

VärderingsInstitutet

Handläggare

Gustav Forsberg

Datum

2025-12-04

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Trelleborg Klagstorp 7:59



December 2025

VärderingsInstitutet I Skåne AB

Adress
Geijersgatan 11
216 18 Limhamn

Telefon
040-15 60 16

E-post
info@tengen.se

Org.nr.
556778-0704

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Klagstorp 7:59 i Trelleborg kommun</i>
ADRESS	<i>Lilleväg 1 231 97 Klagstorp</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-2056-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>December 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<p><i>Utgörs av fastighet om 204 m² belägen i Klagstorp.</i></p> <p><i>På fastigheten finns en småhusbyggnad i 1½-plan med en taxerad boarea om 140 m² och biarea om 25 m² med värdeår 1940. På fastigheten finns uppfört en garagebyggnad i anslutning till byggnadens norra del. Småhuset bedöms generellt vara i normalt skick och standard.</i></p> <p><i>Tomten utgörs av stenlagd framsida och uppfart samt insynsskyddad uteplats med trädäck i anslutning till byggnadens nordvästra del.</i></p> <p><i>Omgivande fastigheter utgörs av småhus.</i></p>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<p><i>Fastigheten inspekterades 2025-11-21 av Gustav Forsberg tillsammans med ägare.</i></p> <p><i>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.</i></p> <p><i>Denna värdering är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19 §.</i></p> <p><i>Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av fastigheten.</i></p>

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 204 m².

TOMTTYP	<input type="checkbox"/> Mellantomt	<input checked="" type="checkbox"/> Hörntomt	<input type="checkbox"/> Skaftomt	<input type="checkbox"/> Sjötomt	<input type="checkbox"/> Strandtomt	<input type="checkbox"/> Strandnära tomt
	<input type="checkbox"/> Friliggande	<input checked="" type="checkbox"/> Trädgård	<input type="checkbox"/> Natur	<input type="checkbox"/> Kuperad	<input type="checkbox"/> Berg	
OMGIVNING	<input checked="" type="checkbox"/> Småhus	<input checked="" 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 type="checkbox"/> Lantligt läge		

Tomten utgörs av stenlagd uppfart och framsida samt insynsskyddad del med trädäck i anslutning till byggnadens norra del.

Vatten och avlopp

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

Enligt taxeringsuppgifter.

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:	1940	<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Parhus	<input type="checkbox"/> Radhus	<input type="checkbox"/> Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½-plan. Angivet värdeår från taxeringsuppgifter. Enligt ägaren är byggnaden uppförd kring 1890-talet.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTERTAK	FÖNSTER
<input type="checkbox"/> Murar till berg	<input checked="" type="checkbox"/> Betonghåsten	<input checked="" type="checkbox"/> Trä	<input checked="" type="checkbox"/> Trä	<input checked="" type="checkbox"/> Träpanel	<input type="checkbox"/> Tegelpannor	<input type="checkbox"/> Kopplade
<input type="checkbox"/> Gjuten grund	<input type="checkbox"/> Lättklinker	<input type="checkbox"/> Lättbetong	<input type="checkbox"/> Lättbetong	<input checked="" type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Betongpannor	<input checked="" type="checkbox"/> Tvåglas
<input type="checkbox"/> Källargrund	<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 checked="" type="checkbox"/> Papp	<input checked="" type="checkbox"/> Isolerglas
<input type="checkbox"/> Plintar	<input 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"/> Balkgrund		<input type="checkbox"/> Leca		<input type="checkbox"/> Plåt	<input type="checkbox"/> Vass	<input type="checkbox"/> Innanfönster
<input type="checkbox"/> Torpargrund						

Tak delvis snöbelagt. Golvet i husets bottenvåning var något snett, enligt uppgift från ägaren behöver sannolikt träbjälklag bytas ut.

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

<input checked="" type="checkbox"/> Vattenburet värmesystem	<input type="checkbox"/> Öppen spis	<input type="checkbox"/> Oljepanna med utv. tank.	<input type="checkbox"/> Solvärme
<input type="checkbox"/> Luftburet värmesystem	<input type="checkbox"/> Öppen spis m. insats	<input checked="" type="checkbox"/> Elpanna	<input type="checkbox"/> Jordvärme
<input type="checkbox"/> Direktverkande el	<input checked="" type="checkbox"/> Kamin	<input type="checkbox"/> Fast bränslepanna	<input checked="" type="checkbox"/> Värmepump (luft/luft)
<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"/> Grundvattenvärme	
<input checked="" type="checkbox"/> Självdragsventilation			

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 140 m² och biarea till 25 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	Kontor	Klk	Pannrum	Tvättstuga	Uterum	Garage
Bv	2		1		1			2			1	1				1
Ov		2					1	1								
S:a	1	2	1		1		1	3			1	1				1
Övrigt:																

KÖK (BV)

<input checked="" type="checkbox"/> Elspis (Electrolux)	<input type="checkbox"/> Häll	<input type="checkbox"/> Inb. ugn	<input checked="" type="checkbox"/> Kyl (Samsung)	<input type="checkbox"/> Kaffemaskin
<input type="checkbox"/> Vedspis	<input type="checkbox"/> Induktionshäll	<input type="checkbox"/> Inb. mikro	<input checked="" type="checkbox"/> Frys (Samsung)	<input type="checkbox"/> Vinkyl
<input type="checkbox"/> Gasspis	<input checked="" type="checkbox"/> Köksfläkt (Gorenje)	<input checked="" type="checkbox"/> Diskmaskin (Bosch)	<input type="checkbox"/> Kyl/Frys	<input type="checkbox"/>
Beskrivning:	Laminatgolv, målade väggar och kakel ovanför diskbänken. Elspis från 2023 enligt ägaren.			
Standard:	Normal.			
Underhållsstatus:	Normal.			

BADRUM (BV)

<input checked="" type="checkbox"/> WC	<input type="checkbox"/> Duschplats	<input checked="" type="checkbox"/> Badkar	<input checked="" type="checkbox"/> Handdukstork	<input checked="" type="checkbox"/> Tvättmaskin (Samsung)
<input type="checkbox"/> Bidé	<input type="checkbox"/> Duschkabin	<input type="checkbox"/> Bubbelpadkar	<input checked="" type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Bastu	
Beskrivning:				
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Väggar:	Kakel.	Underhållsstatus:	Normal.	

WC (OV)

<input checked="" type="checkbox"/> WC	<input type="checkbox"/> Duschplats	<input type="checkbox"/> Badkar	<input type="checkbox"/> Handdukstork	<input type="checkbox"/> Tvättmaskin
<input type="checkbox"/> Bidé	<input type="checkbox"/> Duschkabin	<input type="checkbox"/> Bubbelpadkar	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Bastu	
Beskrivning:				
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Väggar:	Kakel.	Underhållsstatus:	Normal.	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
<input type="checkbox"/> Parkett	<input checked="" type="checkbox"/> Tapet	<input checked="" type="checkbox"/> Målat
<input type="checkbox"/> Plastgolv	<input type="checkbox"/> Målad glasfiberväv	<input checked="" 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"/> Träpanel	<input type="checkbox"/> Vävspänt
<input type="checkbox"/> Linoleum	<input checked="" 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"/> Akustikplattor
<input type="checkbox"/> Heltäckningsmatta	<input type="checkbox"/> Puts	<input type="checkbox"/> Stuckatur

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgiftsår: 2024				
Taxeringsvärde:	1 411 000	Byggnadsvärde:	1 216 000	Markvärde: 195 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Garage

Garagebyggnad i anslutning till huvudbyggnadens norra del. Ingång från huset. Byggnaden är sannolikt uppförd med platta på mark, trä-/tegelstomme och eternittak.

SKICK OCH STANDARD

Bedöms som normal.

PANTBREV

Totalt 6 inteckningar.
Belopp 1 450 000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

PLANBESTÄMMELSER

Fastigheten omfattas av byggnadsplan från 1957-01-24 akt 12-ÖSL-224.

Detaljplan Bangårdsområdet i Klagstorp från 1992-04-21 akt 1287-P143.

Vattenskyddsområde Östra Klagstorp från 1973-11-27 akt 1287-P32.

EL & FÖRSÄKRING

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

HANDRÄCKNING

Bostaden var normalt möblerad 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 2025-11-21

Varvid fastigheten okulärt besiktigades. Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från Trelleborgs kommun och ortsprisssystem UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 204 m². På fastigheten finns småhusbyggnad i 1½-plan. Taxerad boarea om 140 m² och biarea om 25 m². I anslutning till husets norra del finns en garagebyggnad och intill husets norra del finns insynsskyddat trädäck. Den obebyggda delen av fastigheten utgöres av stenlagd framsida respektive uppfart. Bostaden bedöms generellt vara i normalt skick och standard.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i det aktuella närområdet sedan 2022-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 10 köp studerats.

Prisintervall: 8 750 - 25 460 kr/m².

Genomsnitt: 15 120 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 1 400 - 3 000 tkr.

Genomsnitt: 2 010 tkr.

K/T: 1,54 (1,16 - 2,07).

Genomsnittlig boarea: 137 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per december 2025** bedöms efter avstämning mot ortspris-
underlaget till **1 600 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 1 400 000-1 800 000 kr

Malmö 2025-12-04



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

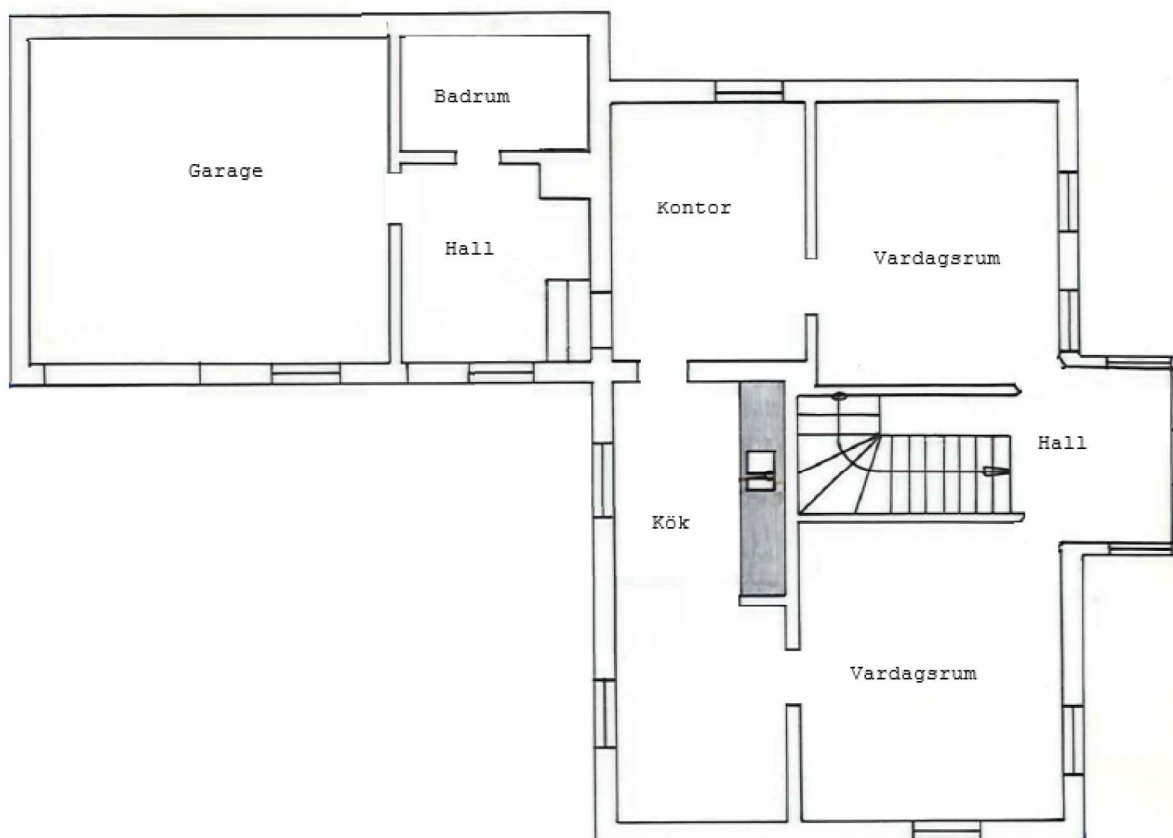


SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

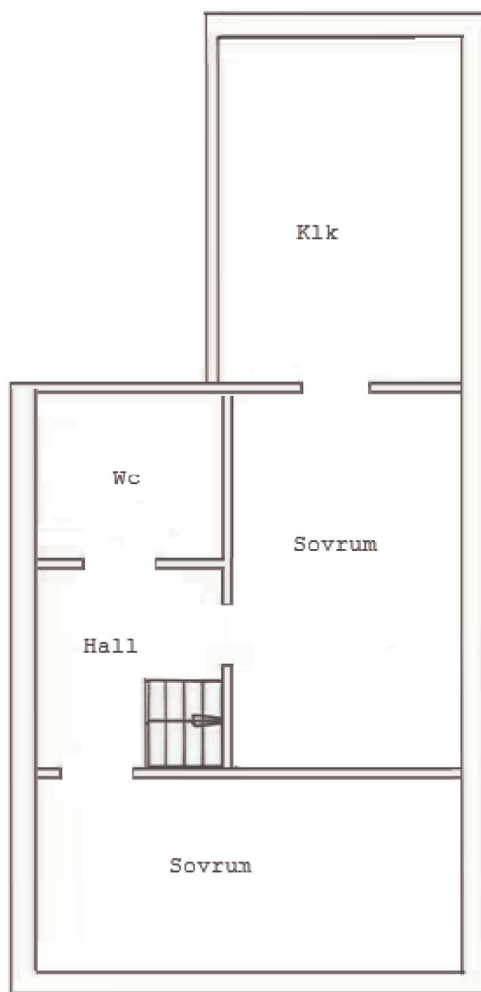


Bottenvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning Trelleborg Klagstorp 7:59	UUID 909a6a5a-917d-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120134957	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 1287	Distrikt Östra Klagstorp Socken: östra klagstorp	Distriktskod 101030	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-08-28 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-20

Adress

Adress

Lilleväg 1
231 97 Klagstorp

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2022-12-22	Akt D-2022- 00518871:1
--------------	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Berört fång

D-2022-00518871:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2022-12-15
Köpeskillning: 1 710 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll

	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-08-25, 894 048 sek, beslutsnummer 12254496321	2025-08-27	D-2025-00301759:1
Utmätning 2025-08-25, 894 048 sek, beslutsnummer 12254496586	2025-08-27	D-2025-00301760:1

Anmärkningar

Avser inteckning 84/30105
Avser inteckning 91/6539
Avser inteckning 04/6830
Avser inteckning 06/34233
Avser inteckning D-2017-00498331:1
Avser inteckning D-2022-00518871:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 1 450 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	153 000 SEK	1984-11-06	84/30105
2	150 000 SEK	1991-03-14	91/6539
3	207 000 SEK	2004-03-10	04/6830
4	290 000 SEK	2006-10-17	06/34233
5	637 000 SEK	2017-09-27	D-2017-00498331:1
6	13 000 SEK	2022-12-22	D-2022-00518871:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Hässleholm

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Byggnadsplan

Datum

1957-01-24

Akt

12-ÖSL-224

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Detaljplan

Bangårdsområdet i klagstorp

1992-04-21

Genomf. start: 1992-05-27

Genomf. slut: 2007-05-26

1287-P143

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse

Vattenskyddsområde

Östra klagstorp

Datum

1973-11-27

Akt

1287-P32

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod

Småhusenhet, bebyggd (220)

Taxeringsenhetsnummer

170384-8

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

1 411 000 SEK

därav byggnadsvärde

1 216 000 SEK

därav markvärde

195 000 SEK

Taxerade ägare

Andel

1 / 1

Juridisk form

Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 37596259 (2024)

Taxeringsvärde

195 000 SEK

Riktvärdeområde

1287080

Fastighetsrätliga förhållanden

Utgör en eller flera självständiga fastigheter

Tomtareal

204 kvm

Strand

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten

Antal lika

1

Justeringsorsak

Inte strand eller strandnära mer än 150 m Kommunalt avlopp

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 37597259 (2024)

Taxeringsvärde 1 216 000 SEK	Bebyggelsetyp Kedjehus	Total standardpoäng 35	Bostadsyta 140 kvm
Biutrymmesyta 25 kvm	Värdeyta 145 kvm	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
Värdeår 1940	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring lagfart	1897-04-14	12-ÖSL-AVS103

Ursprung

Trelleborg Klagstorp 7:3

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6139743.2	397176.2



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

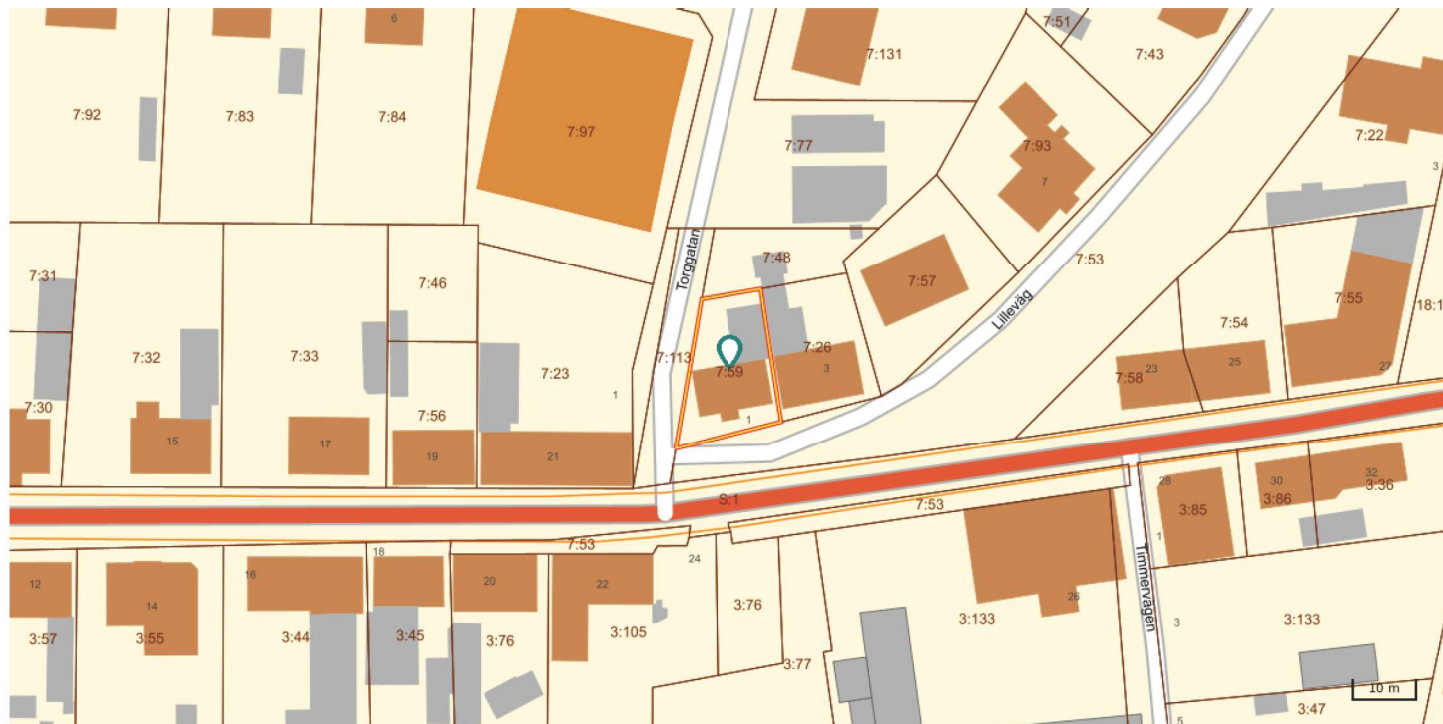
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	204 m ²	204 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Östra Klagstorp Klagstorp 7:59	1983-02-01	12-SVE-776

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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