

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Osby Chauffören 11



November 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Chauffören 11 i Osby kommun</i>
ADRESS	<i>Björkelidsgatan 23 283 36 Osby</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-1286-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>November 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 1 249 m² belägen i Osby.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1-plan med källare uppförd 1971 enligt taxeringsuppgifter med en taxerad boarea om 104 m² och biarea om 104 m². Byggnaden drabbades av en större vattenläcka under 2023 och byggnaden har efter det stått utan el och uppvärmning en längre period varpå mikrobiell påväxt har uppkommit, framförallt i källardelen.</i> <i>Tomten utgörs mestadels av vildvuxna grönytor samt trädäck i anslutning till byggnadens södra sida.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av småhus, skog och industrier.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-10-28 av Gustav Forsberg tillsammans med ägare.</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 1 249 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 utgörs av vildvuxna grönytor i form av gräs, buskar och träd. Trädäck och uterum i söderläge.						

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:	1971	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:		☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1-plan med inredd 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						

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 (CTC)	☐ Värmepump (luft/vatten)
☒ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Självvärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation		☐ Grundvattenvärme	
☒ Självdragsventilation			
Bostaden har inte varit uppvärmd på 2 år enligt ägaren varför osäkerhet kring värmesystemets funktion föreligger.			

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 104 m² och biarea till 104 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	Grov-entré	Klädk.	Allrum	Pann-rum	Tvätt-stuga	Uterum	Garage
Bv	1	3	1		1			1							1	1
Kv						1		1	1			3	1	1		
S:a	1	3	1		1	1		2	1			3	1	1	1	1
Övrigt: Garage med källaringång.																

KÖK (BV)

☒ Elspis		Häll		Inb. ugn		Kyl		Kaffemaskin
☐ Vedspis		Induktionshäll		Inb. Mikro		Frys		Vinkyl
☐ Gasspis		☒ Köksfläkt		☐ Diskmaskin		☒ Kyl/Frys		
Beskrivning:	Plastmatta/brädgolv, vävtapet på väggar och kakel ovanför diskbänk.							
Standard:	Äldre.							
Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.							

BADRUM (BV)

☒ WC		Duschplats		Badkar		Handdukstork		Tvättmaskin
☐ Bidé		☒ Duschkabin		Bubbelbadkar		Frånluftsfläkt		
☒ Tvättställ						Bastu		
Beskrivning:	Badrum med plastmatta på golv och målade väggar.							
Golv:	Plastmatta.		Standard:	Äldre.				
Väggar:	Målade.		Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.				

BASTU + WC + BADKAR (KV)

☒ WC		Duschplats	☒ Badkar		Handdukstork		Tvättmaskin
☐ Bidé		Duschkabin	Bubbelbadkar		Frånluftsfläkt		
☒ Tvättställ				☒ Bastu			
Beskrivning:	Olika rum i källaren med bastu, wc med tvättställ och ett med badkar. Mikrobiell påväxt noterades.						
Golv:	-		Standard:	Äldre.			
Väggar:	-		Underhållsstatus:	Sanerings- och renoveringsbehov.			

TVÄTTSTUGA (KV)

☒ Tvättmaskin		Frys		Tvättställ		Varmvattenberedare		Dusch
☒ Torktumlare		Centrifug		Förvaringsskåp		Frånluftsfläkt		Bastu
☒ Torkskåp		Centralsugare		Tvättbänk		Frånluftvärmepump		
Beskrivning:								
Golv:	Betong.		Standard:	Äldre.				
Väggar:	Puts.		Underhållsstatus:	Underhålls-/renoveringsbehov.				

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
☒ Parkett	☒ Tapet	☒ Målat
☒ Plastgolv	☐ Målad glasfiberväv	☒ Panel
☒ Brädgolv	☒ Målat	☐ Gips
☐ Laminat	☐ Träpanel	☐ Vävspänt
☐ Linoleum	☐ Bröstpanel	☐ Plastspänt
☐ Klinker	☒ Väv	☐ Pappspänt
☐ Skiffer	☐ Tegel	☐ Akustikplattor
☒ Heltäckningsmatta	☐ Puts	☐ Stuckatur
Mikrobiell påväxt förekom i huset, sanerings- och renoveringsbehov föreligger.		

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	1 038 000	Byggnadsvärde:	774 000	Markvärde: 264 000

PANTBREV

Totalt 2 inteckningar.
Belopp 870.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

EL & FÖRSÄKRING

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

HANDRÄCKNING

Bostaden var belamrad med diverse lösöre 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 2025-10-28

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

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

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 1 249 m². På fastigheten finns friliggande småhusbyggnad i 1-plan med källare. Taxerad boarea om 104 m² och biarea om 104 m² uppfört 1971. I anslutning till huset östra del finns garagebyggnad och intill södra delen av byggnaden finns uppfört uterum och trädäck. Ej bebyggd del av fastigheten utgörs mestadels av vildvuxna grönytor. Bostaden har enligt uppgift stått ouppvärmd i två år och mikrobiell påväxt noterades. Bostaden bedöms vara i större sanerings- och renoveringsbehov.

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: 4 197 - 16 071 kr/m².

Genomsnitt: 9 633 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 340 - 1 895 tkr.

Genomsnitt: 1 035 tkr.

K/T: 1,28 (0,61 - 2,09).

Genomsnittlig boarea: 108 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per november 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **450 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 350 000-550 000 kr

Malmö 2025-11-07



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

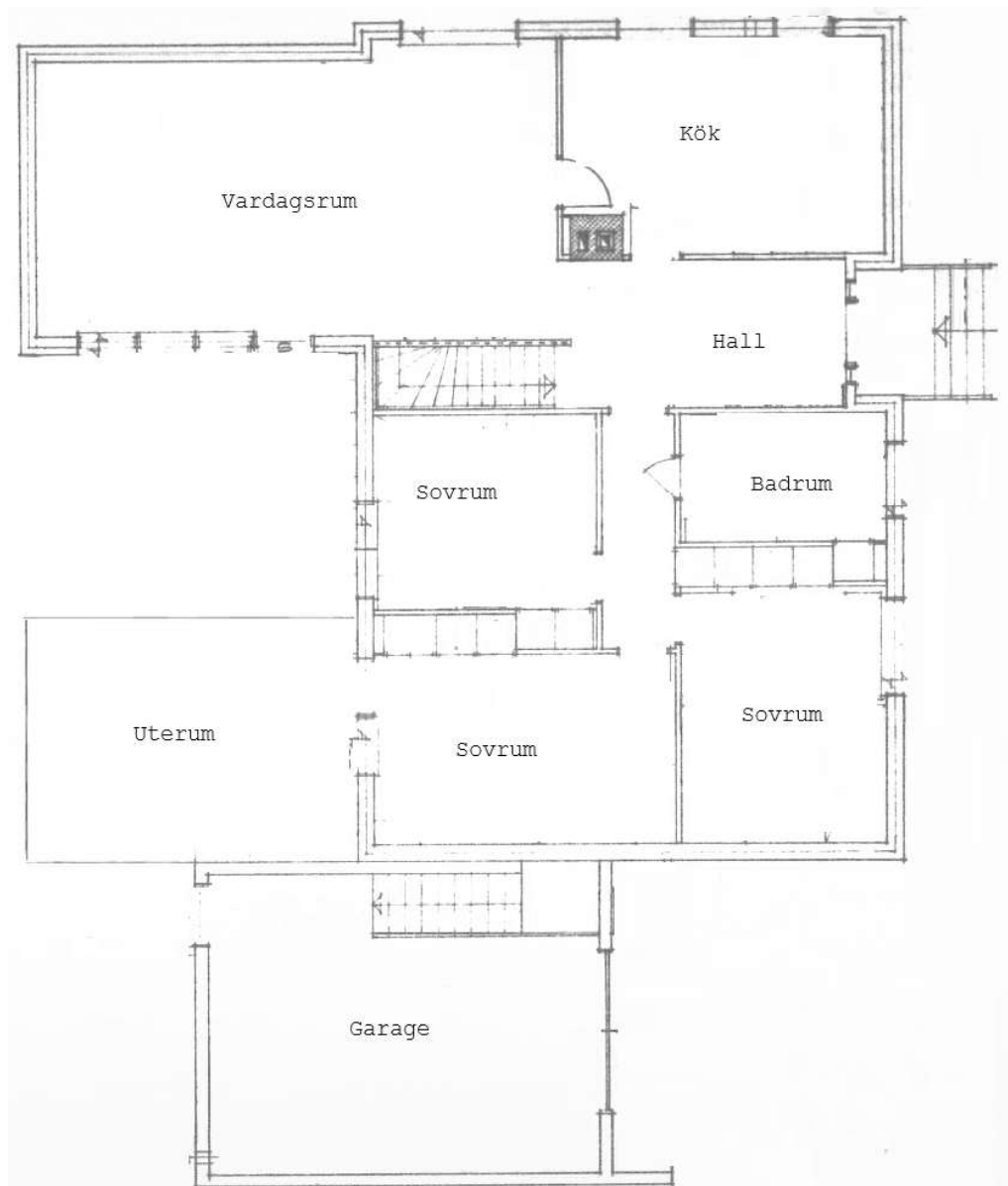
Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta





VärderingsInstitutet

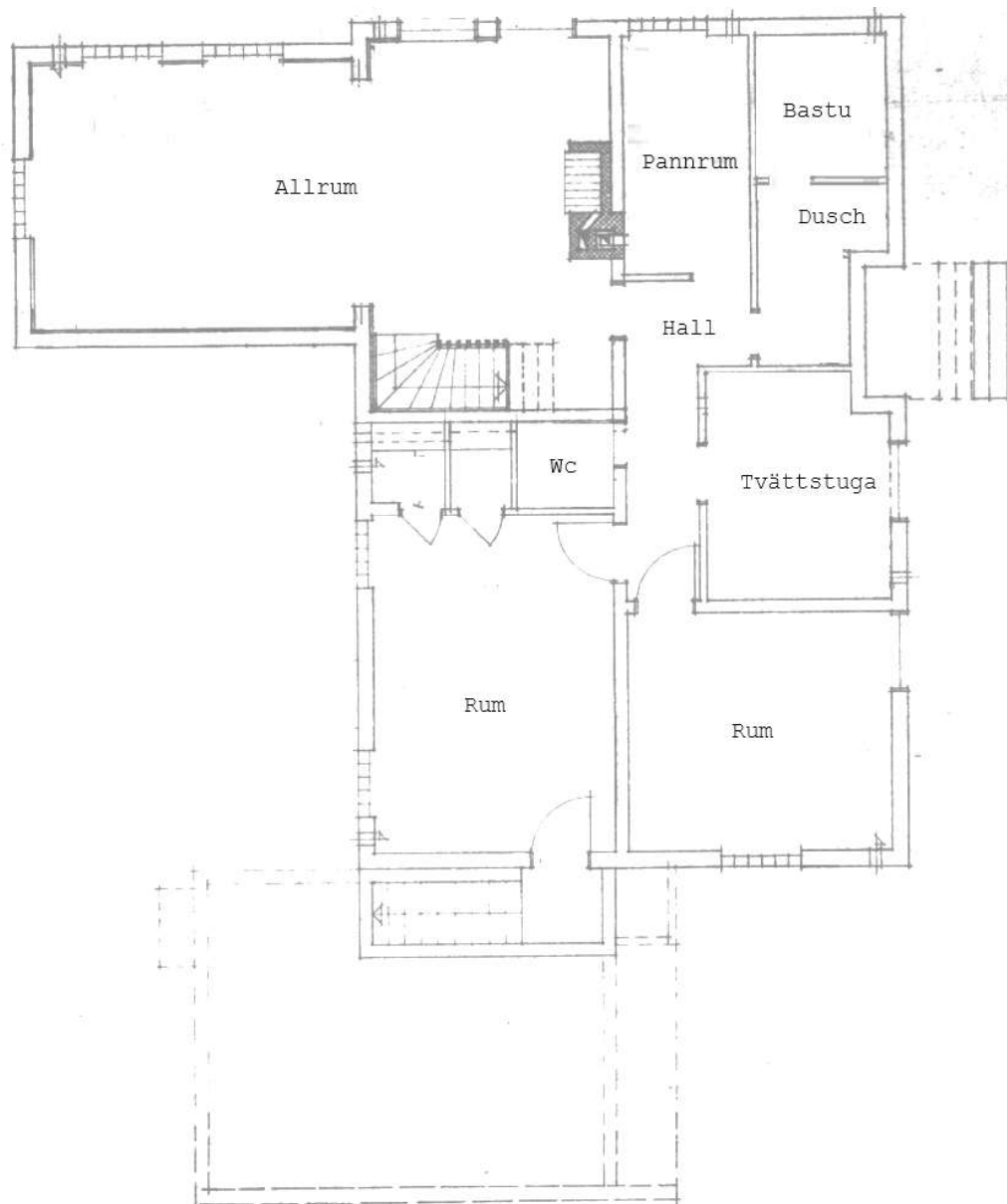
Ritning bottenvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

VärderingsInstitutet

Ritning källarvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

Beteckningar

Beteckning Osby Chauffören 11	UUID 909a6a5f-fccd-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120688924	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 1273	Distrikt Osby	Distriktskod 101379	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-08
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-24

Adress

Adress Björkelidsgatan 23 283 36 Osby
--

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2006-04-06	06/5827
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2006-03-29 Köpeskilling: 810 000 SEK (avser hela fastigheten)			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2006-04-06	06/5828
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2006-03-29 Köpeskilling: 810 000 SEK (avser hela fastigheten)			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
		2023-12-07	D-2023-00389910:1
Berört fång D-2023-00389910:1, andel 1/1 Bouppteckning: 2023-03-27 Ingen köpeskilling redovisad			
Omfattar även Osby Chauffören 12, Osby Osby 192:49			

Anmärkningar Vilande

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-26 688 000 sek jämte ränta och kostnader, målnr t 578-24	2025-03-27	D-2025-00105570:1

Anmärkningar Avser inteckning 06/5830

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2 Totalt belopp: 870 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	688 000 SEK	2006-04-06	06/5830
2	182 000 SEK	2006-04-06	06/5831

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 Osby köping,norr,ändr utvidn	1956-01-13	11-OSS-353/56
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Chauffören	1964-10-15	1163K-B227
Stadsplan Granhöjden,väster om,ändr utvidn	1974-02-22	11-OSS-1073/74
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 232893-3	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 038 000 SEK	därav byggnadsvärde 774 000 SEK	därav markvärde 264 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 2	Juridisk form Oskiftade dödsbon
		1 / 2	Oskiftade dödsbon

Värderingsenhet småhus tomtmark 55072263 (2024)

Taxeringsvärde 264 000 SEK	Riktvärdeområde 1273001	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1249 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 55073263 (2024)

Taxeringsvärde 774 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 27	Bostadsyta 104 kvm
Biutrymmesyta 104 kvm	Värdeyta 124 kvm	Nybyggnadsår 1971	Tillbyggnadsår
Värdeår 1971	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1970-07-07	
Sammanläggning	1970-12-15	11-OSS-902/71

Ursprung
Osby Chauffören 27 Osby Osby 192:49

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6249766.5	437878.8
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 249 m ²	1 249 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
L-Osby Chauffören:11	1991-09-25	1183-927	

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta

