

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Skurup Lindby 17:22 & Lindby 17:28



September 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Lindby 17:22 och Lindby 17:28 i Skurup kommun</i>
ADRESS	<i>Lindby 1722 274 93 Skurup</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-1235-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>September 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av två samtaxerade fastigheter om 459 m² respektive 590 m² belägna bredvid varandra i Lindby ca 5 km söder om Skurups station.</i> <u><i>Lindby 17:22</i></u> <i>På fastigheten finns del av byggnad i 1½-plan. Byggnaden är uppförd 1909 och omfattar totalt 70 m² boarea samt 70 m² biarea enligt taxeringsuppgifter. Fastighetsgränsen delar denna byggnaden. Byggnaden är i totalt renoveringsbehov, det är jordstamped golv och råa ytor utan uppvärmningssystem, el- och vattenledningar. I övrigt utgörs denna fastigheten av grönytor, enklare förrådsbyggnad och container.</i> <u><i>Lindby 17:28</i></u> <i>På fastigheten finns den andra delen av ovan byggnad i 1½-plan. På denna fastigheten finns även en tidigare garagebyggnad som är ombyggd till bostad och totalrenoverad år 2023. Grovt uppmätt är denna byggnad på ca 35 m². I övrigt utgöres tomten av grönytor, grusad uppfart samt byggbod ombyggd till badrum utrustat med wc, dusch, tvättställ och tvättmaskin.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av åkermark samt friliggande småhus och gårdar.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>

VärderingsInstitutet

INSPEKTION

Fastigheterna inspekterades 2025-09-10 av Gustav Forsberg tillsammans med ägaren.

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 fastigheterna.

Tomtbeskrivning

Fastigheterna omfattar totalt 1 049 m² fördelat på 459 m² respektive 590 m².

TOMTTYP	☒ Mellantomt	☐ Hörntomt	☐ Skafftomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära tomt
	☐ Friliggande	☒ Trädgård	☐ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Centralt läge		
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☐ Flerbostadshus	☒ Lantligt läge		
Grusad uppfart övrig del av tomten utgöres av stengångar samt grönytor i form av gräs, buskar och träd. På fastigheten stod vid värderingstillfället byggbod (inrett som badrum) och container.						

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
Kommunalt vatten och enskilt avlopp enligt taxeringsuppgifter. Enligt uppgift från kommunen är avloppsanläggningen gemensam med Lindby 17:23 och består av slamavskiljare (enkammare- + tvåkammarbrunn) med efterföljande rening i markbädd. Anläggning är från 2008.						

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1909	☐ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:	-	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Byggnad uppfört i 1½ -plan. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BÄLKLAG	FASADER	YTTERTAK	FÖNSTER
☐ Murar till berg	☐ Betonghålstén	☐ Trä	☒ Trä	☐ Träpanel	☐ Tegelpannor	☐ Kopplade
☐ Gjutet grund	☐ Lättklinker	☐ Lättbetong	☐ Lättbetong	☐ Tegel	☐ Betongpannor	☒ Tvåglas, trä
☐ 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
☒ Jordstampat		☐ Leca		☐ Plåt	☐ Vass	☐ Innanfönster
☐ Torpargrund						
Ägaren har gjutet grundmur. Totalt renoveringsbehov.						

VärderingsInstitutet

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	Sjövärme	Fjärrvärme
Mek. Ventilation		Grundvattenvärme	
Självdagsventilation			
Saknas.			

AREOR

Enligt fastigheternas taxeringsuppgifter är fastigheterna samtaxerade och huvudbyggnadens **boarea uppgår till 70 m² samt biarea om 70 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	Kontor	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Balkong	Garage
Bv																
Ov																
S:a																
Övrigt: Ej indelat.																

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
Parkett	Tapet	Målat
Plastgolv	Målad glasfiberväv	Panel
Brädgolv	X Målat	Gips
Laminat	Träpanel	Vävspänt
Linoleum	Bröstpanel	Plastspänt
Klinker	Väv	Pappspänt
Skiffer	Tegel	Akustikplattor
Heltäckningsmatta	Kakel	Stuckatur
Inga ytskikt. Jordstampat golv, målade putsväggar.		

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd. Samtaxerad Lindby 17:22 och 17:28.

Uppgifts år: 2024			
Taxeringsvärde:	1 007 000	Byggnadsvärde:	394 000
		Markvärde:	613 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Garagebyggnad

Friliggande garagebyggnad belägen på Lindby 17:28. Totalrenoverad år 2021-2023 inredd som bostad med kök, sovrum och vardagsrum. Enligt uppgift är byggnaden ca 35 m².

Byggnaden är sannolikt uppförd med betongplatta, lecastomme, fasad av puts samt taklag av trä med utvändig plåt, 2 glas fönster.

INVÄNDIGA YTOR

Parkettgolv och målade väggar. Kök utrustat med kyl/frys, induktionshäll, inbyggd ugn och tvättställ. Kakel ovanför diskbänk.

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaden bedöms vara i normalt till modernt skick och standard.

Byggbod/badrum

Byggbod i mitten av fastigheten inrett som badrum utrustat med dusch, wc, tvättställ, varmvattenberedare, tvättmaskin. Golv med våtrumsmatta och målade väggar.

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaden bedöms vara i normalt skick och standard.

Enligt ägaren kommer byggbod och container vid en exekutiv försäljning stå kvar.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.

Försäkring okänd.

Fiber finns installerat i huvudbyggnaden enligt ägaren.

PLAN

Fastigheten omfattas ej av någon detaljplan.

PANTBREV

Totalt 5 inteckningar.

Belopp 530.000 SEK belastar båda fastigheterna.

Pantbrevsinnehavare okänd.

SERVITUT SAMFÄLLIGHET M.M.

Skurup Lindby GA:1

Förvaltande förening: Lindbyvärns samfällighetsförening.

Ändamål: Väg

Avgift: Utgår ingen avgift enligt ägaren.

ÖVRIGT

Fastigheterna 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 tomställd men delvis under renovering med diverse byggmaterial. Garagebyggnaden var normalt möblerad vid värderingstillfället. På fastigheterna fanns byggbod ombyggd till badrum samt container. Enligt ägaren kommer byggbod och container vid en exekutiv försäljning stå kvar.

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 fastigheterna 2025-09-10

Varvid fastigheterna okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuella fastigheter.

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

OMDÖME

Objektet utgöres av två fastigheter om 459 m² respektive 590 m² med en gemensam byggnad som löper över fastighetsgränsen. Byggnaden är i totalt renoveringsbehov.

På fastigheten Lindby 17:28 finns en garagebyggnad om ca 35 m² uppförd som nyligen har renoverats om till bostad inrymmande kök, vardagsrum och sovrum. På tomten finns även byggbod inredd som badrum, container och äldre förrådsbyggnad.

Tomt bestående av grusad uppfart och gräsytor.

Objekten bedöms tilltala en köpare som väljer att köpa båda fastigheterna. Då fastigheterna hör ihop sett till byggnad, gemensamma ledningar för el, vatten, avlopp m.m.

Utlisning har gjorts av försålda småhusfastigheter i här aktuellt närområde sedan 2023-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 9 köp studerats.

Prisintervall: 5 420 - 24 000 kr/m².

Genomsnitt: 15 345 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 650 - 1 595 tkr.

Genomsnitt: 1 103 tkr.

K/T: 1,01 (0,52 - 1,77).

Genomsnittlig boarea: 81 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastigheternas gemensamma marknadsvärde per **september 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 1 000 000 kr.**

**Bedömt värdeintervall 800 000 -
1 200 000 kronor**

**I det fall fastigheterna säljs separat bedöms
fastigheternas marknadsvärde enligt nedan:**

Skurup Lindby 17:22 bedöms per september 2025
till nivån 200.000 kr.

Skurup Lindby 17:28 bedöms per september 2025
till nivån 400.000 kr.

Malmö 2025-09-11



Gustav Forsberg

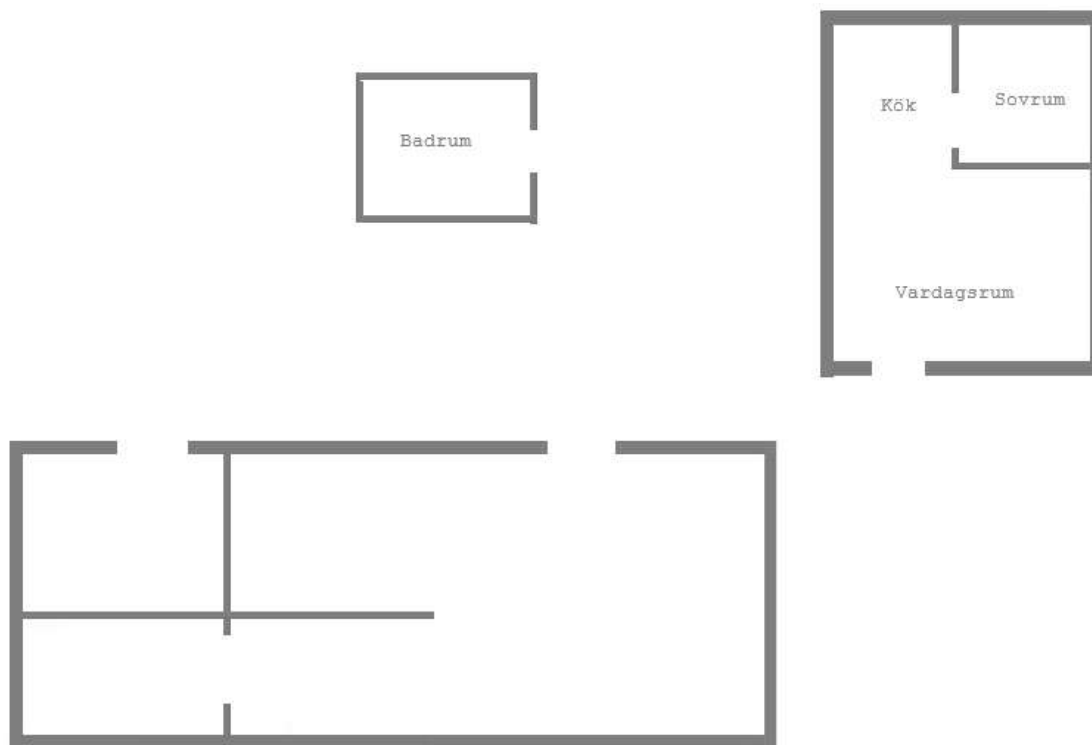
**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



Ritning



Avvikelser kan förekomma på ritning

Beteckningar

Beteckning Skurup Lindby 17:22	UUID 909a6a5a-1de1-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120105361	Län- och kommunkod 1264
Distrikt Svenstorp Socken: svenstorp	Distriktskod 101038	Senaste ändringen i allmänna delen 2020-03-10	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-15
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-03			

Adress

Adress Lindby 1722 274 93 Skurup

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2020-05-14 Köpeskilling: 780 000 SEK	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2020-05-20	Akt D-2020-00200462:1
Omfattar även Skurup Lindby 17:28			

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-05-09, 2.648.373 sek beslutsnummer 12252625368	Inskrivningsdag 2025-05-14	Akt D-2025-00169056:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5 Totalt belopp: 530 000 SEK			
Nr 1	Belopp 105 000 SEK	Inskrivningsdag 1988-09-01	Akt 88/11421

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Belastar även: Skurup Lindby 17:28 Avsåg ursprungligen även: Skurup Lindby 17:28			
2	95 000 SEK	1988-09-01	88/11423
Anmärkningar Belastar även: Skurup Lindby 17:28 Avsåg ursprungligen även: Skurup Lindby 17:28			
3	67 000 SEK	1990-08-10	90/10493
Anmärkningar Belastar även: Skurup Lindby 17:28 Avsåg ursprungligen även: Skurup Lindby 17:28			
4	26 000 SEK	1990-09-13	90/12323
Anmärkningar Belastar även: Skurup Lindby 17:28 Avsåg ursprungligen även: Skurup Lindby 17:28			
5	237 000 SEK	2020-05-20	D-2020-00200462:3
Anmärkningar Belastar även: Skurup Lindby 17:28 Avsåg ursprungligen även: Skurup Lindby 17:28			

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Hässelholm

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

Gemensamhetsanläggningar

Skurup Lindby GA:1

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod
Småhusenhet, bebyggd (220)

Taxeringsenhetsnummer
388320-5

Samtaxerad
Ja

Typ av fastighet
Fastighet

Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 007 000 SEK	därav byggnadsvärde 394 000 SEK	därav markvärde 613 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person
Värderingsenhet småhus tomtmark 29231260 (2024)			

Taxeringsvärde 613 000 SEK	Riktvärdeområde 1264900	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1040 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 29232260 (2024)

Taxeringsvärde 394 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 19	Bostadsyta 70 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 70 kvm	Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1947-08-16	12-SVT-88

Ursprung
Skurup Lindby 17:7-8

Läge, Karta				
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6144971.3	403664.1	Karttyp



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

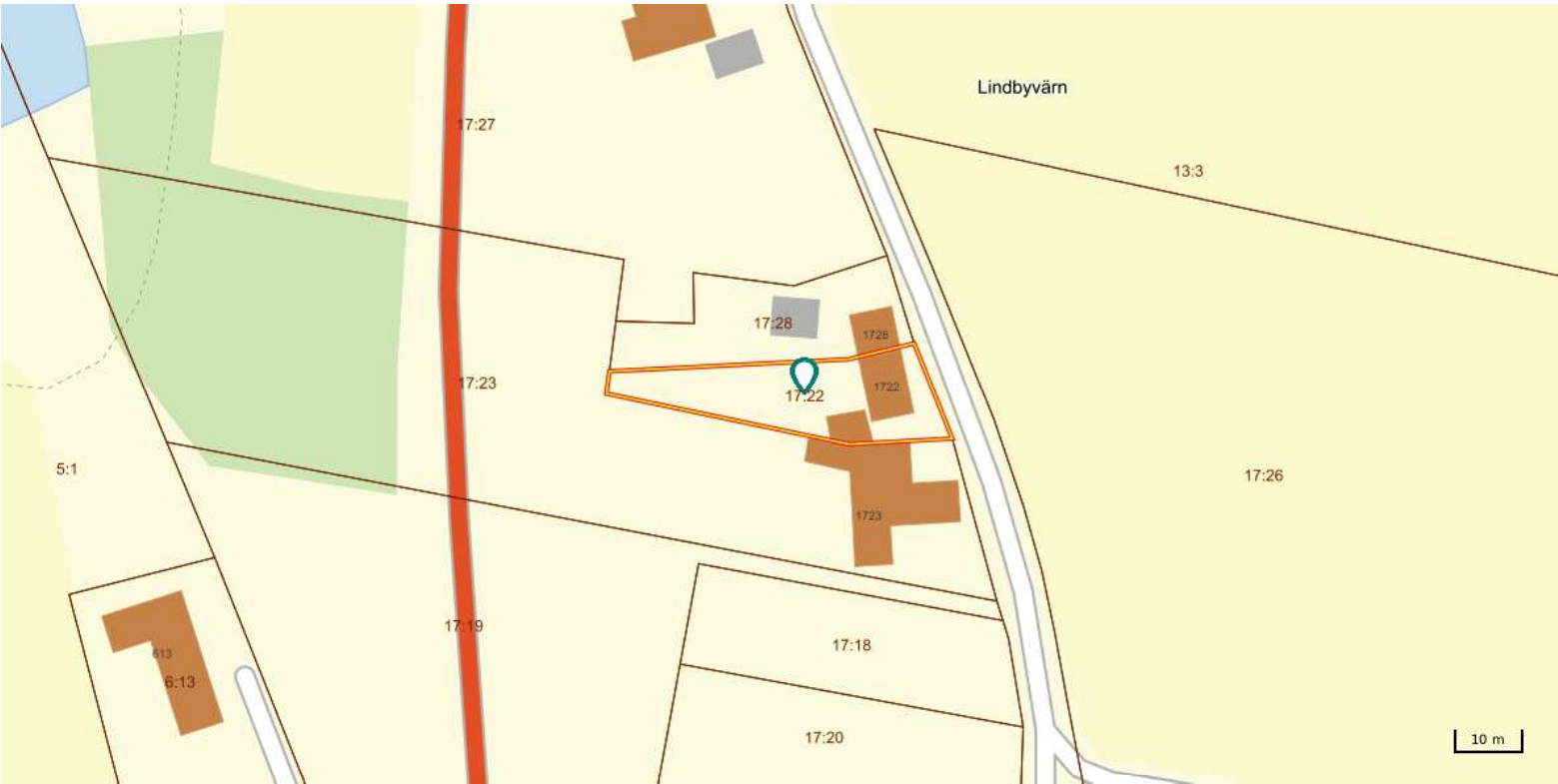
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	459 m ²	459 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Svenstorp Lindby 17:22	1983-03-01	12-SKU-658

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



Beteckningar

Beteckning Skurup Lindby 17:28	UUID 909a6a5a-1de7-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120105367	Län- och kommunkod 1264
Distrikt Svenstorp Socken: svenstorp	Distriktskod 101038	Senaste ändringen i allmänna delen 2020-03-10	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-20
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-03			

Adress

Adress Lindby 1728 274 93 Skurup

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2020-05-14 Köpeskilling: 780 000 SEK även annan fastighet)	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2020-05-20	Akt D-2020-00200462:2
Omfattar även Skurup Lindby 17:22			

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-05-09, 2 648 373 sek, 12252625442	Inskrivningsdag 2025-05-19	Akt D-2025-00174398:1
Utmätning 2025-05-09, 2 648 373 sek, beslutsnummer: 12252625251	2025-05-14	D-2025-00169071:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5 Totalt belopp: 530 000 SEK			
Nr 1	Belopp 105 000 SEK	Inskrivningsdag 1988-09-01	Akt 88/11421

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Belastar även: Skurup Lindby 17:22 Avsåg ursprungligen även: Skurup Lindby 17:22			
2	95 000 SEK	1988-09-01	88/11423
Anmärkningar Belastar även: Skurup Lindby 17:22 Avsåg ursprungligen även: Skurup Lindby 17:22			
3	67 000 SEK	1990-08-10	90/10493
Anmärkningar Belastar även: Skurup Lindby 17:22 Avsåg ursprungligen även: Skurup Lindby 17:22			
4	26 000 SEK	1990-09-13	90/12323
Anmärkningar Belastar även: Skurup Lindby 17:22 Avsåg ursprungligen även: Skurup Lindby 17:22			
5	237 000 SEK	2020-05-20	D-2020-00200462:3
Anmärkningar Belastar även: Skurup Lindby 17:22 Avsåg ursprungligen även: Skurup Lindby 17:22			

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Hässelholm
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

Gemensamhetsanläggningar

Skurup Lindby GA:1

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 388320-5	Samtaxerad Ja	Typ av fastighet Fastighet

Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 007 000 SEK	därav byggnadsvärde 394 000 SEK	därav markvärde 613 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person
Värderingsenhet småhus tomtmark 29231260 (2024)			

Taxeringsvärde 613 000 SEK	Riktvärdeområde 1264900	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1040 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 29232260 (2024)

Taxeringsvärde 394 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 19	Bostadsyta 70 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 70 kvm	Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Legaliseringsäganderättsutredning C	1974-06-20	12-SVT-139

Ursprung
Skurup Lindby S:2

Läge, Karta				
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6144984.2	403655.0	Karttyp



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	590 m ²	590 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Svenstorp Lindby 17:28	1983-03-01	12-SKU-658

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta

