

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Landskrona Saxtorp 87:28



April 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Saxtorp 87:28 i Landskrona kommun</i>
ADRESS	<i>Lönnvägen 3 261 72 Häljarp</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-803-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>April 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 915 m² belägen i Häljarp.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1-plan uppförd 2009 enligt taxeringsuppgifter. Byggnaden har en taxerad boarea om 200 m². En avgränsad del av bostadshuset utgör en lägenhet som vid grov uppmätning omfattar 60 m². Objektet bedöms vara i normalt till modernt skick och standard med visst underhållsbehov.</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 2025-04-07 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 915 m².

TOMTTYP	☐ Mellantomt	☒ Hörntomt	☐ Skafthtomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strändnära tomt
	☐ Friliggande	☒ Trädgård	☐ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Centralt läge		
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☐ Flerbostadshus	☐ Lantligt läge		
Tomten utgöres av grönytor i form av gräs, buskar och träd. Trädäck i anslutning till kök vardagsrum i söderläge. Gångar samt uppfart är belagda med marksten.						

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:	2009	☒ Permanentboende	☐ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:	-	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1-plan. En avgränsad del av byggnaden utgör en lägenhet. Lägenhetsdelen har ett eget badrum och kök. Enligt uppgifter renoverades lägenheten 2019. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTTERTAK	FÖNSTER
☐ Murar till berg	☐ Betonghålstén	☒ Trä	☒ Trä	☐ Träpanel	☐ Tegelpannor	☐ Kopplade
☒ Gjutet grund	☐ Lättklinker	☐ Lättbetong	☐ Lättbetong	☐ Tegel	☒ Betongpannor	☐ Tvåglas
☐ Källargrund	☐ 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
☐ Balkgrund		☐ Leca		☐ Plåt	☐ Vass	☐ Innanfönster
☐ Torpargrund						
Träpanel runt husets takfot i behov av algborttagning och målning.						

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)
☐ Dir.V. Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Sjövärme	☒ Värmepump (Frånluft)
☒ Mek. Ventilation (FX)		☐ Grundvattenvärme	☐ Fjärrvärme
☐ Självdragsventilation			
Frånluftsvärmepump ur funktion, för närvarande sker uppvärmning genom direktverkande el enligt ägaren. Kamin i vardagsrummet.			

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 200 m²**. En avgränsad del i byggnadens norra sida utgör idag en lägenhet som inrymmer badrum, kök, vardagsrum och sovrum. En grov uppmätning indikerar att lägenheten omfattar cirka **60 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		1			1		1		1				
Lgh	1	1	1		1											
S:a	2	5	2		2			1		1		1				
Övrigt:																

KÖK

Elspis	Häll	☒ Inb. ugn (2 st. Siemens)	Kyl	Kaffemaskin
Vedspis	Induktionshäll	Inb. Mikro	Frys	Vinkyl
☒ Gashäll	☒ Köksfläkt	☒ Diskmaskin (Siemens)	☒ Kyl/Frys (2 st. Samsung)	
Beskrivning:	Kök med parkettgolv och målade väggar med kakel ovanför köksbänk. Köksö med gashäll och köksfläkt.			
Standard:	Modern.			
Underhållsstatus:	Normal.			

KÖK (LÄGENHET)

Elspis	Häll	Inb. ugn	Kyl	Kaffemaskin
Vedspis	☒ Induktionshäll	Inb. Mikro	Frys	Vinkyl
Gasspis	☒ Köksfläkt	☒ Diskmaskin	☒ Kyl/Frys	
Beskrivning:	Kök med parkettgolv och målade väggar med kakel ovanför köksbänk. Enligt uppgift renoverat 2019.			
Standard:	Modern.			
Underhållsstatus:	Normal.			

BADRUM

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

BADRUM (LÄGENHET)

☒ WC	☒ Duschplats	Badkar	Handdukstork	☒ Tvättmaskin
Bidé	Duschkabin	Bubbelbadkar	Frånluftsfläkt	
☒ Tvättställ			Bastu	
Beskrivning:	Badrum med klinker på golv och kakel på väggar. Kombinerad tvättmaskin/torktumlare.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Väggar:	Kakel.	Underhållsstatus:	Normal.	

VärderingsInstitutet

TVÄTTSTUGA

☒ Tvättmaskin (Electrolux)	Frys	☒ Tvättställ	Varmvattenberedare	Dusch
☒ Torktumlare (Electrolux)	Centrifug	Förvaringsskåp	Frånluftsfläkt	Bastu
Torskskåp	Centralsdammsugare	☒ Tvättbänk	☒ Frånluftvärmepump	Mangel
Beskrivning: Tvättstuga med klinker på golv och målade väggar. Frånluftsvärmepumpen är trasig enligt uppgift.				
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Väggar:	Målat.	Underhållsstatus:	Visst underhållsbehov.	

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
☐ Heltäckningsmatta	Puts	☐ Stuckatur

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgiftsår: 2024				
Taxeringsvärde:	4 842 000	Byggnadsvärde:	3 914 000	Markvärde: 928 000

ÖVRIGA BYGGNADER

På fastighetens södra sida, vid den stensatta uppfarten, finns enklare förrådsbyggnad i trä.

PLAN

Fastigheten omfattas av en äldre byggnadsplan från 1960-06-10, akt 12-SAX-561. Se vidare information hos kommunen.

PANTBREV

Totalt 4 inteckningar.
Belopp 4.301.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.
Ingen fiber 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

Bostaden var normalt möblerad 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 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 2025-04-07.

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från Landskrona kommun och ortsprisssystem som UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 915 m². På fastigheten finns friliggande småhusbyggnad i 1-plan med en taxerad boarea om 200 m² uppfört 2009. En avgränsad del i bostadsbyggnaden utgör en lägenhet med eget kök, badrum, vardagsrum och sovrum. En grov uppmätning indikerar att lägenheten omfattar cirka 60 m².

Tomten utgöres av grönytor, träd och växtlighet. Gångar i anslutning till entrén är belagda med marksten. Bostaden bedöms vara i normalt till modernt skick och standard med visst underhållsbehov av framförallt frånluftsvärmepump och takfotens träpanel.

Utlistning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2023-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 12 köp studerats.

Prisintervall: 23 550 - 34 170 kr/m².

Genomsnitt: 28 580 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 4 100 - 9 500 tkr.

Genomsnitt: 5 005 tkr.

K/T: 1,60 (1,22 - 1,96).

Genomsnittlig boarea: 174 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per april 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **5 250 000 kr.**

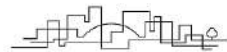
Bedömt värdeintervall 4 750 000 – 5 750 000 kronor

Malmö 2025-04-17



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

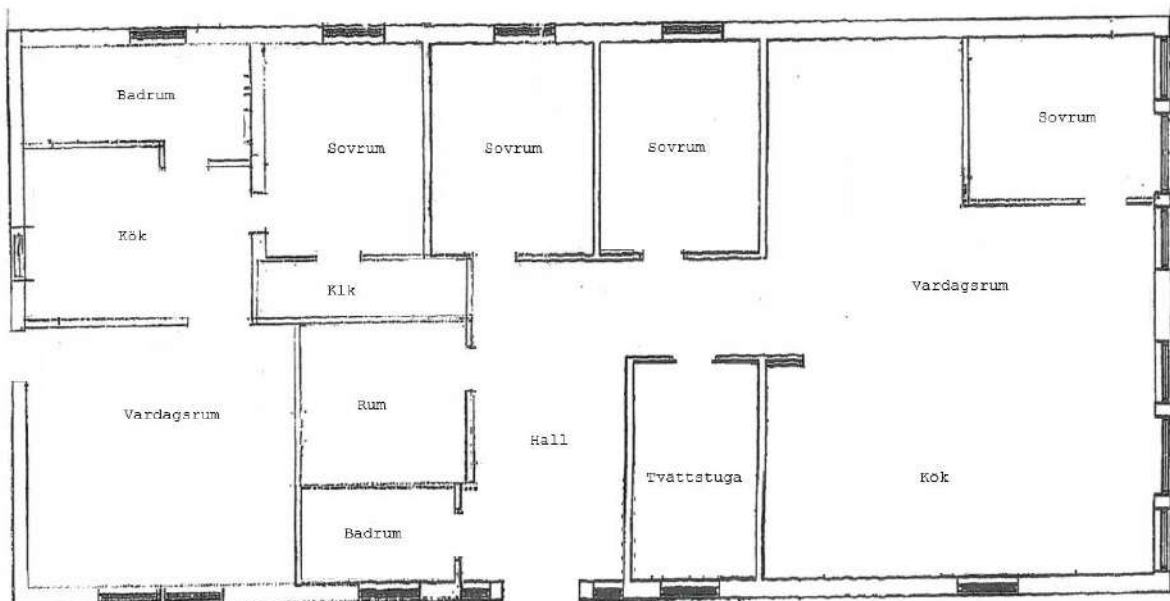


SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



Ritning



Avvikelser kan förekomma på ritning



038 Allmän+Taxering 2025-04-07

Fastighet

Beteckning
Landskrona Saxtorp
87:28

UUID:
909a6a61-210e-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen
2006-06-26

Nyckel:
121072016

Län- och kommunkod
1282

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-03-25

Distrikt
Saxtorp
Socken: Saxtorp

Distriktskod
101224

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-04-04

Adress

Adress
Lönnvägen 3
261 72 Häljarp

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6191889.0

E (SWEREF 99 TM)
369192.2



Areal

Område
Totalt

Totalareal
915 kvm

Därav landareal
915 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2006-09-07	06/33690

Gåva: 2006-09-06
Ingen köpeskilling redovisad.

1/2	2006-09-07	06/33691
-----	------------	----------

Gåva: 2006-09-06
Ingen köpeskilling redovisad.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-19, 709 972 sek, beslutsnummer 1225838059	2025-03-24	D-2025-00101783:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande d1307044-C94D-4640-84E7-5203F2C94128 Avser inteckning 08/32089 Avser inteckning 09/10549 Avser inteckning 09/36847 Avser inteckning d-2017-00696793:1		
Utmätning 2025-03-19, 709 972 sek, beslutsnummer 1225838497	2025-03-24	D-2025-00101761:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande d1307044-C94D-4640-84E7-5203F2C94128		
Utmätning 2025-03-19, 61 923 sek, beslutsnummer 1225838067	2025-03-24	D-2025-00101776:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 0262b0f3-F20F-478A-B1C2-BB2939DB91C7 Avser inteckning 08/32089 Avser inteckning 09/10549 Avser inteckning 09/36847 Avser inteckning d-2017-00696793:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 4.301.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3.500.000 SEK	2008-10-13	08/32089
2	200.000 SEK	2009-04-06	09/10549
3	49.000 SEK	2009-11-09	09/36847
4	552.000 SEK	2017-12-19	D-2017-00696793:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan	1960-06-10	12-SAX-561

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

709287-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	4.842.000 SEK	3.914.000 SEK	928.000 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 300481811.

Taxeringsvärde 928.000 SEK	Riktvärdeområde 1282010	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 915 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 300884937.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 3.914.000 SEK	Total standardpoäng 33
Bostadsyta 200 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 200 kvm
Nybyggnadsår 2009	Tillbyggnadsår	Värdeår 2009
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2006-06-26	1282K-06/31

Ursprung

Landskrona Saxtorp 87:15

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet