

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Öslöv 4:66 i Eslövs kommun



Maj 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	Öslöv 4:66 i Eslövs kommun
ADRESS	Öslöv 466 241 92 Eslöv
LAGFAREN ÄGARE	Privat person F-972-25-12
VÄRDETIDPUNKT	Maj 2025
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
OBJEKTET	Utgörs av fastighet om totalt 1 146 m² belägen i Öslöv, cirka 8 km norr om Eslöv. Fastigheten utgöres mestadels av vildvuxna grönytor i form av gräs, buskar och träd. På fastigheten finns även enklare lagerbyggnad uppförd. Fastigheten ligger utanför planlagt område. Omgivande fastigheter utgörs av friliggande småhus, ekonomibyggnader samt av åkermark.
UPPLÅTELSEFORM	Äganderätt
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.
INSPEKTION	Fastigheten inspekterades 2025-04-15 av Gustav Forsberg. 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.
TOMTEN	Areal om 1 146 m² enligt fastighetsutdrag. Tomten utgörs av en relativt plan gräsyta.
TAXERINGSVÄRDE ÅR 2024	Småhusenhet, taxeringsvärde under 1 000 kr (299). Taxeringsvärde - kr.

PLANER

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område.

SERVITUT, SAMFÄLLIGHETS-FÖRENINGAR M.M.

Avtalsservitut
Akt: 12-IM5-89/20327.1
Rättsförhållande: Förmån.
Ändamål: brunn m.m.
Se mer information i bifogat servitutsavtal.

För officialservituten nedan har inga dokument erhållits från Lantmäteriet inom tidsramen för här aktuellt värderingsutlåtande.

Officialservitut
Akt: 12-BOS-342.1
Rättsförhållande: Förmån.
Ändamål: vattentäkt, avloppsledning.

Officialservitut
Akt: 12-BOS-342.2
Rättsförhållande: Förmån.
Ändamål: väg.

ÖVRIGT

Enligt bygglovshandläggare på kommunen finns det inga ritningar eller inkomna handlingar på här aktuell fastighet.

För att undersöka om det är möjligt att bebygga denna fastigheten med ett småhus måste man söka förhandsbesked eller bygglov för att få ett definitivt beslut i frågan.

PANTBREV

Totalt 1 inteckning.
Belopp 70.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

ÖVRIGA BYGGNADER**Lagerbyggnad**

Byggnaden är sannolikt uppförd med platta på mark, stomme av trä, fasad av plåt/träpanel samt taklag av trä med utvändig plåt.

Hål i fasadens nordöstra hörn noterades. Det har förmodligen använts till hund som kan gå in och ut ur lagerbyggnaden till hundgård.

UNDERHÅLL & STANDARD

Såväl invändigt som utvändigt bedöms byggnaden vara i normalt till äldre skick och standard. Träpanelen på den norra fasaden i äldre skick med underhållsbehov.

HANDRÄCKNING

Lagerbyggnaden var delvis belamrad med diverse lösöre, likaså tomten. På tomten fanns bl.a. husvagn och bil uppställda.

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 2025-04-15

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från Eslövs kommun, ortspris-system som UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet omfattas av fastighet om 1 146 m² och utgöres av vildvuxna grönytor samt enklare lagerbyggnad.

I fastighetens närområde har 9 köp med typkod 210, studerats efter 2022-01 med viss gallring avseende storlek och belägenhet.

Prisintervall: 30 - 695 tkr.

Genomsnittlig köpeskillning: 215 tkr.

Prisintervall: 11 - 474 kr/m².

Genomsnitt: 159 kr/m².

Genomsnittlig areal: 1 870 m².

14 stycken försäljningar avseende tomtmark har skett i norra Svalöv och såldes av Svalövs kommun för ca 500 kr/m² under studerad period.

Här aktuell fastighet är vildvuxen och diverse lösöre förekommer. Enklare lagerbyggnad finns uppförd. Osäkerhet föreligger om kommunen tillåter småhusbebyggelse på fastigheten.

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per maj 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 100 000 kr.**

Bedömt osäkerhetsintervall 75 000 - 125 000 kronor.

Malmö 2025-05-08



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoton
Fastighetsutdrag med karta





metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-04-14

Fastighet

Beteckning

Eslöv Öslöv 4:66

UUID:

909a6a5d-31ef-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

1989-12-22

Nyckel:

120307117

Län- och kommunkod

1285

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2025-04-14

Distrikt

Bosarp

Distriktskod

101239

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-04-11

Socken: Bosarp

Adress

Adress

Öslöv 466

241 92 Eslöv

Lagfart				
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt	
	1/1	2010-05-17	10/13614	
Köp (även transportköp): 2010-05-03 Köpeskilling: 150.000 SEK, avser även annan fastighet.				
Anteckningar				
Innehåll		Inskrivningsdag	Akt	
Utmätning 2025-04-08 304 087 sek beslutsnummer 12252301978		2025-04-11	D-2025-00127976:1	
Anmärkningar: Avser inteckning 86/8896				
Utmätning 2025-04-08 304 087 sek beslutsnummer 12252302273		2025-04-11	D-2025-00127980:1	
Inteckningar				
Totalt antal inteckningar: 1 Totalt belopp: 70.000 SEK				
Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	Skriftligt pantbrev	70.000 SEK	1986-06-18	86/8896
Inskrivningar				
Nr	Inskrivningar		Inskrivningsdag	Akt
1	Nyttjanderätt tele		1985-11-14	85/14510
Rättigheter				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning	
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	12-IM5-89/20327.1	
	Beskrivning: Brunn mm			
Vattentäkt,avloppsledning	Förmån	Officialservitut	12-BOS-342.1	
Väg	Förmån	Officialservitut	12-BOS-342.2	
Anmärkning:				

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, taxeringsvärde under 1 000 kr (299)
174604-6
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2024

Taxerad Ägare

Andel

1/1

Juridisk form

Fysisk person

Ägandety

Lagfart eller Tomträtt

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Datum

Akt

Avstyckning

1984-01-18

12-BOS-342

Fastighetsreglering

1985-10-04

1285-145

Ursprung

Eslöv Öslöv 4:29

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet