

Handläggare
Gustav Forsberg

Datum
22 maj 2026

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Lund Vattenbaggen 9



Maj 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>Lund Vattenbaggen 9</i>
ADRESS	<i>Gullvingevägen 18, 247 35 Södra Sandby</i>
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	<i>Privatperson F-620-26-12</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Maj 2026</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Friliggande småhus i 1 1/2 plan uppfört 1980 med en boarea om 143 m² enligt taxeringsuppgifter. Huvudbyggnaden i normalt skick och standard. På fastigheten finns även friliggande garage/förrådsbyggnad samt växthus. Garagebyggnaden med renoverings-/rivningsbehov. Fastigheten är belägen i villakvarter i Södra Sandby med en tomtareal på 765 m².</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>2026-05-19 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 765 m².</i>
TOMTTYP	<i>Mellantomt med finplanerade trädgårdsytor. Asfalterad uppfart, stenlagda gångar och trädäck med växthus. Gräsytor, buskar och fruktträd.</i>
OMGIVNING	<i>Belägen i utkanten av Södra Sandby. Service återfinns i tätorten med skolor, idrottsplatser och butik/restaurang. Pendlingsläge till Lund.</i>

VärderingsInstitutet

VATTEN OCH AVLOPP	Kommunalt vatten och kommunalt avlopp.
BYGGNADSTYP	Friliggande småhus i 1 1/2 plan, taxerat nybyggnadsår 1980.
BYGGTEKNIK	Huvudbyggnad (sannolikt utförande) Byggnaden uppförd med platta på mark, tegel- och trästomme, tegel- och träfasad, betongpannor och 3-glasfönster. Nyare 3-glasfönster på ovanvåningen.
UPPVÄRMNING OCH VENTILATION	Luft-vattenvärmepump (från 2023 enligt ägaren) kopplat till vattenburna radiatorer. Kompletterande uppvärmning med kamin i vardagsrum, kamin installerad 2020 enligt ägaren. Frånluftsventilation.
AREOR	Boarea 143 m² Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.
RUMSINDELNING	Bottenvåning med hall, kök, två sovrum, vardagsrum, tvättstuga/groventré och badrum. Ovanvåning med fyra sovrum, allrum och badrum. KÖK Kök från 2014 enligt ägaren. Laminatgolv och målade väggar med kakel ovanför diskbänk. Utrustat med ventilator (Franke), diskmaskin (ny från 2024), induktionshäll (Siemens, 2014), inbyggd mikro (Siemens, 2014), inbyggd ugn (Siemens), kyl & frys (Husqvarna, 2010). Normalt skick och standard. Enligt ägaren är motorn till köksventilatorn i behov av att bytas ut. BADRUM Badrum 1 - bottenvåning: platsmatta på golv och platstapet på väggar. Utrustat med badkar, wc och tvättställ. Äldre skick och standard. Badrum 2 - ovanvåning: plastmatta på golv och plasttapet på väggar. Utrustat med dusch, wc, handdukstork och tvättställ. Äldre skick och standard. TVÄTTSTUGA Tvättstuga/groventré i anslutning till köket. Plastmatta på golv och målade väggar. Utrustat med tvättbänk, tvättställ, tvättmaskin (Electrolux) och torktumlare (Electrolux). Normalt skick och standard.

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT	Laminatgolv i majoriteten av rummen och vitmålade väggar. Parkettgolv i vardagsrum.
TAXERINGSVÄRDE	Taxeringsår 2024. Typkod 220 (Småhusenhet, bebyggd). Taxeringsvärde 3 707 000 kr därav byggnadsvärde 2 620 000 kr och markvärde 1 087 000 kr.
ÖVRIGA BYGGNADER	På fastigheten finns trädäck med växthus/uterum i normalt skick och standard. Det finns även en friliggande garage- och förrådsbyggnad. Sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme, träfasad och papptak. Byggnaden i rivningsbehov då det har läckt in genom taket under en längre period. Mikrobiell påväxt noterades. Elbilsladdare installerad.
PLAN	Stadsplan: Laga kraft 1978-09-25, akt 1281K-S61:B1119
SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.	Saknas.
PANTBREV	Totalt 4 inteckningar med ett belopp om 2 111 000 kr. Pantbrevsinnehavare okänt.
EL & FÖRSÄKRING	El kopplat till allmänt nät. Elbilsladdare finns installerad. Okänt. Fiber är 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).

VärderingsInstitutet

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.

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.

VärderingsInstitutet

OMDÖME

Friliggande småhus uppfört 1980 med en taxerad boarea på 143 m². Tomtareal om 765 m². Fastigheten belägen i utkanten av Södra Sandby i villakvarter. Byggnaden bedöms i stort vara i normalt skick och standard, badrummen med renoverings-/moderniseringsbehov. Garagebyggnaden i behov av en totalrenovering.

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

Prisintervall: 23 571 - 35 357 kr/m².

Genomsnitt: 30 045 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 3 250 - 4 950 tkr.

Genomsnitt: 4 039 tkr.

K/T: 1,20 (1,00 - 1,34).

Genomsnittlig boarea: 138 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten maj 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts **till 4 000 000 kr.**

Bedömt värdeintervall: 3 700 000-4 300 000 kr

22 maj 2026



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

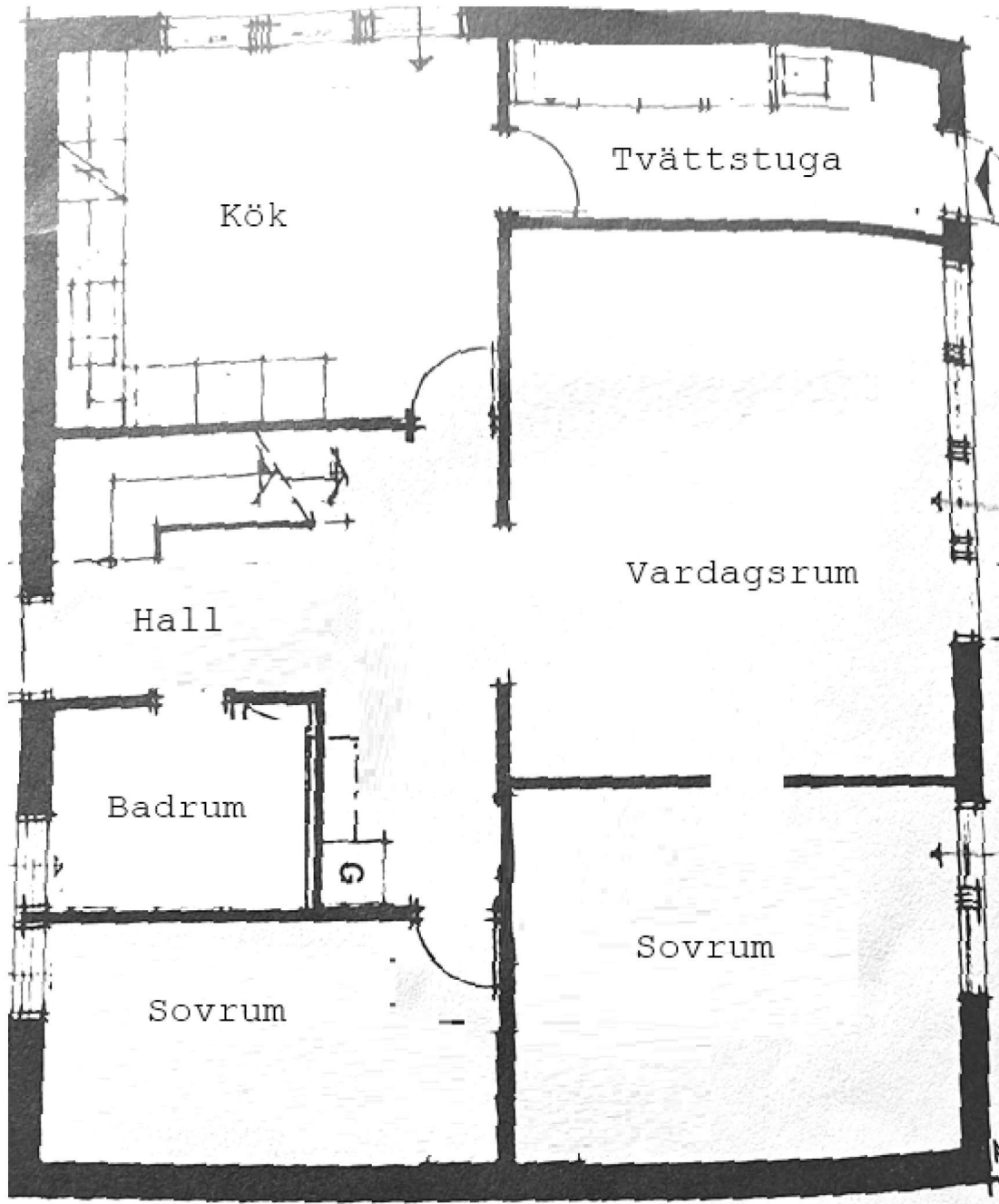
Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet



VärderingsInstitutet

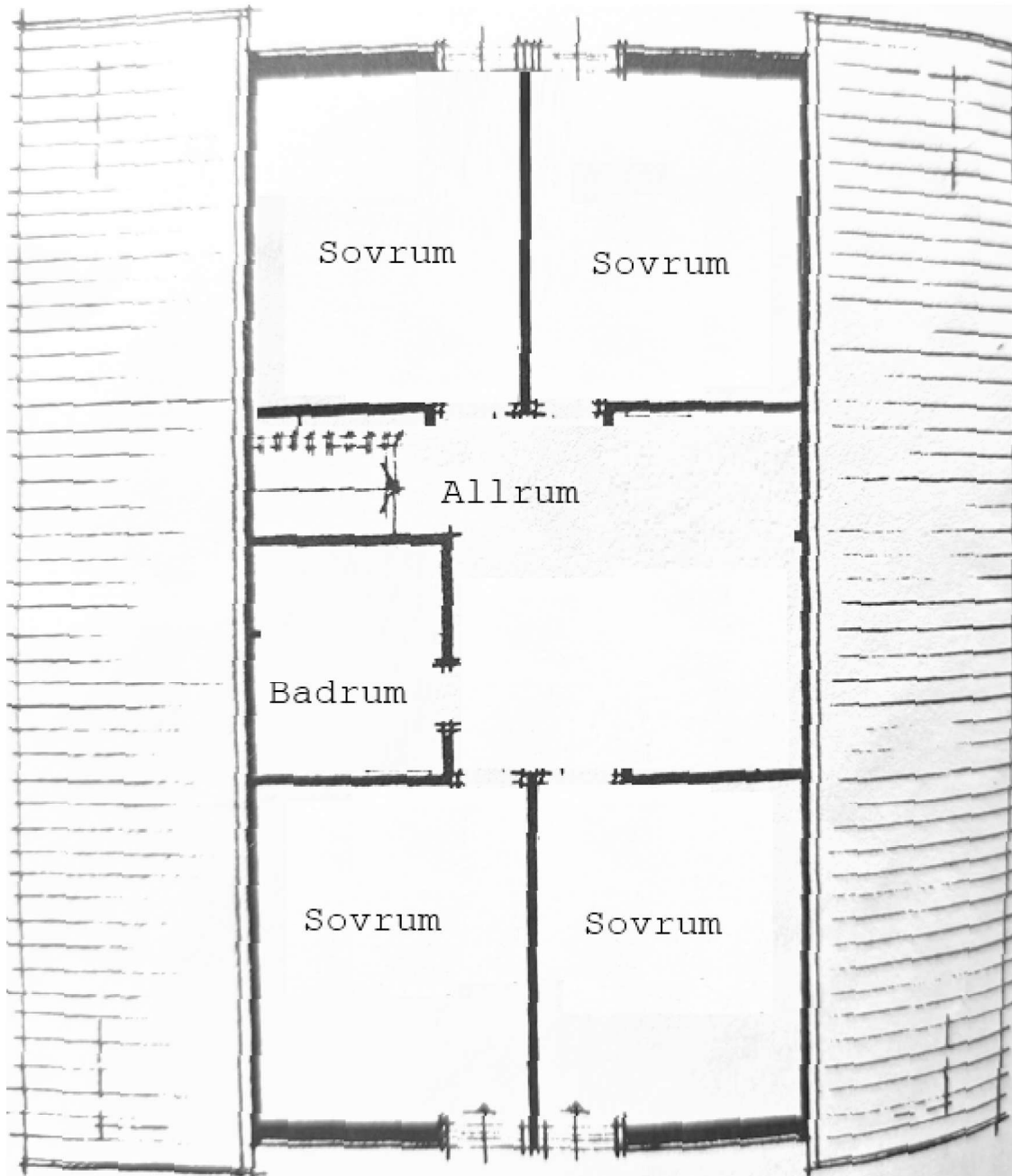
Bottenvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

VärderingsInstitutet

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Lund Vattenbaggen 9	909a6a59-c972-90ec-e040-ed8f66444c3f	120083746	2021-03-09
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1281	Hardeberga Socken: hardeberga	101168	2026-03-18
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-05-15

Adress

Adress

Gullvingevägen 18
247 35 Södra Sandby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2015-03-26	D-2015-00118059:1

Berört fång

D-2015-00118059:1, andel 1/1
Bodelning p.g.a.
samboförhållandets upphörande:
2015-03-20
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll

	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2026-03-13, 2.033.080 sek jämte ränta och kostnader målnr 01-109641-26	2026-03-17	D-2026-00092942:1

Anmärkningar

Avser inteckning 06/4407A
Avser inteckning 06/4407B
Avser inteckning 07/10853
Avser inteckning D-2015-00118059:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 2 111 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	421 000 SEK	2006-02-03	06/4407A

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Utbyte 13/30160			
3	1 529 000 SEK	2006-02-03	06/4407B
Anmärkningar Utbyte 13/30160			
4	50 000 SEK	2007-04-11	07/10853
5	111 000 SEK	2015-03-26	D-2015-00118059:2
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 1			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Nyttjanderätt Övrigt ändamål: tele	1961-09-06	61/2408
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Hässleholm	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1978-09-25	1281K-S61:B1119

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	270935-7	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	3 707 000 SEK	2 620 000 SEK	1 087 000 SEK
Taxerade ägare	Andel		Juridisk form
	1 / 1		Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 46668256 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
1 087 000 SEK	1281100	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	765 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
	Kommunalt vatten	1	

Inte strand eller strandnära mer än 150 m

Kommunalt avlopp

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 46669256 (2024)

Taxeringsvärde 2 620 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 34	Bostadsyta 143 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 143 kvm	Nybyggnadsår 1980	Tillbyggnadsår
Värdeår 1980	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1979-03-29	12-HAD-198

Ursprung

Lund Assarhusa 1:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6174636.5	394935.5



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

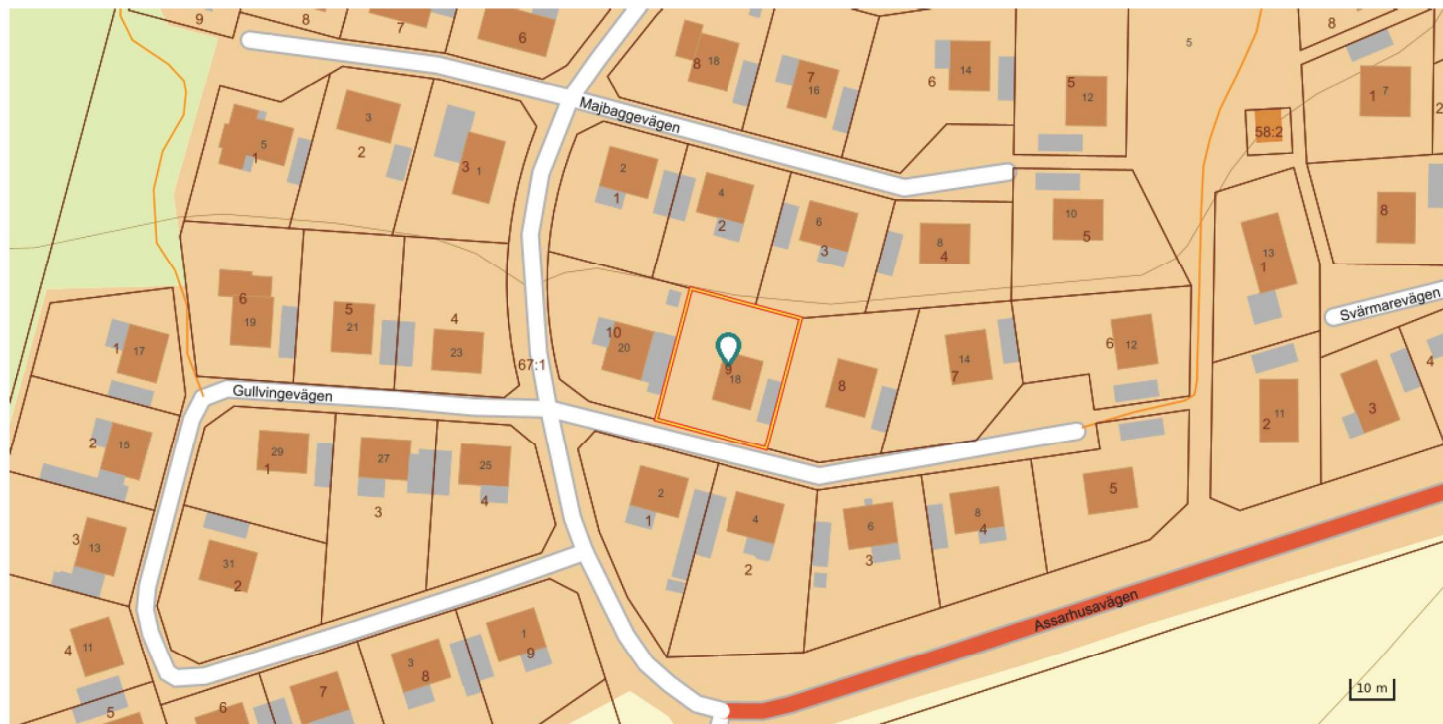
Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	765 m ²	765 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Hardeberga Vattenbaggen:9	1983-03-01	1281K-8282:B1183

Källa: Lantmäteriet



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