

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Öslöv 4:37 i Eslövs kommun



Januari 2026

VÄRDERINGSOBJEKTET	Öslöv 4:37 i Eslövs kommun
ADRESS	Öslöv 437 241 92 Eslöv
LAGFAREN ÄGARE	Privatperson F-231-25-12
VÄRDETIDPUNKT	Januari 2026
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
OBJEKTET	<p>Utgörs av fastighet om 2 468 m² belägen i Öslöv, cirka 8 km norr om Eslöv.</p> <p>På fastigheten finns en småhusbyggnad i 1½-plan med oinredd vind. Värdeår 1929 enligt taxeringsuppgift, nybyggnadsår saknas. Småhusbyggnaden har en taxerad boarea om 102 m² och en biarea om 100 m². På fastigheten finns även garagebyggnad. Byggnaden har eftersatt underhåll med större renoveringsbehov.</p> <p>Omgivningen utgörs av åkermark samt småhus och gårdsbyggnader.</p>
UPPLÅTELSEFORM	Äganderätt
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.
INSPEKTION	<p>Fastigheten inspekterades 2025-02-27 av Gustav Forsberg tillsammans med fastighetsägaren. Notera att ingen ny inspektion genomförts inför här aktuell uppdatering.</p> <p>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.</p> <p>Denna värdering är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19 §.</p> <p>Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av fastigheten.</p>

VärderingsInstitutet

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 2 468 m².

TOMTTYP	<input type="checkbox"/> Mellantomt	<input checked="" type="checkbox"/> Hörntomt	<input type="checkbox"/> Skafttomt	<input type="checkbox"/> Sjötomt	<input type="checkbox"/> Strandtomt	<input type="checkbox"/> Strandnära tomt
	<input type="checkbox"/> Friliggande	<input checked="" type="checkbox"/> Trädgård	<input checked="" type="checkbox"/> Natur	<input type="checkbox"/> Kuperad	<input type="checkbox"/> Berg	
OMGIVNING	<input checked="" type="checkbox"/> Småhus	<input type="checkbox"/> Parhus	<input type="checkbox"/> Radhus	<input type="checkbox"/> Centralt läge		
	<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Kedjehus	<input type="checkbox"/> Flerbostadshus	<input checked="" type="checkbox"/> Lantligt läge		

Tomten består till största del av grönytor. Vid värderingstillfället hade markarbeten utförts på den södra delen av tomten, avsett för markbädd enligt uppgift från ägaren.

Vatten och avlopp

KOMMUNALT	<input type="checkbox"/> Kommunalt vatten					
	<input type="checkbox"/> Kommunalt avlopp					
EGET VA	<input type="checkbox"/> 1-kammarbrunn	<input checked="" type="checkbox"/> 3-kammarbrunn	<input type="checkbox"/> Sluten tank	<input checked="" type="checkbox"/> Borrard brunn		<input type="checkbox"/> Vatten saknas
	<input type="checkbox"/> 2-kammarbrunn	<input type="checkbox"/> Stenkista	<input checked="" type="checkbox"/> Markbädd	<input type="checkbox"/> Grävd brunn		<input type="checkbox"/> Avlopp saknas

Borrard brunn för enskilt vatten enligt ägaren. Markbädd med slamavskiljare för enskilt avlopp enligt kommun och ägare.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	-	<input checked="" type="checkbox"/> Permanentboende	<input checked="" type="checkbox"/> Friliggande	<input type="checkbox"/> Kedjehus	<input type="checkbox"/> Gavelläge
Värdeår:	1929	<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Parhus	<input type="checkbox"/> Radhus	<input type="checkbox"/> Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppförd i 1½-plan.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTTERTAK	FÖNSTER
<input type="checkbox"/> Murar till berg	<input type="checkbox"/> Betonghålstén	<input checked="" type="checkbox"/> Trä	<input checked="" type="checkbox"/> Trä	<input type="checkbox"/> Träpanel	<input type="checkbox"/> Tegelpannor	<input type="checkbox"/> Kopplade
<input type="checkbox"/> Platta på mark	<input type="checkbox"/> Lättklinker	<input type="checkbox"/> Lättbetong	<input type="checkbox"/> Lättbetong	<input type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Betongpannor	<input checked="" type="checkbox"/> Tvåglas, trä
<input type="checkbox"/> Grundsulor	<input type="checkbox"/> Lättbetong	<input type="checkbox"/> Lättklinker	<input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Kalksandsten	<input type="checkbox"/> Plåt	<input type="checkbox"/> Treglas
<input checked="" type="checkbox"/> Krypgrund	<input type="checkbox"/> Betong	<input checked="" type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Stålbalkar	<input type="checkbox"/> Puts	<input type="checkbox"/> Papp	<input type="checkbox"/> Isolerglas
<input type="checkbox"/> Plintar	<input checked="" type="checkbox"/> Natursten	<input type="checkbox"/> Betong		<input type="checkbox"/> Slammat	<input type="checkbox"/> Shingel	<input type="checkbox"/> Enkelglas
<input type="checkbox"/> Pålar		<input type="checkbox"/> Timmer		<input type="checkbox"/> Eternit	<input checked="" type="checkbox"/> Eternit	<input type="checkbox"/> 2+1-glas
<input type="checkbox"/> Källargrund		<input type="checkbox"/> Siporex		<input checked="" type="checkbox"/> Plåt	<input type="checkbox"/> Vass	<input type="checkbox"/> Innanfönster
<input type="checkbox"/> Torpargrund						

Tilläggsisolerad fasad.

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

<input checked="" type="checkbox"/> Vattenburet värmesystem	<input type="checkbox"/> Öppen spis	<input checked="" type="checkbox"/> Oljepanna	<input type="checkbox"/> Solvärme
<input type="checkbox"/> Luftburet värmesystem	<input type="checkbox"/> Öppen spis m. insats	<input type="checkbox"/> Elpanna	<input type="checkbox"/> Jordvärme
<input checked="" type="checkbox"/> Dir. verkande radiatorer	<input type="checkbox"/> Kamin	<input type="checkbox"/> Fast bränsle panna	<input type="checkbox"/> Värmepump (luft/luft värmepump)
<input checked="" type="checkbox"/> Radiatorer	<input type="checkbox"/> Kakelugn	<input type="checkbox"/> Bergvärme	<input type="checkbox"/> Värmepump (luft/vatten)
<input type="checkbox"/> Golvvärme	<input type="checkbox"/> Varmvattenberedare	<input type="checkbox"/> Självvärme	<input type="checkbox"/> Fjärrvärme
<input type="checkbox"/> Mek. Ventilation		<input type="checkbox"/> Kombipanna	<input type="checkbox"/> Bergvärme
<input checked="" type="checkbox"/> Självdragsventilation			

Vid värderingstillfället nyttjades två direktverkande radiatorer för att värma upp delar av huset. Huset har ett vattenburet värmesystem (radiatorer) som är kopplat till en värmepanna för olja/el men systemet hade inte varit i drift under vintern 2024/25 enligt ägaren.

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår byggnadens boarea till **102 m² samt 100 m² biarea**. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.

RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sovrum	Kök	Matsal	Badrum	Kontor	WC	Hall	Bastu	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Garage	Verkstad
Bv	1	3	1		1		1	2		1	1					1
S:a	1	3	1		1		1	2		1	1					1
Övrigt:	Stark avvikande lukt förekom i huset.															

KÖK

<input checked="" type="checkbox"/> Elspis		Häll		Inbyggd ugn		Kyl		Kaffemaskin
<input type="checkbox"/> Vedspis		Induktionshäll		Inbyggd mikro		Frys		Vinkyl
<input type="checkbox"/> Gasspis		<input checked="" type="checkbox"/> Köksfläkt		<input checked="" type="checkbox"/> Diskmaskin		<input checked="" type="checkbox"/> Kyl/Frys (Samsung)		
Beskrivning:	Kök med klinker på golv och målade väggar med mosaik ovanför köksbänk. Ugnen ur funktion enligt ägaren.							
Standard:	Äldre.							
Underhållsstatus:	Moderniserings-/underhållsbehov.							

WC

<input checked="" type="checkbox"/> Wc		Duschplats		Badkar		Handdukstork		Tvättmaskin
<input type="checkbox"/> Bidé		Duschkabin		Bubbelbadkar		Frånluftsfläkt		
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ				VVB		Bastu		
Beskrivning:	Utrustat med wc och mindre tvättställ.							
Golv:	Plastmatta.		Standard:	Äldre.				
Väggar:	Halvkaklat.		Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.				

BADRUM

<input checked="" type="checkbox"/> Wc		Duschplats	<input checked="" type="checkbox"/> Badkar		Handdukstork		Tvättmaskin
<input type="checkbox"/> Bidé		Duschkabin		Bubbelbadkar		Frånluftsfläkt	
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ				VVB		Bastu	
Beskrivning:	Badrum med wc, tvättställ och badkar.						
Golv:	Våtrumsmatta.		Standard:	Äldre.			
Väggar:	Våtrumstapet/vävtapet.		Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.			

TVÄTTSTUGA

<input checked="" type="checkbox"/> Tvättmaskin		Frys		Tvättställ		Varmvattenberedare		Dusch
<input checked="" type="checkbox"/> Torktumlare		Centrifug		Förvaringsskåp		Frånluftsfläkt		<input checked="" type="checkbox"/> Värmepanna
<input type="checkbox"/> Torkskåp		Centraldammsugare		Tvättbänk		Frånluftvärmepump		Fjärrvärmecentral
Beskrivning:	Tvättmaskiner ur funktion enligt ägaren.							
Golv:	Betong.		Standard:	Äldre.				
Väggar:	Målade.		Underhållsstatus:	Moderniserings-/underhållsbehov.				

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
<input checked="" type="checkbox"/> Parkett	<input checked="" type="checkbox"/> Tapet	<input checked="" type="checkbox"/> Målat
<input checked="" type="checkbox"/> Plastmattor	<input type="checkbox"/> Målad glasfiberväv	<input type="checkbox"/> Panel
<input checked="" type="checkbox"/> Brädgolv	<input checked="" type="checkbox"/> Målat	<input type="checkbox"/> Gips
<input checked="" type="checkbox"/> Laminat	<input type="checkbox"/> Panel	<input type="checkbox"/> Vävspänt
<input type="checkbox"/> Sten	<input type="checkbox"/> Bröstpanel	<input type="checkbox"/> Plastspänt
<input checked="" type="checkbox"/> Klinker	<input type="checkbox"/> Väv	<input type="checkbox"/> Pappspänt
<input type="checkbox"/> Skiffer	<input type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Kupoltakfönster
<input type="checkbox"/> Heltäckningsmatta	<input checked="" type="checkbox"/> Kakel	<input type="checkbox"/> Stuckatur

Träck från husdjur noterades, totalt renoveringsbehov avseende ytskikten föreligger.

Taxeringsvärde

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd.

Uppgiftsår: 2024			
Taxeringsvärde:	1 246 000	Byggnadsvärde:	878 000 Markvärde: 368 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Garagebyggnad

Strax väst om huvudbyggnaden finns garagebyggnad uppförd. Sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme, träfasad och plåttak. Taksjutport. Oljepannans tank finns i förrådsdelen.

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaden bedöms vara i normalt till äldre skick och standard med visst underhållsbehov.

EL, FÖRSÄKRING & FIBER

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.
Fiber okänt.

PLANER

Fastigheten omfattas ej av någon detaljplan.

PANTBREV

Totalt 4 inteckningar.
Belopp 549 000 SEK.
Pantbrevsinnehavare: okänd.

SERVITUT, SAMFÄLLIGHETS-FÖRENING M.M.

Eslöv Ljusekullen GA:1
Förvaltning: Utfartsväg.
Avgift: Enligt fastighetsägaren utgår ingen kostnad.

VärderingsInstitutet

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

Byggnaden var generellt normalt möblerad vid värderingstillfället. Några rum och garaget var dock belamrade med diverse lösöre samt lösöre uppställda på fastigheten.

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 2025-02-27

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

Avseende här aktuell fastighet.

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

OMDÖME

Objektet omfattas av småhusbyggnad i 1½-plan med oinredd vind och en taxerad boarea om 102 m² och biarea om 100 m² belägen på lantligt läge 8 km norr om Eslöv. På fastigheten finns även uppfört garagebyggnad. Småhuset i eftersatt skick och standard med stort renoveringsbehov.

I fastighetens närområde har 14 köp studerats efter 2024-01 med viss gallring avseende byggnadsår, storlek och belägenhet.

Prisintervall: 8 064 - 24 691kr/m².

Genomsnitt: 18 465 kr/m².

Prisintervall: 950 - 2 930 tkr.

Genomsnittlig köpeskillning: 1 814 tkr.

K/T-värde: 1,40 (0,71 - 1,93).

Genomsnittlig boarea: 99 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per januari 2026** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 800 000 kr.**

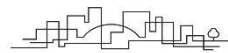
Bedömt värdeintervall 700 000–900 000 kr.

Malmö 2026-01-30



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

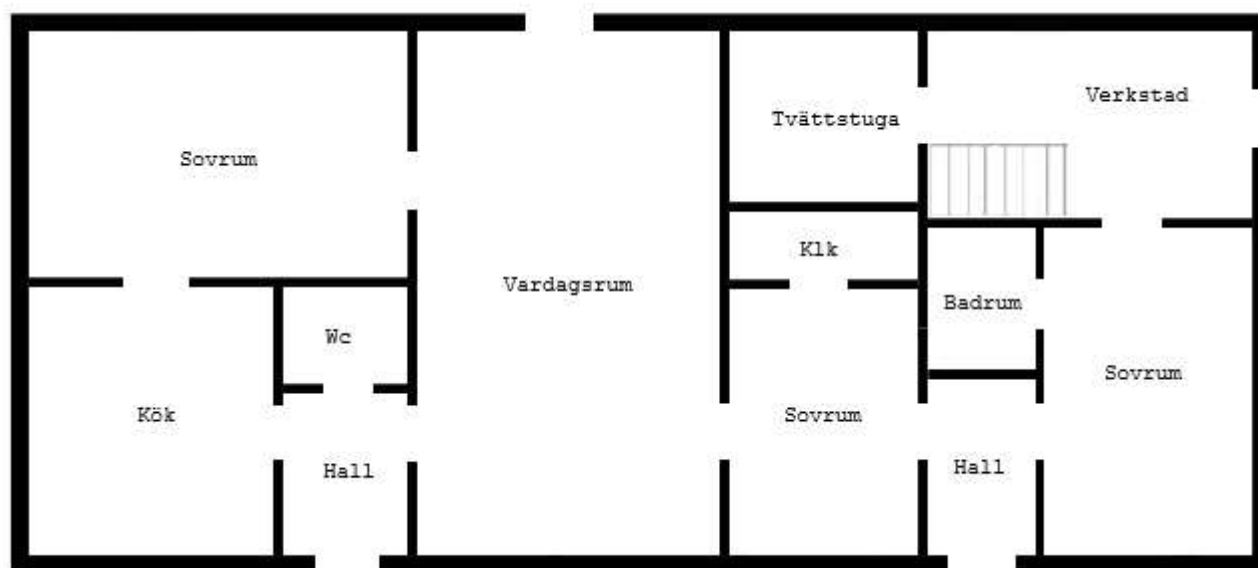


SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoton
Ritning
Fastighetsutdrag med karta



Ritning



Avvikelser kan förekomma på ritning

Beteckningar

Beteckning Eslöv Öslöv 4:37	UUID 909a6a5b-b121-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120208601	Senaste ändringen i allmänna delen 1991-11-15
Län- och kommunkod 1285	Distrikt Bosarp Socken: bosarp	Distriktskod 101239	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-15 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-28

Adress

Adress

Öslöv 437
241 92 Eslöv

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2011-05-11	11/12891

Berört fång

11/12891, andel 1/1

Köp (inklusive transportköp):

2010-06-15

Köpeskilling: 610 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll

	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-13, 421 001 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-24836-25	2025-01-14	D-2025-00014651:1

Anmärkningar

Avser inteckning 51/2192

Avser inteckning 73/5722

Avser inteckning 82/7814

Avser inteckning 11/12892

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 549 000 SEK


Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3 000 SEK	1951-09-12	51/2192
2	12 000 SEK	1973-07-18	73/5722

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	13 000 SEK	1982-07-07	82/7814
4	521 000 SEK	2011-05-11	11/12892

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Hässleholm
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

Eslöv Ljusekullen GA:1

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 185097-6	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 246 000 SEK	därav byggnadsvärde 878 000 SEK	därav markvärde 368 000 SEK
Taxerade ägare	Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person	

Värderingsenhet småhus tomtmark 33062253 (2024)

Taxeringsvärde 368 000 SEK	Riktvärdeområde 1285002	Fastighetsrättsliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 2470 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 33063253 (2024)

Taxeringsvärde 878 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 26	Bostadsyta 102 kvm
Biutrymmesyta 100 kvm	Värdeyta 122 kvm	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder Avsöndring lagfart	Datum 1908-02-10	Akt 12-BOS-AVS52
---	----------------------------	----------------------------

Ursprung

Eslöv Öslöv 4:4

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6196649.2	396005.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

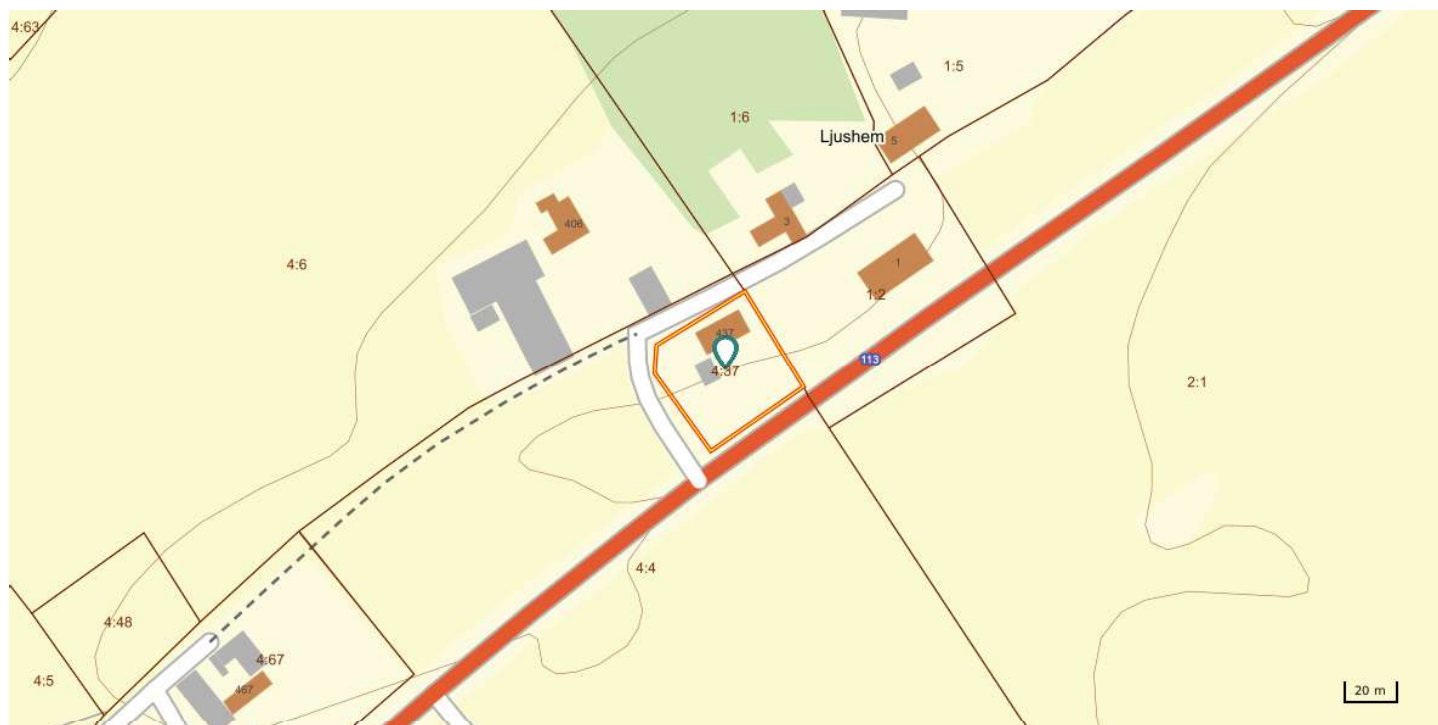
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 468 m ²	2 468 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Bosarp Öslöv 4:37	1983-11-01	12-HÖÖ-1937

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige