

Handläggare

Gustav Forsberg

Datum

2026-05-08

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Landskrona Annelöv 11:66



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>Landskrona Annelöv 11:66</i>
ADRESS	<i>Kristinas väg 6, 261 94 Annelöv</i>
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	<i>Privatperson F-325-26-12</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Maj 2026</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Friliggande enfamiljshus i 1 plan uppfört 1971. Taxerad boarea 112 m² och biarea 15 m². Byggnaden med större underhållsbehov. Garage finns tillbyggt på byggnadens östra sida. På den sydöstra sidan finns en ej färdigställd tillbyggnadsdel. Tillbyggnaderna har noterade läckage och fuktskador. Tomten utgörs av stensatta ytor på framsidan och trädgårdsytor och uteplats under tak på baksidan.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>2026-04-24, genomförd 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 845 m².</i>
TOMTTYP	<i>Mellantomt med trädgårdsytor och stensatta ytor.</i>
OMGIVNING	<i>Småhusområde i Annelöv med lugn villakaraktär och lantlig prägel. Närhet till service i närliggande tätorter som Kävlinge och Landskrona.</i>

VärderingsInstitutet

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten och avlopp enligt taxeringsuppgifter.

BYGGNADSTYP

Friliggande enplansvilla från 1971. Det finns en tillbyggnadsdel i 1 plan på byggnadens sydöstra del, som inte är färdigställd.

BYGGTEKNIK

Huvudbyggnad (sannolikt utförande)

Grundläggning: krypgrund.

Stomme: troligen trä.

Bjälklag: trä.

Fasader: mexitegel, puts och träpanel.

Yttertak: plåt och papp. Brister vid vinkel ut mot tillbyggnad och det noterades inläckage i tillbyggnad och garage.

Fönster: blandade två- och treglas.

Garage: asfalterad grund.

UPPVÄRMNING OCH VENTILATION

Uppvärmning: vattenburet radiatorsystem kopplat till en panna (olja/el) finns men är ur funktion vid värderingstillfället enligt ägaren. Huset värmdes upp med direktverkande el vid besiktningen.

Varmvatten: mindre varmvattenberedare med otillräcklig kapacitet enligt ägaren.

Ventilation: självdrag.

Eldstäder: öppen spis i tillbyggnad utan skorsten (obrukbar) samt tidigare kamin i huvudbyggnadens vardagsrum är borttagen, hål i innertak.

AREOR

Taxerad boarea 112 m² och biarea 15 m².

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

RUMSINDELNING

Entréplan: hall/entré, vardagsrum, kök, tre sovrum, badrum, separat WC, tvättstuga i anslutning till garage.

Tillbyggnad på sydöstra delen med tre rum och pannrum, ej färdigställd (ej brukbar BOA) med fuktskador/mögel och vatten som läcker in.

KÖK

Entréplan: laminatgolv, målade väggar med kakel ovan diskbänk. Utrustning: elspis (Cylinda), ventilator och kyl/frys. Standard/skick: enklare standard, med underhållsbehov.

BADRUM

Entréplan: plastmatta på golv och kakel på väggar. Utrustning: badkar, WC, tvättställ och bidé. Skick: äldre utförande, underhållsbehov.

VärderingsInstitutet

WC

Entréplan: helkaklat. Utrustning: WC och tvättställ. Standard: normal.

TVÄTTSTUGA

Entréplan: betonggolv och vävtapet/kakel på väggar. Utrustning: tvättmaskin (Siemens) och torktumlare (Siemens).

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Golv: Mestadels laminatgolv i övriga rum med målade väggar. Parkettgolv i ett sovrum. Innertak av träpanel.

I garagedelen har ägaren satt träpanel för att bygga in läckande ytor (underliggande skick okänt).

Ytskikt med underhållsbehov, noterade skador på ytskikt och dörrar.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsår 2024. Typkod 220 (småhusenhet, bebyggd). Totalt taxeringsvärde 1 544 000 kr, varav byggnadsvärde 1 065 000 kr och markvärde 479 000 kr.

ÖVRIGA BYGGNADER

Garage tillbyggt på östra sidan med asfalterad grund, ingång till tvättstuga. Läckage i garagedelen enligt ägaren (ägaren har visat bilder) den delen är dock inbyggd med träpanel vid värderingstillfället, underliggande skick är därför osäkert. Takbjälklag ser ut att svikta inåt. Automatisk takskjutport, fungerar inte tillfredsställande enligt ägaren. Standard: enkel, med åtgärdsbehov.

Tillbyggnad, på sydöstra delen. Inrymmande tre rum och ett pannrum. Kombipannan ur funktion vid värderingstillfället. Inte färdigställda ytskikt. Svartmögel och läckage i en del av rummen. Regnar in från taket. Öppen spis i ett av rummen men ingen skorsten ut så den går inte att använda. Större renoveringsbehov föreligger.

PLAN

Byggnadsplan från 1967-10-20 akt 12-ANN-195. Anmärkning: Genomförandetiden har utgått.

SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.

Inga uppgifter om samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar.

PANTBREV

Antal pantbrev/inteckningar: 6 st.
Totalt intecknat belopp: 1 342 000 kr.
Pantbrevsinnehavare: okänd.

VärderingsInstitutet

EL & FÖRSÄKRING

El ansluten till allmänt elnät. Notering enligt ägaren, som under platsbesöket visade att elinstallationer i flera rum knappt fungerar. El bedöms vara i behov av att dras om i hela huset.

Försäkring: 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).

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.

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

Friliggande enplansvilla uppförd 1971 med en taxerad boarea om 112 m² och biarea om 15 m². Garage och tillbyggnad på sydöstra delen är ej färdigställd och har inläckage, fukt- och mögelskador. Elen i huset fungerar inte som tillfredsställande, pannan i behov av att bytas ut, äldre ytskikt, våtrum och kök. Mellantomt i Annelöv med trädgårdsytor och stensatta gångar och uteplats under tak.

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

Prisintervall: 11 290 – 29 000 kr/m².

Genomsnitt: 21 600 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 1 475 – 3 700 tkr.

Genomsnitt: 2 443 tkr.

K/T: 1,32 (0,69 – 1,66).

Genomsnittlig boarea: 117 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten maj 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 1 400 000 kr.

Bedömt värdeintervall: 1 300 000 – 1 500 000 kr

2026-05-08



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

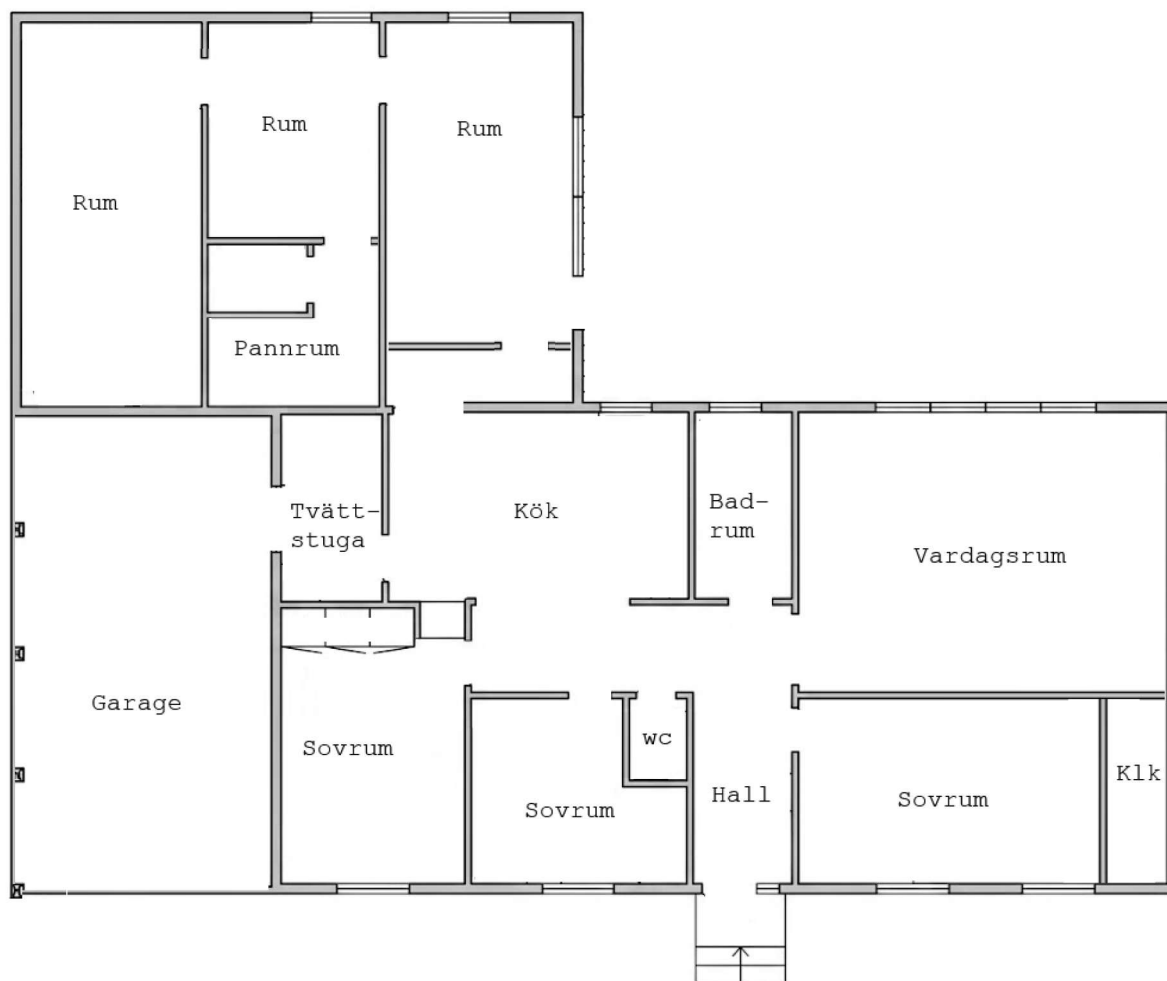


Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet



Ritning



Avvikelser kan förekomma på ritning

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Landskrona Annelöv 11:66	909a6a5c-db9e-90ec-e040-ed8f66444c3f	120285014	1984-07-05
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1282	Annelöv Socken: annelöv	101225	2025-10-21
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-04-23

Adress

Adress

Kristinas Väg 6
261 94 Annelöv

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2005-11-21	05/40348
Berört fång			
05/40348, andel 1/2			
Köp (inklusive transportköp):			
2005-09-01			
Köpeskilling: 64 800 SEK (avser hela fastigheten)			

Anmärkningar

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2005-11-21	05/40349
Berört fång			
05/40349, andel 1/2			
Köp (inklusive transportköp):			
2005-09-01			
Köpeskilling: 64 800 SEK (avser hela fastigheten)			

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2025-10-08 421 930 sek beslutsnummer 12254985463
Utmätning 2025-10-08, 421 930 sek, beslutsnummer 12254985125

Inskrivningsdag

2025-10-10
2025-10-20

Akt

D-2025-00367181:1
D-2025-00379297:1

Anmärkningar

Avser inteckning 05/40350
Avser inteckning 05/40351
Avser inteckning 09/36174
Avser inteckning D-2014-00445328:1
Avser inteckning D-2015-00199566:1
Avser inteckning D-2021-00149260:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 1 342 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	892 000 SEK	2005-11-21	05/40350
2	151 000 SEK	2005-11-21	05/40351
3	32 000 SEK	2009-11-04	09/36174
4	25 000 SEK	2014-10-30	D-2014-00445328:1
5	82 000 SEK	2015-05-15	D-2015-00199566:1
6	160 000 SEK	2021-04-14	D-2021-00149260:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Hässleholm

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Byggnadsplan

Datum

1967-10-20

Akt

12-ANN-195

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod

Småhusenhet, bebyggd (220)

Taxeringsenhetsnummer

448099-0

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

1 544 000 SEK

därav byggnadsvärde

1 065 000 SEK

därav markvärde

479 000 SEK

Taxerade ägare

Andel

1 / 2

Juridisk form

Fysisk person

Taxerade ägare

Andel

Juridisk form

1 / 2

Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 9287255 (2024)

Taxeringsvärde

479 000 SEK

Riktvärdeområde

1282012

Fastighetsrättliga förhållanden

Utgör en eller flera självständiga fastigheter

Tomtareal

845 kvm

Strand

Inte strand eller strandnära mer än 150 m

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten
Kommunalt avlopp

Antal lika

1

Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 9288255 (2024)

Taxeringsvärde

1 065 000 SEK

Bebyggelsetyp

Friliggande

Total standardpoäng

25

Bostadsyta

112 kvm

Biotrymmesyta

15 kvm

Värdeyta

115 kvm

Nybyggnadsår

1971

Tillbyggnadsår

Värdeår

1971

Under byggnad

Nej

Antal lika

1

Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Datum

1967-09-21

Akt

12-ANN-194

Ursprung

Landskrona Annelöv 11:57

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6189730.8

E (SWEREF99 TM)

375698.1

i

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

845 m²

Därav landareal

845 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

M-Annelöv Annelöv 11:66

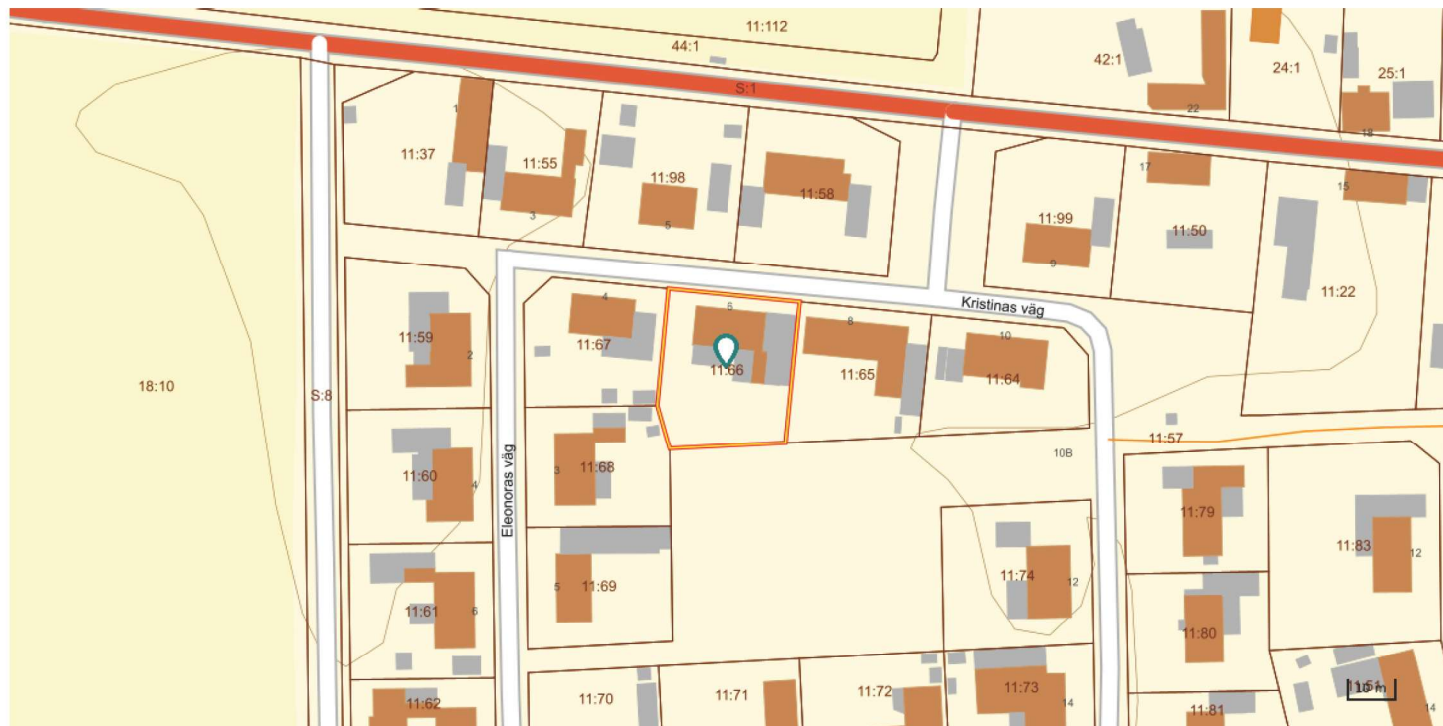
Omregistreringsdatum

1983-11-01

Akt

12-SVA-481

Källa: Lantmäteriet



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