

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Dalby 17:17 i Lunds kommun



Mars 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Dalby 17:17 i Lunds kommun</i>
ADRESS	<i>Dalby 161 247 94 Dalby</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>Privat person F-443-25-12</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Mars 2024</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 4 069 m² belägen på lantligt läge strax sydöst om Dalby.</i> <i>På fastigheten finns en småhusbyggnad i 1½-plan. Värdeår 1929 enligt taxeringsuppgift, nybyggnadsår saknas. Småhusbyggnaden har en taxerad boarea om 115 m² och en biarea om 10 m². På fastigheten finns även friliggande garagebyggnad samt större ekonomibyggnad i vinkel. Ekonomibyggnaden inrymmer mestadels förråd och lagerytor men även stallplatser och tillbyggt hönshus.</i> <i>Omgivningen utgörs av åker- och skogsmark samt gårdsbyggnader, småhus och förskola/skola.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-02-27 av Gustav Forsberg tillsammans med fastighetsägaren.</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 4 069 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		

Grusad väg mellan bostadsbyggnad och ekonomibyggnader. I övrigt består tomten till största del av grönytor.

Vatten och avlopp

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

Borrard brunn enligt ägaren. Markbädd med slamavskiljare enligt kommun.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	-	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Värdeår:	1929	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½-plan.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄKLÄG	FASADER	YTTERTAK	FÖNSTER
☐ Murar till berg	☐ Betonghålstén	☒ Trä	☒ Trä	☐ Träpanel	☐ Tegelpannor	☐ Kopplade
☒ Platta på mark	☐ Lättklinker	☐ Lättbetong	☐ Lättbetong	☒ Tegel	☐ Betongpannor	☐ Tvåglas
☐ Grundsulor	☐ Lättbetong	☐ Lättklinker	☐ Betong	☐ Kalksandsten	☒ Plåt	☒ Treglas
☐ Krypgrund	☐ Betong	☒ Tegel	☐ Stålbalkar	☐ Puts	☐ Papp	☐ Isolerglas
☐ Plintar	☒ Natursten	☐ Betong		☐ Slammat	☐ Shingel	☐ Enkelglas
☐ Pålar		☐ Timmer		☐ Eternit	☐ Eternit	☐ 2+1-glas
☐ Källargrund		☐ Siporex		☐ Plåt	☐ Vass	☐ Innanfönster
☐ Torpargrund						

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☒ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☒ Pelletsanna (olepanna)	☐ Solvärme
☐ Luftburet värmesystem	☐ Öppen spis m. insats	☐ Elpanna	☐ Jordvärme
☐ Dir.verkande elradiatorer	☐ Kamin	☐ Fast bränsle panna	☐ Värmepump (luft/luft värmepump)
☒ Radiatorer ov	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☐ Värmepump CTC (luft/vatten)
☒ Golvvärme bv	☐ Varmvattenberedare	☐ Sjövärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation		☐ Kombipanna	☐ Bergvärme
☐ Självdragsventilation			

Oljepanna som är ombyggd till pelletsanna enligt uppgift från ägaren.

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår byggnadens boarea till **115 m² samt 10 m² biarea**. Inga ritningar finns tillgängliga hos kommunen, sannolikt är boarean större efter grov uppmätning på satellit. Ekonomibyggnaderna med en area om ca 500 m², grovt uppmätt från satellit av undertecknad. 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	Matsal	Badrum	Kontor	WC	Hall	Bastu	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Garage	Carport
Bv	1	1	1		1			2		1	2			1		
Ov		3			1			1			1	1				
S:a	1	4	1		2			3		1	3	1		1		
Övrigt:	Pannrum nås utifrån.															

KÖK

☒ Elspis (Bosch)	☐ Häll	☐ Inbyggd ugn	☒ Kyl (Samsung)	☐ Kaffemaskin
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☐ Inbyggd mikro	☒ Frys (Samsung)	☐ Vinkyl
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt (Thermax)	☒ Diskmaskin	☐ Kyl/Frys	
Beskrivning:	Kök med plastmatta på golv och tapetserade väggar med kakel ovanför köksbänk.			
Standard:	Normal till äldre.			
Underhållsstatus:	Visst moderniserings-/underhållsbehov.			

BADRUM (Bv)

☒ Wc	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☒ Frånluftsfläkt	
☒ Tvättställ		☐ VVB	☐ Bastu	
Beskrivning:	Badrum med wc, tvättställ och dusch. Duschen ur funktion enligt ägaren.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal till äldre.	
Vägg:	Kakel.	Underhållsstatus:	Underhålls-/renoveringsbehov.	

BADRUM (Ov)

☒ Wc	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☒ Frånluftsfläkt	
☒ Tvättställ		☐ VVB	☐ Bastu	
Beskrivning:	Badrum med wc, tvättställ och dusch.			
Golv:	Våtrumsmatta.	Standard:	Äldre.	
Vägg:	Vårumstapet/vävtapet.	Underhållsstatus:	Underhålls-/renoveringsbehov.	

GROVENTRÉ/TVÄTTSTUGA

☒ Tvättmaskin (Cylinda)	☐ Frys	☐ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare	☐ Dusch
☒ Torktumlare (Cylinda)	☐ Centrifug	☐ Förvaringskåp	☐ Frånluftsfläkt	☐ Värmepanna
☐ Torkskåp	☐ Centraldammsugare	☐ Tvättbänk	☐ Frånluftvärmepump	☐ Fjärrvärmecentral
Beskrivning:	Belamrat vid värderingstillfället, svårt att se ytskikten.			
Golv:	Plastmatta.	Standard:	Normal.	
Vägg:	Tapet.	Underhållsstatus:	Uppfräschningsbehov.	

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
Parkett	☒ Tapet	☒ Målat
☒ Plastmattor	Målad glasfiberväv	Panel
☒ Brädgolv	☒ Målat	Gips
☒ Laminat	Panel	Vävspänt
Sten	Bröstpanel	Plastspänt
☒ Klinker	Väv	Pappspänt
Skiffer	Tegel	Kupoltakfönster
Heltäckningsmatta	☒ Kakel	Stuckatur

Äldre ytskikt, många i behov av att bytas. Några rum var kraftigt belamrade där ytskikten var svåra att se.

Taxeringsvärde

220, Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	2 801 000	Byggnadsvärde:	1 541 000	Markvärde: 1 260 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Ekonomibyggnad i vinkel

Strax söder om småhuset ligger ekonomibyggnad i vinkel. Delen närmast bostadshuset är enklare med jordat/hårdgjort golv, trästomme med fasad av träpanel och tak av eternit. Den södra delen med platta på mark, trästomme, tegel-/träfasad samt eternittak. Den södra delen inrymmer 2-3 hästboxar, tillbyggt hönshus och förrådsutrymmen.

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaderna bedöms vara i något eftersatt skick och standard med underhålls-/renoveringsbehov.

Garagebyggnad

Strax öst om huvudbyggnaden finns garagebyggnad uppförd. Uppförd med platta på mark, trästomme, träfasad och eternittak. Talskjutport i trä.

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaden bedöms vara i eftersatt skick och standard med större underhålls-/renoveringsbehov.

EL, FÖRSÄKRING & FIBER

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.

PLANER

Fastigheten omfattas ej av någon detaljplan.

PANTBREV

Totalt 1 in-teckningar.
Belopp 2 700 000 SEK.
Pantbrevsinnehavare: okänd.

SERVITUT, SAMFÄLLIGHETS- FÖRENING M.M.

Lund Dalby GA:21

Förvaltning: Väg.

Förening: Erikavägens samfällighetsförening.

Avgift: enligt ägaren delas ansvaret upp.

Ingen kostnad utgår just nu men det vilar på att andelsägarna hjälper till att underhålla vägen.

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

Byggnaden var generellt normalt möblerad vid värderingstillfället, dock var några rum belamrade med lösöre. Garage, ekonomibyggnader och tomten i allmänhet något belamrad med diverse lösöre.

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 2025-02-27

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 omfattas av småhusbyggnad i 1½-plan med en taxerad boarea om 115 m² och biarea om 10 m² belägen på lantligt läge med närhet till Dalby. På fastigheten finns även uppfört garagebyggnad och större ekonomibyggnader i vinkel inrymmande bl.a. stall och hönshus. Byggnaderna på fastigheten bedöms vara i äldre skick och standard med större underhålls-/renoveringsbehov.

I fastighetens närområde har 9 köp studerats efter 2022-01 med viss gallring avseende byggnadsår, storlek och belägenhet.

Prisintervall: 18 461 - 38 500 kr/m².
Genomsnitt: 30 149 kr/m².
Prisintervall: 2 500 - 5 800 tkr.
Genomsnittlig köpeskilling: 4 094 tkr.
K/T-värde: 1,72 (1,04 - 2,38).
Genomsnittlig boarea: 139 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per mars 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 3 000 000 kr.**

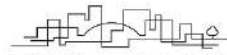
Bedömt osäkerhetsintervall 2 700 000 - 3 300 000 kronor.

Malmö 2025-03-11



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



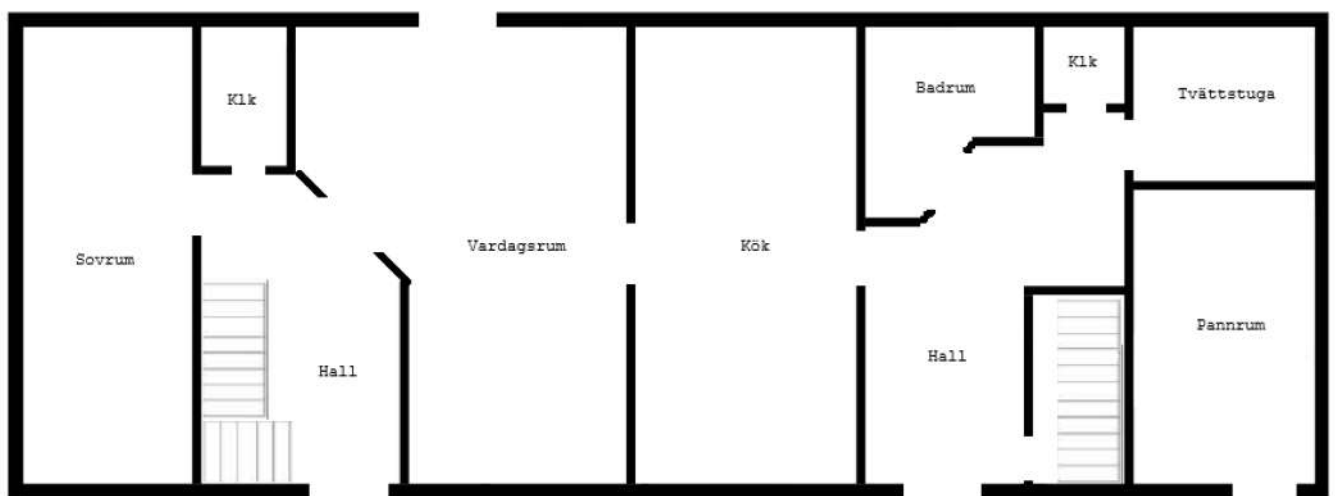
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoton
Ritning
Fastighetsutdrag med karta



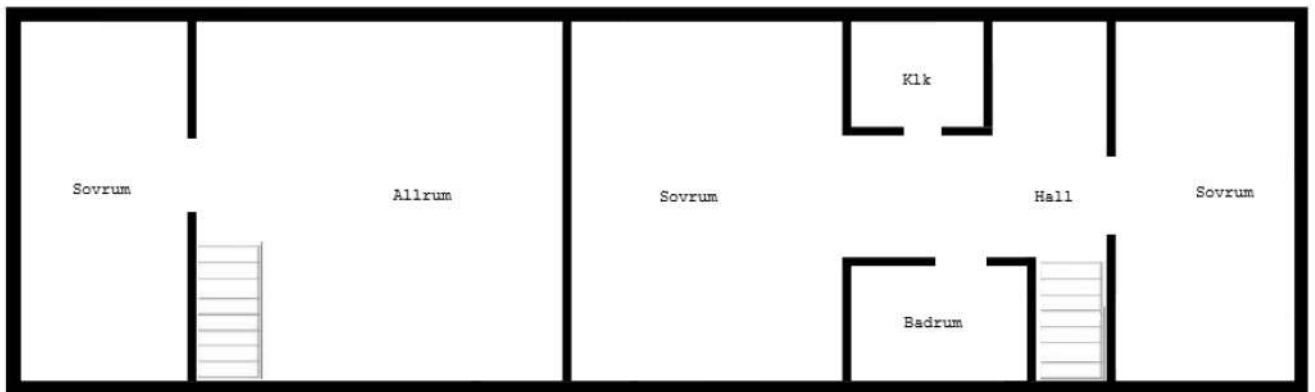


Ritning bottenvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

Ritning ovanvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.



metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-02-27

Fastighet

Beteckning
Lund Dalby 17:17

UUID:
909a6a5d-6b04-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen
2021-03-09

Nyckel:
120321734

Län- och kommunkod
1281

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-02-14

Distrikt
Dalby
Socken: Dalby

Distriktskod
101169

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-02-26

Adress

Adress
Dalby 161
247 94 Dalby

Läge, karta

Område

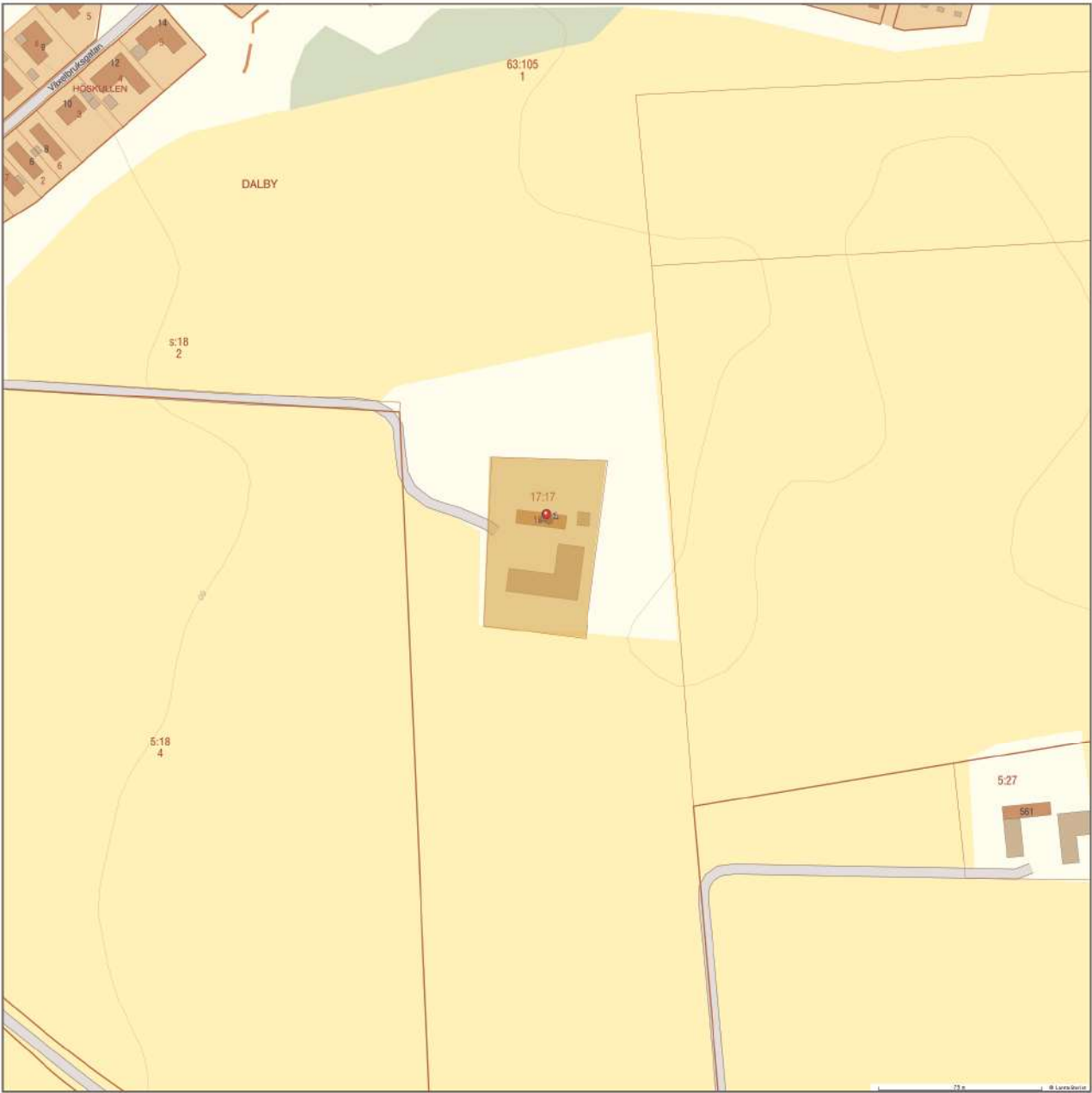
1

N (SWEREF 99 TM)

6168954.1

E (SWEREF 99 TM)

396748.0



Areal

Område

Totalt

Totalareal

4 069 kvm

Därav landareal

4 069 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2010-06-11	10/16845
Köp (även transportköp): 2010-05-12 Köpeskilling: 3.000.000 SEK, avser hela fastigheten.			
	1/2	2010-06-11	10/16846
Köp (även transportköp): 2010-05-12 Köpeskilling: 3.000.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-10 989 893 sek beslutsnummer 1225416757	2025-02-12	D-2025-00051126:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 6970e97b-4015-4D15-B142-E2917439211B		
Utmätning 2025-02-10 989 461 sek beslutsnummer 1225416583	2025-02-12	D-2025-00051139:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 6970e97b-4015-4D15-B142-E2917439211B Avser inteckning 06/12983		
Utmätning 2025-02-10 1 176 569 sek beslutsnummer 1225416575	2025-02-12	D-2025-00051140:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande f6e42793-5B29-4961-9798-75F12EA08A64 Avser inteckning 06/12983		
Utmätning 2025-02-10 1 176 907 sek beslutsnummer 1225416765	2025-02-12	D-2025-00051124:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande f6e42793-5B29-4961-9798-75F12EA08A64 Rättat d-2025-00053074:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1			
Totalt belopp: 2.700.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2.700.000 SEK	2006-04-24	06/12983

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

260906-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2.801.000 SEK	1.541.000 SEK	1.260.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/2	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyper Lagfart eller Tomträtt
Taxerad Ägare	Andel 1/2	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyper Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 024240256.

Taxeringsvärde 1.260.000 SEK	Riktvärdeområde 1281108	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 4 069 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 024241256.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.541.000 SEK	Total standardpoäng 33
Bostadsyta 115 kvm	Biutrymmesyta 10 kvm	Värdeyta 117 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Lund Dalby GA:21

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Avstyckning	1992-12-16	1281K-9238
Fastighetsreglering	2003-07-01	1281K-20150
Anläggningsåtgärd Fastighetsreglering	2014-05-15	1281K-21362

Ursprung

Lund Dalby 17:2, 34:4

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning:
Hässleholm
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet