

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Kristianstad Brynet 6



Oktober 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	Brynet 6 i Kristianstads kommun
ADRESS	Sturevägen 4 291 36 Kristianstad
LAGFAREN ÄGARE	F-413-25-12 Privatperson
VÄRDETIDPUNKT	Oktober 2025
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
OBJEKTET	Utgörs av fastighet om 1 216 m² belägen i Kristianstad. På fastigheten finns småhusbyggnad i 1½-plan med källare. Byggnaden är uppförd 1944 och omfattar 85 m² boarea samt 45 m² biarea enligt taxeringsuppgifter. På fastigheten finns även ett enklare förråd. Interiört har omfattande renoveringsarbete påbörjats men ej färdigställt. Alla rum interiört i behov av att färdigställas. Omgivande fastigheter utgörs av liknande småhus, flerbostadshus, förskola samt centrum-verksamheter.
UPPLÅTELSEFORM	Äganderätt
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.
INSPEKTION	Fastigheten inspekterades 2025-10-15 av Gustav Forsberg. Lagfaren ägare deltog ej. 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 1 216 m².

TOMTTYP	☐ Mellantomt	☒ Hörntomt	☐ Skafthtomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära tomt
	☐ Friliggande	☒ Trädgård	☐ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☐ Radhus	☒ Centralt läge		
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☒ Flerbostadshus	☐ Lantligt läge		
Tomten utgöres av vildvuxna grönytor. Enklare förrådsbyggnad på fastighetens nordvästra del.						

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	
Enligt taxeringsuppgifter.						

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1944	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:		☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½-plan med källare. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTERTAK	FÖNSTER
☐ Murar till berg	☐ Betonghålstén	☒ Trä	☒ Trä	☐ Träpanel	☐ Tegelpannor	☐ Kopplade
☐ Gjutn grund	☐ Lättklinker	☐ Lättbetong	☐ Lättbetong	☐ Tegel	☒ Betongpannor	☒ Tvåglas,
☒ Källargrund	☐ 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
☐ Balkgrund		☐ Leca		☐ Plåt	☐ Vass	☐ Innanfönster
☐ Torpargrund						
Nyare 2-glasfönster, dock ej helt färdigställt.						

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☒ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☐ Oljepanna med utv. tank.	☐ Solvärme
☐ Luftburet värmesystem	☐ Öppen spis m. insats	☐ Elpanna	☐ Jordvärme
☐ Direktverkande el	☐ Kamin	☐ Fast bränslepanna	☐ Värmepump (luft/luft)
☒ Radiatorer	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☒ Värmepump (luft/vatten)
☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Sjävärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. frånluftsventilation		☐ Grundvattenvärme	
☒ Självdragsventilation			
Funktion okänd. Har troligtvis stått uppvärmt under en tid, med risk som skador som följd.			

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 85 m² samt biarea om 45 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.	Uterum	Hobbyrum
Bv	1		1					1				1				
Ov		2					1	1								
Kv					1			1					1	1		
S:a	1	2	1		1		1	3		1		1	1	1		
Övrigt: Se planritning, inga rum inredda. Bedömning av planlösning kan således skilja sig.																

KÖK

Elspis	Häll	Inb. ugn	Kyl	Kaffemaskin
Vedspis	Induktionshäll	Inb. mikro	Frys	Vinkyl
Gasspis	Köksfläkt	Diskmaskin	Kyl/Frys	
Beskrivning:	Saknas.			
Standard:				
Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.			

BADRUM (Kv)

WC	Duschplats	Badkar	Handdukstork	X Tvättmaskin
Bidé	Duschkabin	Bubbelbadkar	Frånluftsfläkt	
Tvättställ			Bastu	
Beskrivning:	Tidigare badrum. Okänd funktion avseende tvättmaskin.			
Golv:	Betong.	Standard:	Äldre.	
Väggar:	Kakel.	Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.	

WC

WC	Duschplats	Badkar	Handdukstork	Tvättmaskin
Bidé	Duschkabin	Bubbelbadkar	Frånluftsfläkt	
Tvättställ			Bastu	
Beskrivning:	Saknas.			
Golv:		Standard:		
Väggar:		Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
Parkett	Tapet	Målat
X Plastgolv	Målad glasfiberväv	Panel
X Brädgolv	Målat	Gips
X Laminat	Träpanel	Vävspänt
Linoleum	Bröstpanel	Plastspänt
X Klinker	Väv	Pappspänt
Skiffer	X Gips	Akustikplattor
Heltäckningsmatta	Puts	Stuckatur
Ytskikt på golv saknas delvis eller är av äldre karaktär. Gipsade väggar men omålade. Renovering pågick i alla rum.		

VärderingsInstitutet

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	1 262 000	Byggnadsvärde:	876 000	Markvärde: 386 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Enklare förrådsbyggnad

Friliggande enklare förråd finns på nordvästra delen av fastigheten. Byggnaden är sannolikt uppförd med stenplattor på mark, trästomme, fasad av plåt samt taklag av trä med utvändigt plåttak.

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaden bedöms vara i normalt till äldre skick och standard.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.
Fiber okänt.

PANTBREV

Totalt 5 inteckningar.
Belopp 765.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

PLAN

Fastigheten omfattas av äldre stadsplan från 1981-02-10, akt 11-KRI-2017/81.

HANDRÄCKNING

Småhuset var under omfattande renovering 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 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 2025-10-15

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från Kristianstad kommun och ortsprissystem som UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 1 216 m². På fastigheten finns ett småhus i 1½-plan med källare. Taxerad boarea 85 m² samt biarea om 45 m² uppfört 1944. Tomt bestående av vildvuxna grönytor samt enkel förrådsbyggnad. Objektet var vid värderingstillfället under omfattande renoveringsarbeten. Alla rum interiört i behov av att färdigställas. Större kvarstående renoveringsbehov föreligger.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2023-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 15 köp studerats.

Prisintervall: 14 906 - 30 000 kr/m².

Genomsnitt: 18 810 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 1 150 - 2 400 tkr.

Genomsnitt: 1 743 tkr.

K/T: 1,39 (0,98 - 1,76).

Genomsnittlig boarea: 94 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per oktober 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 950 000 kr.**

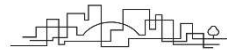
Bedömt värdeintervall 850 000–1 050 000 kronor

Malmö 2025-10-20



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



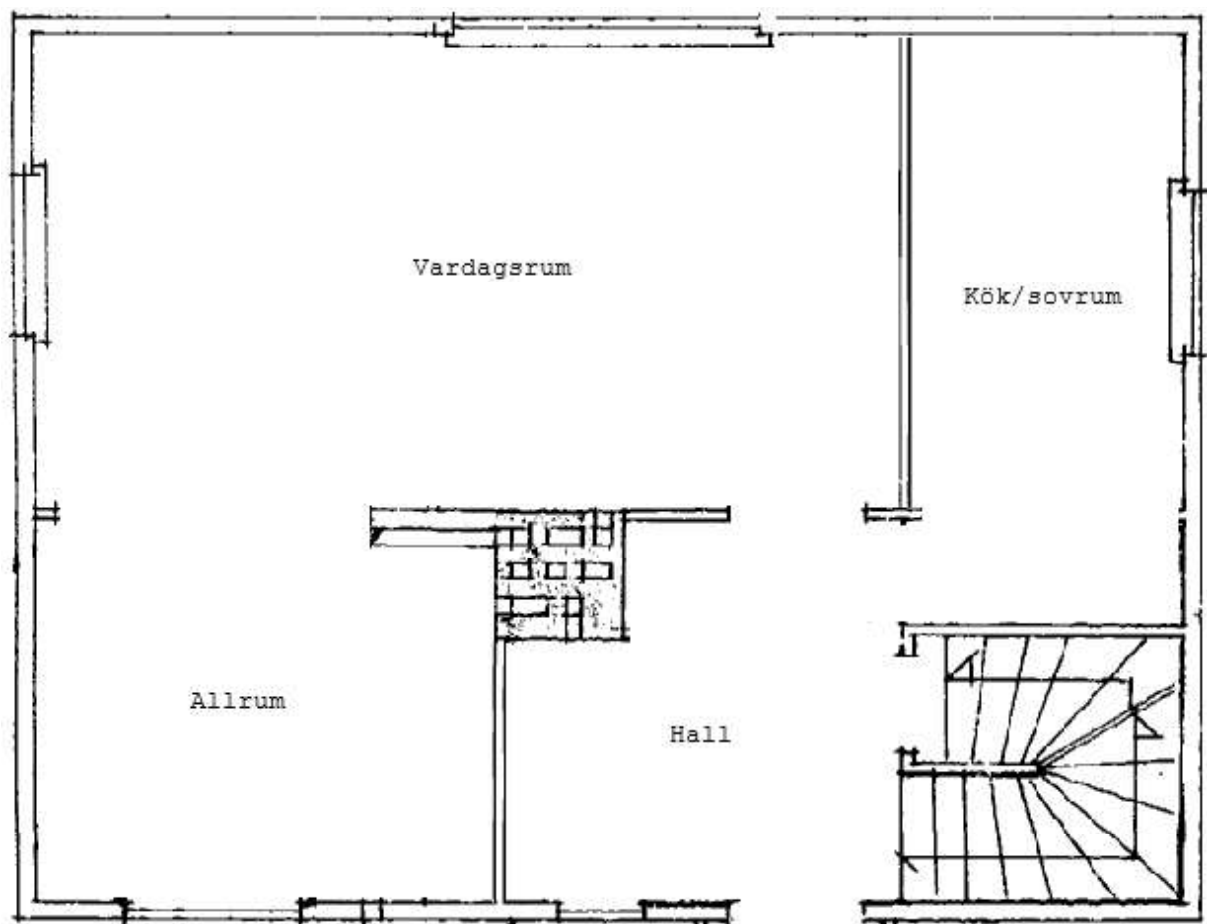
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



VärderingsInstitutet

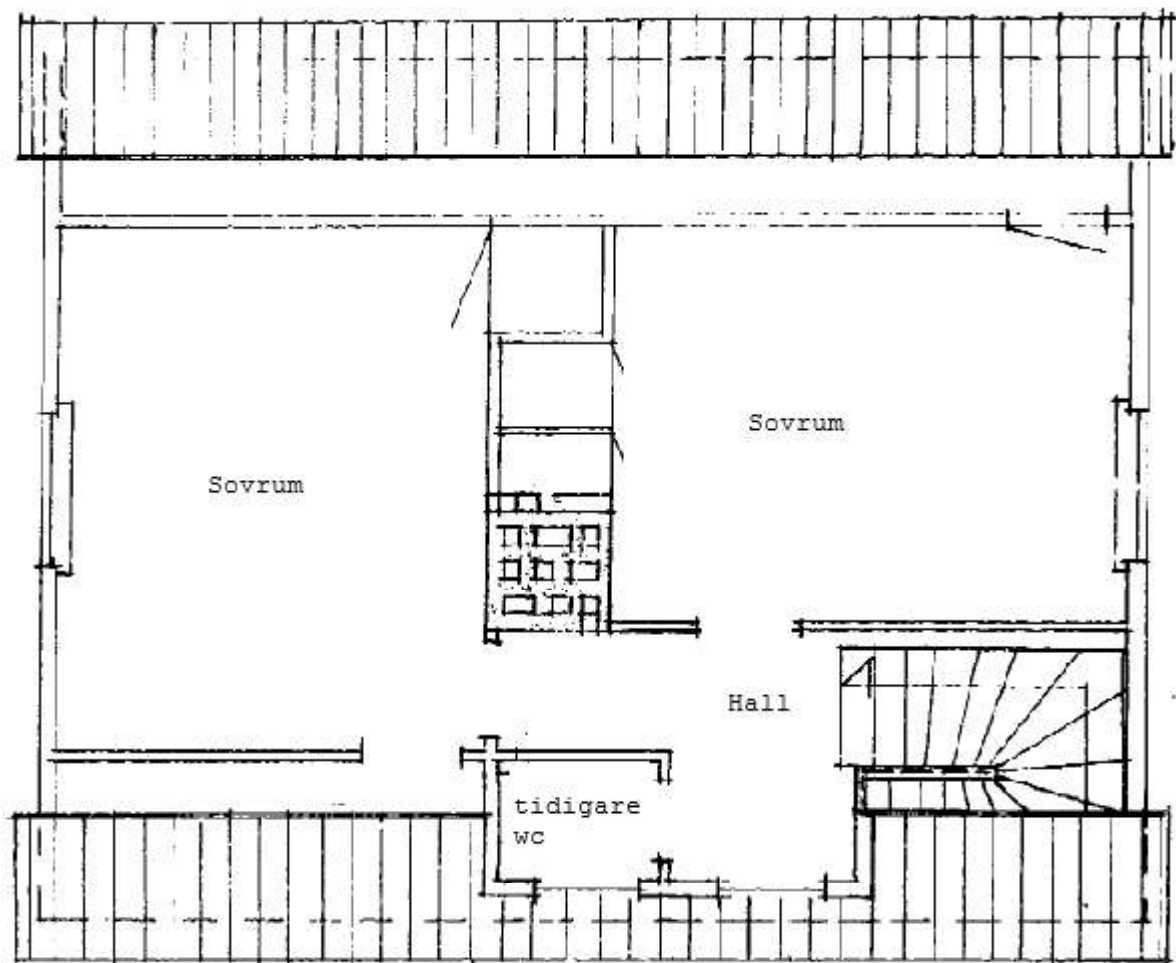
Ritning bottenvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

VärderingsInstitutet

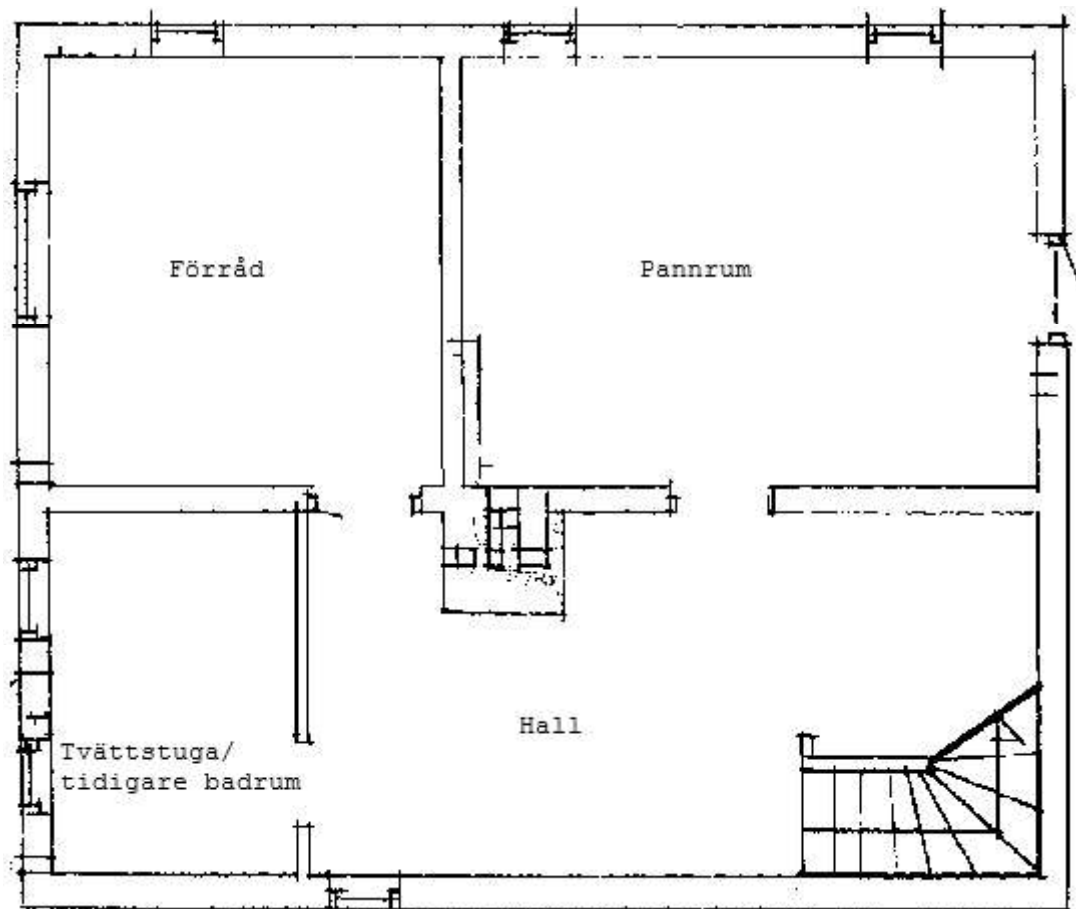
Ritning ovanvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

VärderingsInstitutet

Ritning källarvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

Beteckningar

Beteckning Kristianstad Brynet 6	UUID 909a6a5d-9ed0-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120533778	Län- och kommunkod 1290
Distrikt Kristianstads Heliga Trefaldighet	Distriktskod 101306	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-01	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-26

Adress

Adress Sturevägen 4 291 36 Kristianstad
--

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2018-08-02	Akt D-2018-00386207:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2018-07-31 Köpeskilling: 900 000 SEK (avser hela fastigheten)			
Anteckningar			

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-11, 165.646 sek beslutsnummer 1225432325	2025-02-14	D-2025-00054255:1
Utmätning 2025-02-11, 165.646 sek beslutsnummer 1225432374	2025-02-14	D-2025-00054176:1
Utmätning 2025-03-18, 709 359 sek, beslutsnummer 1225818887	2025-03-24	D-2025-00101753:1
Utmätning 2025-03-27, 72 069 sek, beslutsnummer 1225947769	2025-03-31	D-2025-00111319:1

Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 5 Totalt belopp: 765 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	265 000 SEK	1989-12-27	89/13354
2	35 000 SEK	2000-10-20	00/8590
3	235 000 SEK	2002-06-03	02/7954

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	35 000 SEK	2009-07-07	09/11752
5	195 000 SEK	2018-08-02	D-2018-00386207:2

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 Snapphanevägen-tvedegårdsvägen	1981-02-10 Genomf. slut: 1992-06-30 Laga kraft: 1981-04-23	11-KRI-2017/81

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 191155-7	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 262 000 SEK	därav byggnadsvärde 876 000 SEK	därav markvärde 386 000 SEK
Taxerade ägare	Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person	

Värderingsenhet småhus tomtmark 71687265 (2024)			
Taxeringsvärde 386 000 SEK	Riktvärdeområde 1290005	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1216 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 71688265 (2024)			
Taxeringsvärde 876 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 28	Bostadsyta 85 kvm
Biutrymmesyta 45 kvm	Värdeyta 94 kvm	Nybyggnadsår 1944	Tillbyggnadsår

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1944	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1937-12-27	1180K-D382
Gränsbestämning		1961-09-07	1180K-D984

Ursprung			
Kristianstad Kristianstad 1:67			

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6212749.2	447927.6
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 216 m ²	1 216 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Kristianstad Stg:110k	1990-03-07	1180-1180

Källa: Lantmäteriet

