

Handläggare

Gustav Forsberg

Datum

2025-12-02

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Osby Backen 5



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>Backen 5 i Osby kommun</i>
ADRESS	<i>Åkroksgatan 1 283 36 Osby Backslingan (2)</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-1715-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>December 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<p><i>Utgörs av hörnfastighet om 915 m² belägen i Osby.</i></p> <p><i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1½-plan, uppförd 1977 enligt taxeringsuppgifter med en taxerad boarea om 159 m² och biarea om 8 m². En garagebyggnad med förrådsdel finns i anslutning till byggnadens norra del.</i></p> <p><i>Tomten utgörs av grönytor samt trädäck i anslutning till byggnadens västra del.</i></p> <p><i>Omgivande fastigheter utgörs av småhus och skog.</i></p>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<p><i>Fastigheten inspekterades 2025-11-18 av Gustav Forsberg. Lagfaren ägare närvarade inte.</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>

VärderingsInstitutet

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 915 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"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Kedjehus	<input type="checkbox"/> Flerbostadshus	<input type="checkbox"/> Lantligt läge		

Tomten utgörs av grönytor i form av gräs, buskar, träd samt har en asfalterad uppfart. Trädäck i sydvästläge.

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:	1977	<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. Angivet byggnadsår från 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 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 type="checkbox"/> Tegel	<input checked="" type="checkbox"/> Betongpannor	<input 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 checked="" type="checkbox"/> Treglas
<input checked="" type="checkbox"/> Krypgrund	<input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Stålbalkar	<input type="checkbox"/> Puts	<input type="checkbox"/> Papp	<input 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 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 type="checkbox"/> Vattenburet värmesystem	<input checked="" 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 2 st)
<input checked="" type="checkbox"/> Radiatorer	<input type="checkbox"/> Kakelugn	<input type="checkbox"/> Bergvärme	<input type="checkbox"/> Värmepump (luft/vatten)
<input checked="" type="checkbox"/> Golvvärme	<input checked="" type="checkbox"/> Varmvattenberedare	<input type="checkbox"/> Sjövärme	<input type="checkbox"/> Fjärrvärme
<input type="checkbox"/> Mek. Ventilation		<input type="checkbox"/> Grundvattenvärme	
<input checked="" type="checkbox"/> Självdragsventilation			

Direktverkande radiatorer och golvvärme samt kompletterande luft-luftvärmepumpar.

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 159 m² och biarea till 8 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	Klädk.	Allrum	Pann-rum	Tvättstuga	Uterum	Garage
Bv	1	2	1		1			2						1		1
Ov	1	2			1						2					
S:a	2	4	1		2			2			2			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	<input type="checkbox"/> Kaffemaskin
<input checked="" 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 type="checkbox"/> Diskmaskin	<input type="checkbox"/> Kyl/Frys	<input type="checkbox"/>
Beskrivning:	Laminatgolv och målade väggar med kakel ovanför diskbänken.			
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 checked="" type="checkbox"/> Bidé	<input type="checkbox"/> Duschkabin	<input type="checkbox"/> Bubbelpadkar	<input checked="" type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ		<input type="checkbox"/> Bastu		
Beskrivning:	Direktverkande golvvärme.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Väggar:	Kakel.	Underhållsstatus:	Normal.	

TVÄTTSTUGA (Bv)

<input checked="" type="checkbox"/> Tvättmaskin (Cylinda)	<input type="checkbox"/> Frys	<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ	<input checked="" type="checkbox"/> Varmvattenberedare (Nibe)	<input type="checkbox"/> Dusch
<input checked="" type="checkbox"/> Torktumlare (Cylinda)	<input type="checkbox"/> Centrifug	<input type="checkbox"/> Förvaringskåp	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	<input type="checkbox"/> Bastu
<input checked="" type="checkbox"/> Torkskåp (Elektro Helios)	<input type="checkbox"/> Centraldammsugare	<input checked="" type="checkbox"/> Tvättbänk	<input type="checkbox"/> Frånluftvärmepump	
Beskrivning:				
Golv:	Plastmatta.	Standard:	Normal.	
Väggar:	Målade.	Underhållsstatus:	Normal.	

BADRUM (Ov)

<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"/> Bastu		
Beskrivning:				
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Väggar:	Kakel.	Underhållsstatus:	Normal.	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
<input checked="" type="checkbox"/> Parkett	<input checked="" type="checkbox"/> Tapet	<input checked="" type="checkbox"/> Målat
<input checked="" type="checkbox"/> Plastgolv	<input type="checkbox"/> Målad glasfiberväv	<input checked="" 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.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	1 387 000	Byggnadsvärde:	1 143 000	Markvärde: 244 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Garagebyggnad

Intill huvudbyggnadens norra sida finns uppfört garagebyggnad med förrådsrum.

Vid besiktningstillfället noterades mikrobiell påväxt i innertaket.

Byggnaden är sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme, fasad av träpanel och takbeklädnad av papp.

SKICK OCH STANDARD

Byggnaden bedöms som normal med visst saneringsbehov avseende den mikrobiella påväxten.

PANTBREV

Totalt 7 inteckningar.
Belopp 1.700.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

EL & FÖRSÄKRING

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

PLANBESTÄMNELSER

Omfattas av äldre stadsplan från 1974-02-22 akt 11-OSS-1073/74.

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 2025-11-18

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

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

OMDÖME

Objektet utgörs av hörnfastighet om 915 m². På fastigheten finns friliggande småhusbyggnad i 1½-plan. Taxerad boarea om 159 m² och biarea om 8 m² uppfört 1977. Bostadsbyggnaden bedöms vara i normalt skick och standard. Intill västra delen av byggnaden finns uppfört trädäck. Ej bebyggd del av fastigheten utgörs mestadels av grönytor och asfalterad uppfart.

I anslutning till husets norra del finns garagebyggnad med förråd, viss mikrobiell påväxt noterades i garagebyggnadens innertak.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2023-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 12 köp studerats.

Prisintervall: 7 130 - 15 100 kr/m².

Genomsnitt: 9 840 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 1 055 - 2 400 tkr.

Genomsnitt: 1 557 tkr.

K/T: 1,21 (0,86 - 1,58).

Genomsnittlig boarea: 158 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per december 2025** bedöms efter avstämning mot ortspris-
underlaget till **1 500 000 kr.**

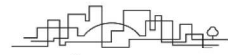
Bedömt värdeintervall 1 300 000-1 700 000 kr

Malmö 2025-12-02



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



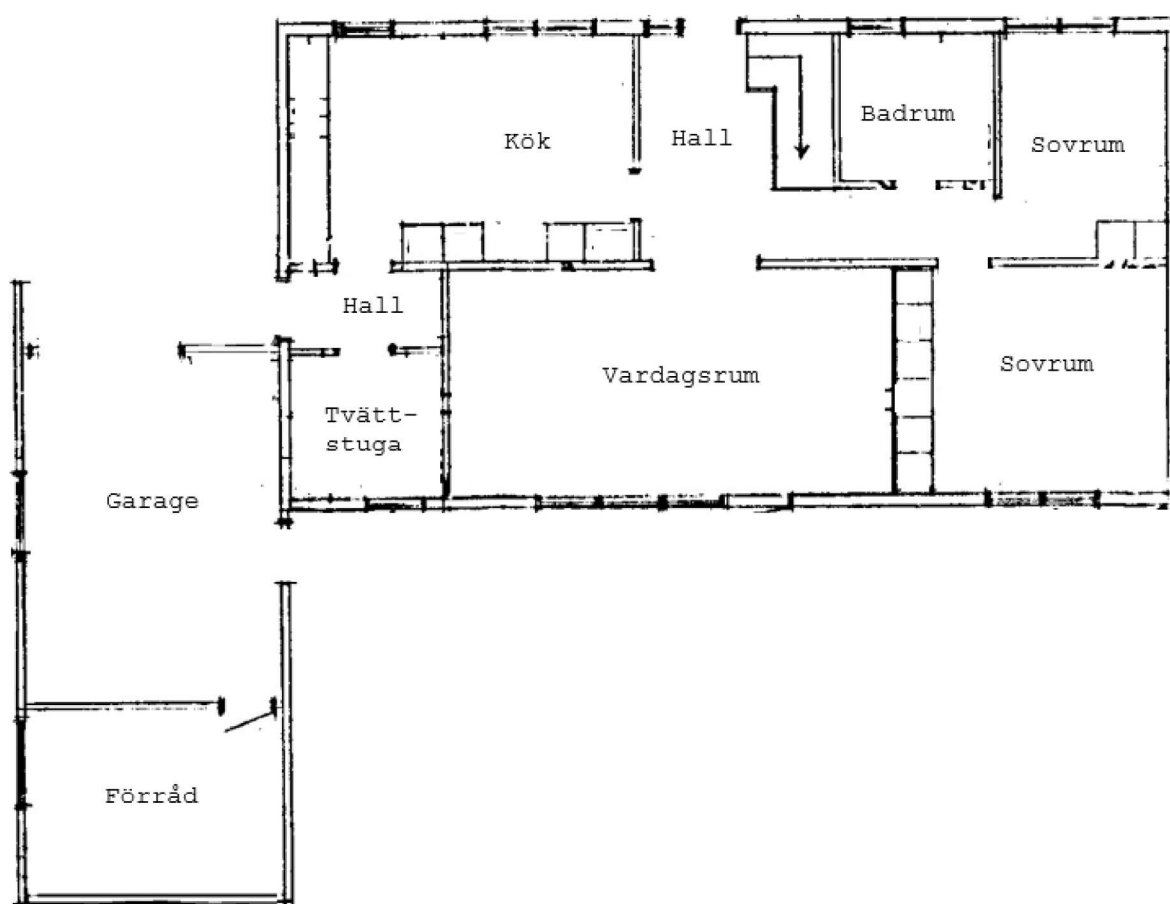
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



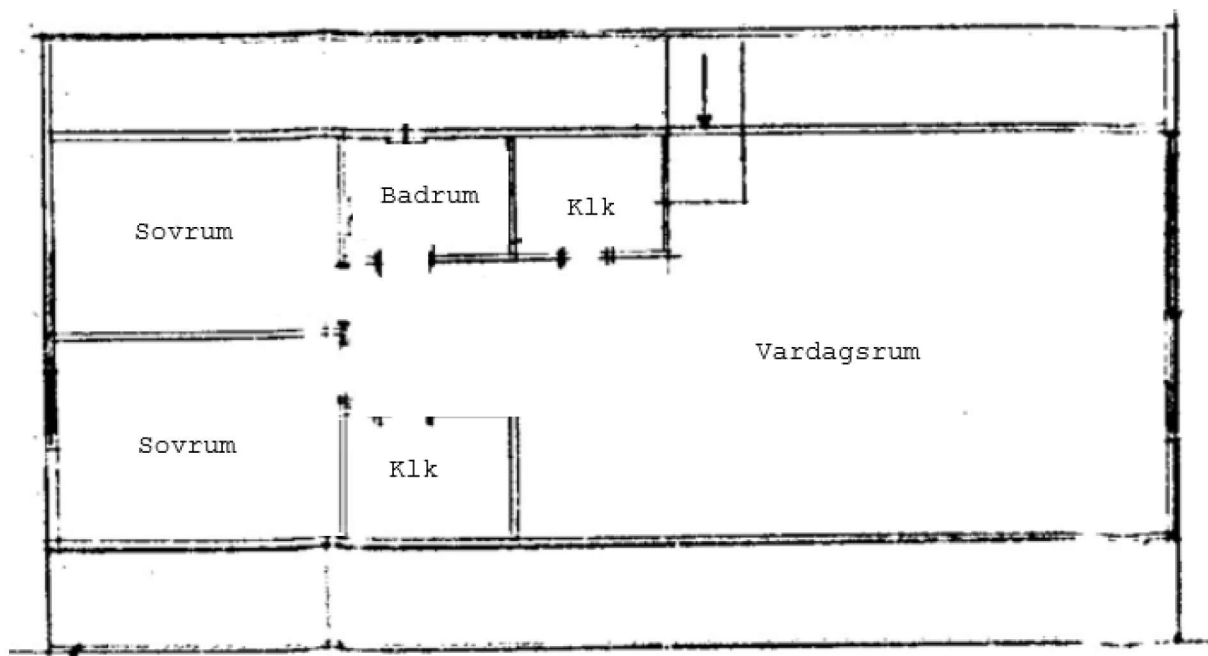
VärderingsInstitutet

Bottenvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning Osby Backen 5	UUID 909a6a5f-fa40-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120688271	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 1273	Distrikt Osby	Distriktskod 101379	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-06-12
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-14

Adress

Adress
Åkroksgratan 1
283 36 Osby

Backslingan (2)

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2021-01-11	Akt D-2021-00007966:2
Berört fång D-2023-00260228:1, andel 1/2 Gåva: 2023-05-19 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång D-2021-00007966:2, andel 1/2 Köp (inklusive transportköp): 2021-01-05 Köpeskilling: 1 700 000 SEK (avser hela fastigheten)		

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-06-12, 1 375 139 sek jämte ränta och kostnader, målnummer t 183-24	Inskrivningsdag 2025-06-12	Akt D-2025-00207890:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar		
Avser inteckning 77/10264		
Avser inteckning 77/10265		
Avser inteckning 77/10266		
Avser inteckning 97/7010		
Avser inteckning 04/7112		
Avser inteckning D-2017-00222506:3		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 1 700 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	157 500 SEK	1977-11-02	77/10264
2	56 200 SEK	1977-11-02	77/10265
3	30 000 SEK	1977-11-02	77/10266
4	50 000 SEK	1997-07-15	97/7010
5	180 000 SEK	2004-05-17	04/7112
6	971 300 SEK	2017-06-01	D-2017-00222506:3
7	255 000 SEK	2017-09-29	D-2017-00500762:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Hässleholm

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Granhöjden,väster om,ändr utvidn	1974-02-22	11-OSS-1073/74

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
--------	-----------------------	------------	------------------

Småhusenhet, bebyggd (220)	222339-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 387 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 143 000 SEK	därav markvärde 244 000 SEK
Taxerade ägare	Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1975-10-10	11-OSS-1158/75

Ursprung

Osby Osby 191:165

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6250186.9	437846.9



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	915 m ²	915 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Osby Backen:5	1991-09-25	1183-927

Källa: Lantmäteriet