ValueringsInstitutet

Handläggare
Johan Tengen/Gustav Forsberg

Datum
2026-04-10

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Kristianstad Önnestad 7:11



April 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	*Kristianstad Önnestad 7:11*
ADRESS	*Djurhagsvägen 44,* *291 93 Önnestad*
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	*Privatperson* *F-543-25-12*
VÄRDETIDPUNKT	*April 2026*
UPPDRAGSGIVARE	*Kronofogdemyndigheten*
OBJEKTET	*Friliggande småhus i 1 1/2-plan uppfört 1922 med en boarea om cirka 120 m² enligt ägaruppgift/grov uppskattning (80 m² enligt taxering). Fastigheten utgörs av en triangelformad trädgårdstomt med grusad uppfart och gångar, grönytor med gräs, buskar och träd. På tomten finns en verkstadsbyggnad med tvättrum, carport samt ett enklare träskjul. Fastigheten har enskilt vatten och avlopp och ligger utanför detaljplan.*
UPPLÅTELSEFORM	*Äganderätt*
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	*Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.*
INSPEKTION	*2026-04-01, 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 1 665 m².*
TOMTTYP	*Triangelformad med grusad uppfart och grusade gångar, i huvudsak grönytor med gräs, buskar och träd.*

VärderingsInstitutet

OMGIVNING

Lantligt läge strax söder om Önnestad, bilberoende. Omgivning med friliggande småhus och gårdar samt skogs- och åkermark. Fastigheten ligger utanför detaljplan.

VATTEN OCH AVLOPP

Enskilt vatten och avlopp enligt taxeringsuppgifter.

Enligt miljöinspektör finns det installerat en trekammarbrunn med efterföljande infiltration från 2008.

Enligt ägaren är det en borrad brunn.

BYGGNADSTYP

Friliggande småhus i 1 1/2-plan. Byggår 1922, värdeår 1929.

BYGGTEKNIK

Huvudbyggnad (sannolikt utförande)
Grundläggning: källargrund och krypgrund.
Grundmur: natursten.
Stomme: trä/tegel.
Bjälklag: trä.
Fasad: träpanel.
Yttertak: betongpannor.
Fönster: kopplade tvåglas i trä samt några treglas i trä.

UPPVÄRMNING OCH VENTILATION

Uppvärmning: direktverkande el kompletterad med luft/luft-värmepump (Daikin).
Äldre varmvattenberedare (Nibe) i källarrum.
Ventilation: självdrag.

AREOR

Enligt ägaruppgift/grov uppskattning samt kontroll via satellit indikerar ca 120 m².
Boarea: 80 m² enligt taxering.

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

RUMSINDELNING

Bottenvåning: entréhall, kök med matplats, vardagsrum och badrum.
Övre plan: tre sovrum, allrum/passagerum, balkong.
Källare (del av): mindre källarrum med förrådsutrymme.

KÖK
Bottenvåning: Laminatgolv och väggar med bröstpanel med kakel ovan diskbänk. Utrustning: elspis, köksfläkt (Electrolux), kyl (Bosch) och diskmaskin (Bosch). Standard/ålder: normal till äldre med visst moderniseringsbehov.

VärderingsInstitutet

BADRUM
Bottenvåning: Våtrumsmatta på golv och våtrumstapet på väggar. Utrustning: WC, duschkabin, tvättställ. Standard/ålder: normal till äldre med visst moderniseringsbehov.

TVÄTTSTUGA
I närliggande verkstadsbyggnaden. Utrustning: tvättmaskin (Bosch), torktumlare (Whirlpool), tvättho. Standard: enklare utförande.

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Golv: laminat, plastgolv och klinkergolv.
Väggar: tapet/struktur, målade ytor samt bröstpanel i delar.
Innertak: Målade, gips i delar.
Överlag normalt till något äldre ytskikt med visst moderniseringsbehov.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsår: 2024. Typkod: 220 - småhusenhet. Totalt taxeringsvärde: 955 000 kr därav byggnadsvärde: 622 000 kr och markvärde: 333 000 kr.

ÖVRIGA BYGGNADER

Verkstads-/tvättstugebyggnad (strax väst om bostaden): sannolikt uppförd med platta på mark, stomme i trä, träpanelfasad, yttertak med tegelpannor. Inrymmer verkstads-/förrådsrum samt tvättrum utrustat med tvättmaskin (Bosch) och torktumlare (Whirlpool). Skick/standard: byggnaden i normalt skick och standard.

Carport (sydvästra hörnet): sannolikt uppförd med trästomme, träfasad, plåttak intill finns enklare öppen matplats under tak med väggar. Skick/standard: bedöms som normal.

Enklare träskjul: Mindre äldre förrådsbyggnad, enkelt utförande.

PLAN

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område.

SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.

Inga uppgifter om samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar i underlaget.

PANTBREV

Antal pantbrev/inteckningar: 1 st.
Totalt belopp: 255 000 kr.
Pantbrevsinnehavare: okänd.

EL & FÖRSÄKRING

El ansluten till allmänt elnät.
Försäkring: okänd.
Fiber: okänt.

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

Småhuset var normalt möblerat 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 ursprungligen uppfört 1922, lantligt läge strax söder om Önnestad. Boarea cirka 120 m² enligt uppgift från ägaren. Objektet håller generellt normalt skick och standard utvändigt och normalt till äldre invändigt med visst moderniseringsbehov. Uppvärmning direktverkande el kompletterad med luft/luft-värmepump. Komplementbyggnader med verkstad, carport och träskjul i normalt skick.

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

Prisintervall: 6 870 – 26 477 kr/m².
Genomsnitt: 14 919 kr/m².
Köpeskillingsintervall: 700 – 3 495 tkr.
Genomsnitt: 1 768 tkr.
K/T: 1,32 (0,53 – 2,13).
Genomsnittlig boarea: 119 m².

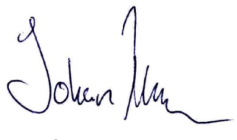
VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten april 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 1 300 000 kr.

Bedömt värdeintervall: 1 100 000 - 1 500 000 kr

2026-04-10



Johan Tengen

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA



Gustav Forsberg

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet







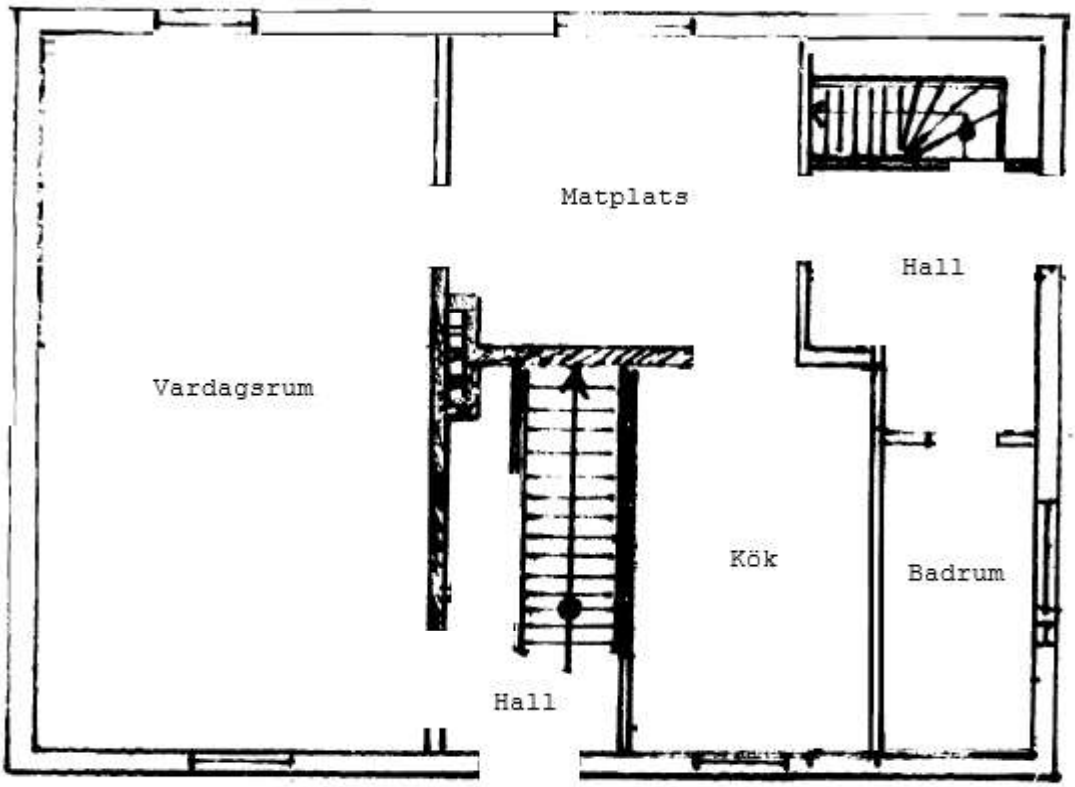








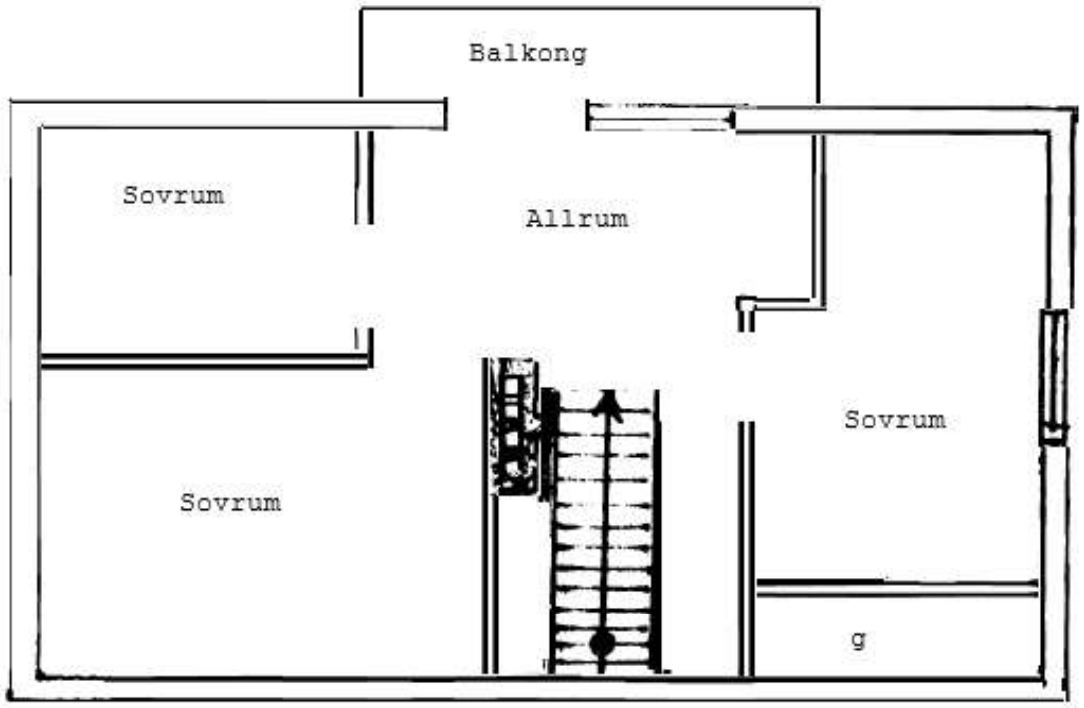
Ritning bottenvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

ValueringsInstitutet

Ritning ovanvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

Beteckningar

Beteckning
Kristianstad Önnestad 7:11

UUID
909a6a5e-4953-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
120577429

Senaste ändringen i allmänna delen
-

Län- och kommunkod
1290

Distrikt
Önnestad
Socken: önnestad

Distriktskod
101303

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-08-13

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-03-23

Adress

Adress

Djurhagsvägen 44
291 93 Önnestad

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	1996-07-05	96/9839

Berört fång
D-2025-00257211:1, andel 1/2
Arv: 2022-10-09
Ingen köpeskilling redovisad

Berört fång
96/9839, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp): 1996-03-01
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Namn 04/290

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-20, 264 022 sek, 1225539442	2025-02-26	D-2025-00067717:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 255 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	255 000 SEK	1990-01-03	90/81

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Hässleholm

Telefonnummer

E-mail

0771-63 63 63 fastighetsinskrivning@lm.se

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	188736-7	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	955 000 SEK	622 000 SEK	333 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 66252265 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
333 000 SEK	1290904	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1665 kvm

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

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 66253265 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
622 000 SEK	Friliggande	32	80 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	80 kvm	1922	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1929	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1943-02-27	11-ÖNJ-315

Ursprung

Kristianstad Önnestad 7:5

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6211623.1	438236.3

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 665 m^2	1 665 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Önnestad Önnestad 7:11	1990-03-07	1180-1180

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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