ValueringsInstitutet

Handläggare
Gustav Forsberg

Datum
2026-06-08

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Osby Månen 5



Juni 2026

ValueringsInstitutet I Skåne AB

Adress	**Telefon**	**E-post**	**Org.nr.**
Geijersgatan 11 216 18 Limhamn	040-15 60 16	info@tengen.se	556778-0704

VärderingsInstitutet

VÄRDERINGSOBJEKTET	*Osby Månen 5*
ADRESS	*Kristianstadsgatan 19, 19B* *283 45 Osby*
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	*Privatperson* *F-563-26-12*
VÄRDETIDPUNKT	*Juni 2026*
UPPDRAGSGIVARE	*Kronofogdemyndigheten*
OBJEKTET	*Friliggande småhus uppfört 1941 med en taxerad boarea om 127 m² och en biarea om 84 m². Byggnaden uppförd i 1-1½-plan med källare och vidbyggt garage. Vid värderingstillfället var byggnaden under pågående renovering. Ytterdörr, ytskikt, utrustning, ett flertal fönster, invändiga trappor till ovanvåning respektive källarvåning saknades. Tomtareal om 1 123 m² belägen i Osby.*
UPPLÅTELSEFORM	*Äganderätt.*
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	*Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.*
INSPEKTION	*2026-06-02 utförd av Gustav Forsberg. Lagfaren ägare deltog inte.* *Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.* *Denna värdering är inte av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19§.* *Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av fastigheten.*
TOMTBESKRIVNING	*Fastigheten omfattar 1 123 m².*
TOMTTYP	*Fastigheten utgörs av en mellantomt belägen utmed genomfartsled i Osby tätort. Asfalterad uppfart och vildvuxna trädgårdsytor. På fastigheten finns vidbyggt garage och friliggande uthus.*
OMGIVNING	*Belägen i etablerat villaområde i östra Osby med närhet till skolor, mataffärer, grönområden och service i form av bl.a. tågstation.*

ValueringsInstitutet

VATTEN OCH AVLOPP	*Kommunalt vatten och avlopp enligt taxeringsuppgifter.*
BYGGNADSTYP	*Friliggande småhus i 1½-plan med källare. Tillbyggt i 1 plan. Nybyggnadsår 1941.*
BYGGTEKNIK	***Huvudbyggnad (sannolikt utförande)*** *Källargrund. Gjuten grundmur.* *Mexitegel och träfasad.* *Träbjälklag.* *Yttertak med betongpannor.* *3-glasfönster av trä. Fönster saknades på flera ställen, så även ytterdörr. Enligt bilder från google maps ser det ut som att byggnaden har brunnit i början av 2024.* *Ingen trappa ner till källarvåningen och ingen trappa upp till ovanvåningen.* *Ingen avvikande lukt eller några tecken på mikrobiell påväxt noterades vid värderingstillfället.*
UPPVÄRMNING OCH VENTILATION	*Uppvärmning via nyare värmepump (Nibe), det är dock osäkert om det rör sig om en bergvärmepump. Nya radiatorer i huset. Ingen uppvärmning vad i drift vid värderingen, och ägaren har inte gått att nå, varför viss osäkerhet råder kring anläggningens tekniska status föreligger.* *Självdragsventilation.*
AREOR	*Taxerad boarea 127 m² och biarea 84 m².* *Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.*
RUMSINDELNING	*Byggnaden var under renovering vid värderingstillfället, och några direkt inredda rum fanns inte. Sannolikt utformad enligt nedan:* *Entréplan: hall, badrum, wc, klädkammare, kök, sovrum och vardagsrum.* *Ovanvåning: två sovrum, kontor och allrum. Balkong.* *Källarvåning: badrum, wc, pannrum och fem förråd.* **KÖK** *Utrustning saknas. Gipsskivor på väggar och ytskikt saknas på golv. Renoveringsbehov.*

VärderingsInstitutet

BADRUM
Badrum 1 - bottenvåning: Utrustning saknas. Gipsskivor på väggar och ytskikt saknas på golv. Renoveringsbehov.
Badrum 2 - bottenvåning: Utrustning saknas. Betonggolv och putsade väggar. Renoveringsbehov.

WC
Wc 1 - bottenvåning: Utrustning saknas. Gipsskivor på väggar och ytskikt saknas på golv. Renoveringsbehov.
Wc 2 - bottenvåning: Utrustning saknas. Betonggolv och putsade väggar. Renoveringsbehov.

TVÄTTSTUGA
Saknas.

FÖREKOMMANDE YTSKIKT
Ytskikt saknas i hela huset. Gipsskivor på väggar. Renoveringsbehov föreligger avseende ytskikt.

TAXERINGSVÄRDE
Taxeringsår: 2024. Typkod: 220 (Småhusenhet, bebyggd). Taxeringsvärde 947 000 kr varav byggnadsvärde 690 000 kr och markvärde 257 000 kr

ÖVRIGA BYGGNADER
Vidbyggt garage, uppfört med platta på mark, trästomme, putsad fasad, eternittak och en manuell port. Normalt skick och standard.

PLAN
Stadsplan: Osby köping, öster, ändr utvidn, laga kraft 1953-12-04 (akt 11-OSS-309/53).

Tomtindelning: Månen, laga kraft 1937-04-10 (akt 11-OSS-85/37). Anmärkning: Genomförandetiden har utgått.

SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.
Saknas.

PANTBREV
Totalt antal inteckningar: 3 stycken. Totalt belopp: 1 020 000 kr. Pantbrevsinnehavare okänd.

EL & FÖRSÄKRING
Ansluten till allmänt elnät
Försäkring okänd.
Fiber okänt.

ÖVRIGT
Giltig till 2030-12-23, primärenergital 90 kWh/m² och år. Energiklass C. Utförd av OBM-Gruppen 2020.

VärderingsInstitutet

HANDRÄCKNING

Småhuset var tomställt 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 syftar till att fastställa fastighetens marknadsvärde, det vill säga 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 har följande analysmetod tillämpats.

1. ORTSPRISMETODEN

Jämförelser med aktuella köp av likartade fastigheter. Det värderade objektet ställs i relation till ortsprisunderlaget.

UNDERLAG

Värderingsutlåtandet grundar sig på underlag från Metria Fastighetsdata för den aktuella fastigheten, informationen har kompletterats med uppgifter från kommunen, kartmaterial från Lantmäteriets tjänst MinKarta samt ortsprissystemen UCBV och Valueguard.

VärderingsInstitutet

OMDÖME

Friliggande småhus uppfört 1941 med en taxerad boarea om 127 m² och en biarea om 84 m². Byggnaden uppförd i 1-1½-plan med källare och vidbyggt garage. Vid värderingstillfället var byggnaden under pågående renovering. Ytterdörr, ytskikt, utrustning, ett flertal fönster, invändiga trappor till ovanvåning respektive källarvåning saknades. Tomtareal om 1 123 m², belägen i Osby.

Utlistning har gjorts av sålda fastigheter i här aktuellt närområde. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har följande jämförelsepriser studerats.

Prisintervall: 4 114 – 21 383 kr/m².
Genomsnitt: 10 771 kr/m².
Köpeskillingsintervall: 525 – 2 750 tkr.
Genomsnitt: 1 377 tkr.
K/T: 1,22 (0,44 – 1,96).
Genomsnittlig boarea: 127 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten juni 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 700 000 kr.

Bedömt värdeintervall: 600 000 - 800 000 kr.

2026-06-08



Gustav Forsberg

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: *Objektsfoto*
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet

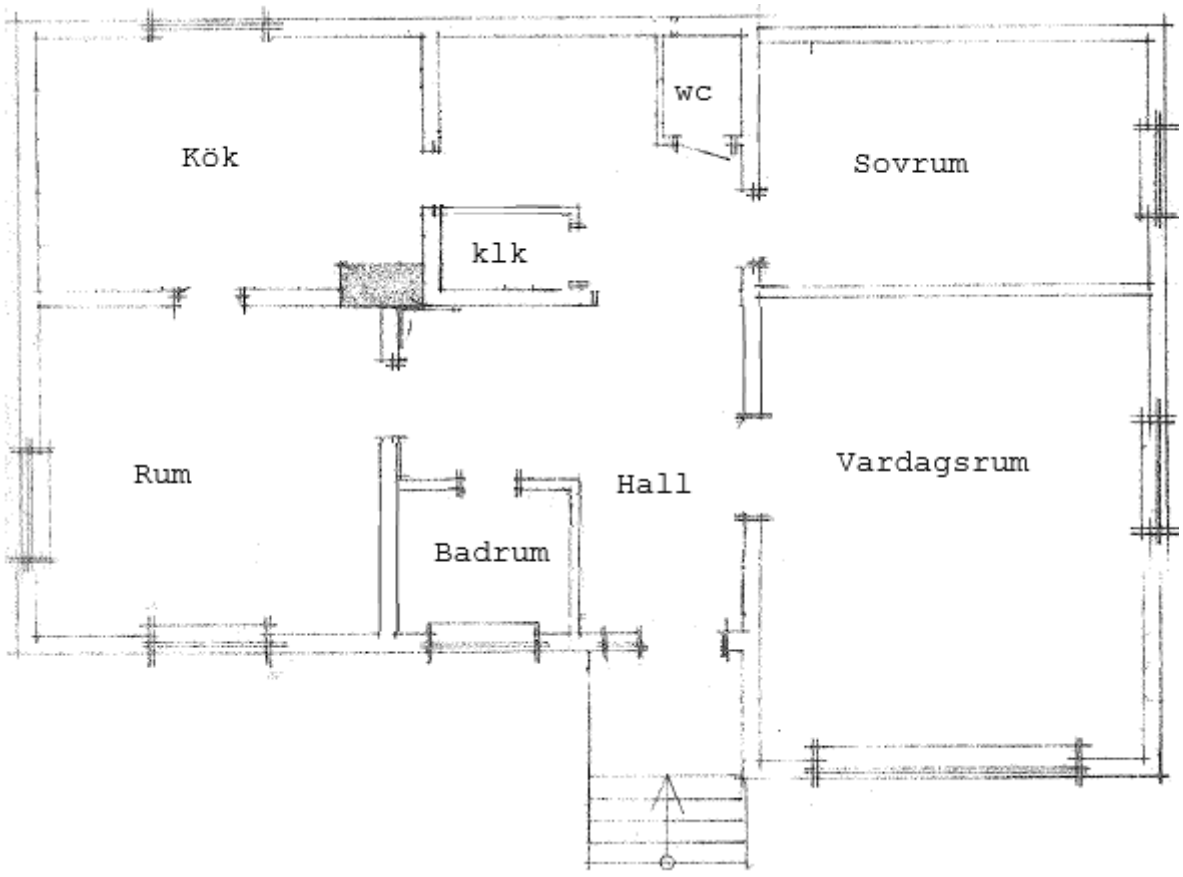






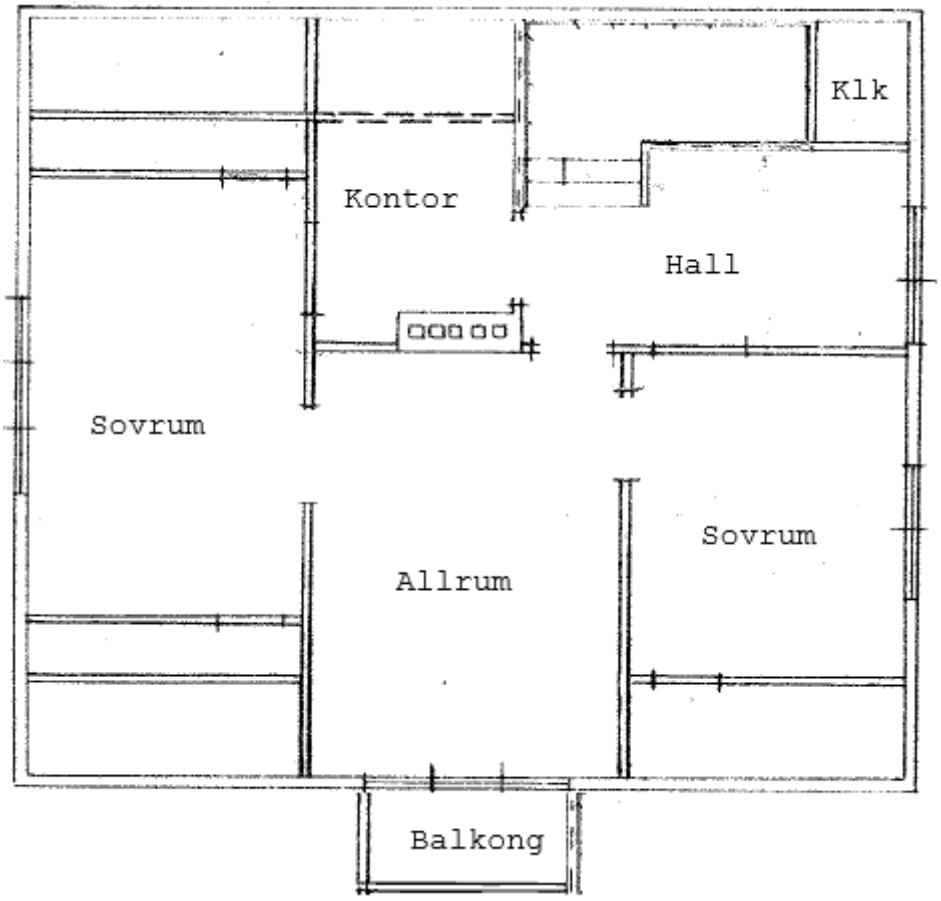



Bottenvåning



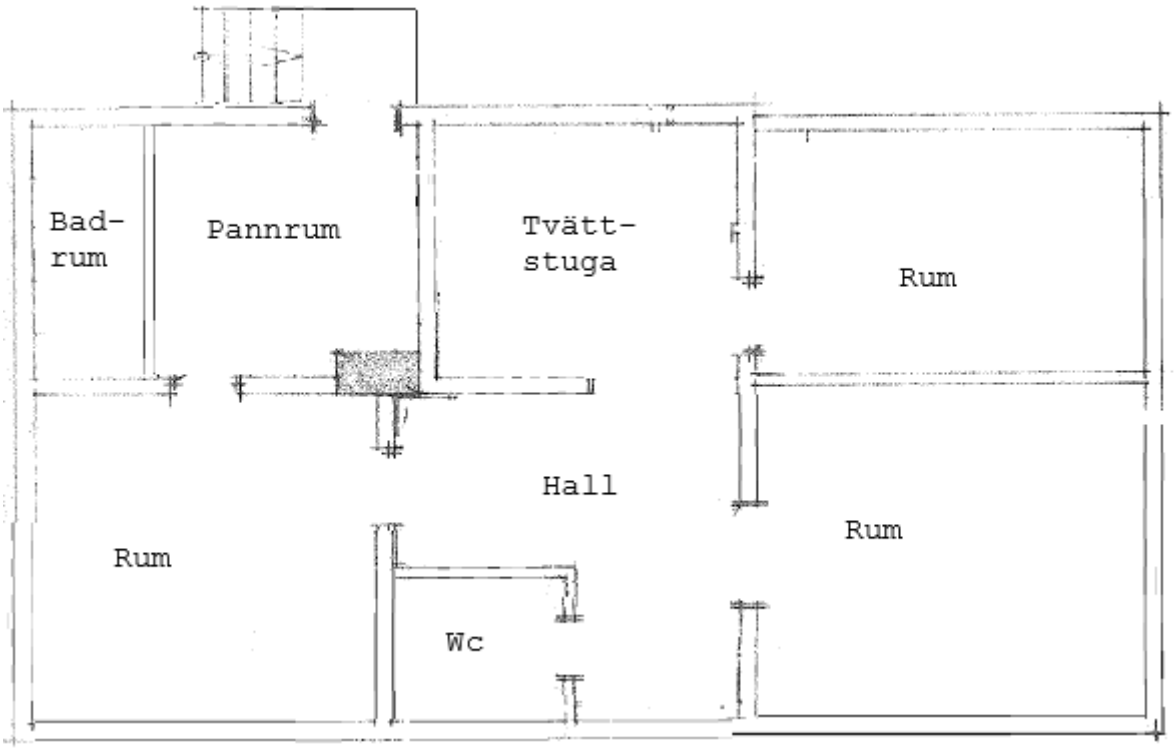
Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Källarvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning
Osby Månen 5

UUID
909a6a60-1030-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
120693887

Senaste ändringen i allmänna delen
-

Län- och kommunkod
1273

Distrikt
Osby

Distriktskod
101379

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2026-02-03

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-05-15

Adress

Adress

Kristianstadsgatan 19, 19 B
283 45 Osby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare

Andel
1/1

Inskrivningsdag
2021-05-07

Akt
D-2021-00194821:1

Berört fång
D-2021-00194821:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp): 2021-05-05
Köpeskilling: 1 175 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll

Inskrivningsdag

Akt

Utmätning 2026-01-30, 970 700 sek jämte ränta och kostnader (målnummer: t 1119-25)

2026-02-02

D-2026-00034553:1

Anmärkningar

Avser inteckning 09/13576

Avser inteckning 09/13577

Avser inteckning D-2021-00194821:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 1 020 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	700 000 SEK	2009-08-07	09/13576
2	225 000 SEK	2009-08-07	09/13577
3	95 000 SEK	2021-05-07	D-2021-00194821:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Hässleholm

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Månen	1937-04-10	11-OSS-85/37
Stadsplan Osby köping,öster,ändr utvidn	1953-12-04	11-OSS-309/53

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod
Småhusenhet, bebyggd (220)

Taxeringsenhetsnummer
237668-3

Samtaxerad
Nej

Typ av fastighet
Fastighet

Taxeringsår
2024

Taxeringsvärde
947 000 SEK

därav byggnadsvärde
690 000 SEK

därav markvärde
257 000 SEK

Taxerade ägare

Andel
1 / 1

Juridisk form
Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 65604263 (2024)

Taxeringsvärde
257 000 SEK

Riktvärdeområde
1273001

Fastighetsrättliga förhållanden
Utgör en eller flera självständiga fastigheter

Tomtareal
1123 kvm

Strand
Inte strand eller strandnära mer än 150 m

Vatten och avlopp
Kommunalt vatten
Kommunalt avlopp

Antal lika
1

Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 65605263 (2024)

Taxeringsvärde
690 000 SEK

Bebyggelsetyp
Friliggande

Total standardpoäng
28

Bostadsyta
127 kvm

Biutrymmesyta
84 kvm

Värdeyta
144 kvm

Nybyggnadsår
1941

Tillbyggnadsår

Värdeår
1941

Under byggnad
Nej

Antal lika
1

Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1937-05-27	1163K-C156
Införd i tomtboken	1937-07-13	

Ursprung

Osby Osby 191:165

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6248465.2	438744.7

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

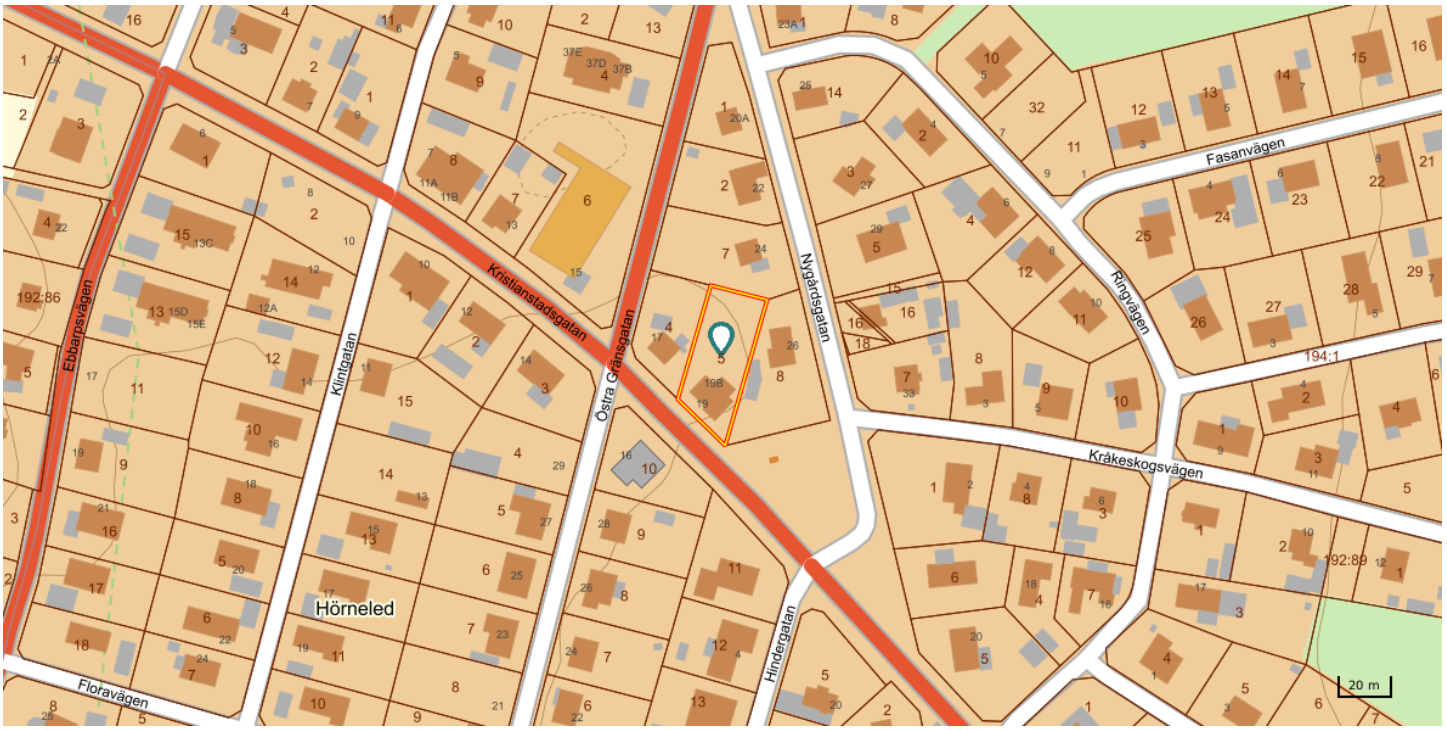
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 123 m^2	1 123 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Osby Månen:5	1991-09-25	1183-927
L-Osby Osby Köping Månen:5	1966-11-09	

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige