

Handläggare

Gustav Forsberg

Datum

2025-12-16

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Kristianstad Sönnarslöv 46:8



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>Sönnarslöv 46:8 i Kristianstads kommun</i>
ADRESS	<i>Söndrebrovägen 24 298 96 Östra Sönnarslöv</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-2205-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>December 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<p><i>Utgörs av en fastighet om 1 188 m² belägen i Östra Sönnarslöv.</i></p> <p><i>På fastigheten finns en småhusbyggnad i 1-plan med delvis inredd vindsvåning. Uppförd 1924, med tillbyggnadsår 2004 med en taxerad boarea om 127 m² enligt taxeringsuppgifter. På fastigheten finns även en äldre förrådsbyggnad.</i></p> <p><i>Tomten utgörs mestadels av grönytor samt grusad uppfart, och en uteplats i söder.</i></p> <p><i>Omgivningen består mestadels av småhus och åker- och skogsmark.</i></p>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<p><i>Fastigheten inspekterades 2025-12-12 av Gustav Forsberg tillsammans med representant för fastighetsägare.</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 1 188 m².

TOMTTYP	<input checked="" type="checkbox"/> Mellantomt	<input 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 checked="" type="checkbox"/> Lantligt läge		

Tomten utgörs av trädgårdsytor och grusad uppfart.

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 taxeringsuppgift.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1924	<input checked="" type="checkbox"/> Permanentboende	<input checked="" type="checkbox"/> Friliggande	<input type="checkbox"/> Kedjehus	<input type="checkbox"/> Gavelläge
Tillbyggnadsår:	2004	<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Parhus	<input type="checkbox"/> Radhus	<input type="checkbox"/> Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1-plan med delvis inredd vindsvåning. 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 type="checkbox"/> Betongpannor	<input type="checkbox"/> Tvåglas
<input checked="" type="checkbox"/> Källargrund	<input type="checkbox"/> Lättbetong	<input type="checkbox"/> Lättklinker	<input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Kalksandsten	<input checked="" type="checkbox"/> Plåt	<input checked="" type="checkbox"/> Treglas
<input type="checkbox"/> Krypgrund	<input type="checkbox"/> Betong	<input 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 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 checked="" type="checkbox"/> Torpargrund						

Mindre källardel under östra delen av huset där varmvattenberedaren finns.

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

<input 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 checked="" type="checkbox"/> Radiatorer	<input type="checkbox"/> Kakelugn	<input type="checkbox"/> Bergvärme	<input type="checkbox"/> Värmepump (luft/vatten)
<input type="checkbox"/> Golvvärme	<input checked="" type="checkbox"/> Varmvattenberedare	<input type="checkbox"/> Sjövärme	<input type="checkbox"/> Fjärrvärme
<input type="checkbox"/> Mek. Ventilation	<input type="checkbox"/> Vedpanna	<input type="checkbox"/> Grundvattenvärme	
<input checked="" type="checkbox"/> Självdragsventilation			

Bostaden värms upp med direktverkande radiatorer och luft-luftvärmepump.

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 127 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	Uterum	Kontor	Allrum	Pannrum	Tvättstuga	Balkong	Garage
Bv	1	4	1		1			1		1	1			1		
Ov												1				
S:a	1	4	1		1			1		1	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	<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	<input type="checkbox"/> Kyl/Frys	<input type="checkbox"/>
Beskrivning:	Plastmatta på golv och vävtapet på väggar med kakel ovanför diskbänk.			
Standard:	Äldre.			
Underhållsstatus:	Underhållsbehov.			

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"/> Bubbeldbadkar	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ			<input type="checkbox"/> Bastu	
Beskrivning:				
Golv:	Klinker.	Standard:	Äldre.	
Väggar:	Kakel.	Underhållsstatus:	Underhållsbehov.	

GROVENTRÉ/TVÄTTSTUGA (Bv)

<input checked="" type="checkbox"/> Tvättmaskin (Matsui)	<input type="checkbox"/> Wc	<input type="checkbox"/> Tvättställ	<input type="checkbox"/> Varmvattenberedare	<input type="checkbox"/> Duschkabin
<input checked="" type="checkbox"/> Torkumlare (Bosch)	<input type="checkbox"/> Bubbeldbadkar	<input type="checkbox"/> Förvaringskåp	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	<input type="checkbox"/> Bastu
<input type="checkbox"/> Torkskåp	<input type="checkbox"/> Centraldammsugare	<input type="checkbox"/> Tvättbänk	<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 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 checked="" 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 checked="" 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:	989 000	Byggnadsvärde:	774 000	Markvärde: 215 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Förrådsbyggnad

På fastighetens sydöstra del finns en friliggande förrådsbyggnad uppförd.

Byggnaden är sannolikt uppförd med platta på mark, tegel-/trästomme, fasad av träpanel och takbeklädnad av tegelpannor.

SKICK OCH STANDARD

Byggnaden bedöms vara i äldre skick och standard. Renoveringsbehov föreligger.

PANTBREV

Totalt 6 inteckningar.
Belopp 657 000 SEK.
Pantbrevsinnehavare: okänd.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring: okänd.
Fiber inte indraget enligt ägaren, men finns i gatan utanför.

PLANBESTÄMMELSER

Omfattas inte av planbestämmelser.

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 2025-12-12

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdata

I här aktuell fastighet.

3. Information från Kristianstads kommun och ortsprisystemen UCBV och Valueguard

OMDÖME

Objektet utgörs av fastighet om 1 188 m². På fastigheten finns en friliggande småhusbyggnad i 1-plan med delvis inredd vind. Taxerad boarea om 127 m² uppfört 1924 med tillbyggnadsår 2004. Bostadsbyggnaden bedöms vara i äldre skick och standard med underhållsbehov. Den obebyggda delen av fastigheten består av grönytor och grusad uppfart. På fastighetens sydöstra hörn finns enkel förrådsbyggnad.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2024-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 17 köp studerats.

Prisintervall: 6 730 - 17 820 kr/m².

Genomsnitt: 11 457 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 700 - 2 150 tkr.

Genomsnitt: 1 345 tkr.

K/T: 1,52 (0,66 - 2,89).

Genomsnittlig boarea: 118 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per december 2025** bedöms efter avstämning mot ortspris-
underlaget till **850 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 750 000-950 000 kr

Malmö 2025-12-16



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

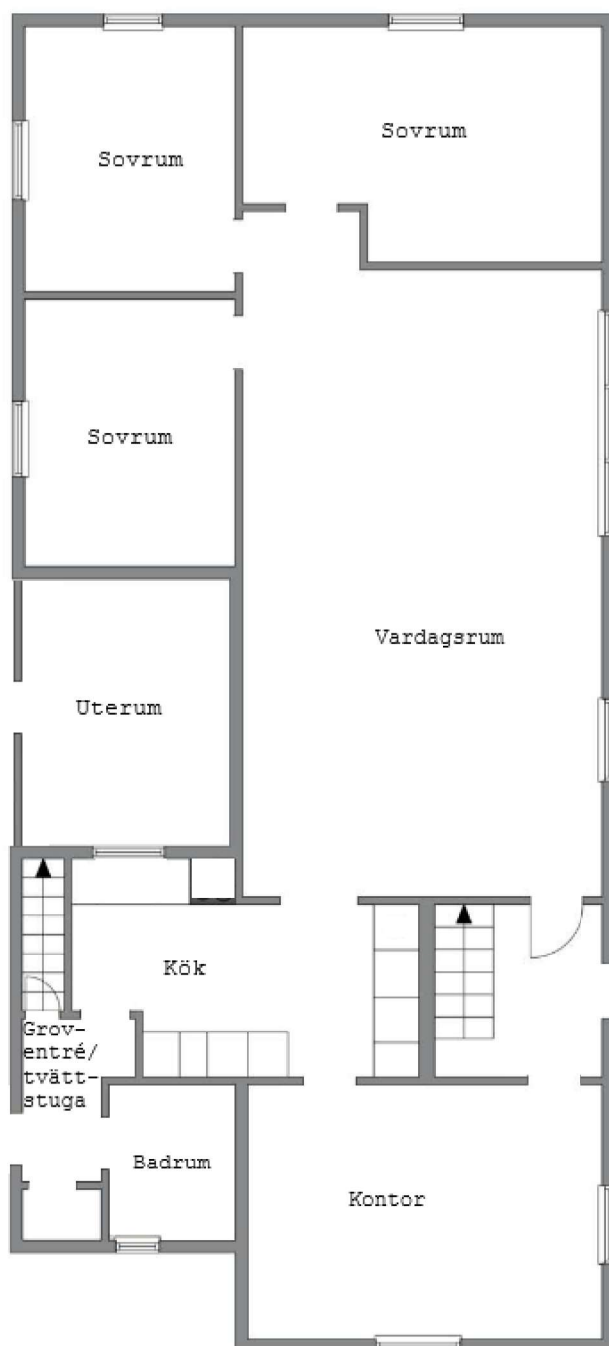


SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



Ritning



Avvikelser kan förekomma på ritning

Beteckningar

Beteckning Kristianstad Sönnarslöv 46:8	UUID 909a6a5e-0ef0-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120562482	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-07-16
Län- och kommunkod 1290	Distrikt Östra Sönnarslöv Socken: östra sönnarslöv	Distriktskod 101247	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-09-19 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-11

Adress

Adress

Söndrebrovägen 24
298 96 Östra Sönnarslöv

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2018-09-17	D-2018-00455543:1

Berört fång

D-2018-00455543:1, andel 1/1

Köp (inklusive transportköp):

2018-09-14

Köpeskillning: 725 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll

	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-07-29, 415 816 sek jämte ränta och kostnader, mål nr t 1774-25	2025-09-18	D-2025-00332826:1

Anmärkningar

Avser inteckning 88/8277

Avser inteckning 01/602

Avser inteckning 03/7922

Avser inteckning 03/17823

Avser inteckning D-2018-00455543:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 657 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	148 000 SEK	1988-09-07	88/8277

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	40 000 SEK	2001-01-24	01/602
3	232 000 SEK	2003-05-30	03/7922
4	125 000 SEK	2003-11-12	03/17823
5	72 000 SEK	2018-09-17	D-2018-00455543:2
6	40 000 SEK	2020-06-30	D-2020-00265414:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Hässleholm

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	198611-7	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	989 000 SEK	774 000 SEK	215 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
	1 / 1	Fysisk person	

Värderingsenhet småhus tomtmark 87710265 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomtareal
215 000 SEK	1290417	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1188 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 87711265 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
774 000 SEK	Friliggande	29	127 kvm
Biotrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	127 kvm	1924	2004
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1964	Nej	1	

Allmänna delen

Ätgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1933-01-25

Akt

11-ÖSÖ-52

Ursprung

Kristianstad Sönnarslöv 46:4

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6193442.4	438931.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 188 m ²	1 188 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Östra Sönnarslöv Sönnarslöv 46:8	1990-03-07	1180-1180

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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