

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Kristianstad Slätteberga 1:34



Oktober 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Slätteberga 1:34 i Kristianstad kommun</i>
ADRESS	<i>Hörrödsvägen 126 297 94 Degeberga</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-1254-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Oktober 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 2 592 m² belägen ca 8 km sydväst om Degeberga.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1½-plan med källare. Byggnaden är uppförd 1939 och omfattar 44 m² boarea och 40 m² biarea enligt taxeringsuppgifter. Enligt uppgift från ägaren är boarean 73 m². Byggnaden bedöms generellt vara i normalt skick och standard med visst uppfräschnings-/underhållsbehov.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs mestadels av åker- och skogsmark samt enstaka småhus och gårdar.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-09-30 av Gustav Forsberg tillsammans med ägaren.</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 2 592 m².

TOMTTYP	Mellantomt	☒	Hörntomt	☐	Skafttomt	☐	Sjötomt	☐	Strandtomt	☐	Strandnära tomt
	Friliggande	☒	Trädgård	☐	Natur	☐	Kuperad	☐	Berg	☐	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐	Parhus	☐	Radhus	☐	Centralt läge	☐		☐	
	Fritidshus	☐	Kedjehus	☐	Flerbostadshus	☒	Lantligt läge	☐		☐	

Tomten utgöres mestadels av vildvuxna grönytor samt uppfart och stensatta gångar.

Vatten och avlopp

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

Enskilt vatten och avlopp enligt taxeringsuppgifter. Enligt kommunen är det installerat slamavskiljare med infiltration 2020.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1939	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:		☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½-plan med källare som nås utifrån. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTERTAK	FÖNSTER
Murar till berg	Betonghålstén	☒ Trä	☒ Trä	Träpanel	☒ Tegelpannor	Kopplade
Gjuten grund	Lättklinker	Lättklinker	Lättklinker	Tegel	Betongpannor	☒ Tvåglas
☒ Källargrund	Lättklinker	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
Balkgrund		Leca		Plåt	Vass	Innanfönster
Torpargrund						

Enligt uppgift från ägaren renoverades tak och takstolar, fasader putsades och tilläggsisolerades samt nya fönster och dörrar sattes in under 2017/18.

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/luft)
Radiatorer	Kakelugn	Bergvärme	Värmepump (luft/vatten)
Golvvärme	☒ Varmvattenberedare	Sjövärme	Fjärrvärme
Mek. frånluftsventilation		Grundvattenvärme	
☒ Självdragsventilation			

Enligt ägaren är luft-luftvärmepumpen i behov av att bytas ut.

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 44 m² och biarea till 40 m²**. Enligt ägaren är **boarean 73 m²**. 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
Kv													2			
Bv	1		1	1	1			1								
Ov		2														
S:a	1	2	1	1	1			1					2			
Övrigt:																

KÖK

☒ Elspis		Häll		Inb. ugn		Kyl		Kaffemaskin
☐ Vedspis		Induktionshäll		Inb. mikro		Frys		Vinkyl
☐ Gasspis		☒ Köksfläkt		Diskmaskin		☒ Kyl/Frys		
Beskrivning:	Laminat på golv och tapetserade/träpanel på väggar med kakel ovanför diskbänk.							
Standard:	Normal.							
Underhållsstatus:	Underhålls-/uppfräschningsbehov.							

BADRUM

☒ WC		Duschplats		Badkar		Handduktork	☒ Tvättmaskin (Bosch)
☐ Bidé		☒ Duschkabin		Bubbelbadkar		Frånluftsfläkt	☒ Torktumlare (Cylinda)
☒ Tvättställ						Bastu	
Beskrivning:	Kakel på golv och träpanel på väggar.						
Golv:	Kakel.		Standard:		Normal.		
Väggar:	Träpanel.		Underhållsstatus:		Normal.		

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

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

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	845 000	Byggnadsvärde:	554 000	Markvärde: 291 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Garagebyggnad

Vid fastighetens uppfart finns uppfört garagebyggnad. Sannolikt uppfört med jordstamped golv, stomme av lecablock, utvändig fasad av puts, taklag av trä med utvändig beklädnad av eternit. Taksjutport.

SKICK OCH STANDARD

Bedöms som normalt, visst underhållsbehov.

Förrådsbyggnad

Enklare förrådsbyggnad. Markgrund, trästomme med träpanel som fasad, taklag av trä med utvändig beklädnad av plåt.

SKICK OCH STANDARD

Enkel med större underhålls-/renoveringsbehov.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.
Fiber indraget enligt ägaren.

PANTBREV

Totalt 4 inteckningar.
Belopp 595.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

PLAN

Fastigheten omfattas ej av planbestämmelser.

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

Vid värderingstillfället var småhuset normalt möblerat.

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 2025-09-30

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

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

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 2 592 m². På fastigheten finns ett småhus i 1½-plan med källare som nås utifrån. Byggnaden har en boarea om 73 m² enligt ägaren och är uppfört 1939 enligt taxeringsuppgifter. På fastigheten finns även garagebyggnad och förrådsbyggnad. Tomten består mestadels av vildvuxna grönytor samt av uppfart och stensatt gångar. Byggnaden bedöms generellt vara i normalt skick och standard. Invändigt föreligger underhållsbehov av framförallt ytskikt, färdigställande av dörr-/fönsterlister samt översyn av uppvärmningssystemet. Utvändigt bedöms småhusbyggnaden vara i normalt till gott skick och standard, med avsaknad av balkong/trädäck vid glasdörrar.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2023-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 9 köp studerats.

Prisintervall: 6 600 - 22 300 kr/m².

Genomsnitt: 13 745 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 500 - 1 700 tkr.

Genomsnitt: 1 082 tkr.

K/T: 1,33 (0,67 - 2,26).

Genomsnittlig boarea: 82 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per oktober 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 900 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 800 000 - 1 000 000 kronor

Malmö 2025-10-07



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



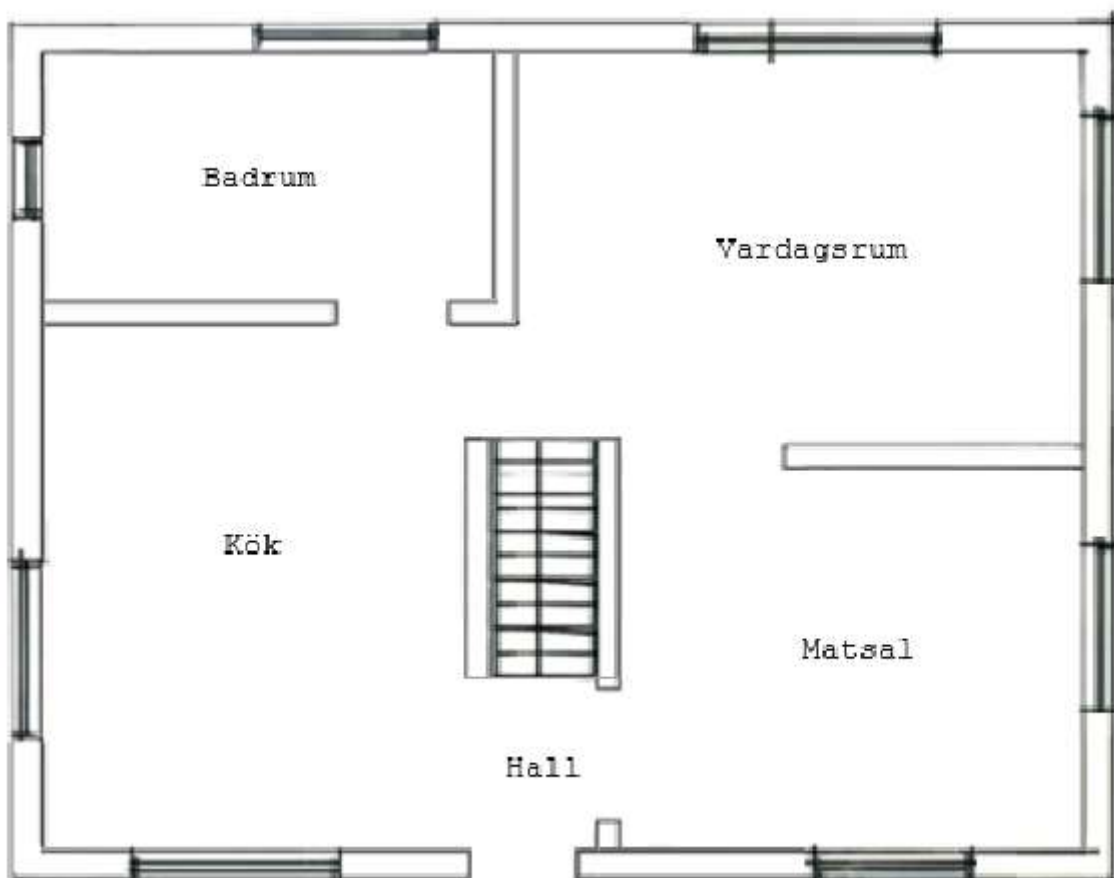
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



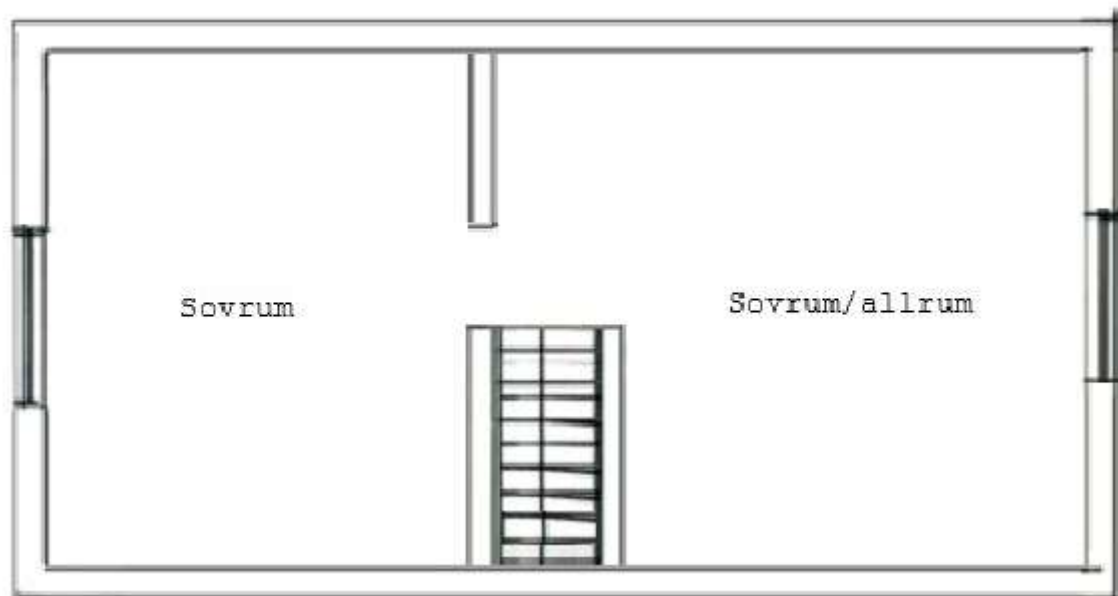
VärderingsInstitutet

Bottenvåning



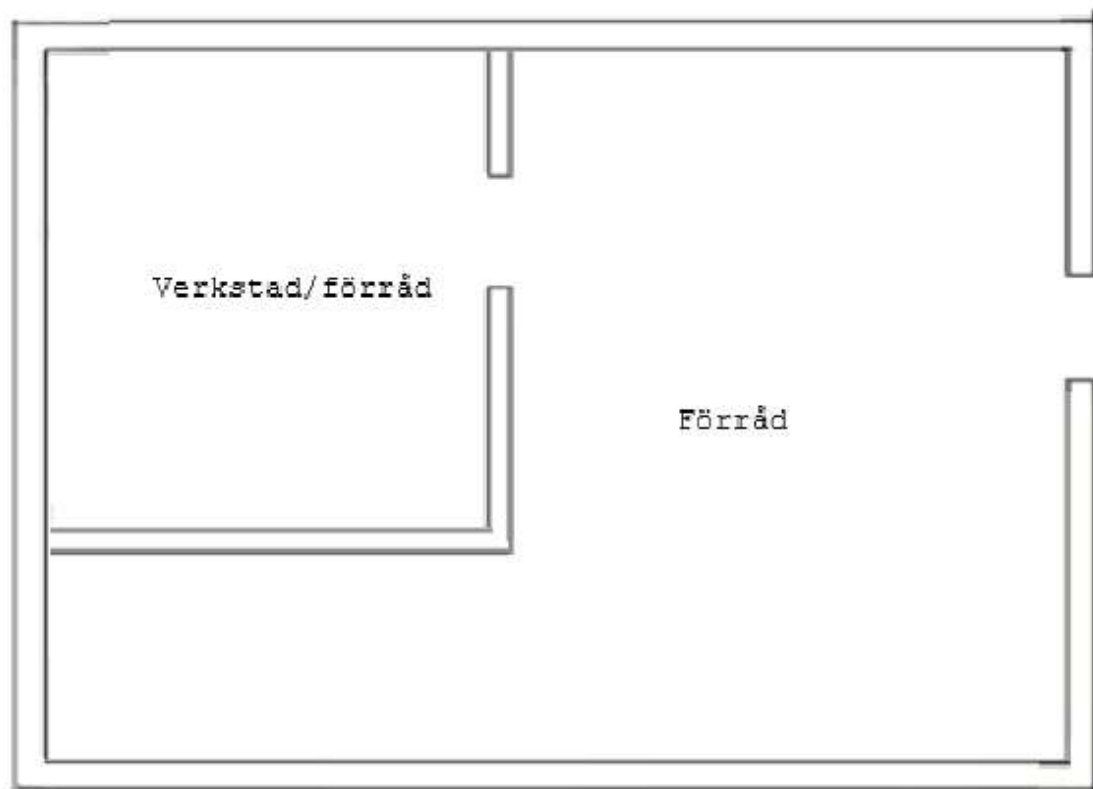
Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Källarvåning



Avvikelse kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning Kristianstad Slätteberga 1:34	UUID 909a6a5e-0851-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120560787	Län- och kommunkod 1290
Distrikt Degeberga Socken: degeberga	Distriktskod 101218	Senaste ändringen i allmänna delen 2022-11-04	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-31
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-01			

Adress

Adress Hörrödsvägen 126 297 94 Degeberga

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2004-04-13	Akt 04/4961
Berört fång 04/4961, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 2004-03-31 Köpeskillning: 240 000 SEK (avser hela fastigheten)			
Anmärkningar Namn 09/162			
Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2015-12-14	Akt D-2015-00583700:1
Berört fång Gåva: 2015-09-16 Ingen köpeskillning redovisad			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-22, 1 146 206 sek, beslutsnummer 1225199387.	2025-01-27	D-2025-00029620:1
Utmätning 2025-01-22, 1 146 206 sek, beslutsnummer 1225199734.	2025-01-27	D-2025-00029619:1

Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Förordnande att hela fastigheten ska säljas		2025-03-28	D-2025-00108759:1
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 4 Totalt belopp: 595 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	180 000 SEK	2004-04-13	04/4963
2	36 000 SEK	2004-04-13	04/4964
3	93 000 SEK	2007-09-06	07/14655
4	286 000 SEK	2016-03-08	D-2016-00101811:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Hässleholm	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 162775-7	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 845 000 SEK	därav byggnadsvärde 554 000 SEK	därav markvärde 291 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 2	Juridisk form Fysisk person
		1 / 2	Oskiftade dödsbon
Värderingsenhet småhus tomtmark 9593265 (2024)			
Taxeringsvärde 291 000 SEK	Riktvärdeområde 1290900	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 2592 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 106731265 (2024)			

Taxeringsvärde 554 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 38	Bostadsyta 44 kvm
Biutrymmesyta 40 kvm	Värdeyta 52 kvm	Nybyggnadsår 1939	Tillbyggnadsår
Värdeår 1939	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1940-09-14	11-DEG-329
Fastighetsreglering		1997-10-09	1290-2335

Ursprung			
Kristianstad Slätteberga 1:21			

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6185490.7	437964.4
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 592 m ²	2 592 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
L-Degeberga Slätteberga 1:34	1990-03-07		1180-1180

Källa: Lantmäteriet

