

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Skurup Ljungen 2



Maj 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Ljungen 2 i Skurup kommun</i>
ADRESS	<i>Ängsgatan 3 274 38 Skurup</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-968-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Maj 2025</i>
UPPDRAUGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 1 008 m² belägen i Skurup.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1-plan uppförd 2021 enligt taxeringsuppgifter. Byggnaden har en taxerad boarea om 140 m². På fastigheten finns även ett friliggande garage om 66 m². Objektet bedöms vara i modernt skick och standard.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs mestadels av liknande småhusenheter.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-04-22 av Gustav Forsberg tillsammans med ägare.</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>

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 1 008 m².

TOMTTYP	☒ Mellantomt	☐ Hörntomt	☐ Skafthtomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära tomt
	☒ Friliggande	☒ Trädgård	☐ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Centralt läge		
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☐ Flerbostadshus	☐ Lantligt läge		
Tomtens ytor utgörs huvudsakligen av gräsmatta samt enstensatt garageuppfart. På tomten finns även ett trädäck beläget i anslutning till husets baksida. Friliggande garage om 66 m ² .						

Vatten och avlopp

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

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	2021	☒ Permanentboende	☐ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:	-	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1-plan.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLÄG	FASADER	YTTERTAK	FÖNSTER
☐ Murar till berg	☐ Betonghålstén	☐ Trä	☒ Trä	☐ Träpanel	☐ Tegelpannor	☐ Kopplade
☒ Gjuten grund	☐ Lättklinker	☒ Lättbetong	☐ Lättbetong	☐ Tegel	☒ Betongpannor	☒ Tvåglas
☐ Källargrund	☐ Lättbetong	☐ Lättklinker	☐ Betong	☐ Kalksandsten	☐ Plåt	☒ Treglas,
☐ Krypgrund	☐ Betong	☐ Tegel	☐ Stålbalkar	☒ Puts	☐ Papp	☐ Isoleratglas
☐ Plintar	☐ Natursten	☐ Betong		☐ Slammat	☐ Shingel	☐ Enkelglas
☐ Pålar		☐ Timmer		☐ Eternit	☐ Eternit	☐ 2+1-glas
☐ Balkgrund		☐ Leca		☐ Plåt	☐ Vass	☐ Innanfönster
☐ Torpargrund						
Byggnadens stomme utgörs huvudsakligen av lättbetong. Taket bärs upp av takstolar i trä med tilläggisolerat vindsutrymme.						

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/vatten)
☐ Radiatorer	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☐ Värmepump (luft/luft)
☒ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Sjövärme	☒ Värmepump (Frånluft, Nibe)
☒ Mek. Ventilation (FX)		☐ Grundvattenvärme	☐ Fjärrvärme
☐ Självdragsventilation			
Vridbar kamin belägen i vardagsrummet.			

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 140 m²**. Undertecknad tar inget ansvar för dessa uppgifter. 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		2			1		1						1
S:a	1	4	1		2			1		1						1
Övrigt:																

Kök

☐ Elspis	☐ Häll	☒ Inb. ugn (Bosch)	☒ Kyl (Bosch)	☐ Kaffemaskin
☐ Vedspis	☒ Induktionshäll	☒ Inb. Mikro (Bosch)	☒ Frys (Bosch)	☐ Vinkyl
☐ Gashäll	☒ Köksfläkt	☒ Diskmaskin (Bosch)	☐ Kyl/Frys	☐
Beskrivning:	Kök med klinker på golv och kakel ovanför diskbänken.			
Standard:	Modern.			
Underhållsstatus:	Normal.			

BADRUM 1

☒ WC	☐ Duschplats	☐ Badkar	☒ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☒ Bubbeldbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐
☒ Tvättställ	☐	☐	☐ Bastu	☐
Beskrivning:	Badrum med klinker på golv och kakel på väggar. I badrummet finns ett (hörn)bubbeldbadkar.			
Golv:	Klinker.		Standard:	Modern.
Väggar:	Kakel.		Underhållsstatus:	Normal.

BADRUM 2

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☒ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbeldbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐
☒ Tvättställ	☐	☐	☐ Bastu	☐
Beskrivning:	Badrum med klinker på golv och kakel på väggar.			
Golv:	Klinker.		Standard:	Modern.
Väggar:	Kakel.		Underhållsstatus:	Normal

TVÄTTSTUGA

☒ Tvättmaskin (Bosch)	☐ Frys	☒ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare	☐ Dusch
☒ Torktumlare (Bosch)	☐ Centrifug	☐ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt	☐ Bastu
☐ Torkskåp	☐ Centraldammsugare	☒ Tvättbänk	☒ Frånluftvärmepump	☐ Mangel
Beskrivning:	Tvättstuga med klinker på golv och målade väggar.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Modern.	
Väggar:	Målat.	Underhållsstatus:	Normal.	

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

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

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgiftsår: 2024				
Taxeringsvärde:	4 318 000	Byggnadsvärde:	3 575 000	Markvärde: 743 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Garagebyggnad

Intill bostadshuset finns en friliggande garagebyggnad med en byggnadsarea om 66 m². Sannolikt är byggnaden uppförd med platta på mark med stomme av lättbetong samt taklag av trä med yttertak av plåt. Garageporten är automatisk och fönstren utgörs av treglas.

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaden är i normalt till modernt skick och standard.

PLAN

Fastigheten omfattas av en detaljplan laga kraft 2017-07-24, akt 1264-P172. Se vidare information hos kommunen.

PANTBREV

Totalt 4 inteckningar.
Belopp 3.650.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.
Fiber indraget.

Servitut m.m.

Fastigheten är belastad av ett avtalsservitut avseende fiber- och starkströmsledningar. Ledningar är belägna på den östra delen av fastigheten där byggnader ej får placeras. Se bifogad fil med tillhörande karta.

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 ställes i relation till ortsprisunderlaget.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på följande underlag:

1. Inspektion av fastigheten 2025-04-22

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

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

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 1 008 m². På fastigheten finns friliggande småhusbyggnad i 1-plan med en taxerad boarea om 140 m². På fastigheten finns även en friliggande garagebyggnad om 66 m².

Tomtens ytor utgörs huvudsakligen av gräsmatta samt en stensatt garageuppfart. På tomten finns även ett trädäck beläget i anslutning till husets baksida. Bostadshuset bedöms vara i modernt skick och standard.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2022-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 13 köp studerats.

Prisintervall: 23 077 - 42 268 kr/m².

Genomsnitt: 34 189 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 3 350 - 7 050 tkr.

Genomsnitt: 4 121 tkr.

K/T: 1,72 (1,31 - 2,08).

Genomsnittlig boarea: 126 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per maj 2025**
bedöms efter avstämning mot ortspris-
underlaget till **5 000 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 4 500 000 – 5 500 000
kronor

Malmö 2025-05-02



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

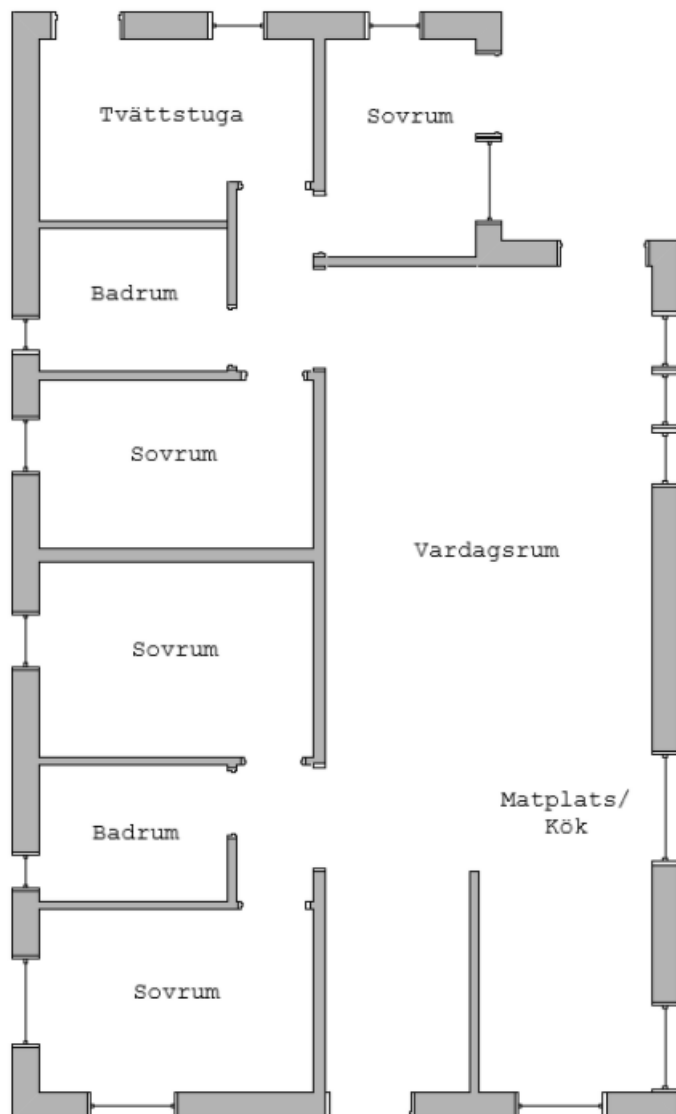


SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



Ritning



Avvikelser kan förekomma på ritning



038 Allmän+Taxering 2025-04-22

Fastighet

Beteckning

Skurup Ljungen 2

UUID:

66e3da87-68a6-03e3-e053-7e44ed8f9ecb

Senaste ändringen i allmänna delen

2020-07-08

Nyckel:

121101803

Län- och kommunkod

1264

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2025-03-05

Distrikt

Skurup

Distriktskod

101042

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-04-16

Adress

Adress

Ängsgatan 3
274 38 Skurup

Läge, karta

Område

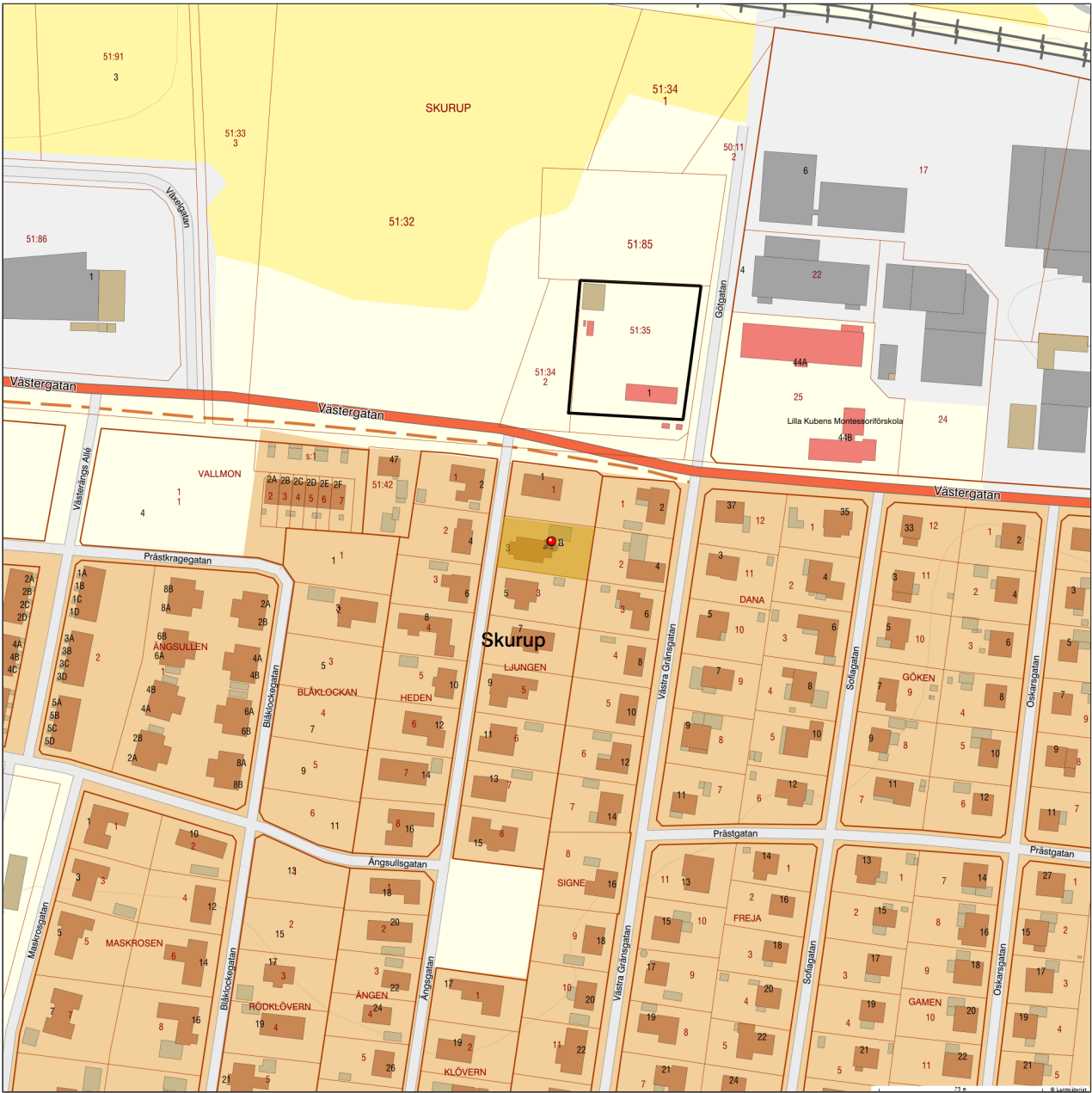
1

N (SWEREF 99 TM)

6149109.6

E (SWEREF 99 TM)

404478.3



Areal

Område

Totalt

1

Totalareal

1 008 kvm

Därav landareal

1 008 kvm

Därav vattenareal

1 008 kvm

Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2020-01-17	D-2020-00022202:1
 Köp (även transportköp): 2020-01-13 Köpeskilling: 488.880 SEK, avser hela fastigheten. Anmärkning: Förbehåll om överlåtelse d-2020-00022202:3			
	1/2	2020-01-17	D-2020-00022202:2
 Köp (även transportköp): 2020-01-13 Köpeskilling: 488.880 SEK, avser hela fastigheten.			
Anteckningar			
Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas		2025-03-04	D-2025-00075438:1
Utmätning 2024-12-02 425 326 sek beslutsnummer 12245904268		2024-12-04	D-2024-00410158:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 39108a2e-4aeb-4d97-8672-BC1CB6EEC461 Avser inteckning d-2022-00284263:1			
Utmätning 2024-12-02 425 326 sek beslutsnummer 12245902619		2024-12-04	D-2024-00410165:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 39108a2e-4aeb-4d97-8672-BC1CB6EEC461			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 4			
Totalt belopp: 3.650.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	415.548 SEK	2020-01-27	D-2020-00032809:1
3	2.984.452 SEK	2020-06-16	D-2020-00243555:1
4	100.000 SEK	2021-10-07	D-2021-00445870:1
5	150.000 SEK	2022-07-05	D-2022-00284263:1
Inskrivningar			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut fiber- och starkströmsledningar	2018-05-25	D-2018-00245512:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D201800245512:1.1
Beskrivning: Fiber-och starkströmsledningar			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Detaljplan: För fastigheten skurup 51:44 m.fl.

Datum

2017-06-21

Laga kraft: 2017-07-24

Akt

1264-P172

Genomf. start:

2017-07-25

Genomf. slut:

2022-07-24

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

759926-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	4.318.000 SEK	3.575.000 SEK	743.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/2	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyp Lagfart eller Tomträtt
Taxerad Ägare	Andel 1/2	Juridisk form	Ägandetyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 301516949.

Taxeringsvärde 743.000 SEK	Riktvärdeområde 1264003	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 008 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 301867582.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 3.575.000 SEK	Total standardpoäng 37
Bostadsyta 140 kvm	Biutrymmesyta 66 kvm	Värdeyta 153 kvm
Nybyggnadsår 2021	Tillbyggnadsår	Värdeår 2021
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2018-03-09	1264-1429
Särskild gränsutmärkning	2020-07-08	1264-2019/27

Ursprung

Skurup Skurup 51:44

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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