

VärderingsInstitutet

Handläggare

Gustav Forsberg

Datum

2026-03-23

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Osby Virgo 8



Mars 2026

VärderingsInstitutet I Skåne AB

Adress

Geijersgatan 11
216 18 Limhamn

Telefon

040-15 60 16

E-post

info@tengen.se

Org.nr.

556778-0704

VärderingsInstitutet

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Osby Virgo 8</i>
ADRESS	<i>Torsgatan 3, 283 42 Osby</i>
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	<i>Privatperson F-2939-25-12</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Mars 2026</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Friliggande småhus uppfört 1925 i 1½ plan med utgrävd källare. Taxerad boarea på 145 m² och biarea på 80 m². På tomten finns en fristående förrådsbyggnad. Tomten omfattar 1 637 m² och utgörs av trädgård i villaområde i Osby.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>2026-03-23, utförd av Gustav Forsberg tillsammans med lagfaren ägare.</i> <i>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.</i> <i>Denna värdering är inte av en 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>
TOMTBESKRIVNING	<i>Fastigheten omfattar 1 637 m².</i>
TOMTTYP	<i>Utgörs av en mellantomt i villaområde i Osby med trädgårdsytor och asfalterad yta vid entrén och runt huset. Vid värderingstillfället förekom en del lösöre på tomten.</i>
OMGIVNING	<i>Etablerat villaområde i Osby med närhet till skolor, grönområden och service, god tillgång till kommunal service och infrastruktur.</i>
VATTEN OCH AVLOPP	<i>Kommunalt vatten och avlopp enligt taxeringsuppgift.</i>

VärderingsInstitutet

BYGGNADSTYP

Friliggande småhus i 1½-plan med utgrävd källare, byggår 1925, delvis tillbyggd i mitten av 1900-talet.

BYGGTEKNIK

Huvudbyggnad (sannolikt utförande)

Grundläggning: källargrund, utgrävd.

Stomme: trä.

Bjälklag: träbjälklag.

Fasader: tegelfasad och delvis träpanel.

Yttertak: sadeltak med betongpannor.

Fönster: tvåglas (äldre standard).

UPPVÄRMNING OCH VENTILATION

Uppvärmning: pelletspanna kopplad till vattenburet radiatorsystem. Golvvärme i badrum på bottenvåning. Värmen hade varit avstängd ett par månader enligt ägaren.

Ventilation: självdrag.

El var avstängd vid besiktning och huset hade varit kallställt i ett par månader, risk för påverkan på tekniska installationer. Temporär gasolvärmare användes vid värderingstillfället i vardagsrum.

AREOR

Taxerad boarea 145 m² och biarea 80 m².

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

RUMSINDELNING

Bottenvåning: hall, badrum, sovrum, vardagsrum, matrum, kök och en mindre garderob.

Ovanvåning: två sovrum, allrum, hall och balkong.

Källarplan: hall, pannrum, verkstad, förråd, tvättstuga, matkällare, utgång till trädgård.

KÖK

Bottenvåning: elspis (Siemens), köksfläkt (Siemens), kyl (Samsung), frys (Samsung), diskmaskin (Bosch). Ytskikt med laminatgolv och kakel ovanför diskbänk. Köksinredning av äldre till normal standard. Enligt ägaren fungerar alla vitvaror.

BADRUM

Bottenvåning: utrustat med WC, tvättställ, dusch, golvvärme. Plastmatta på golv och plasttapet på väggar. Renoverat 2013 enligt uppgift av ägare i samband med stambyte. Uppfräschningsbehov föreligger.

TVÄTTSTUGA

Källarplan: tvättmaskin (Bosch), torktumlare (Candy), ytskikt med betonggolv och kakel på väggar.

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT	Golv: Parkett i vardagsrum, matsal och ett sovrum, laminat i hall och kök. Ovanvåning med parkett och laminat samt heltäckningsmatta i delar. Väggar: Målade och tapetserade väggar samt vävtapet. Källare med betong-/putsytor. Generellt: Äldre till blandad standard med synligt slitage.
TAXERINGSVÄRDE	Taxeringsår: 2024. Typkod: 220 (småhusenhet). Totalt taxeringsvärde 1 088 000 kr, varav byggnadsvärde 800 000 kr och markvärde 288 000 kr.
ÖVRIGA BYGGNADER	<u>Fristående förrådsbyggnad</u> Sannolikt uppförd med platta på mark med inslag av natursten i grundmur, trästomme, tak med betongpannor. El indraget och kamin installerad. Bedöms oisolerad. Skick och standard: enkelt/äldre. Finns även uppfört mindre träskjul på fastigheten.
PLAN	Tomtindelning: Virgo, fastställd 1971-01-15 (akt 11-OSS-907/71). Stadsplan: Stadsplan för området vid Skyttebacken, fastställd 1976-02-24 (akt 1273-P2022/7). Anmärkning: Genomförandetiden har utgått.
SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.	Inga kända uppgifter om samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar föreligger.
PANTBREV	Totalt antal pantbrev/inteckningar: 4 st. Totalt intecknat belopp: 860 000 kr. Pantbrevsinnehavare: okänt.
EL & FÖRSÄKRING	El är anslutet till allmänt nät men var avstängt vid värderingstillfället. Försäkring: okänt. 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 belamrat med diverse lösöre 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 1½-plans hus med utgrävd källare. Taxerad boarea 145 m² och biarea 80 m² på en tomt om 1 637 m². Byggnaden med äldre standard med ett uppdämt underhållsbehov. Pelletspanna till vattenburna radiatorer, badrum renoverat 2013 enligt ägaren. El var avstängd och huset har varit kallställt, vilket medför teknisk osäkerhet. Tomt och delar av interiören delvis belamrade vid värdetidpunkten. Större uppfräschningsbehov föreligger.

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 - 21 380 kr/m².

Genomsnitt: 10 960 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 525 - 3 350 tkr.

Genomsnitt: 1 520 tkr.

K/T: 1,34 (0,44 - 2,61).

Genomsnittlig boarea: 138 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten mars 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 800 000 kr.

Bedömt värdeintervall: 700 000 – 900 000 kr

2026-03-25



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



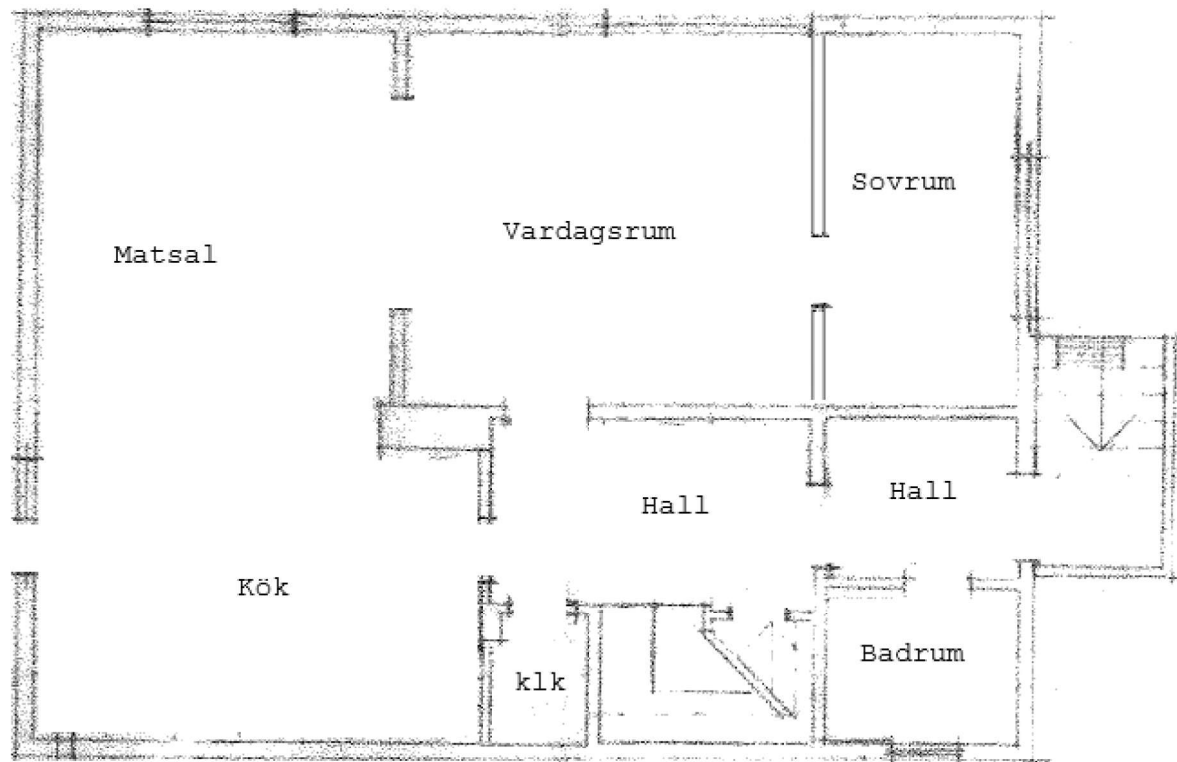
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet

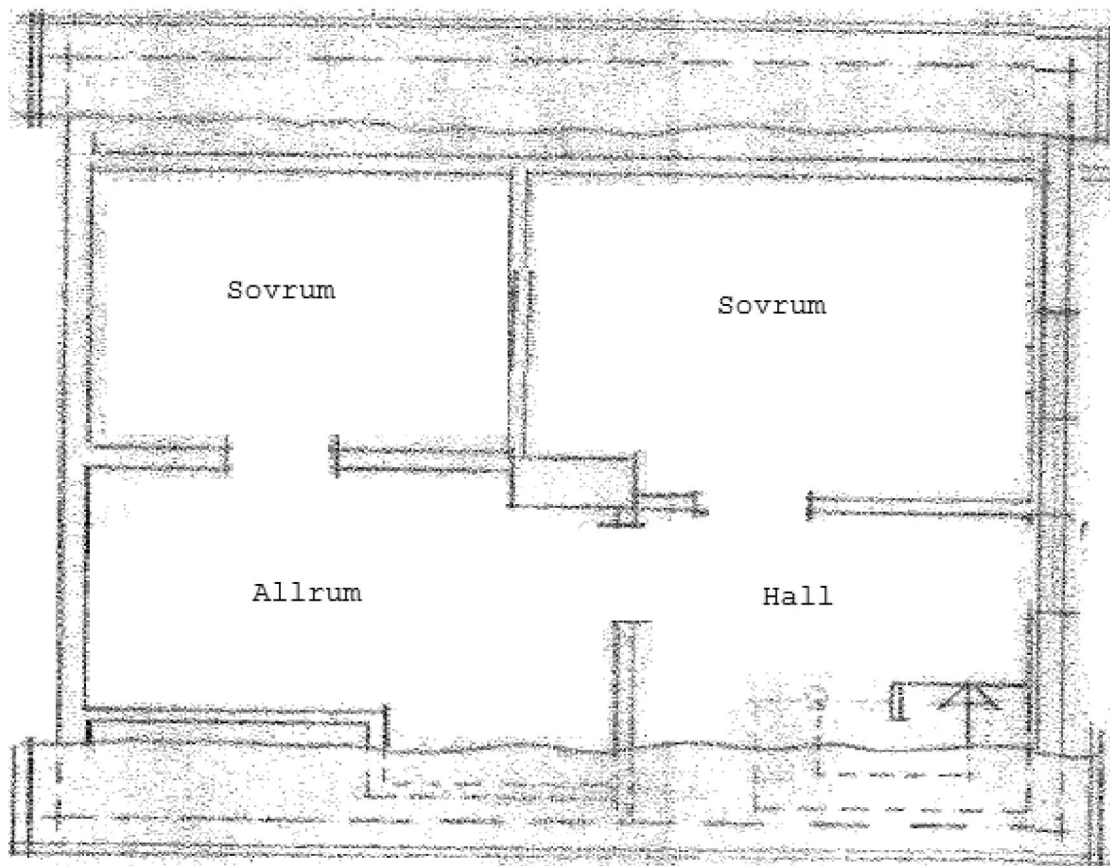


Bottenvåning



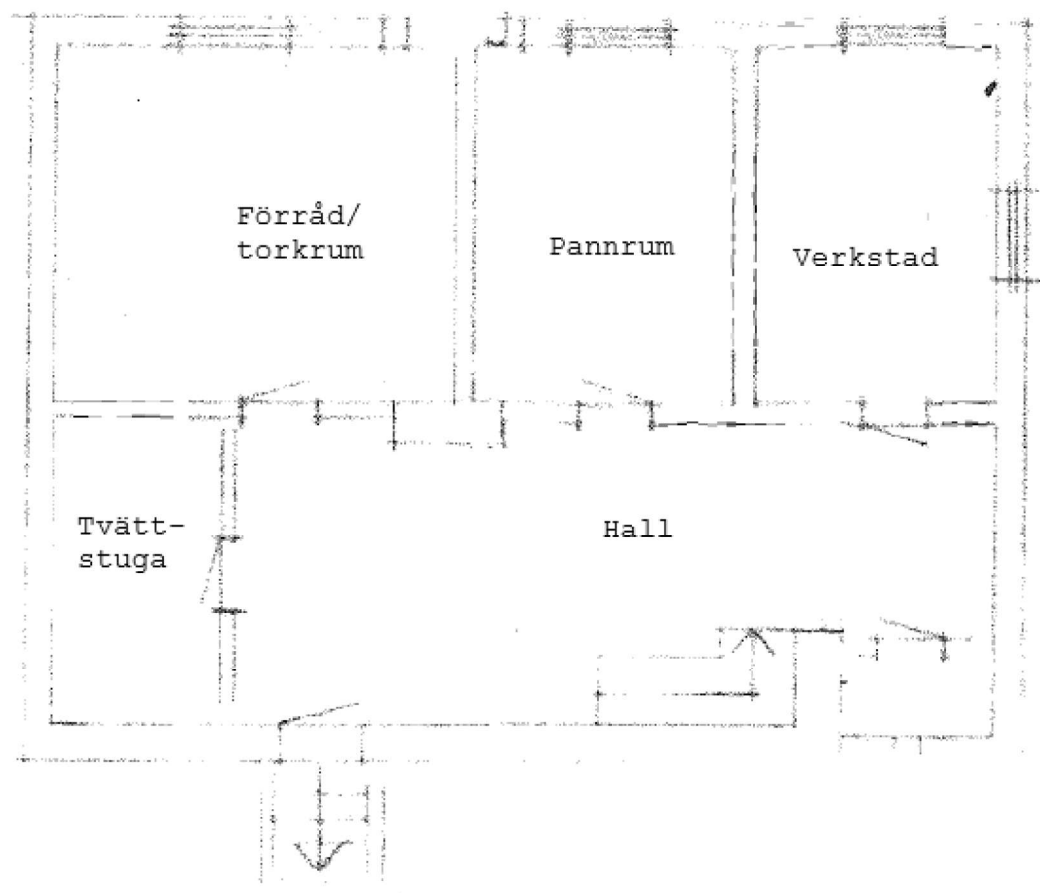
Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Källarvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Osby Virgo 8	909a6a60-1eef-90ec-e040-ed8f66444c3f	120697662	-
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1273	Osby	101379	2025-11-10
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-03-06

Adress

Adress

Torsgatan 3
283 42 Osby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2018-09-19	D-2018-00461481:1

Berört fång

D-2018-00461481:1, andel 1/1
Bodelning p.g.a.
samboförhållandets upphörande:
2018-09-17
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-11-05, 798 467 kronor, jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-577366-25	2025-11-07	D-2025-00408255:1

Anmärkningar

Avser inteckning 13/3298
Avser inteckning 13/3299
Avser inteckning 14/10181
Avser inteckning D-2021-00217422:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 860 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	435 000 SEK	2013-03-19	13/3298
2	58 000 SEK	2013-03-19	13/3299

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	45 000 SEK	2014-08-29	14/10181
4	322 000 SEK	2021-05-24	D-2021-00217422:1

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 Virgo	1971-01-15	11-OSS-907/71
Stadsplan Stadsplan för området vid skyttebacken	1976-02-24	1273-P2022/7
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått Original plan 11-oss-1185/76		

Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 215113-3	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 088 000 SEK	därav byggnadsvärde 800 000 SEK	därav markvärde 288 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person
Värderingsenhet småhus tomtmark 13118263 (2024)			
Taxeringsvärde 288 000 SEK	Riktvärdeområde 1273001	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1637 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 13119263 (2024)			
Taxeringsvärde 800 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 30	Bostadsyta 145 kvm
Biutrymmesyta 80 kvm	Värdeyta 161 kvm	Nybyggnadsår 1925	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avsöndring KB

Datum

1923-08-17

Akt

11-OSJ-AVS341

Ursprung

Osby Osby 5:3

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6248843.2

438587.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

1 637 m²

Därav landareal

1 637 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

L-Osby Stg:225

Omregistreringsdatum

1971-04-02

Akt

11-OSS-907/71

L-Osby Virgo:8

1991-09-25

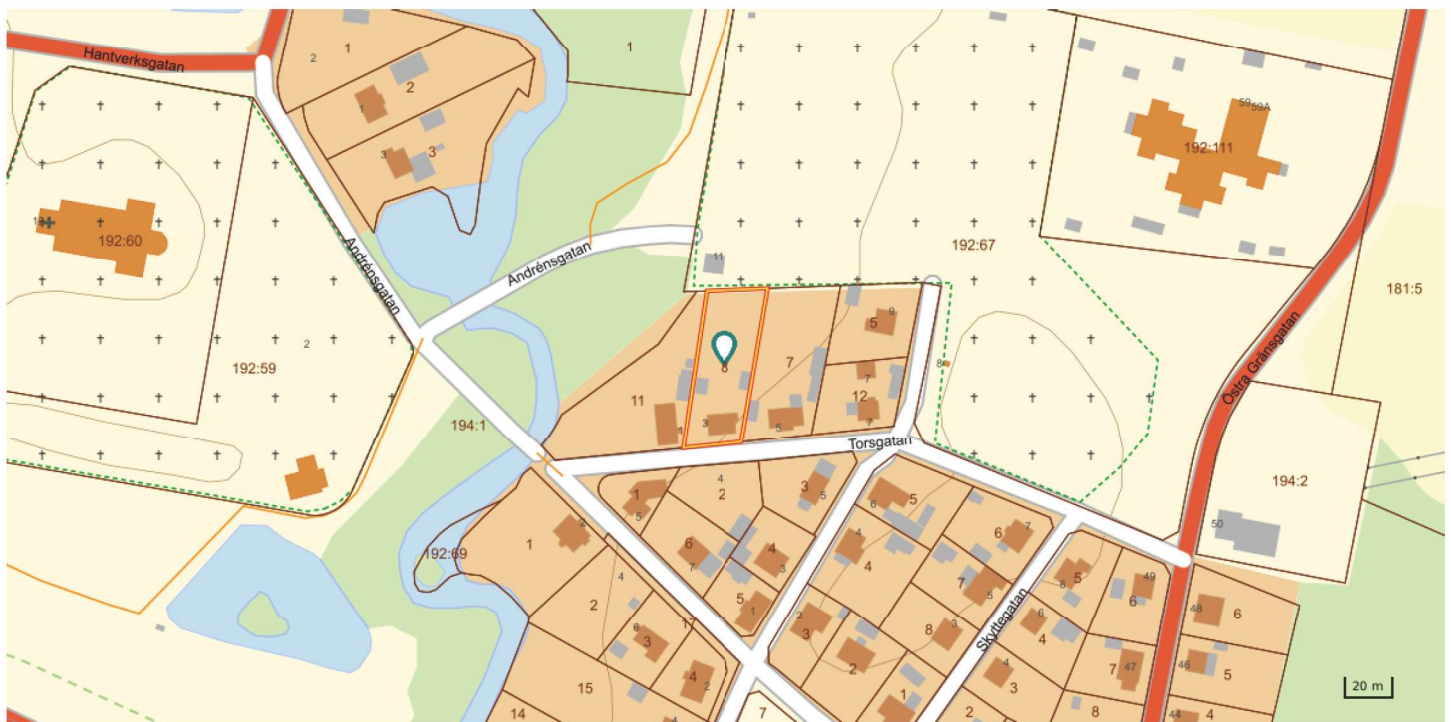
1183-927

L-Osby Osby 5:28

1964-02-08

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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