

Handläggare

Gustav Forsberg

Datum

2026-04-14

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Osby Jupiter 1



April 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 Jupiter 1</i>
ADRESS	<i>Nygårdsgatan 2, 283 42 Osby</i>
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	<i>Privatperson F-65-26-12</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>April 2026</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Friliggande småhus uppfört 1929. Taxerad boarea 198 m² och biarea 83 m². Huvudbyggnaden med 2 plan ovan mark samt källare/suterrängdel och kallvind. Huset har stått tomt och ouppvämt sedan 2023/24 och är i stort renoveringsbehov.</i> <i>Tomten utgörs av en hörntomt om cirka 2 080 m² med uppvuxna buskar och träd, plan till svagt lutande tomtmark ned mot angränsande å.</i>
UPPLÄTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>2026-04-02, 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 2 080 m².</i>
TOMTTYP	<i>Hörntomt om 2 080 m², trädgårdsytor med uppvuxna buskar och planteringar, plan till svagt lutande mark ner mot angränsande å.</i>
OMGIVNING	<i>Villaområde i Osby tätort, närhet till skolor, service och naturstråk längs ån, lokalgator med låg trafik.</i>

VärderingsInstitutet

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten och avlopp enligt taxeringsuppgifter.

BYGGNADSTYP

Friliggande småhus med 2 plan ovan mark samt källare/suterrängdel och kallvind. Byggår 1929.

BYGGTEKNIK

Huvudbyggnad (sannolikt utförande)

Grundläggning: källargrund med grundmurar sannolikt av betonghålstén.

Stomme: tegel och trä.

Bjälklag: trä.

Fasader: puts.

Yttertak: tegelpannor, cirka en fjärdedel av takytan mot ån saknar pannor. Enligt ägaren togs de ned inför förberedelse av solceller.

Fönster: äldre tvåglas, enkelglas på verandaparti. Flertal fönster krossade.

Tillägg: bottenvåning tilläggsisolerad enligt ägaren.

UPPVÄRMNING OCH VENTILATION

Uppvärmning: pelletspanna i källarens pannrum kopplad till vattenburna radiatorer (några radiatorer delvis nya från 2024), systemet har inte varit i drift de senaste 2-3 åren.

Kompletterande öppen spis med insats i vardagsrum.

Ventilation: självdrag.

El: ansluten till allmänt elnät, ny el på bottenvåning 2024.

Driftstatus: huset har varit ouppvärm 2-3 år med ökad risk för fukt och tekniska system.

AREOR

Taxerad boarea 198 m² och biarea 83 m².

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

RUMSINDELNING

Källare/suterräng: pannrum, två förråd, ett rum, hall och tidigare badrum (ej i bruk) med utgång till trädgård.

Bottenvåning: vardagsrum, matsal, veranda, kök, sovrum, hall.

Ovanvåning: fyra sovrum, badrum, klädkammare, hall och balkong.

Vindsvåning: kallvind.

KÖK

Bottenvåning: elspis, kyl (Husqvarna), tvättställ. I övrigt är utrustning bortplockad och skåp/inredning vandaliserad. Köket bedöms behöva totalrenoveras.

VärderingsInstitutet

BADRUM

Ovanvåning: helkakalt, utrustat med wc, tvättställ och badkar. Renoverat kring 2019 enligt ägaren, normal standard men delvis vandaliserade luckor. Stått ouppvämt senaste åren.

WC

I källarplan vid hall. Saknas väggar vid värderingstillfället och är ur bruk. Bedöms kräva total ombyggnad eller återställning.

TVÄTTSTUGA

Källare: tvättmaskin (Samsung), betonggolv och putsade väggar, enkel standard.

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Källare: Betonggolv och putsade väggar. Ett källarrum utan gjutet golv (grus) och ett rum med laminatgolv.

Bottenvåning: Laminatgolv och målade väggar.

Ovanvåning: Trägolv och målade/tapetserade väggar. På flera ställen söndriga väggytor, ett sovrum saknade ytskikt. Gipsskivor hänger ner (innertak) på ovanvåningen efter en tidigare takläcka. Enligt ägaren är det inget pågående läckage.

Kalla kattvindar.

Vind: Kallvind.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsår 2024. Typkod 220 (Småhusenhet, bebyggd). Totalt taxeringsvärde 1 346 000 kr, varav byggnadsvärde 1 036 000 kr och markvärde 310 000 kr.

ÖVRIGA BYGGNADER

Enkel förrådsbyggnad nere vid ån.
Rivningsmogen.

PLAN

Stadsplan Osby municipalsamhälle, laga kraft 1935-10-25 (akt 11-OSS-57/35) genomförandetid har utgått.

Tomtindelning Jupiter från 1939-11-24 akt 1163K-B47.

Stadsplan Kyrkogårdssområdet, ändring 1960-10-14 (akt 11-OSS-464/60) genomförandetid har utgått.

Stadsplan för området vid Skyttebacken, 1976-02-24 (akt 1273-P2022/7) genomförandetid har utgått.

PANTBREV

Pantbrev/inteckningar: 4 st.

Totalt 808 000 kr.

Pantbrevsinnehavare: okänd.

VärderingsInstitutet

SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.

Osby Osby S:6
Ändamål: vägar ovanför allmänning.
Andel: 0,021 %.

Osby Osby S:7
Ändamål: väg.
Andelsuppgift: saknas.

Osby Osby S:8
Ändamål: Drivån.
Andelsuppgift: saknas.

EL & FÖRSÄKRING

El är ansluten till allmänt elnät.
Försäkring: okänd.
Fiber/bredband: indraget enligt ägaren.

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 med viss kvarstående möblering vid värderingstillfället. Vandalisering av objektet har skett.

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.

VärderingsInstitutet

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.

OMDÖME

Stort friliggande småhus uppfört 1929 på hörntomt 2 080 m². Taxerad boarea 198 m² och biarea 83 m². Hörntomt som gränsar mot ån.

Det föreligger ett mycket omfattande renoveringsbehov invändigt och utvändigt. Byggnaden har varit uppvärmd senaste 2-3 åren och har under denna period även vandaliserats. Utvändigt noterades bl.a. att puts släppt, trasiga fönster och takpannor saknas. Invändigt med kök som behöver renoveras, källarvåningen och ovanvåning med renoveringsbehov, innertak som släppt, teknisk osäkerhet kring utrustning och uppvärmningssystem. Under 2023/24 tilläggsisolerades bottenvåning, ny el drogs, nya ytskikt samt nya radiatorer installerades enligt ägaren.

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

Prisintervall: 1 952 - 19 817 kr/m².

Genomsnitt: 9 822 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 410 - 3 250 tkr.

Genomsnitt: 1 784 tkr.

K/T: 1,27 (0,53 - 2,47).

Genomsnittlig boarea: 182 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten april 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 600 000 kr.

Bedömt värdeintervall: 500 000 - 700 000 kr

2026-04-14



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

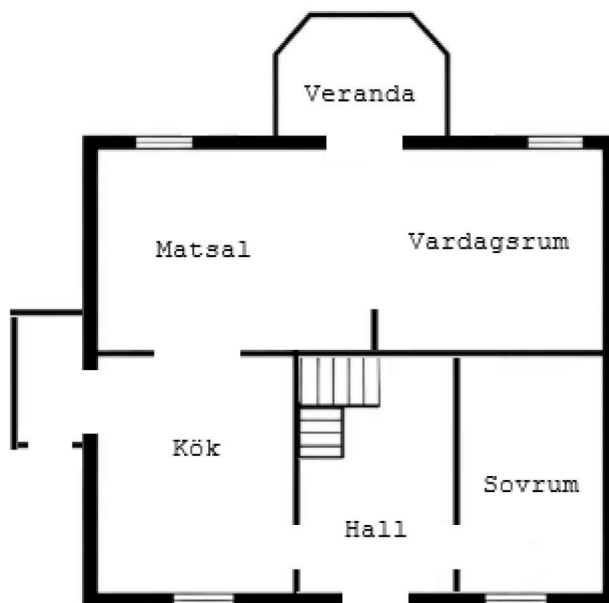
Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet

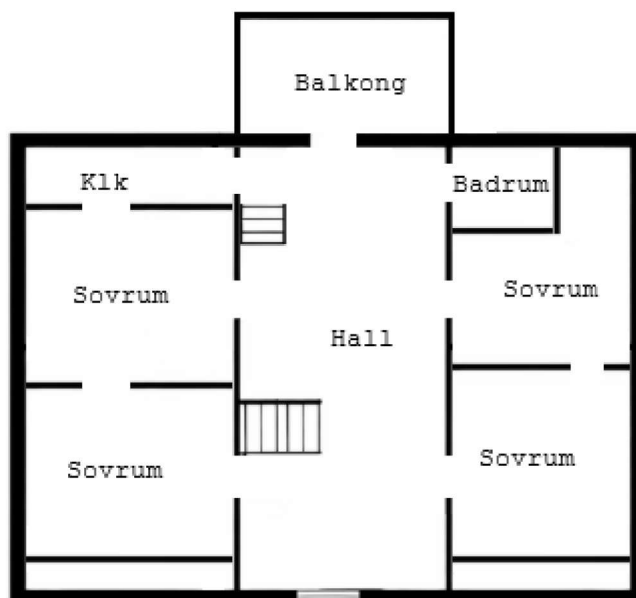


VärderingsInstitutet

Bottenvåning

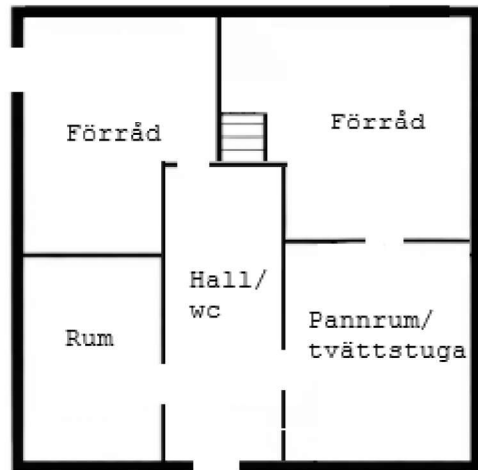


Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Källarvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning Osby Jupiter 1	UUID 909a6a60-061a-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120691305	Senaste ändringen i allmänna delen 2022-03-07
Län- och kommunkod 1273	Distrikt Osby	Distriktskod 101379	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-11-28
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-01

Adress

Adress

Nygårdsgatan 2
283 42 Osby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2019-12-04	Akt D-2019-00529139:2
--------------	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Berört fång

D-2019-00529139:2, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2019-11-27
Köpeskillning: 450 000 SEK (avser hela fastigheten)

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2019-12-04	Akt D-2019-00529139:1
--------------	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Berört fång

D-2019-00529139:1, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2019-11-27
Köpeskillning: 450 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag 2015-05-05	Akt D-2015-00181093:1
Föreläggande att vidtaga åtgärder i enlighet med vad som framgår av protokoll 2015-04-23, från tillsyns- och tillståndsnämnden, osby kommuns protokoll av 2015-04-23 § 38.		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter		
Samfälligheter		
Osby Osby S:6-8		
Anmärkningar		
Samf mark inom osby socken,se formulär p		
Planer, bestämmelser och fornlämningar		
Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan Osby municipalsamhälle	1935-10-25	11-OSS-57/35
Anmärkningar		
Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Jupiter	1939-11-24	1163K-B47

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Kyrkogårdsområdet,ändr	1960-10-14	11-OSS-464/60
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
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 211978-3	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 346 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 036 000 SEK	därav markvärde 310 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 2	Juridisk form Fysisk person
		1 / 2	Fysisk person
Värderingsenhet småhus tomtmark 5124263 (2024)			
Taxeringsvärde 310 000 SEK	Riktvärdeområde 1273001	Fastighetsrättsliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 2080 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 5125263 (2024)			
Taxeringsvärde 1 036 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 31	Bostadsyta 198 kvm
Biutrymmesyta 83 kvm	Värdeyta 215 kvm	Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen		
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder Tomtmätning	Datum 1940-03-29	Akt 1163K-C274

Fastighetsrättsliga åtgärder

Sammanläggning

Datum

1967-06-06

Akt

11-OSS-726/67

Ursprung

Osby Jupiter 17

Osby Osby 191:66-67, 192:69

Läge, Karta**Område**

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6248764.2

438504.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal**Område**

Total

Totalareal2 080 m²**Därav landareal**2 080 m²**Därav vattenareal**0 m²**Tidigare beteckningar****Beteckning**

L-Osby Jupiter:1

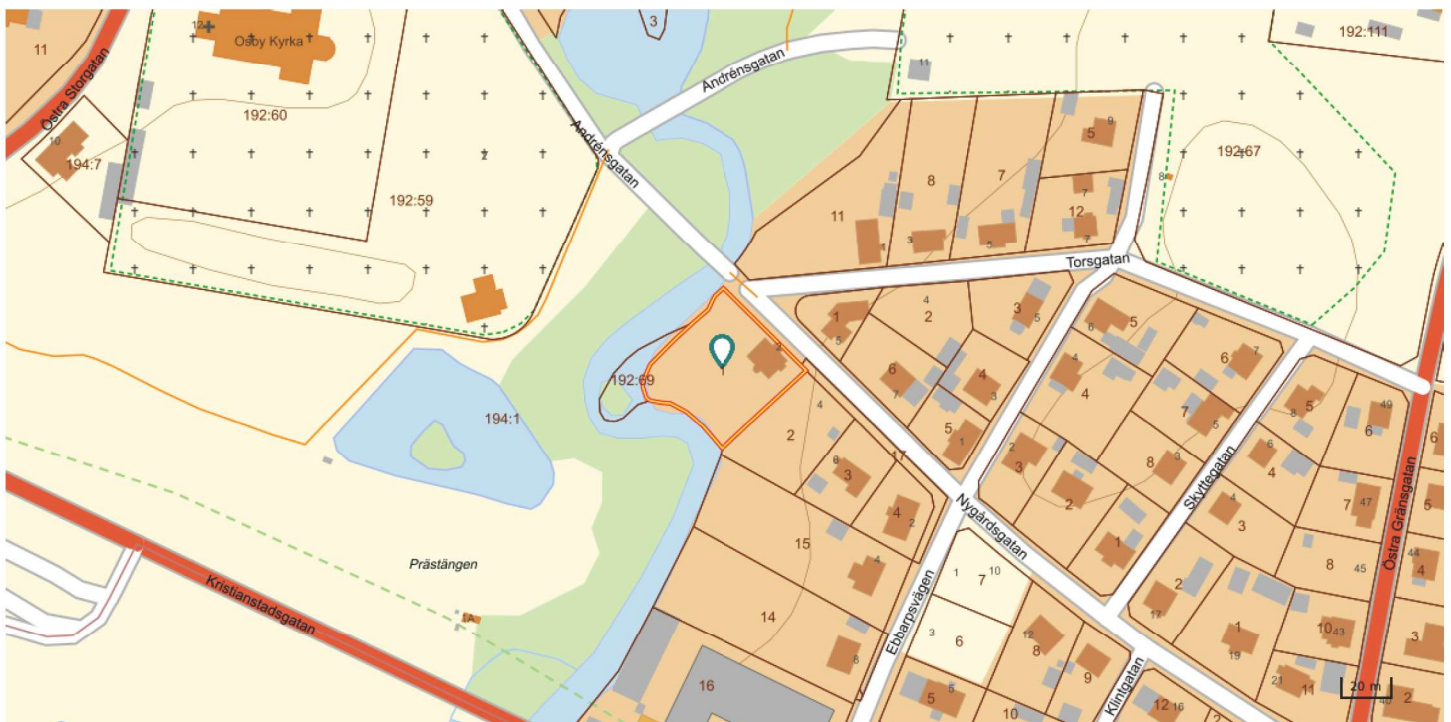
Omregistreringsdatum

1991-09-25

Akt

1183-927

Källa: Lantmäteriet

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