

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Lund Hingsten 8



Maj 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Hingsten 8 i Lunds kommun</i>
ADRESS	<i>Plommongatan 4 247 61 Veberöd</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-1103-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Maj 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 723 m² belägen i Veberöd.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1-plan uppfört 1971 enligt taxeringsuppgifter. Byggnaden har en taxerad boarea om 125 m² boarea. Objektet bedöms vara i normalt skick och standard med visst moderniseringsbehov.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av liknande småhusenheter, förskola och skola.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-05-20 av Gustav Forsberg tillsammans med ägaren.</i> <i>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.</i> <i>Denna värdering är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19 §.</i> <i>Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av fastigheten.</i>

VärderingsInstitutet

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 723 m².

TOMTTYP	☒ Mellantomt	☐ Hörntomt	☐ Skafttomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära tomt
	☐ Friliggande	☒ Trädgård	☐ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Centralt läge	☐ Natur	
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☐ Flerbostadshus	☐ Lantligt läge		

Tomten utgöres till största del av finplanerade grönytor i form av gräs, buskar och träd. Stensatta gångar och uppfart under carport. I anslutning till carporten finns uppfört förråd/verkstad och enklare plåtskjul.

Vatten och avlopp

KOMMUNALT	☒ Kommunalt vatten					
	☒ Kommunalt avlopp					
EGET VA	☐ 1-kammarbrunn	☐ 3-kammarbrunn	☐ Sluten tank	☐ Borrbrunn	☐ Vatten saknas	
	☐ 2-kammarbrunn	☐ Stenkista	☐ Infiltrationsbädd	☐ Grävd brunn	☐ Avlopp saknas	

Enligt taxeringsuppgifterna.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1971	☒ Permanentboende	☐ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:	1990	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1-plan. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter. I anslutning till köket har ett extra rum byggts till 1990.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLÄG	FASADER	YTTERTAK	FÖNSTER
☐ Murar till berg	☐ Betonghåsten	☒ Trä	☒ Trä	☒ Träpanel	☐ Tegelpannor	☐ Kopplade
☒ Gjuten grund	☐ Lättklinker	☐ Lättbetong	☐ Lättbetong	☐ Tegel	☐ Betongpannor	☐ Tvåglas
☐ Källargrund	☐ Lättbetong	☐ Lättklinker	☐ Betong	☒ Kalksandsten	☐ Plåt	☒ Treglas, trä
☐ Krypgrund	☐ Betong	☒ Tegel	☐ Stålbalkar	☐ Puts	☒ Papp	☐ Isolerglas
☐ Plintar	☐ Natursten	☐ Betong		☐ Slammat	☐ Shingel	☐ Enkelglas
☐ Pålar		☐ Timmer		☐ Eternit	☐ Eternit	☐ 2+1-glas
☐ Balkgrund		☐ Leca		☐ Plåt	☐ Vass	☐ Innanfönster
☐ Torpargrund						

Fönster utbytta 2010 och papptak bytt 1997 enligt ägaren.

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☐ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☐ Oljepanna med utv. tank.	☐ Solvärme
☐ Luftburet värmesystem	☐ Öppen spis m. insats	☐ Elpanna	☐ Jordvärme
☒ Direktverkande el	☐ Kamin	☐ Fast bränslepanna	☒ Värmepump (luft-luft)
☒ Radiatorer	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☐ Värmepump (luft/vatten)
☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Sjövärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation		☐ Grundvattenvärme	
☐ Självdragsventilation			

Uppvärmning via direktverkande radiatorer. Luft-luftvärmepump ur funktion enligt ägaren.

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 125 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	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Uterum	Garage
Bv	1	4	1	1	1		1	2		1					1	
S:a	1	4	1	1	1		1	2		1					1	
Övrigt:																

KÖK

☒ Elspis (Husqvarna)	☐ Häll	☐ Inb. ugn	☒ Kyl (Siemens)	☐ Kaffemaskin
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☐ Inb. mikro	☒ Frys (Electrolux)	☐ Vinkyl
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt (Cylinda)	☒ Diskmaskin (Samsung)	☐ Kyl/Frys	
Beskrivning:	Kök med plastmatta på golv och strukturtapet på väggar med kakel ovanför köksbänk. Frys och diskmaskin nyligen utbytta enligt ägaren.			
Standard:	Normal.			
Underhållsstatus:	Normal, visst moderniseringsbehov.			

BADRUM

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☒ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	
☒ Tvättställ			☐ Bastu	
Beskrivning:				
Golv:	Våtrumsmatta.	Standard:	Normal.	
Vägg:	Vårumstapet.	Underhållsstatus:	Normal, visst moderniseringsbehov.	

WC

☒ WC	☐ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	
☒ Tvättställ			☐ Bastu	
Beskrivning:				
Golv:	Våtrumsmatta.	Standard:	Normal.	
Vägg:	Strukturtapet.	Underhållsstatus:	Normal, visst moderniseringsbehov.	

TVÄTTSTUGA

☒ Tvättmaskin (Bosch)	☐ Frys	☒ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare	☐ Dusch
☐ Torktumlare	☐ Centrifug	☐ Förvaringskåp	☐ Frånluftsfläkt	☐ Bastu
☒ Torkskåp	☐ Centraldammsugare	☐ Tvättbänk	☐ Frånluftvärmepump	☐ Mangel
Beskrivning:	Torkskåp fungerar ej enligt ägaren.			
Golv:	Våtrumsmatta.	Standard:	Normal.	
Vägg:	Tapet.	Underhållsstatus:	Visst moderniseringsbehov.	

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
☒ Parkett	☒ Tapet/strukturetapet	☒ Målat
☒ Plastgolv	Målad glasfiberväv	☒ Panel
☐ Brädgolv	☒ Målat	☐ Gips
☐ Laminat	☐ Träpanel	☐ Vävspänt
☐ Linoleum	☐ Bröstpanel	☐ Plastspänt
☐ Klinker	☐ Väv	☐ Pappspänt
☐ Skiffer	☒ Tegel	☐ Akustikplattor
☐ Heltäckningsmatta	☐ Puts	☐ Stuckatur

Parkettgolv i vardagsrumsdelen.

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	2 418 000	Byggnadsvärde:	1 511 000	Markvärde: 907 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Förrådsbyggnad

Förråds/verkstadsbyggnad sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme, träpanel och papptak. Isolerad.

SKICK OCH STANDARD

Normalt skick och standard.

Plåtskjul och enklare lekstuga finns även på tomten.

PLAN

Fastigheten omfattas av stadsplan från 1970-06-18, akt 1281K-V52:B1112. Se vidare information hos kommunen.

PANTBREV

Totalt 10 inteckningar.
Belopp 1.437.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.

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

Bostaden var normalt möblerad vid värderings-tillfället.

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 2025-05-20

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från Lunds kommun och ortsprissystem som UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 723 m². På fastigheten finns friliggande småhusbyggnad i 1-plan med en taxerad boarea om 125 m² boarea uppfört 1971 med tillbyggnadsår 1990. I anslutning till köket har ett extra rum byggts till 1990 och i anslutning till hallen finns uterum. På fastigheten finns förrådsbyggnad, carport samt enklare plåtskjul. Tomten utgörs av stensatta gångar och uppfart samt finplanerade grönytor. Bostaden bedöms överlag vara i normalt skick och standard med visst moderniseringsbehov.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2022-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 10 köp studerats.

Prisintervall: 14 531 - 29 045 kr/m².

Genomsnitt: 21 023 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 2 325 - 3 550 tkr.

Genomsnitt: 2 883 tkr.

K/T: 1,33 (0,91 - 1,78).

Genomsnittlig boarea: 140 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per maj 2025**
bedöms efter avstämning mot ortspris-
underlaget till **2 600 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 2 400 000-2 800 000
kronor

Malmö 2025-05-30



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



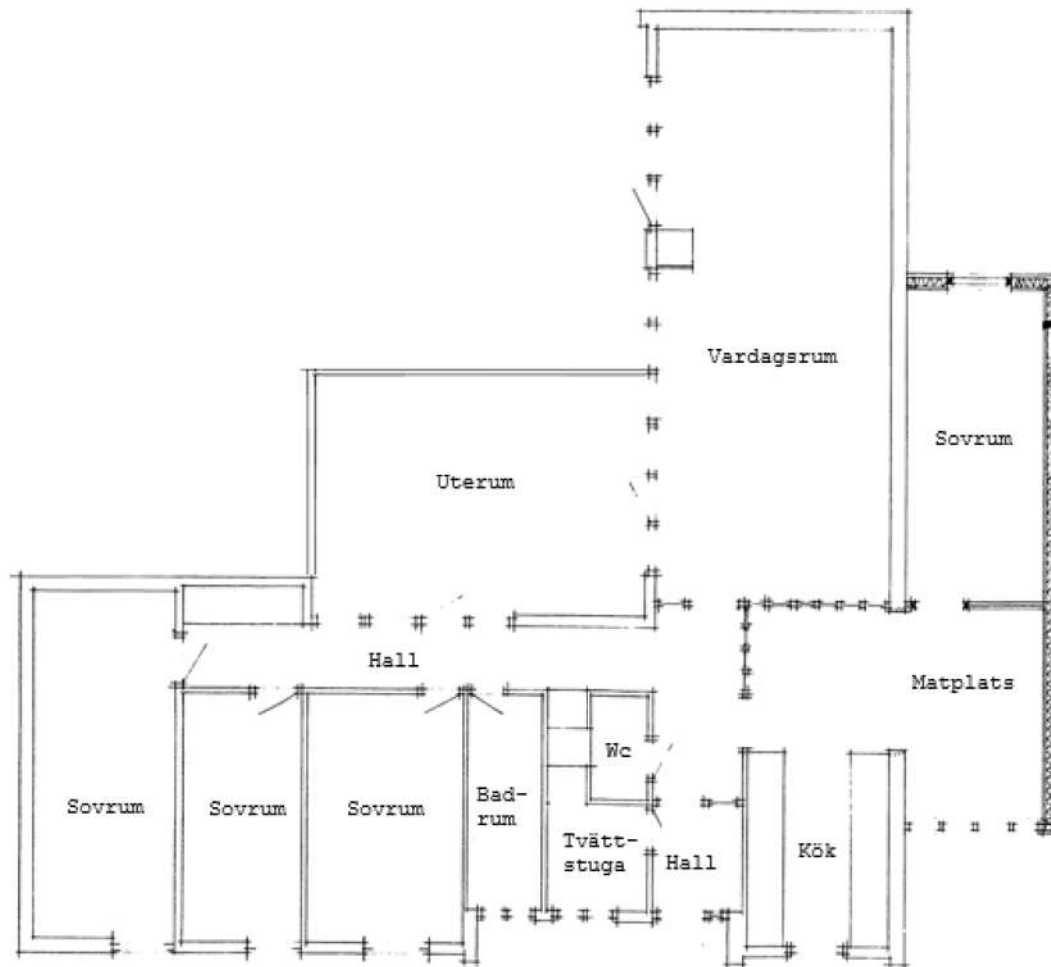
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta





Ritning



Avvikelser kan förekomma på ritning



metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-05-20

Fastighet

Beteckning
Lund Hingsten 8

UUID:
909a6a59-8efe-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen
2021-03-05

Nyckel:
120068782

Län- och kommunkod
1281

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-05-19

Distrikt
Veberöd
Socken: Veberöd

Distriktskod
101137

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-05-19

Adress

Adress
Plommongatan 4
247 61 Veberöd

Läge, karta

Område

1

N (SWEREF 99 TM)

6165838.3

E (SWEREF 99 TM)

405394.0



Areal

Område

Totalt

Totalareal

723 kvm

Därav landareal

723 kvm

Därav vattenareal

Lagfart**Ägare****Andel**

1/2

Inskrivningsdag

1977-10-19

Akt

77/2370

Köp (även transportköp):
1977-10-13 Ingen köpeskilling
redovisad.

1/2

1977-10-19

77/2371

Köp (även transportköp): 1977-10-13
Ingen köpeskilling redovisad.

Anteckningar**Innehåll**

Utmätning 2025-04-23 415 670 sek beslutsnummer 12252440727

Inskrivningsdag

2025-04-24

Akt

D-2025-00142168:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande 91d3d1ae-e0ed-4bc3-8188-2B32E099B979

Utmätning 2025-04-23 264 182 sek beslutsnummer 12252441543

2025-04-24

D-2025-00142169:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande 705bad78-9DDD-4E0A-BF85-D4B479613B4B

Utmätning 2025-04-23 264 182 sek beslutsnummer 12252441683

2025-04-24

D-2025-00142171:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande 705bad78-9DDD-4E0A-BF85-D4B479613B4B

Avser inteckning 00/9932

Avser inteckning 05/2230

Avser inteckning 09/9448

Avser inteckning 12/5647

Avser inteckning 71/2234

Avser inteckning 91/9530

Avser inteckning 91/9532

Avser inteckning 91/9534

Avser inteckning 96/15152

Avser inteckning 97/9755

Utmätning 2025-04-23 415 670 sek beslutsnummer 12252441675

2025-04-24

D-2025-00142170:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande 91d3d1ae-e0ed-4bc3-8188-2B32E099B979

Avser inteckning 00/9932

Avser inteckning 05/2230

Avser inteckning 09/9448

Avser inteckning 12/5647

Avser inteckning 71/2234

Avser inteckning 91/9530

Avser inteckning 91/9532

Avser inteckning 91/9534

Avser inteckning 96/15152

Avser inteckning 97/9755

Utmätning 2025-05-13, 1.333.575 sek jämte ränta och kostnader
utslagsnummer 01-270031-25

2025-05-16

D-2025-00172661:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 00/9932

Avser inteckning 05/2230

Avser inteckning 09/9448

Avser inteckning 12/5647

Avser inteckning 71/2234

Avser inteckning 91/9530

Avser inteckning 91/9532

Avser inteckning 91/9534

Avser inteckning 96/15152

Avser inteckning 97/9755

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10

Totalt belopp: 1.437.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	80.700 SEK	1971-04-28	71/2234
2	285.300 SEK	1991-05-24	91/9530
3	42.000 SEK	1991-05-24	91/9532
4	67.000 SEK	1991-05-24	91/9534
5	41.000 SEK	1996-10-31	96/15152
6	44.000 SEK	1997-08-29	97/9755
7	122.000 SEK	2000-10-20	00/9932
8	67.000 SEK	2005-01-20	05/2230
9	95.000 SEK	2009-04-14	09/9448
10	593.000 SEK	2012-03-09	12/5647

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1970-06-18	1281K-V52:B1112

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

255335-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2.418.000 SEK	1.511.000 SEK	907.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 011857256.

Taxeringsvärde 907.000 SEK	Riktvärdeområde 1281112	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 723 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 011858256.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.511.000 SEK	Total standardpoäng 28
Bostadsyta 125 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 125 kvm
Nybyggnadsår 1971	Tillbyggnadsår 1990	Värdeår 1974
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1971-01-21	12-VEB-620

Ursprung

Lund Veberöd 20:125

Tidigare Beteckning

Beteckning

M-Veberöd Veberöd 20:76

Omregistreringsdatum Akt

1983-03-01

1281K-8282:B1183

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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