

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Hörby Gripsholm 5



April 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Gripsholm 5 i Hörby kommun</i>
ADRESS	<i>Nygatan 52 242 33 Hörby</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-783-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>April 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 717 m² belägen i Hörby tätort.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1½-plan uppfört 1909 enligt taxeringsuppgifter. Byggnaden har en taxerad boarea om 93 m² och en biarea om 6 m². På fastigheten finns även en garagebyggnad i anslutning till bostadshuset. Objektet bedöms vara i äldre skick och standard med renoveringsbehov.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs främst av småhus samt centrumverksamheter.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-04-07 av Gustav Forsberg tillsammans med ägaren.</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 717 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		

Tomten utgöres mestadels av grusad uppfart och grönytor i form av gräs. Ett mindre garage är uppfört i anslutning till bostadshuset.

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:	1909	☒ Permanentboende	☐ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Värdeår:	1929	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☒ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½-plan. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTTERTAK	FÖNSTER
☐ Murar till berg	☐ Betonghålstén	☒ Trä	☒ Trä	☐ Träpanel	☐ Tegelpannor	☐ Kopplade
☒ Gjuten grund	☐ Lättklinker	☐ Lättbetong	☐ Lättbetong	☒ Tegel	☐ Betongpannor	☒ Tvåglas, trä
☐ Källargrund	☒ Lättbetong	☐ Lättklinker	☐ Betong	☐ Kalksandsten	☐ Plåt	☐ Treglas, trä
☒ 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						

Äldre 2-glas träfönster med underhållsbehov.

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	☐ Självvärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation (FTX)		☐ Grundvattenvärme	
☒ Självdragsventilation		☒ Kombi. olje-/elpanna	

En utvändigt tank för eldningsolja är belägen invid garaget. Enligt ägare används för närvarande inte uppvärmningssystemet. Istället värms huset upp med direktverkande värmefläktar och gasolkamin.

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens boarea till **93 m² samt biarea om 6 m²**. Undertecknad tar inget ansvar för dessa uppgifter. 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.	Skafferi	Balkong
Bv	1		1	1	1		1	1		1				1		
Ov		2						1								
S:a	1	2	1	1	1		1	2		1				1		
Övrigt:																

KÖK (Bv)

☒ Elspis (Bosch)	☐ Häll	☐ Inb. ugn	☒ Kyl (Bosch)	☐ Kaffemaskin
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☐ Inb. mikro	☒ Frys (Bosch)	☐ Vinkyl
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt (Electrolux)	☐ Diskmaskin (Bosch)	☐ Kyl/Frys	
Beskrivning:	Laminat på golv och vävtapet på väggar. I tvättstugan, tidigare kök, finns inbyggd ugn.			
Standard:	Äldre.			
Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.			

BADRUM (Bv)

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☒ Tvättställ		☐ Bastu		
Beskrivning:	Badrum med mosaik på golv och kakel på väggar. Missfärgningar på väggar och tydliga rostangrepp runt golvbrunnen.			
Golv:	Mosaik.	Standard:	Äldre.	
Väggar:	Kakel.	Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.	

WC (Bv)

☒ WC	☐ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☒ Tvättställ		☐ Bastu		
Beskrivning:	Badrum med laminat på golv och tapet på väggar.			
Golv:	Laminat.	Standard:	Äldre.	
Väggar:	Tapet.	Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.	

TVÄTTSTUGA

☒ Tvättmaskin (Bosch)	☐ Frys	☒ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare	☐ Dusch
☒ Torktumlare (Cylinda)	☐ Centrifug	☐ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt	☐ Bastu
☐ Torkskåp	☐ Centraldammsugare	☒ Tvättbänk	☐ Frånluftvärmepump	☐ Mangel
Beskrivning:				
Golv:		Standard:	Äldre	
Väggar:		Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.	

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
☒ Parkett	☒ Str. tapet	☒ Målat
☐ Plastgolv	☐ Målad glasfiberväv	☐ Panel
☐ Brädgolv	☒ Målat	☐ Gips
☒ Laminat	☐ Träpanel	☐ Vävspänt
☐ Linoleum	☐ Bröstpanel	☐ Plastspänt
☒ Klinker	☒ Väv	☐ Pappspänt
☐ Skiffer	☐ Tegel	☐ Akustikplattor
☐ Heltäckningsmatta	☐ Puts	☐ Träbjälkar

Ytskikten är i eftersatt skick med renoveringsbehov.

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	1 229 000	Byggnadsvärde:	742 000	Markvärde: 487 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Garagebyggnad

Intill småhusbyggnadens västra del finns garagebyggnad. Byggnaden är sannolikt uppförd med platta på mark, stomme av trä, fasad av träpanel samt eternittak.

UNDERHÅLL & STANDARD

Såväl invändigt som utvändigt bedöms byggnaden vara i äldre skick och standard.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.

PANTBREV

Totalt 5 inteckningar.
Belopp 637.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

PLAN

Fastigheten omfattas av en äldre stadsplan från 1946-11-15, akt 12-HÖG-150 samt av tomtindelning från 1950-08-04, akt 12-HÖB-195.

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 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 2025-04-07

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

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

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 717 m². På fastigheten finns ett småhus i 1½-plan med en taxerad boarea om 93 m² och biarea om 6 m² uppfört 1909. Tomten består i huvudsak av grusad uppfart och gräs. I anslutning till bostadsbyggnaden finns en uppförd garagebyggnad. Objektet håller äldre skick och standard med större renoveringsbehov invändigt.

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: 6 365 - 29 700 kr/m².

Genomsnitt: 16 345 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 850 - 3 000 tkr.

Genomsnitt: 1 770 000 tkr.

K/T: 1,32 (0,75 - 2,17).

Genomsnittlig boarea: 111 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per april 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 800 000 kr.**

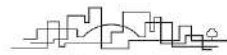
Bedömt värdeintervall 700 000 – 900 000 kr

Malmö 2025-04-17



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



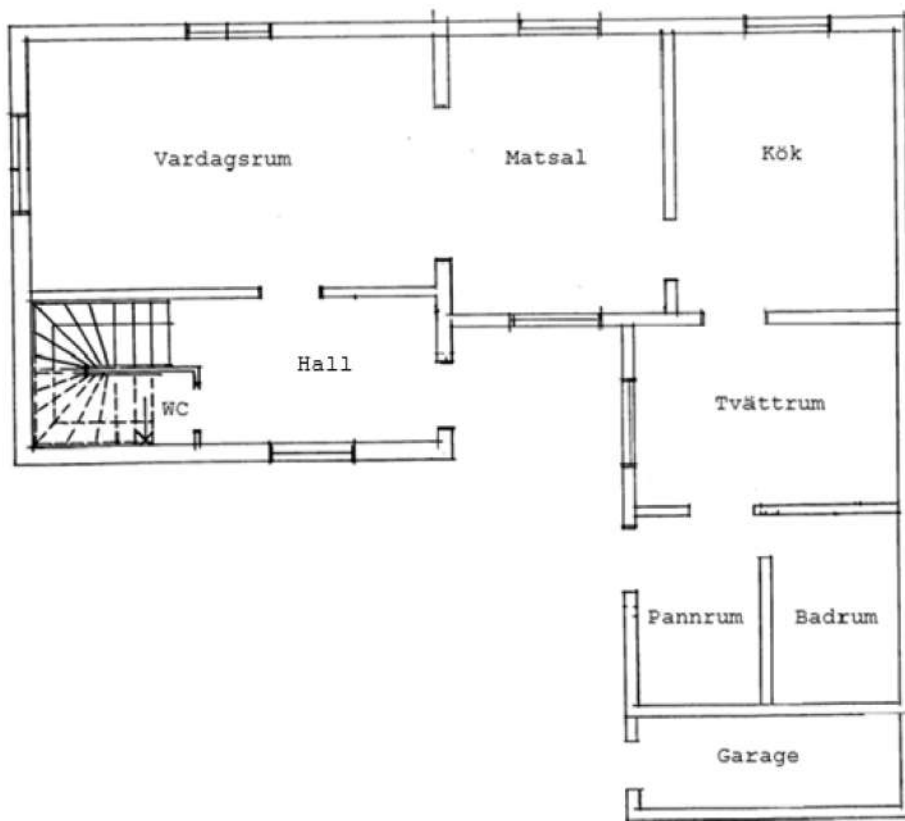
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



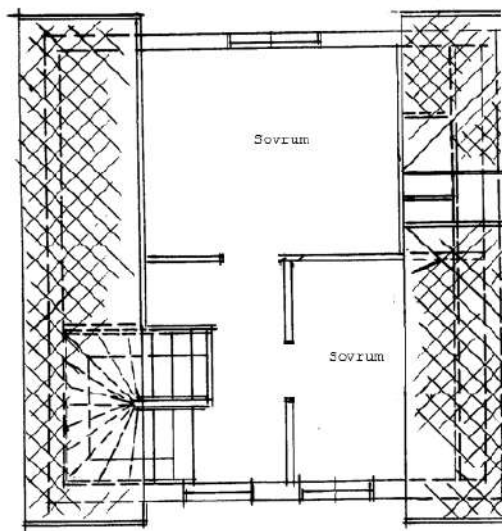
VärderingsInstitutet

Ritning bottenvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

Ritning ovanvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.



metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-04-07

Fastighet

Beteckning
Hörby Gripsholm 5

UUID:
909a6a5c-7ead-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
120261221

Län- och kommunkod
1266

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-03-24

Distrikt
Hörby

Distriktskod
101212

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-04-04

Adress

Adress
Nygatan 52
242 33 Hörby

Läge, karta

Område

1

N (SWEREF 99 TM)

6190050.4

E (SWEREF 99 TM)

416028.0



Areal

Område

Totalt

Totalareal

717 kvm

Därav landareal

717 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2005-11-25	05/42720

Köp (även transportköp): 2005-11-24
 Köpeskilling: 600.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-17, 558 466 sek, beslutnummer 1225803038	2025-03-21	D-2025-00100071:1
Utmätning 2025-03-17, 558 466 sek, beslutnummer 1225802766	2025-03-21	D-2025-00100076:1
Anmärkningar: Avser inteckning 05/19541 Avser inteckning 05/42721 Avser inteckning 11/36202		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 637.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	25.000 SEK	1986-03-06	86/2934
Anmärkning: Ny handling utfärdad 06/7330			
2	425.000 SEK	2004-11-22	04/39532
3	125.000 SEK	2005-06-08	05/19541
4	25.000 SEK	2005-11-25	05/42721
5	37.000 SEK	2011-12-21	11/36202

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1946-11-15	12-HÖB-150
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Gripsholm	1950-08-04	12-HÖB-195

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

179297-6

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.229.000 SEK	742.000 SEK	487.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 019274253.

Taxeringsvärde 487.000 SEK	Riktvärdeområde 1266006	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 717 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 019275253.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 742.000 SEK	Total standardpoäng 24
Bostadsyta 93 kvm	Biutrymmesyta 6 kvm	Värdeyta 94 kvm
Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Skattetal

Skattetal	Skattetyp
16/10000	Mantal

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Ägostyckning IB	1898-03-28	12-HÖR-170
Mantalssättning	1939-05-19	12-HÖB-76
Tomtmätning	1954-03-04	1266K-570
Avstyckning Indelningsändring	1961-01-21	12-HÖR-693

Avskild mark

Hörby Hörby 38:1

Ursprung

Hörby Hörby 1:1

Tidigare Beteckning

Beteckning

Omregistreringsdatum Akt

M-Hörby Hörby 1:295

1944-01-29

M-Hörby Stg 1001

1950-08-28

M-Hörby Gripsholm 5

1983-11-01

12-HÖÖ-1937

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet