

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Råga Hörstad 7:9 i Landskrona kommun



Oktober 2025

VärderingsInstitutet I Skåne AB

Adress

Geijersgatan 11
216 18 Limhamn

Telefon

040-15 60 16

E-post

info@tengen.se

Org.nr.

556778-0704

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Råga Hörstad 7:9 i Landskrona kommun</i>
ADRESS	<i>Råga Hörstadvägen 12 261 75 Asmundtorp</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>Privatperson F-1408-25-12</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Oktober 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Fastigheten omfattar totalt 538 m² och är belägen i Råga Hörstad.</i> <i>På fastigheten finns ett småhus som vid värdetidpunkten var under totalrenovering. Endast en mindre del av byggnaden, bestående av badrum och wc, var färdigställd. Övriga delar utgjordes i huvudsak endast av huskroppens skal. Byggnaden är uppförd i 1½-plan. På baksidan hade en tillbyggnad påbörjats. Enligt fastighetsutdraget är byggnaden ursprungligen uppförd år 1930 med en boarea om 85 m² samt en biarea om 12 m².</i> <i>Omgivningen utgörs främst av likartade småhus samt angränsande åkermark.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-09-29 av Gustav Forsberg. Lagfaren ägare deltog inte vid inspektionen.</i> <i>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.</i> <i>Denna värdering är ej av 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>

VärderingsInstitutet

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 538 m².

TOMTTYP	☒ Mellantomt	☐ Hörntomt	☐ Skafthtomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strändnära tomt
	☐ Friliggande	☒ Trädgård	☐ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Centralt läge		
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☐ Flerbostadshus	☐ Lantligt läge		
Trädgård med vildvuxna grönytor samt en påbörjad tillbyggnad norr om bostadsbyggnad. Framsida med stensatta ytor.						

Vatten och avlopp

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

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1930	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Värdeår:	1930	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½-plan. Byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

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

Vid värderingstillfället var byggnaden under en totalrenovering. Golv/grund i en stor del av byggnaden består endast av jord/sand. Den tidigare ovanvåning är utrivn. De fönster som är kvar är i äldre skick och standard. Förberedelser för tillbyggnad finns på baksida av byggnad där grundläggningen för gjutning av platta har påbörjats.

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☐ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☐ Oljepanna	☐ Solvärme
☐ Luftburet värmesystem	☐ Öppen spis m. insats	☐ Elpanna	☐ Jordvärme
☐ Dir.verkande elradiatorer	☐ Kamin	☐ Fast bränsle panna	☐ Värmepump (luft/luft värmepump)
☐ Radiatorer	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☐ Värmepumpar (luft/vatten)
☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Självvärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation (FTX)			
☒ Självdragsventilation			
Byggnad saknar värmesystem.			

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår byggnadens boarea till **87 m² samt 12 m² biarea**. 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.	Garage	Garderob
Bv					1		1	1								
S:a					1		1	1								
Övrigt: Redovisade rum finns i den färdigställda delen av byggnaden.																

BADRUM

☒ Wc	☒ Duschplats		Badkar		Handdukstork	☒ Tvättmaskin (Electrolux)
			Bubbelbadkar		Frånluftsfläkt	☒ Torktumlare (Electrolux)
☒ Tvättställ			VVB		Bastu	
Beskrivning: Badrum med tvättställ, wc, duschplats samt tvättmaskin och torktumlare.						
Golv:	Klinker.		Standard:		Normal.	
Väggar:	Kakel.		Underhållsstatus:		Visst underhållsbehov.	

Wc

☒ Wc		Duschplats		Badkar		Handdukstork		Tvättmaskin
				Bubbelbadkar		Frånluftsfläkt		
☒ Tvättställ				VVB		Bastu		
Beskrivning: Utrustat med wc och tvättställ.								
Golv:	Klinker.			Standard:		Normal.		
Väggar:	Kakel.			Underhållsstatus:		Visst underhållsbehov.		

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
☐ Parkett	☐ Tapet	☒ Målat
☐ Plastmattor	☐ Målad glasfiberväv	☐ Panel
☐ Brädgolv	☒ Målat	☒ Gips
☐ Laminat	☐ Panel	☐ Vävspänt
☒ Betonggolv	☐ Bröstpanel	☐ Plastspänt
☒ Klinker	☒ Kakel	☐ Pappspänt
☐ Skiffer	☒ Tegel	☐ Kupoltakfönster
☒ Jord/sand	☐ Puts	☐ Stuckatur
Ytskikt på golv, väggar och delar av taket var avlägsnat. I färdigställd del fanns badrum och wc med klinker och kakel.		

Taxeringsvärde

220, Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024			
Taxeringsvärde:	1 590 000	Byggnadsvärde:	1 000 000
		Markvärde:	590 000

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.

PLANER

Fastigheten omfattas ej av någon detaljplan.

Fornlämning noterad akt L1988:399.

PANTBREV

Totalt 2 inteckningar.

Belopp 1 339 000 SEK.

Pantbrevsinnehavare okänd.

**SERVITUT, SAMFÄLLIGHETS-
FÖRENING ETC.**

Landskrona Råga Hörstad GA:5

Förvaltning: Råga Hörstadsvägens
samfällighetsförening.

Ändamål: Vattenförsörjning, avloppsanläggning
& vägar.

Avgift: 300 kr/andel, här aktuell

fastighet innehar 3 andelar motsvarande totalt
900 kr/år.

Landskrona Råga Hörstad GA:8

Ändamål: Väg.

Andelstal: 1/3.

Landskrona Råga Hörstad S:11

Ändamål: Väg, 6 fot bred.

Landskrona Råga Hörstad S:12

Ändamål: Floddike, 6 fot bred.

HANDRÄCKNING

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 ställes i relation till ortsprisunderlaget.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på följande underlag:

1. Inspektion av fastigheten 2025-09-29

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från kommunen, ortsprissystem som UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet omfattas av fastighet om 538 m² och utgöres ett småhus i 1½-plan. Byggnaden under pågående renovering med stort kvarvarande renoveringsbehov. Påbörjad tillbyggnad finns vid nordvästra delen av byggnadskroppen.

I fastighetens närområde har 6 köp genomförts och studerats efter 2022-01 med viss gallring avseende storlek och belägenhet.

Prisintervall: 13 815 - 29 636 kr/m².

Genomsnitt: 20 718 kr/m².

Prisintervall: 1 575 - 4 850 tkr.

Genomsnittlig köpeskillning: 2 466 tkr.

Genomsnittlig boarea: 122 m².

Småhustomter har försålts i närområdet mellan 512-964 kr/m² med ett snitt om 762 kr/m² i intervallet 300-1 050 tkr med ett genomsnitt om 725 tkr.

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per oktober 2025** bedöms efter avstämning mot ortspris-
underlaget till **nivån 900 000 kr.**

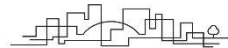
**Bedömt osäkerhetsintervall 800 000 -
1 000 000 kronor.**

Malmö 2025-10-02



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoton
Fastighetsutdrag med karta
Ritning



Beteckningar

Beteckning Landskrona Råga Hörstad 7:9	UUID 909a6a5c-f499-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120291409	Län- och kommunkod 1282
Distrikt Asmundtorp Socken: asmundtorp	Distriktskod 101228	Senaste ändringen i allmänna delen 2023-10-19	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-06-02
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-26			

Adress

Adress Råga Hörstadsvägen 12 261 75 Asmundtorp

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2022-01-19	D-2022-00022600:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2022-01-05 Köpeskilling: 1 575 000 SEK (avser hela fastigheten)			
Anteckningar			
Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-05-27, 1 527 857, sek, beslutsnummer 12252819201		2025-05-30	D-2025-00191114:1
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 2 Totalt belopp: 1 339 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	880 000 SEK	2021-10-05	D-2021-00443006:2
2	459 000 SEK	2022-01-19	D-2022-00023375:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			

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

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Samfälligheter	Gemensamhetsanläggningar
Landskrona Råga Hörstad S:11-12	Landskrona Råga Hörstad GA:5,8

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Fornlämningar	
Antikvariatisk bedömning	Akt
Fornlämning	L1988:399

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 446966-0	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 590 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 000 000 SEK	därav markvärde 590 000 SEK
Taxerade ägare	Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person	

Värderingsenhet småhus tomtmark 6634255 (2024)			
Taxeringsvärde 590 000 SEK	Riktvärdeområde 1282003	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 538 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 6635255 (2024)			
Taxeringsvärde 1 000 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 35	Bostadsyta 87 kvm
Biutrymmesyta 12 kvm	Värdeyta 89 kvm	Nybyggnadsår 1930	Tillbyggnadsår

Värdeår

1930

Under byggnad

Nej

Antal lika

1

Justeringsorsak

Allmänna delen

Skattetal

Skattetal

59671/4730100

Skattetyptyp

Mantal

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Datum

Akt

Mantalsättning F

1870-11-25

12-ASM-90

Fastighetsbestämning

1986-04-25

1282-156

Fastighetsbestämning Anläggningsåtgärd

2021-08-31

1282K-2021/14

Anläggningsåtgärd

2023-10-19

1282K-2023/13

Laga skifte

12-ASM-372

Ursprung

Landskrona Råga Hörstad 7:2

Avskild mark

Landskrona Råga Hörstad 7:16,30,110-111

Läge, Karta

Område

Typ

N (SWEREF99 TM)

E (SWEREF99 TM)

1

Markområde

6195149.4

369388.4

i

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Total

538 m²

538 m²

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

Omregistreringsdatum

Akt

M-Asmundtorp Hörstad Råga 7:9

1970-06-30

12-BOS-272

Beteckning

M-Asmundtorp Råga Hörstad 7:9

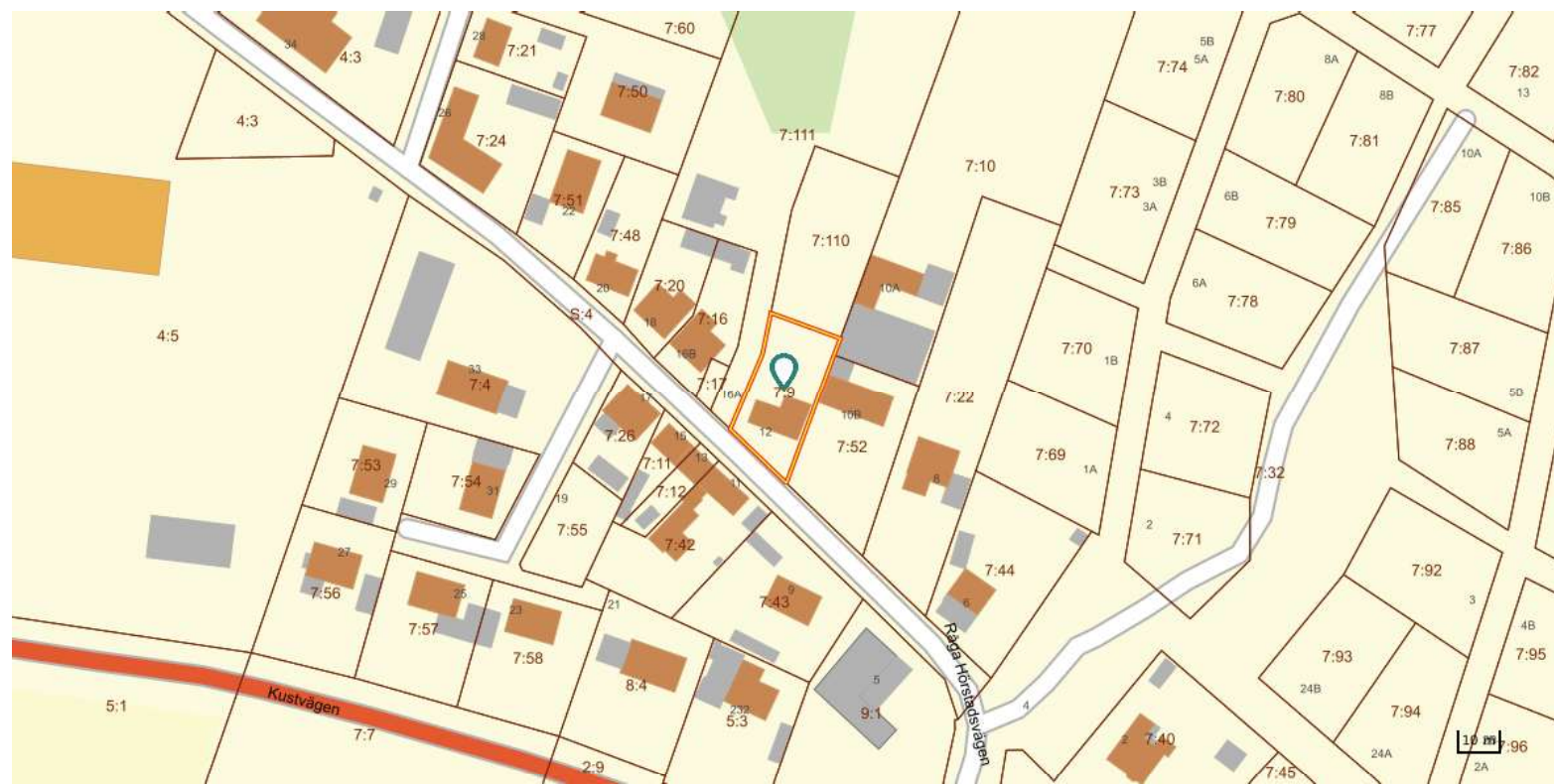
Omregistreringsdatum

1983-11-01

Akt

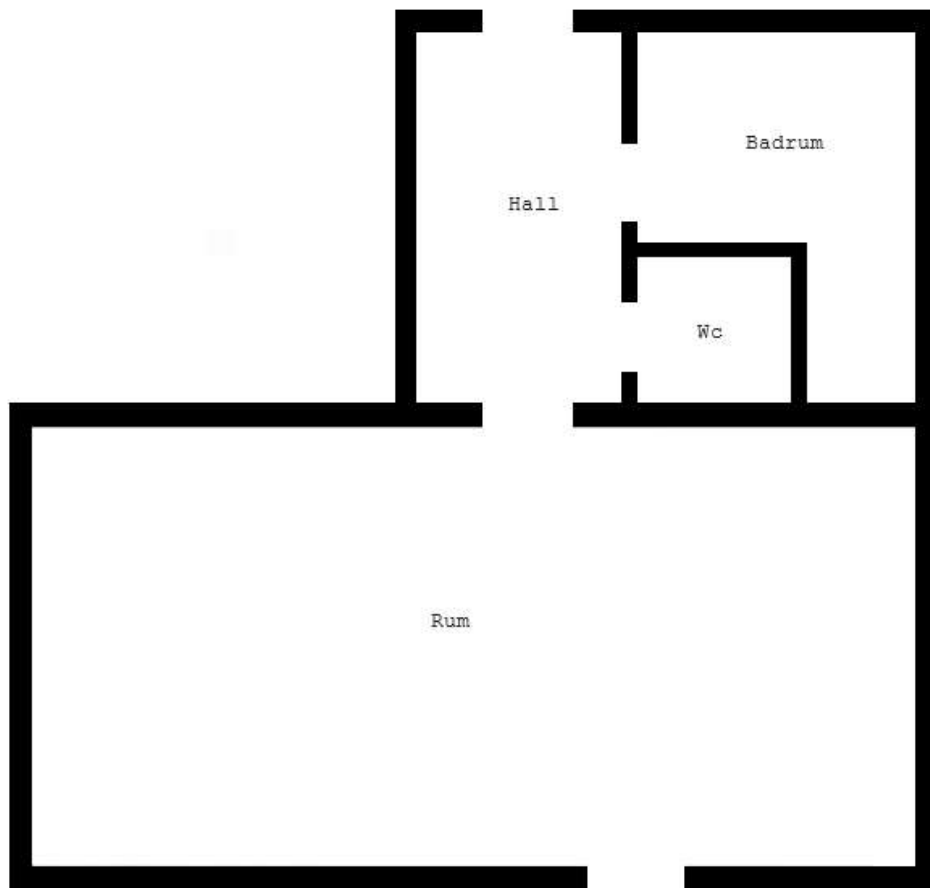
12-SVA-481

Källa: Lantmäteriet

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

VärderingsInstitutet

Ritning



Avvikelser kan förekomma på ritning