

## V Ä R D E U T L Å T A N D E

*Staffanstorp Borggård 1:205*



*April 2025*

<b>VÄRDERINGSOBJEKTET</b>	<i>Staffanstorp Borggård 1:205</i>
<b>ADRESS</b>	<i>Murarevägen 7 245 35 Staffanstorp</i>
<b>LAGFAREN ÄGARE</b>	<i>Privatperson F-1815-23-12</i>
<b>VÄRDETIDPUNKT</b>	<i>April 2025</i>
<b>UPPDRAGSGIVARE</b>	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
<b>OBJEKTET</b>	<p><i>Utgörs av småhusbyggnad i 1-plan med nybyggnadsår 1966. Taxerad boarean 180 m<sup>2</sup> med en biarea om 40 m<sup>2</sup>. Objektet är beläget på en tomt om 624 m<sup>2</sup> i Staffanstorp.</i></p> <p><i>Objektet håller generellt normal standard men med en del kvarvarande renoveringsarbete. Många delar i huset har nyligen renoverats men inte helt färdigställt och i några delar har renovering inte påbörjats.</i></p> <p><i>På fastigheten finns även en friliggande förrådsbyggnad uppförd, även denna står under pågående renovering.</i></p> <p><i>Omgivande fastigheter utgörs främst av liknande småhus.</i></p>
<b>UPPLÅTELSEFORM</b>	<i>Äganderätt</i>
<b>VÄRDERINGSÄNDAMÅL</b>	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
<b>INSPEKTION</b>	<p><i>Fastigheten inspekterades 2025-04-15 av Gustav Forsberg tillsammans med fastighetsägaren.</i></p> <p><i>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.</i></p> <p><i>Denna värdering är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19 §.</i></p> <p><i>Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av fastigheten.</i></p>

# VärderingsInstitutet

## Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 624 m<sup>2</sup>.

TOMTTYP	<input checked="" type="checkbox"/> Mellantomt	<input type="checkbox"/> Hörntomt	<input type="checkbox"/> Skaftomt	<input type="checkbox"/> Sjötomt	<input type="checkbox"/> Strandtomt	<input type="checkbox"/> Strandnära tomt
	<input type="checkbox"/> Friliggande	<input checked="" type="checkbox"/> Trädgård	<input type="checkbox"/> Natur	<input type="checkbox"/> Kuperad	<input type="checkbox"/> Berg	
OMGIVNING	<input checked="" type="checkbox"/> Småhus	<input type="checkbox"/> Parhus	<input type="checkbox"/> Radhus	<input type="checkbox"/> Centralt läge		
	<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Kedjehus	<input type="checkbox"/> Flerbostadshus	<input type="checkbox"/> Lantligt läge		

Trädgård med gräsytor ochstensatt uteplats. Två plattsatta uppfarter på framsidan.

## Vatten och avlopp

KOMMUNALT	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunalt vatten					
	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunalt avlopp					
EGET VA	<input type="checkbox"/> 1-kammarbrunn	<input type="checkbox"/> 3-kammarbrunn	<input type="checkbox"/> Sluten tank	<input type="checkbox"/> Borrard brunn	<input type="checkbox"/> Vatten saknas	
	<input type="checkbox"/> 2-kammarbrunn	<input type="checkbox"/> Stenkista	<input type="checkbox"/> Infiltrationsbädd	<input type="checkbox"/> Grävd brunn	<input type="checkbox"/> Avlopp saknas	

Enligt taxeringsuppgifter.

## Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

### BYGGNADSTYP

Byggår:	1966	<input checked="" type="checkbox"/> Permanentboende	<input checked="" type="checkbox"/> Friliggande	<input type="checkbox"/> Kedjehus	<input type="checkbox"/> Gavelläge
Tillbyggnadsår:	1979	<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Parhus	<input type="checkbox"/> Radhus	<input type="checkbox"/> Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1 plan. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

### BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTTERTAK	FÖNSTER
<input type="checkbox"/> Murar till berg	<input type="checkbox"/> Betonghålstén	<input checked="" type="checkbox"/> Trä	<input checked="" type="checkbox"/> Trä	<input checked="" type="checkbox"/> Träpanel	<input type="checkbox"/> Tegelpannor	<input type="checkbox"/> Kopplade
<input checked="" type="checkbox"/> Gjuten grund	<input type="checkbox"/> Lättklinker	<input type="checkbox"/> Lättbetong	<input type="checkbox"/> Lättbetong	<input checked="" type="checkbox"/> Tegel	<input checked="" type="checkbox"/> Betongpannor	<input type="checkbox"/> Tvåglas
<input type="checkbox"/> Grundsulor	<input type="checkbox"/> Lättbetong	<input type="checkbox"/> Lättklinker	<input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Kalksandsten	<input type="checkbox"/> Plåt	<input type="checkbox"/> Treglas
<input checked="" type="checkbox"/> Krypgrund	<input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Stålbalkar	<input type="checkbox"/> Puts	<input checked="" type="checkbox"/> Papp	<input type="checkbox"/> Isoleringsglas
<input type="checkbox"/> Plintar	<input type="checkbox"/> Natursten	<input type="checkbox"/> Betong		<input type="checkbox"/> Slammat	<input type="checkbox"/> Shingel	<input type="checkbox"/> Enkelglas
<input type="checkbox"/> Pålar		<input type="checkbox"/> Timmer		<input type="checkbox"/> Eternit	<input type="checkbox"/> Eternit	<input checked="" type="checkbox"/> 2+1-glas
<input type="checkbox"/> Balkgrund		<input checked="" type="checkbox"/> Leca		<input type="checkbox"/> Plåt	<input type="checkbox"/> Vass	<input type="checkbox"/> Innanfönster
<input type="checkbox"/> Torpargrund						

### BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

<input checked="" type="checkbox"/> Vattenburet värmesystem	<input type="checkbox"/> Öppen spis	<input type="checkbox"/> Oljepanna med utv. tank.	<input type="checkbox"/> Solvärme
<input type="checkbox"/> Luftburet värmesystem	<input type="checkbox"/> Öppen spis m. insats	<input type="checkbox"/> Elpanna	<input type="checkbox"/> Jordvärme
<input type="checkbox"/> Direktverkande el	<input type="checkbox"/> Kamin	<input type="checkbox"/> Fast bränslepanna	<input type="checkbox"/> Värmepump (luft/luft)
<input checked="" type="checkbox"/> Radiatorer	<input type="checkbox"/> Kakelugn	<input type="checkbox"/> Bergvärme	<input checked="" type="checkbox"/> Värmepump (luft/vatten) Mitsubishi
<input checked="" type="checkbox"/> Golvvärme	<input type="checkbox"/> Varmvattenberedare	<input type="checkbox"/> Sjövärme	<input type="checkbox"/> Fjärrvärme
<input type="checkbox"/> Mek. Ventilation			
<input checked="" type="checkbox"/> Självdragsventilation			

## AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens boarea till **180 m<sup>2</sup>** samt biarea till **40 m<sup>2</sup>**. 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/övrigt	Förråd	Pannr.	Altan	Balkong
<b>Bv</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>2</b>		<b>2</b>		<b>1</b>	<b>2</b>								
<b>S:a</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>2</b>		<b>2</b>		<b>1</b>	<b>2</b>								
Övrigt:																

## KÖK 1

Elspis	Häll	<input checked="" type="checkbox"/> Inb. ugn (Siemens)	<input checked="" type="checkbox"/> Kyl (Siemens)	<input checked="" type="checkbox"/> Kaffemaskin
Vedspis	<input checked="" type="checkbox"/> Induktionshäll (Siemens)	Inb. mikro	<input checked="" type="checkbox"/> Frys (Samsung)	<input checked="" type="checkbox"/> Tvättmaskin
Gasspis	<input checked="" type="checkbox"/> Köksfläkt	<input checked="" type="checkbox"/> Diskmaskin	Kyl/Frys	
Beskrivning:	Kök med keramiska plattor på golv samt kakel ovanför diskbänk. Tvättmaskin belägen i köket.			
Standard:	Modern.			
Underhållsstatus:	Normal.			

## KÖK 2

Elspis	Häll	<input checked="" type="checkbox"/> Inb. ugn	Kyl	Kaffemaskin
Vedspis	<input checked="" type="checkbox"/> Induktionshäll	<input checked="" type="checkbox"/> Inb. mikro	Frys	
Gasspis	<input checked="" type="checkbox"/> Köksfläkt	<input checked="" type="checkbox"/> Diskmaskin (Siemens)	Kyl/Frys	
Beskrivning:	Kök i tillbyggd del med keramiska plattor på golv och stenskiva ovanför diskbänk. Kyl/frys i angränsade rum.			
Standard:	Modern.			
Underhållsstatus:	Normal.			

## BADRUM 1

WC	Duschplats	Badkar	Handdukstork	Tvättmaskin
Bidé	Duschkabin	Bubbelbadkar	Frånluftsfläkt	
Tvättstall			Bastu	
Beskrivning:	Rum avsett för badrum. Arbeten har påbörjats med väggbeklädnad i kakel och golvläggning med klinker, men utrymmet är inte färdigställt.			
Golv:	Klinker, ej färdigställt	Standard:	Påbörjad renovering.	
Väggar:	Kakel, ej färdigställt	Underhållsstatus:	Behov av färdigställande.	

## BADRUM 2

<input checked="" type="checkbox"/> WC	<input checked="" type="checkbox"/> Duschplats	Badkar	<input checked="" type="checkbox"/> Handdukstork	Tvättmaskin
Bidé	Duschkabin	Bubbelbadkar	Frånluftsfläkt	
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättstall			Bastu	
Beskrivning:	Helkaklat badrum.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Modern.	
Väggar:	Kakel.	Underhållsstatus:	Visst kvarstående renoveringsbehov.	

# VärderingsInstitutet

## WC

<input checked="" type="checkbox"/> WC	Duschplats	Badkar	Handdukstork	Tvättmaskin
Bidé	Duschkabin	Bubbelbadkar	Frånluftsfläkt	
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ			Bastu	
Beskrivning:	Helkaklat wc i anslutning till hallen.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Modern.	
Väggar:	Kakel.	Underhållsstatus:	Visst kvarstående renoveringsbehov.	

## FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
<input type="checkbox"/> Parkett	<input type="checkbox"/> Tapet	<input checked="" type="checkbox"/> Målat
<input type="checkbox"/> Plastmattor	<input type="checkbox"/> Målad glasfiberväv	<input type="checkbox"/> Panel
<input checked="" type="checkbox"/> Brädgolv	<input checked="" type="checkbox"/> Målat	<input type="checkbox"/> Gips
<input type="checkbox"/> Laminat	<input checked="" type="checkbox"/> Panel	<input type="checkbox"/> Vävspänt
<input type="checkbox"/> Linoleum	<input type="checkbox"/> Bröstpanel	<input type="checkbox"/> Plastspänt
<input checked="" type="checkbox"/> Klinker	<input type="checkbox"/> Väv	<input type="checkbox"/> Pappspänt
<input type="checkbox"/> Skiffer	<input type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Akustikplattor
<input type="checkbox"/> Heltäckningsmatta	<input type="checkbox"/> Puts	<input type="checkbox"/> Stuckatur
Flertalet väggar ej målade och golv-/dörrlistor saknas.		

## Taxeringsvärde

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgiftsår: 2024				
Taxeringsvärde:	<b>4 058 000</b>	Byggnadsvärde:	<b>2 695 000</b>	Markvärde: <b>1 363 000</b>

## ÖVRIGA BYGGNADER

### Förrådsbyggnad

På fastighetens västra del finns friliggande förrådsbyggnad uppförd. Utrymmet var under pågående renovering vid värderingstillfället och delvis belamrat med lösöre. Byggnaden är sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme, träpanel samt takpapp.

### UNDERHÅLL & STANDARD

Yttre underhåll bedöms som normalt till äldre. Inre i behov av färdigställande med bl.a. målning, gipsskivor och elarbeten.

## EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.  
Försäkring okänd.

## PANTBREV

Totalt 12 inteckningar.  
Belopp 6.010.000 SEK.  
Pantbrevsinnehavare okänd.

## PLAN

Fastigheten omfattas av byggnadsplan fastställd 1964-09-10, akt 12-BRÅ-185.

## **BYGGLOV**

Enligt bygglovshandläggare på kommunen har ett ärende kring att flytta entrédörren påbörjats men bygglov gavs aldrig och ärendet är avslutat.

Vid värderingstillfället noterades dock att entrédörren har flyttats. Vidare noterades även att utbyggnad vid vardagsrummet på husets baksida var nygjord och utbyggnaden fanns inte heller med på planritningen för ansökan om att flytta dörren. Osäkerhet föreligger kring bygglov och eventuell köpare uppmanas att ta kontakt med kommunen.

## **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**

Huvudbyggnad var normalt möblerad och förrådsbyggnaden var delvis belamrad med diverse lösöre 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 avser att fastställa fastighetens marknadsvärde, d.v.s. det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlätas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsförings-tid, 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 2025-04-15

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

### 2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

### 3. Information från Staffanstorp kommun och ortsprissystem som UCBV & Valueguard

## OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 624 m<sup>2</sup>. På fastigheten finns ett småhus i 1 plan uppfört 1966 samt fristående förrådsbyggnad, tillbyggnad renoverad någon gång efter 2014. Objektet håller normal standard. Delar av bostadshuset har renoverats på senare år, en del av renoveringarna är ej helt färdigställda. Renoveringsbehov för delar av bostadshus föreligger interiört samt för förrådsbyggnad.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2023-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 19 st köp studerats.

Prisintervall: 20 380 - 36 290 kr/m<sup>2</sup>.

Genomsnitt: 27 015 kr/m<sup>2</sup>.

Köpeskillingsintervall: 3 025 - 5 300 tkr.

Genomsnitt: 4 132 tkr.

K/T: 1,47 (1,03 - 2,32)

Genomsnittlig boarea: 155 m<sup>2</sup>.

## MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per april 2025** bedöms efter avstämning mot ortspris-  
underlaget till **nivån 4 000 000 kr.**

**Bedömt värdeintervall 3 600 000 -  
4 400 000 kronor**

Malmö 2024-04-28



Gustav Forsberg

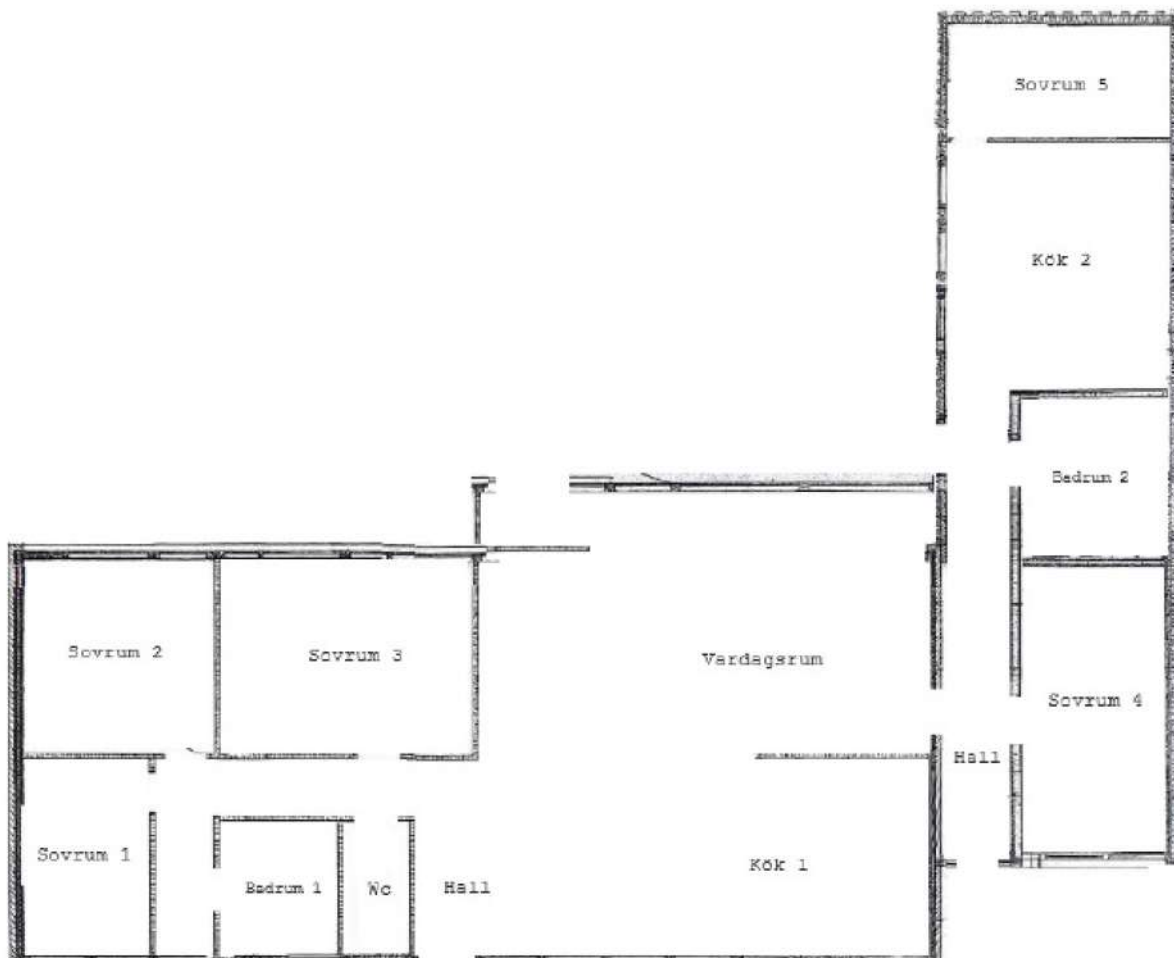
**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor: Objektsfoto  
Ritning  
Utdrag ur FDS med karta



## Ritning



Avvikelser kan förekomma på ritning



### Fastighet

**Beteckning**

Staffanstorp Borggård  
1:205

**UUID:**

909a6a5a-3cd8-90ec-e040-ed8f66444c3f

**Senaste ändringen i allmänna delen**

1984-01-19

**Nyckel:**

120113288

**Län- och kommunkod**

1230

**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**

2024-11-11

**Distrikt**

Staffanstorp

**Distriktskod**

101132

**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**

2025-03-19

Socken: Brågarp

### Adress

**Adress**

Murarevägen 7  
245 35 Staffanstorp



**Lagfart**

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2022-03-21	D-2022-00116804:1

Exekutiv försäljning: 2022-03-16  
Köpeskilling: 3.000.000 SEK, avser hela fastigheten.

**Anteckningar**

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2023-11-09 2 295 297 sek jämte ränta och kostnader 01-568766-23	2023-11-13	D-2023-00360722:1

**Anmärkningar:**

Avser inteckning 00/5626  
Avser inteckning 07/15070  
Avser inteckning 07/19897  
Avser inteckning 08/28272  
Avser inteckning 10/26692  
Avser inteckning 11/28795  
Avser inteckning 66/8223  
Avser inteckning 66/8224  
Avser inteckning 89/18854  
Avser inteckning d-2015-00187678:1

Utmätning 2024-11-06, 685.546 sek beslutsnummer 12245548024	2024-11-08	D-2024-00376036:1
---	------------	-------------------

**Anmärkningar:**

Avser inteckning d-2016-00132490:1

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 12

Totalt belopp: 6.010.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		53.340 SEK	1966-11-09	66/8223
2		9.660 SEK	1966-11-09	66/8224
3		441.000 SEK	1989-10-09	89/18854
4		486.000 SEK	2000-06-16	00/5626
5		60.000 SEK	2007-05-16	07/15070
6		150.000 SEK	2007-06-28	07/19897
7		250.000 SEK	2008-09-23	08/28272
8		485.000 SEK	2010-09-09	10/26692
Innehavare: 10/26693 Kronborg Finans Aps Ravnebakkevej 6 3490 Kvistgård 0				
9		250.000 SEK	2011-10-17	11/28795
Anmärkning: Beviljad 11/35527				
10		322.500 SEK	2015-05-07	D-2015-00187678:1
11		502.500 SEK	2016-03-24	D-2016-00132490:1
12	Skriftligt pantbrev	3.000.000 SEK	2020-05-05	D-2020-00173432:1

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan	1964-09-10	12-BRÅ-185
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

**Taxeringsuppgifter****Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

253020-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	4.058.000 SEK	2.695.000 SEK	1.363.000 SEK
<b>Taxerad Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>	<b>Ägandetyyp</b>
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet småhusmark 006797256.**

<b>Taxeringsvärde</b> 1.363.000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1230004	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Självständig
<b>Tomtareal</b> 624 kvm	<b>Strand</b> (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	<b>Vatten o avlopp</b> Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	<b>Antal lika</b> 1	

**Värderingsenhet småhusbyggnad 006798256.**

<b>Bebyggelse</b> Friliggande	<b>Taxeringsvärde</b> 2.695.000 SEK	<b>Total standardpoäng</b> 34
<b>Bostadsyta</b> 180 kvm	<b>Biutrymmesyta</b> 40 kvm	<b>Värdeyta</b> 188 kvm
<b>Nybyggnadsår</b> 1966	<b>Tillbyggnadsår</b> 1979	<b>Värdeår</b> 1968
<b>Under Byggnad</b> Nej	<b>Antal lika</b> 1	

**Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

**Åtgärd**

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1966-02-11	12-BRÅ-191

**Ursprung**

Staffanstorp Borggård 1:4

### Tidigare Beteckning

Beteckning

M-Brågarp Borggård 1:205

Omregistreringsdatum Akt

1983-03-01

12-KÄK-604

### Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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