ValueringsInstitutet

Handläggare
Gustav Forsberg

Datum
2026-05-22

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Osby Östra Genastorp 2:32



Maj 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 Östra Genastorp 2:32*
ADRESS	*Östra Genastorp 3584,* *283 91 Osby*
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	*Privatperson* *F-2137-25-12*
VÄRDETIDPUNKT	*Maj 2026*
UPPDRAGSGIVARE	*Kronofogdemyndigheten*
OBJEKTET	*Friliggande småhus uppfört 1961 i 1 1/2 plan med källare. Taxerad boarea på 118 m² och biarea 75 m². Fastigheten är belägen utmed riksväg 23 cirka 5 km söder om Osby. På fastigheten finns även en friliggande garagebyggnad. Tomtareal uppgår till 1 494 m².*
UPPLÅTELSEFORM	*Äganderätt*
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	*Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.*
INSPEKTION	*2026-05-19 utförd av Gustav Forsberg tillsammans med lagfaren ägare.* *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 1 494 m².*
TOMTTYP	*Friliggande tomt med asfalterad uppfart. I övrigt utgörs tomten av trädgårdsytor, delvis inhägnade med staket. Buskar, träd och en mindre å rinner längs fastighetens västra gräns. Utmed denna å noterades parkslide.*
OMGIVNING	*Fastigheten är belägen utmed en 100-väg. Småhusbebyggelse förekommer i närområdet samt närhet till Osbysjön och Helgeå. Bilberoende läge med cirka 8 minuter in till Osby.*

VärderingsInstitutet

VATTEN OCH AVLOPP

Enskilt vatten och enskilt avlopp enligt taxeringsuppgifter.

Avloppsanläggning utgörs av trekammarbrunn och stenkista och är enligt miljöinspektör inte godkänt. Inga krav har dock ställts då fastigheten omfattas av planerad VA-utbyggnad i Östra Genastorp 2032. Krav kan dock ställas tidigare vid försämrad funktion.

Enligt ägaren är det en grävd brunn.

BYGGNADSTYP

Friliggande småhus i 1 1/2 plan med källare. Nybyggnadsår 1961.

BYGGTEKNIK

Huvudbyggnad (sannolikt utförande)
Källargrund, gjuten grundmur, trästomme, träfasad, betongpannor på tak och 2-glasfönster i trä.

Enligt ägaren finns det möjlighet att få ersättning från Trafikverket om man byter ut fönster till 3 glas.

UPPVÄRMNING OCH VENTILATION

Luft-vattenvärmepump (Nibe) installerad 2018 kopplat till vattenburna radiatorer. Öppen spis i vardagsrum, ej sotad enligt ägaren. Självdragsventilation.

AREOR

Boarea 118 m² och biarea 75 m² enligt taxeringsuppgift.

Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.

RUMSINDELNING

Bottenvåning med hall, kök, badrum, vardagsrum och utgång till veranda. Ovanvåning med två sovrum, allrum, kontor och wc. Källarvåning med allrum, verkstad, förråd/tvättstuga och pannrum.

KÖK
På bottenvåningen med plastmatta på golv och bröstpanel/tapetserade väggar med kakel ovanför diskbänk. Utrustat med elspis (Electrolux), diskmaskin (Wasco), ventilator och kyl/frys. Funktionsdugligt men något äldre skick och standard.

BADRUM
Bottenvåning med plastmatta på golv och plasttapet på väggar. Utrustat med wc, tvättställ och dusch. Normalt skick och standard, renoverat 2011 enligt ägaren.

VärderingsInstitutet

WC
Ovanvåning med plastmatta på golv och bröstpanel på väggar. Utrustat med wc och tvättställ. Normalt skick och standard.

TVÄTTSTUGA
Saknas utrustning. Troligtvis bredvid pannrummet med klinker på golv och putsade väggar.

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Bottenvåning med plastmattor, brädgolv och tapetserade/strukturtapet på väggar, träbjälkar och målade innertak.

Ovanvåning med laminatgolv och tapetserade väggar med träpanel som innertak.

Källarvåning med betonggolv och putsade väggar. Mindre mikrobiell påväxt noterades i den södra delen av källarväggen.

Visst moderniseringsbehov föreligger avseende ytskikt.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsår 2024. Typkod: 220 (Småhusenhet, bebyggd). Taxeringsvärde 775 000 kr därav byggnadsvärde 710 000 kr och markvärde 65 000 kr.

ÖVRIGA BYGGNADER

På fastigheten finns även friliggande garagebyggnad, uppförd 2014/15 enligt ägaren. Sannolik byggnadsteknik med betongplatta, trästomme, träfasad och betongpannor. Normalt skick och standard.

PLAN

Fastigheten belägen utanför planlagt område.

SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.

Saknas enligt fastighetsutdrag.

Enligt ägaren finns det avtalsservitut på tomten avseende nyttjande av markområde på ca 32 m², se karta i servitut 1.

PANTBREV

Antal pantbrev: 9. Totalt belopp: 910 000 kr. Pantbrevsinnehavare okänd.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänt.
Fiber indraget enligt ägaren.

VärderingsInstitutet

ÖVRIGT

Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra denna skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

HANDRÄCKNING

Byggnaden 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 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.

VärderingsInstitutet

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.

OMDÖME

Friliggande småhus i 1 1/2 plan med källare. Nybyggnadsår 1961 med en boarea om 118 m² och biarea 75 m² enligt taxeringsuppgift. Byggnaden överlag i normalt skick och standard men med ett visst uppfräschnings-/moderniseringsbehov.

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

Prisintervall: 5 200 – 19 444 kr/m².
Genomsnitt: 10 652 kr/m².
Köpeskillingsintervall: 520 – 2 850 tkr.
Genomsnitt: 1 146 tkr.
K/T: 1,55 (0,82 – 3,24).
Genomsnittlig boarea: 112 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten maj 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 850 000.

Bedömt värdeintervall: 750 000 - 950 000

2026-05-22



Gustav Forsberg

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet

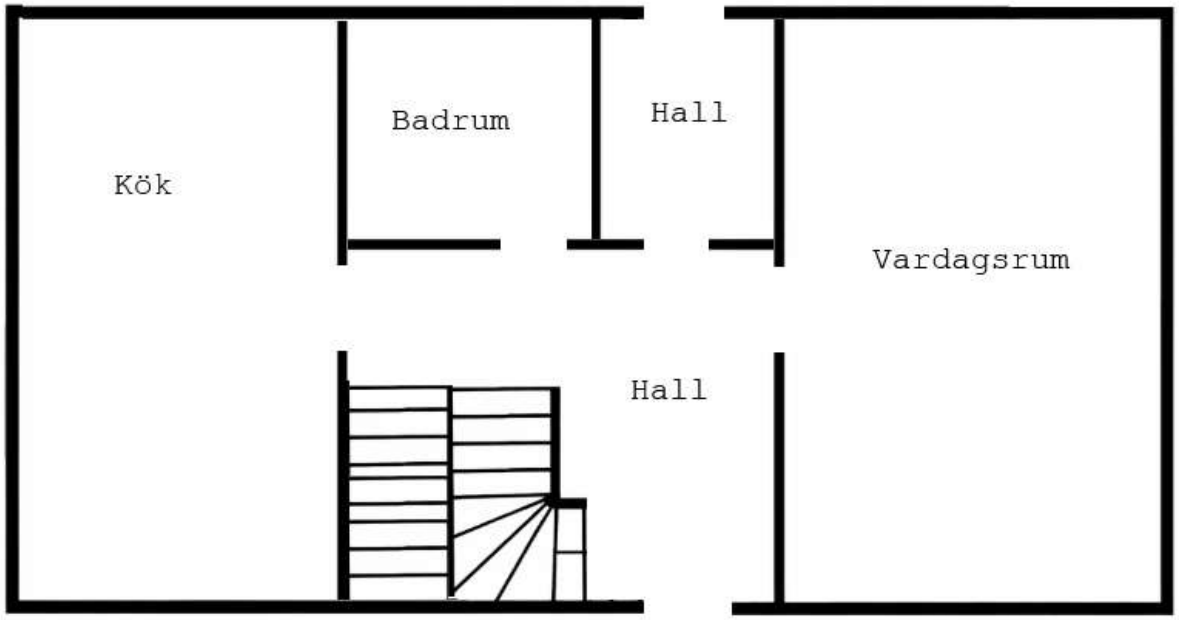




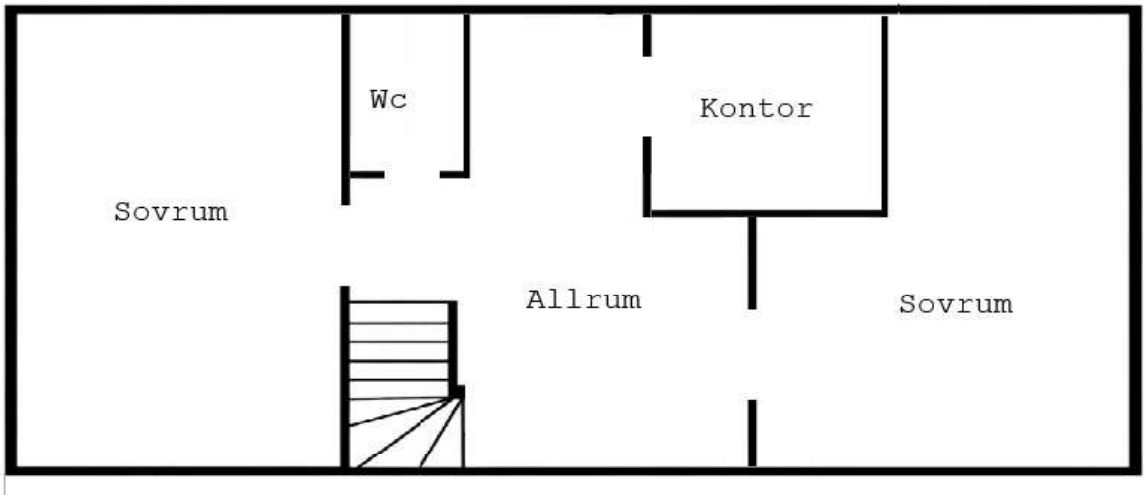





Bottenvåning

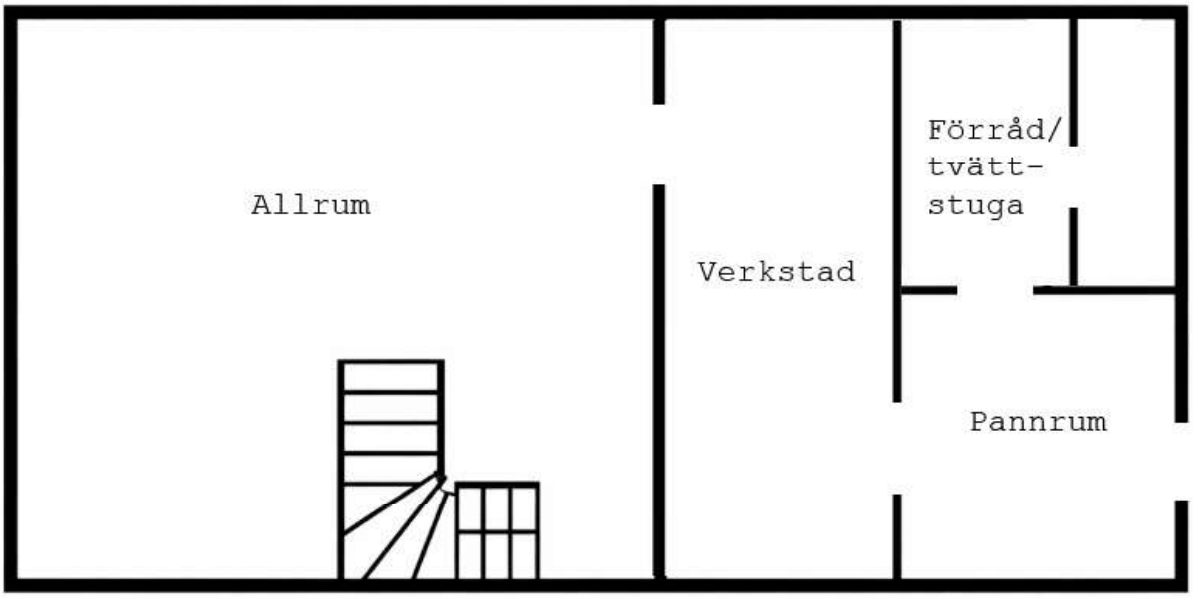


Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Källarvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning
Osby Östra Genastorp 2:32

UUID
909a6a60-2276-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
120698565

Senaste ändringen i allmänna delen
2019-03-04

Län- och kommunkod
1273

Distrikt
Osby
Socken: osby

Distriktskod
101379

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-09-04

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-04-28

Adress

Adress

Östra Genastorp 3584
283 91 Osby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare

Andel
1/1

Inskrivningsdag
2009-03-03

Akt
09/3215

Berört fång
09/3215, andel 1/1
Bodelning: 2009-03-01
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll
Utmätning 2025-09-01, 527 435,30 sek jämte ränta och kostnader, 01-9114-25

Inskrivningsdag
2025-09-03

Akt
D-2025-00311446:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt

Anmärkningar

Avser inteckning 68/1015

Avser inteckning 70/4874

Avser inteckning 71/5759

Avser inteckning 75/6036

Avser inteckning 75/10062

Avser inteckning 77/10501

Avser inteckning 78/5795

Avser inteckning 81/2432

Avser inteckning 08/1414

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 910 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	32 000 SEK	1968-02-21	68/1015
2	5 000 SEK	1970-08-12	70/4874
3	10 000 SEK	1971-09-01	71/5759
4	20 000 SEK	1975-06-11	75/6036
5	40 000 SEK	1975-10-01	75/10062
6	16 000 SEK	1977-11-09	77/10501
7	25 000 SEK	1978-05-31	78/5795
8	35 000 SEK	1981-03-11	81/2432
9	727 000 SEK	2008-01-25	08/1414

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Hässleholm

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod
Småhusenhet, bebyggd (220)

Taxeringsenhetsnummer
220474-3

Samtaxerad
Nej

Typ av fastighet
Fastighet

Taxeringsår
2024

Taxeringsvärde
775 000 SEK

därav byggnadsvärde
710 000 SEK

därav markvärde
65 000 SEK

Taxerade ägare

Andel
1 / 1

Juridisk form
Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 24867263 (2024)

Taxeringsvärde
65 000 SEK

Riktvärdeområde
1273900

Fastighetsrättliga förhållanden

Tomtareal
1470 kvm

Utgör en eller flera självständiga fastigheter

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	Buller

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24868263 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
710 000 SEK	Friliggande	28	118 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
75 kvm	133 kvm	1961	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1961	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1946-08-17	11-OSJ-1036

Ursprung

Osby Östra Genastorp 2:16

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6244925.0	438848.2

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

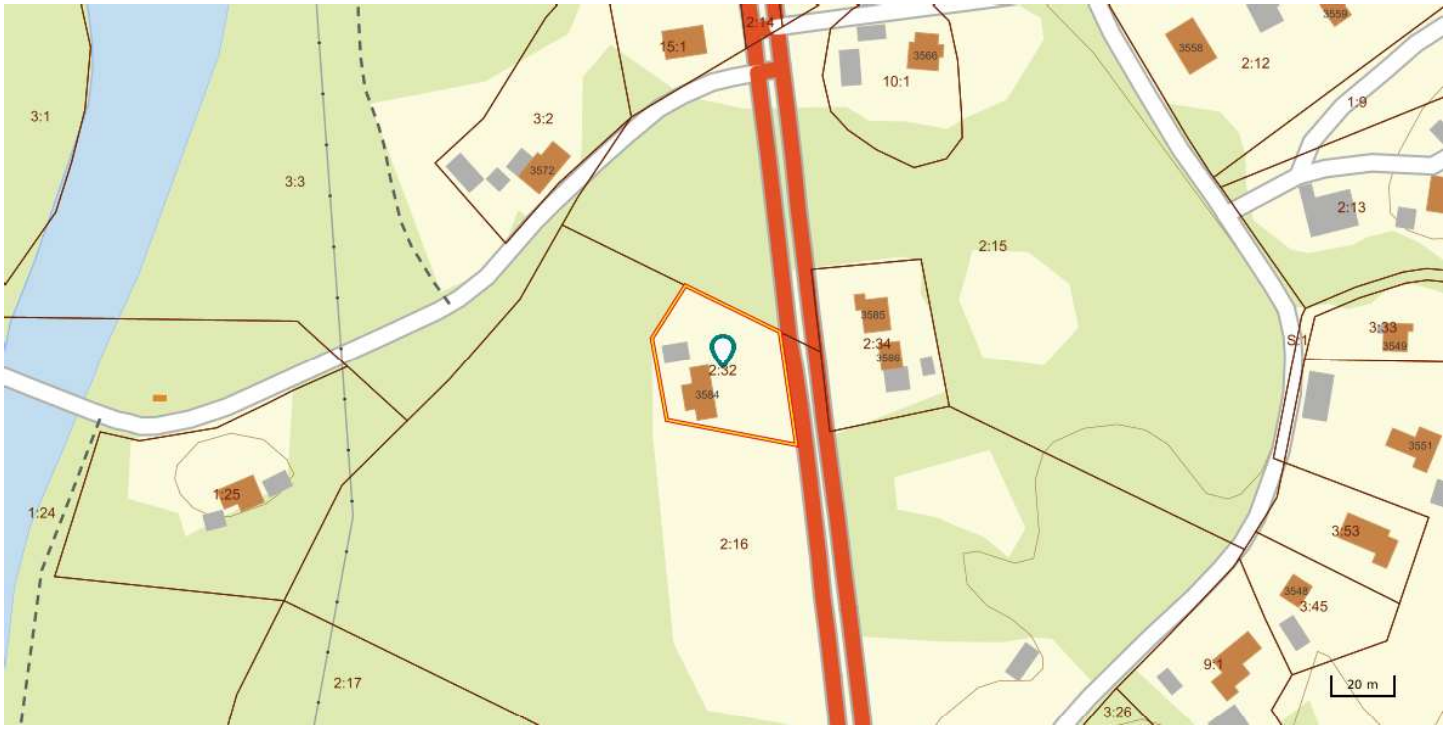
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 494 m^2	1 494 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Osby Genastorp Östra 2:32	1991-09-25	1183-927

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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