

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Ystad Godtemplaren 2



December 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	Godtemplaren 2 i Ystad kommun
ADRESS	Lilla Tvärvägen 32 271 57 Ystad
LAGFAREN ÄGARE	F-2222-25-12 Privatperson
VÄRDETIDPUNKT	December 2025
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
OBJEKTET	<p>Utgörs av hörnfastighet om 962 m² belägen i Källesjö, Ystad.</p> <p>På fastigheten finns en småhusbyggnad i 1½-plan med källare. Byggnaden är uppförd 1937 med en boarea om 74 m² samt en biarea om 9 m² enligt taxeringsuppgifter. På fastigheten finns även en friliggande förrådsbyggnad. Tomten utgörs av trädgårdsyta, stenlagd uppfart samt två trädäck.</p> <p>Omgivande fastigheter utgörs av småhus, bensinstation, parkområde och förskola.</p>
UPPLÅTELSEFORM	Äganderätt
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.
INSPEKTION	<p>Fastigheten inspekterades 2025-12-10 av Gustav Forsberg. Lagfaren ägare deltog inte.</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 962 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 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"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Kedjehus	<input type="checkbox"/> Flerbostadshus	<input type="checkbox"/> Lantligt läge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Tomten utgörs av trädgårdsyta, stenlagd uppfart och gångar samt två trädäck, varav ett är beläget i anslutning till småhusbyggnaden och ett vid förrådsbyggnaden, vilket är försett med spabad.

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"/>	<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"/>	<input type="checkbox"/> Avlopp saknas

Enligt taxeringsuppgifter.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1937	<input checked="" type="checkbox"/> Permanentboende	<input checked="" type="checkbox"/> Friliggande	<input type="checkbox"/> Kedjehus	<input type="checkbox"/> Gavelläge
Tillbyggnadsår:		<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Parhus	<input type="checkbox"/> Radhus	<input type="checkbox"/> Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½-plan med källare. Byggnadsår enligt taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTERTAK	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"/> Gjuten grund	<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
<input checked="" type="checkbox"/> Källargrund	<input type="checkbox"/> Lättbetong	<input type="checkbox"/> Lättklinker	<input type="checkbox"/> Betong	<input checked="" type="checkbox"/> Kalksandsten	<input type="checkbox"/> Plåt	<input type="checkbox"/> Treglas
<input 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 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						

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 type="checkbox"/> Elpanna	<input type="checkbox"/> Jordvärme
<input checked="" type="checkbox"/> Direktverkande el	<input type="checkbox"/> Kamin	<input type="checkbox"/> Fast bränslepanna	<input checked="" type="checkbox"/> Värmepump (luft/luft)
<input type="checkbox"/> Radiatorer	<input type="checkbox"/> Kakelugn	<input type="checkbox"/> Bergvärme	<input type="checkbox"/> Värmepump (luft/vatten)
<input checked="" type="checkbox"/> Golvvärme	<input type="checkbox"/> Varmvattenberedare	<input type="checkbox"/> Sjövärme	<input type="checkbox"/> Fjärrvärme
<input type="checkbox"/> Mek. Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/> Vedpanna (EGOR TE-71)	<input type="checkbox"/> Grundvattenvärme	
<input checked="" type="checkbox"/> Självdragsventilation			

Bostaden uppvärmd med vattenburen golvvärme i källaren kopplad till vedpanna som gick på elpatron vid värderingstillfället. Bottenvåning med luft-luftvärmepump. Övrig del av huset med direktverkande radiatorer.

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 74 m² och biarea till 9 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	Pann-rum	Grov-entré	Klädk.	Allrum	Förråd	Tvätt-stuga	Uterum	Balkong
Bv	1		1	1	1			1								
Ov		1										1				
Kv					1			2	1			1	2			
S:a	1	1	1	1	2			3	1			2	2			
Övrigt:																

KÖK (Bv)

<input type="checkbox"/> Elspis	<input checked="" type="checkbox"/> Häll	<input checked="" type="checkbox"/> Inb. ugn	<input checked="" type="checkbox"/> Kyl	<input type="checkbox"/> Kaffemaskin
<input type="checkbox"/> Vedspis	<input type="checkbox"/> Induktionshäll	<input type="checkbox"/> Inb. Mikro	<input checked="" type="checkbox"/> Frys	<input type="checkbox"/> Vinkyl
<input type="checkbox"/> Gasspis	<input checked="" type="checkbox"/> Köksfläkt	<input checked="" type="checkbox"/> Diskmaskin (Samsung)	<input type="checkbox"/> Kyl/Frys (Smeg)	<input type="checkbox"/>
Beskrivning:	Klinker på golv, målade väggar och kakel ovanför diskbank.			
Standard:	Normal.			
Underhållsstatus:	Normal.			

BADRUM (Bv)

<input checked="" type="checkbox"/> WC	<input checked="" 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:	Helkaklat badrum. Direktverkande golvvärme.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal till äldre.	
Väggar:	Kakel.	Underhållsstatus:	Underhållsbehov.	

BADRUM/TVÄTTSTUGA (Kv)

<input checked="" type="checkbox"/> Tvättmaskin (Samsung)	<input checked="" type="checkbox"/> Wc	<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ	<input type="checkbox"/> Varmvattenberedare	<input type="checkbox"/> Duschkabin
<input checked="" type="checkbox"/> Torktumlare (Whirlpool)	<input checked="" type="checkbox"/> Bubbelpadkar	<input type="checkbox"/> Förvaringskåp	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	<input type="checkbox"/> Bastu
<input type="checkbox"/> Torkskåp	<input type="checkbox"/> Centraldammsugare	<input type="checkbox"/> Tvättbank	<input type="checkbox"/> Frånluftvärmepump	
Beskrivning:	Helkaklat badrum med tvättmöjligheter. Vattenburen golvvärme.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Modern.	
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 type="checkbox"/> Panel
<input 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 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:	1 416 000	Byggnadsvärde:	825 000	Markvärde: 591 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Gästhus/förrådsbyggnad

Sannolikt uppförd med platta på mark, lättbetong/trästomme, träfasad och papptak. 2-glas fönster. Invändiga ytskikt med klinker på golv och målade väggar och tak. Byggnaden bedöms vara i normalt skick och standard med visst utvändigt underhållsbehov.

PANTBREV

Totalt 10 inteckning.
Belopp 2 472 000 SEK.
Pantbrevsinnehavare: Ystad Sparbank, Svea Ekonomi samt okänt. Se vidare fastighetsutdrag.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring: okänd.
Fiber: okänt.

PLANBESTÄMMELSER

Omfattas av detaljplan från 1991-09-19, akt 1286-P163.

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 överlätas 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 2025-12-10

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från Ystad kommun och ortsprisssystemen UCBV och Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av en fastighet om 962 m². På fastigheten finns friliggande småhusbyggnad i 1½-plan med källare och en taxerad boarea om 74 m² och biarea om 9 m². I anslutning till huset västra del finns trädäck och på den nordöstra delen av fastigheten finns gästrum-/förrådsbyggnad med trädäck och spabad. Den obebyggda delen av fastigheten utgöres mestadels av grönytor samt stenlagd uppfart och gångar. Bostaden bedöms överlag vara i normalt till äldre skick och standard.

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: 21 590 - 39 430 kr/m².

Genomsnitt: 30 500 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 2 800 - 5 050 tkr.

Genomsnitt: 3 871 tkr.

K/T: 1,42 (0,94 - 2,13).

Genomsnittlig boarea: 129 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per december 2025** bedöms efter avstämning mot ortspris-
underlaget till **1 800 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 1 600 000-2 000 000 kr

Malmö 2025-12-15



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



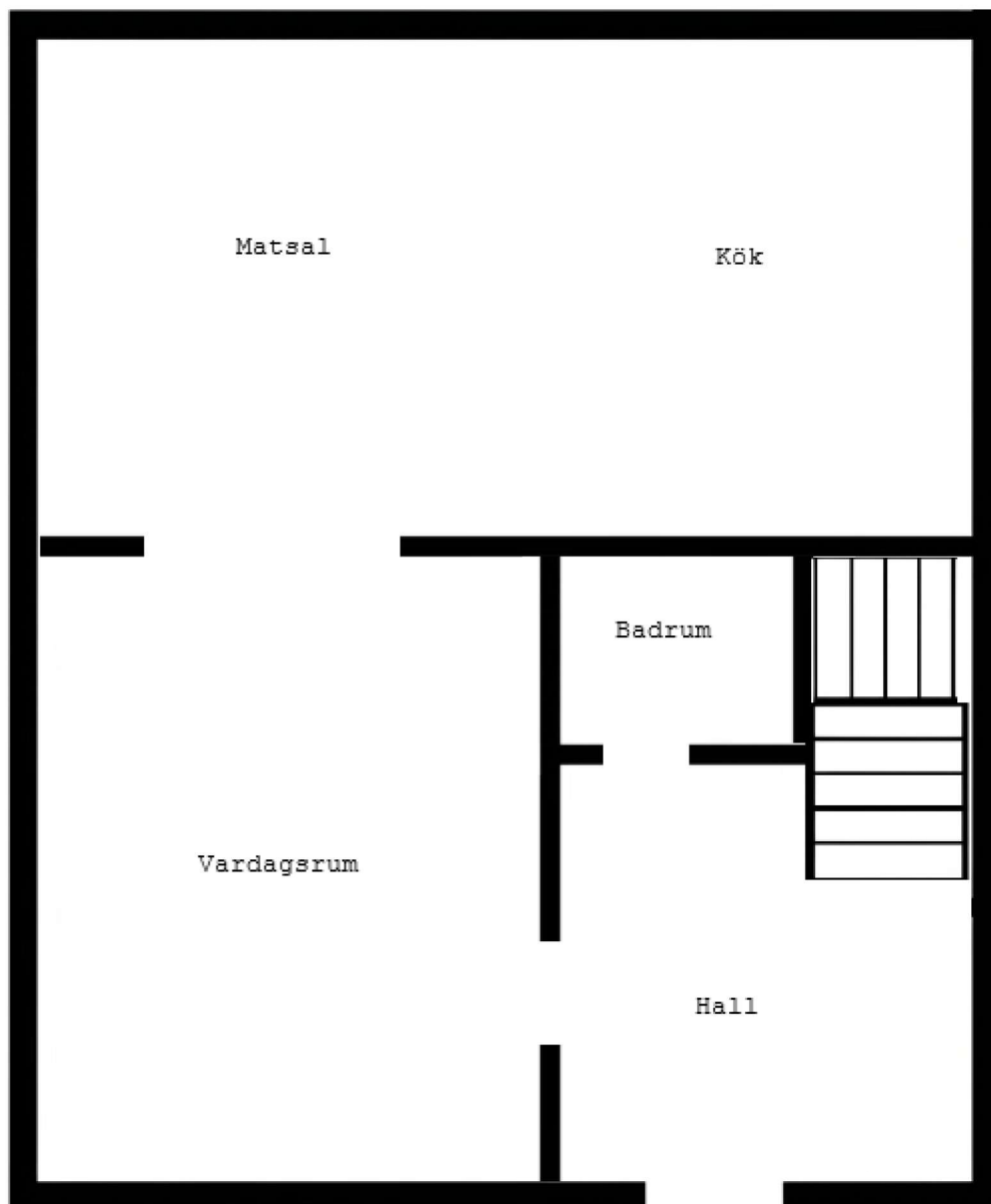
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



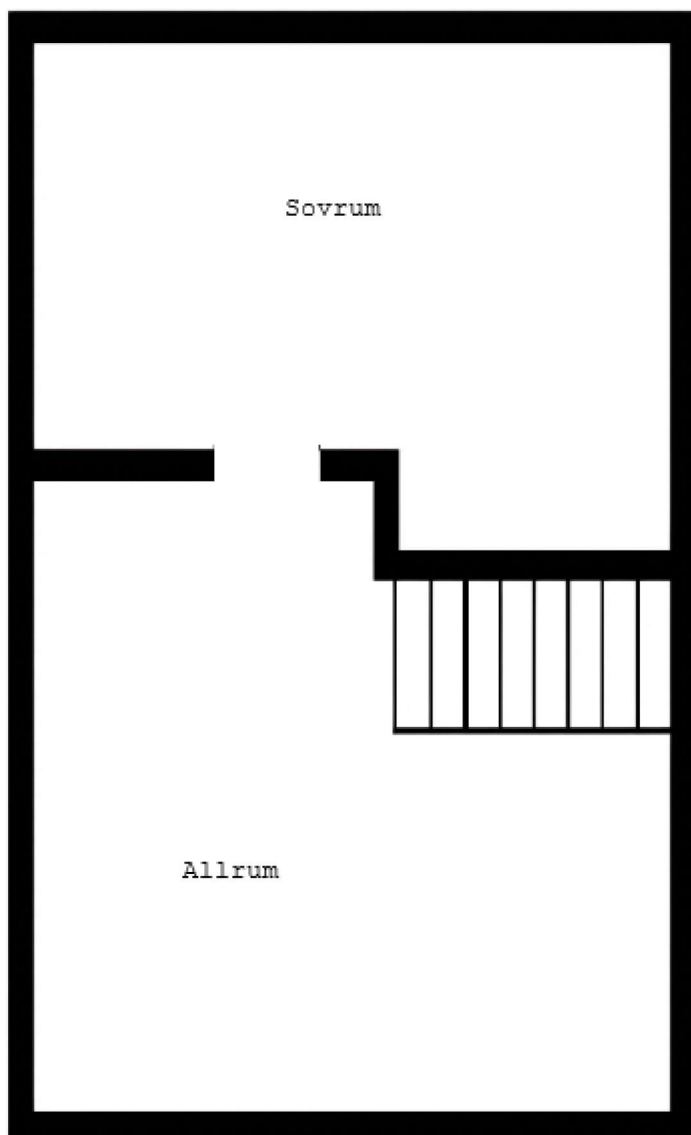
VärderingsInstitutet

Bottenvåning



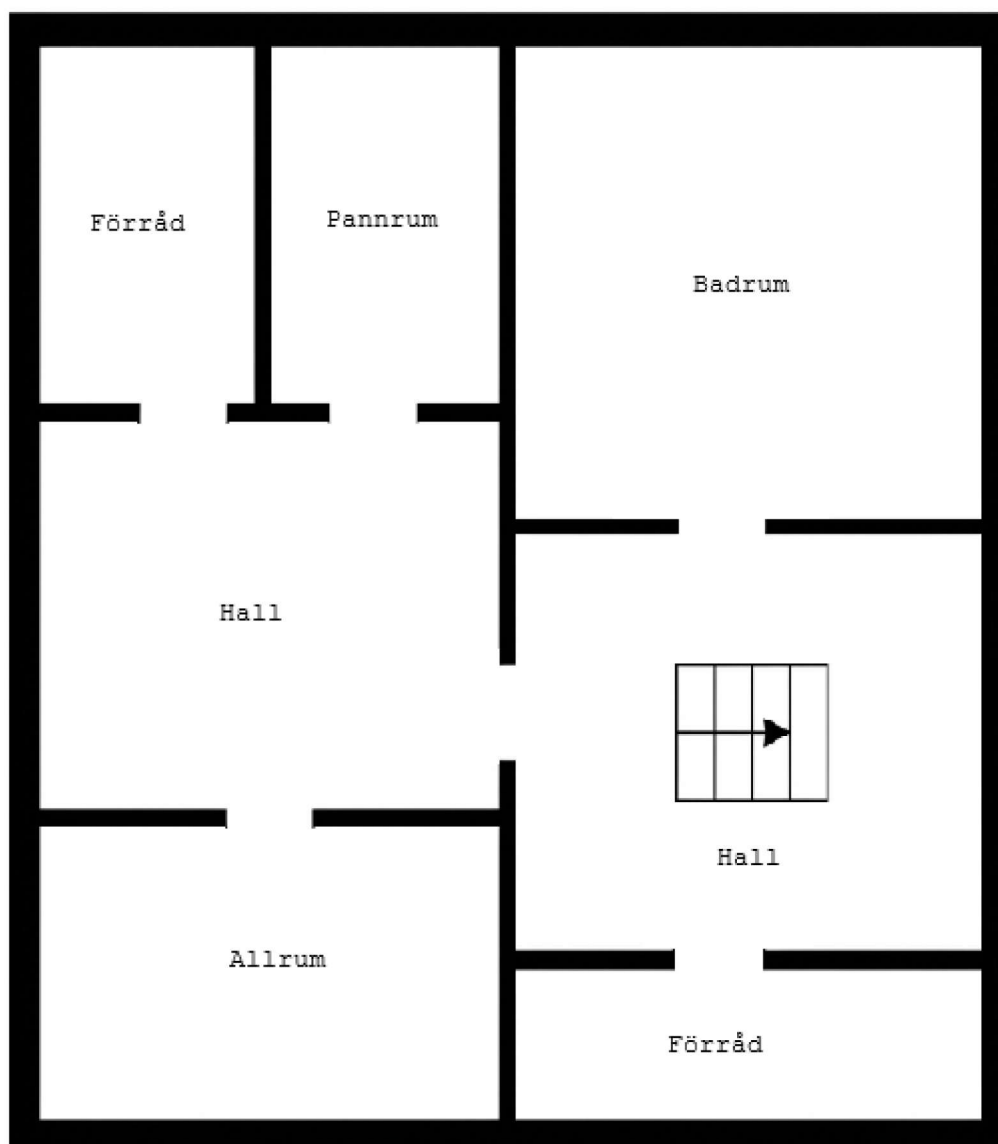
Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Källarvåning



Avvikelse kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning Ystad Godtemplaren 2	UUID 909a6a5b-39eb-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120178075	Senaste ändringen i allmänna delen 1992-06-03
Län- och kommunkod 1286	Distrikt Hedeskoga Socken: hedeskoga	Distriktskod 101050	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-09-23
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-09

Adress

Adress

Lilla Tvärvägen 32
271 57 Ystad

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2023-05-31	Akt D-2023-00168542:5
--------------	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Berört fång

D-2023-00168542:5, andel 1/1
Gåva: 2023-03-18
Ingen köpeskilling redovisad

Omfattar även

Falun Lilla Dammen 1:6,
Järfälla Skälby 48:35

Anmärkningar

Förbehåll om överlåtelse, pantsättning d-2023-00168542:6

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-09-17, 1 788 541 sek (beslutsnummer 12254748259)	Inskrivningsdag 2025-09-22	Akt D-2025-00337821:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 2 472 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		4 000 SEK	1936-10-21	36/3436

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar				
Avsåg ursprungligen även: Ystad Lilla Tvären 2:14				
Innehavare: 39/1442 Ystads Sparbank, Box 510, 271 00 Ystad				
2		4 000 SEK	1943-09-29	43/819
Anmärkningar				
Avsåg ursprungligen även: Ystad Lilla Tvären 2:14				
3		3 500 SEK	1943-09-29	43/820
Anmärkningar				
Avsåg ursprungligen även: Ystad Lilla Tvären 2:14				
4		2 000 SEK	1943-09-29	43/821
Anmärkningar				
Avsåg ursprungligen även: Ystad Lilla Tvären 2:14				
5		2 700 SEK	1959-01-07	59/27
6		4 000 SEK	1965-06-23	65/2491
Anmärkningar				
Innehavare: 65/2492 Ystads Sparbank, Box 510, 271 00 Ystad				
7		929 800 SEK	2013-02-05	13/2888
Anmärkningar				
Beviljad: 13/6264				
8		450 000 SEK	2013-11-26	13/29059
9		72 000 SEK	2015-06-26	D-2015-00277965:1
Anmärkningar				
Innehavare: D-2015-00277965:2 Svea Ekonomi, Box 100, 169 81 Solna				
10	Fastigheten har skriftligt pantbrev	1 000 000 SEK	2015-07-14	D-2015-00310523:1

Anmärkningar

Innehavare: D-2015-00310523:2 , Löjtnantsgatan 8 A, 115 50 Stockholm

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Hässleholm

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Detaljplan

Åkesholmsgården mm

Datum

1991-09-19

Genomf. start: 1991-10-17

Genomf. slut: 2006-06-30

Akt

1286-P163

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 413538-5	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 416 000 SEK	därav byggnadsvärde 825 000 SEK	därav markvärde 591 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 55536260 (2024)

Taxeringsvärde 591 000 SEK	Riktvärdeområde 1286014	Fastighetsrättsliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 962 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak Buller

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 55537260 (2024)

Taxeringsvärde 825 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 26	Bostadsyta 74 kvm
Biutrymmesyta 9 kvm	Värdeyta 76 kvm	Nybyggnadsår 1937	Tillbyggnadsår
Värdeår 1937	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

 Det finns pågående ärenden

Pågående ärenden

Status	Ärende	Datum
Lantmäteriförrättning pågår	24 1404	2025-11-24

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Sammanläggning	1947-02-21	12-HED-73

Ursprung

Ystad Lilla Tvären 2:6,14

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6144320.8	423553.5



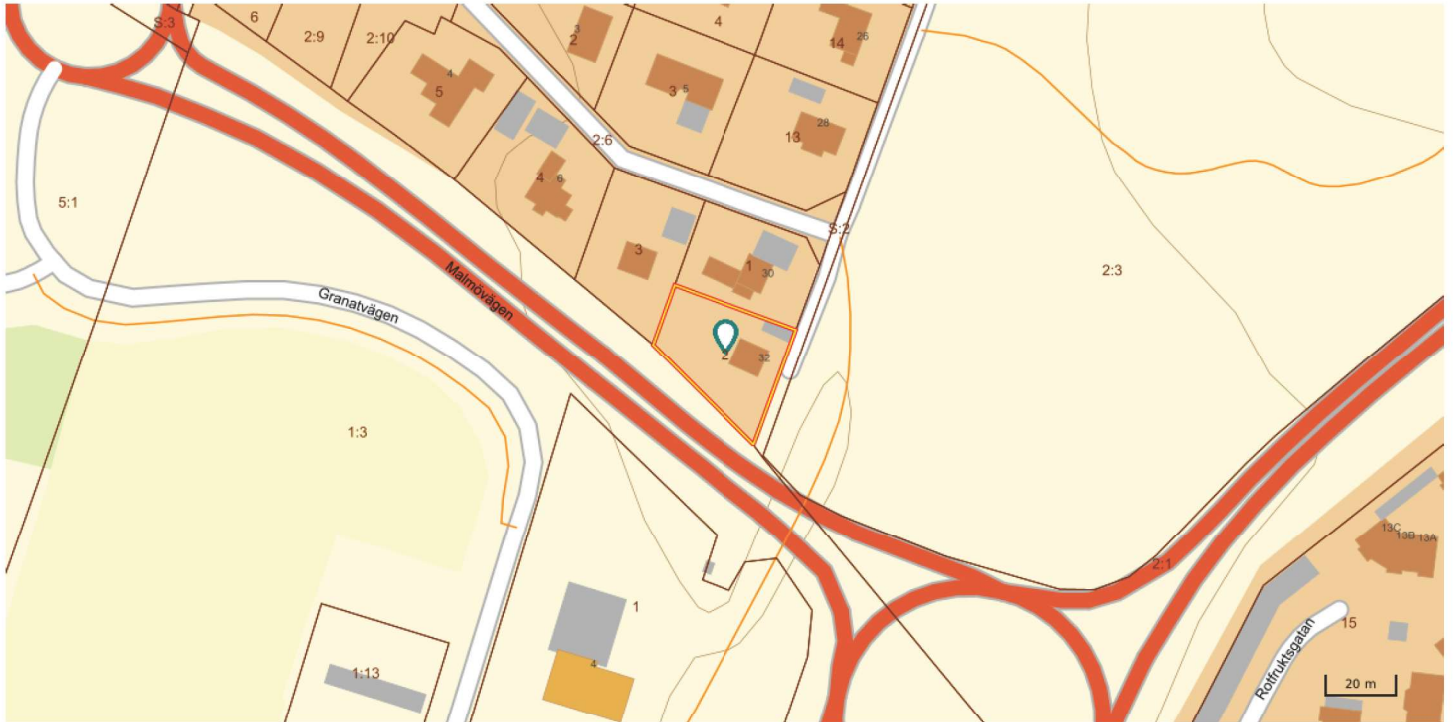
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	962 m ²	962 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
Ystad Lilla Tvären 2:17	1992-06-03	1286-P163	
M-Hedeskoga Tvären Lilla 2:17	1971-11-12	12-GRÖ-233	
M-Hedeskoga Lilla Tvären 2:17	1983-03-01	12-SKU-658	

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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