlag:

1. Inspektion av fastigheten 2025-05-22

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

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

OMDÖME

Objektet omfattas av småhusbyggnad i 1½-plan med delvis utgrävd källardel beläget på lantligt läge med närhet till Löderup. Byggnaden har en taxerad boarea om 120 m² och biarea om 100 m², sannolikt är den egentliga boarean kring 190 m². På fastigheten finns även uppfört garagebyggnad med tvättstuga samt ekonomibyggnad inrymmande bl.a. lager och djurhållningsdel. Huvudbyggnaden bedöms generellt vara i normalt skick och standard med tillsyn av den mikrobiella påväxten och vattenläcka vid fläkt på ovanvåningens badrum. Övriga byggnader i äldre skick och standard med större underhålls-/renoveringsbehov.

I fastighetens närområde har 17 köp studerats efter 2022-01 med viss gallring avseende byggnadsår, storlek och belägenhet.

Prisintervall: 13 217 - 41 000 kr/m².

Genomsnitt: 27 053 kr/m².

Prisintervall: 2 450 - 8 200 tkr.

Genomsnittlig köpeskilling: 4 540 tkr.

K/T-värde: 2,15 (1,05 - 3,56).

Genomsnittlig boarea: 167 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per juni 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 3 500 000 kr.**

Bedömt osäkerhetsintervall 3 000 000 - 4 000 000 kronor.

Malmö 2025-06-04



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

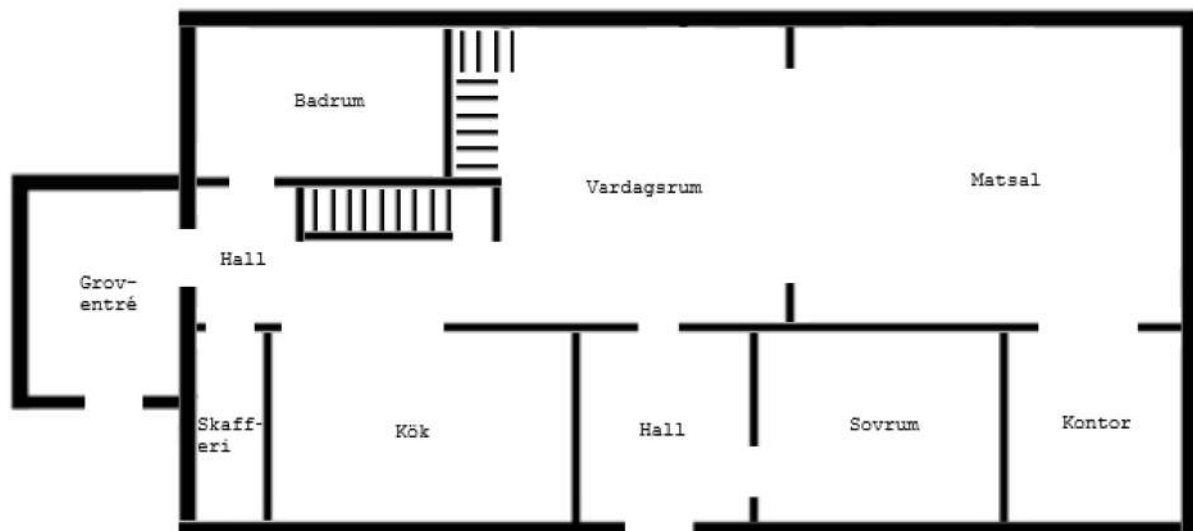
Bilagor: Objektsfoton
Ritning
Fastighetsutdrag med karta





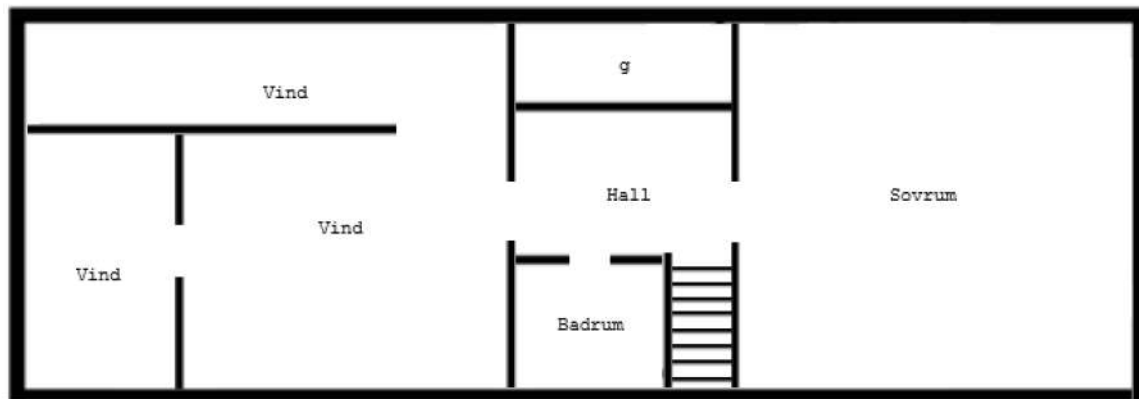
VärderingsInstitutet

Ritning bottenvåning



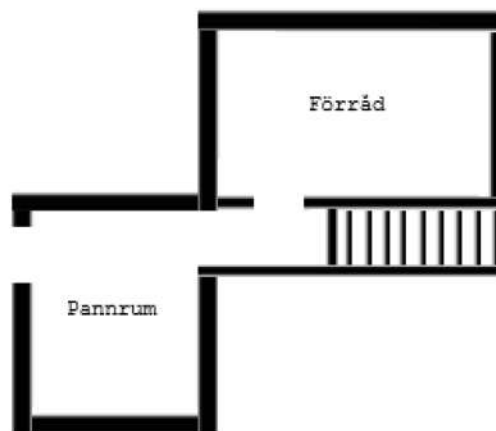
Observera att avvikelser kan förekomma.

Ritning ovanvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

Ritning källarvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.



038 Allmän+Taxering 2025-04-22

Fastighet

Beteckning Ystad Valleberga 7:1	UUID: 909a6a5b-4edb-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2020-09-08
Nyckel: 120183435	Län- och kommunkod 1286	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-08
Distrikt Valleberga Socken: Valleberga	Distriktskod 101058	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-16

Adress

Adress

Valleberga
Österlenvägen 627-18
271 78 Löderup

Läge, karta

Område

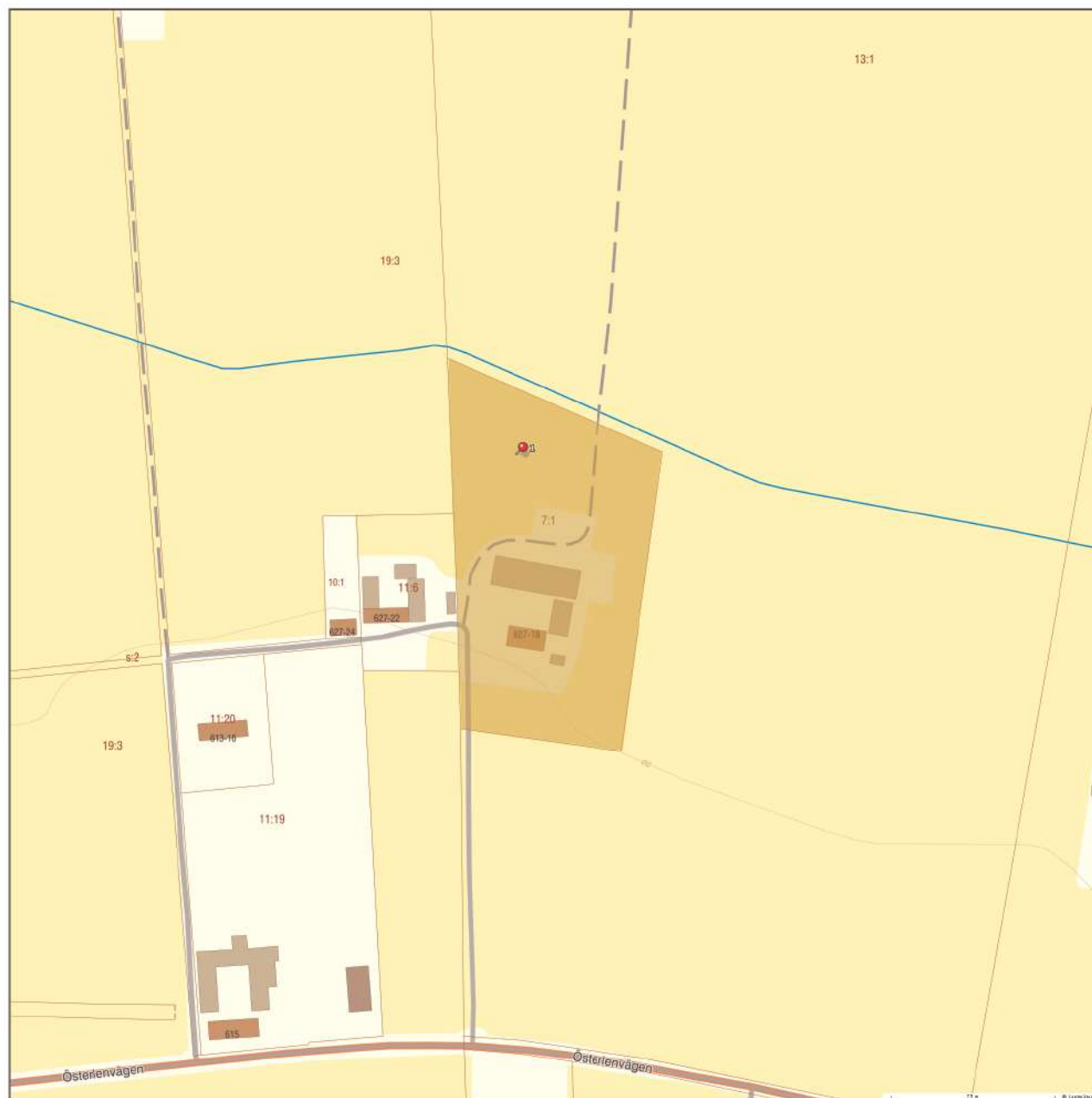
1

N (SWEREF 99 TM)

6143244.7

E (SWEREF 99 TM)

441939.5



Areal

Område

Totalt

Totalareal

1 3416 kvm

Därav landareal

1 3416 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	1992-10-15	92/9837

Köp (även transportköp): 1991-01-25
Köpeskilling: 600.000 SEK, avser hela fastigheten.
Anmärkning: Övriga fång 98/905 andel 1/2 , 05/41543 andel 1/2

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-03, 157 897 sek, beslutsnummer 12251030420	2025-04-07	D-2025-00121381:1
Anmärkningar: Avser inteckning 02/35708 Avser inteckning 04/14099 Avser inteckning 05/41544		
Utmätning 2025-04-03, 157 897 sek, beslutsnummer 12251030446	2025-04-07	D-2025-00121382:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 1.055.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	600.000 SEK	1992-10-15	92/9839
2	300.000 SEK	2002-12-19	02/35708
3	40.000 SEK	2004-05-07	04/14099
4	115.000 SEK	2005-11-18	05/41544

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	1286-686.1

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

402738-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.954.000 SEK	1.274.000 SEK	680.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 030315260.

Taxeringsvärde 680.000 SEK	Riktvärdeområde 1286003	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 13 416 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 030316260.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.274.000 SEK	Total standardpoäng 28
Bostadsyta 120 kvm	Biutrymmesyta 100 kvm	Värdeyta 140 kvm
Nybyggnadsår 1931	Tillbyggnadsår	Värdeår 1931
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Enskifte	1818-04-04	12-VAL-5
Ägoutbyte På samfällad mark		12-VAL-297
Delning Av torvjord G	1843-12-30	12-VAL-10
Fastighetsreglering Fig 1	1974-04-25	12-VAL-441
Fastighetsbestämning Fastighetsreglering	1992-03-10	1286-686
Ägoutbyte På samfällad mark		12-VAL-360
Ägoutbyte På samfällad mark		12-VAL-256

Avskild mark

Ystad Valleberga 19:3, 160:1, 161:1, 162:1, 167:1, 168:1, 191:1

Tidigare Beteckning

Beteckning

M-Valleberga Valleberga 7:1

Omregistreringsdatum Akt

1983-03-01

12-SKU-658

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet