

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Flädern 1 i Lunds kommun



April 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Flädern 1 i Lunds kommun</i>
ADRESS	<i>Astrakanvägen 14 Williamsvägen (5) 224 56 Lund</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>Privatperson F-782-25-12</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>April 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 913 m² belägen i området Nilstorp i Lunds tätort.</i> <i>På fastigheten finns uppfört småhusbyggnad i 1½-plan med källare. Byggnadsår 1930 enligt fastighetsutdrag. Utöver bostadsbyggnaden finns även en friliggande garagebyggnad.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av liknande friliggande småhus.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-04-01 av Gustav Forsberg.</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 913 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		

Trädgård med gräsytor, buskar och träd. Garagebyggnad finns söder om bostadsbyggnad.

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

Från taxeringsuppgifter.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1930	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Värdeår:	-	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½-plan med källare.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄKLÄG	FASADER	YTERTAK	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		☐ Fasadskivor	☐ Shingel	☐ Enkelglas
☐ Pålar		☐ Timmer		☐ Eternit	☐ Eternit	☐ 2+1-glas
☒ Källargrund		☐ Siporex		☐ Plåt	☐ Vass	☐ Innanfönster
☐ Torpargrund		☐ Leca				

Utvändigt är underhållet eftersatt bl.a. är fönsterna i behov av att bytas/renoveras och grundmuren är i behov av underhåll. Mikrobiell påväxt noterades i delar av källaren/trappen.

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☒ Vattenburet värmesystem	☒ Öppen spis	☐ Oljepanna	☐ Solvärme
☐ Luftburet värmesystem	☐ Öppen spis m. insats	☐ Elpanna	☐ Varmvattenberedare
☐ Dir.verkande elradiatorer	☐ Kamin	☐ Fast bränsle panna	☐ Värmepump (luft/luft)
☒ Radiatorer	☐ Kachelugn	☐ Bergvärme	☐ Värmepump (luft/vatten)
☐ Golvvärme	☐ Jordvärme	☐ Sjövärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation		☐ Gaspanna	☐ Ackumulator tank
☒ Självdragsventilation			☐ Kombipanna olja/el

Källaren belamrad vid värderingstillfället. Uppvärmning troligtvis via elpatron.

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår byggnadens boarea till 160 m² samt biarea om 66 m² (troligtvis feltaxerad). Efter erhållen ritning uppmättes boarean till 67 m² på bottenvåningen. Ingen ritning finns på ovanvåningen men den torde vara mindre, grovt bedömt till 50 m². Totalt borde boarean vara kring 117 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	Matsal	Badrum	Arbetsrum	WC	Hall	Bastu	Tvättst	Klädk.	Allrum	Gardr.	Verkstad	Pannrum
Kv					1			1		1		2			1
Bv	1	1	1		1			2							
Ov	1	1	1		1			1			1		2		
Totalt	2	2	2		3			4		1	1	2	2		1
Övrigt: Planlösningen har sannolikt utformats för att göra det möjligt att hyra ut delar av huset.															

KÖK Bv

Elspis	Häll	X	Inbyggd ugn	Kyl	Kaffemaskin
Vedspis	X	Induktionshäll (Schott ceran)	Inbyggd mikro	Frys	
Gasspis	Köksfläkt	X	Diskmaskin (Siemens)	X	
Beskrivning:	Kök med vitlaserat brädgolv samt målade väggar med kakel över diskbänk. Diskmaskin var ej installerad, okänd funktion.				
Standard:	Normal.				
Underhållsstatus:	Normal.				

KÖK Ov

Elspis	Häll	X Inbyggd ugn (Bosch)	X Inb. kyl (Whirlpool)		Kaffemaskin
Vedspis	X Induktionshäll (AEG)	Inbyggd mikro	Frys		
Gasspis	X Köksfläkt (Thermax)	X Diskmaskin	Kyl & Frys		
Beskrivning:	Kök med brädgolv samt målade väggar med kakel över diskbänk.				
Standard:	Normal.				
Underhållsstatus:	Normal.				

BADRUM Kv

X	Wc	Duschplats	Badkar	Handdukstork	Tvättmaskin
	Bidé	X Duschkabin	Bubbelbadkar	Frånluftsfläkt	Torktumlare
X	Tvättställ		VVB	Bastu	Golvvärme
Beskrivning:		Badrum med wc, dusch och tvättställ. Badrum ej färdigställt då ytskikt saknas.			
Golv:		Betong.	Standard:	Enkel.	
Väggar:		Lecablock.	Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.	

BADRUM Ov

X	Wc	Duschplats	X	Badkar	Handdukstork	X	Tvättmaskin
	Bidé	Duschkabin		Bubbelbadkar	Frånluftsfläkt		Torktumlare
X	Tvättställ			VVB	Bastu		Golvvärme
Beskrivning:		Badrum med wc, badkar, tvättställ, handdukstork och tvättmaskin.					
Golv:		Plastmatta.		Standard:		Normal.	
Vägg:		Våtrumstapet.		Underhållsstatus:		Normal.	

VärderingsInstitutet

BADRUM/WC Bv

☒ Wc	☒ Duschplats	Badkar	Handdukstork	Tvättmaskin
Bidé	Duschkabin	Bubbelbadkar	Frånluftsfläkt	Torktumlare
Tvättställ		VVB	Bastu	Golvvärme
Beskrivning: Mindre badrum med wc och dusch.				
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Vägg:	Mosaik.	Underhållsstatus:	Normal.	

TVÄTTSTUGA (Kv)

☒ Tvättmaskin (Electrolux)	Frys	Tvättställ	Varmvattenberedare	Dusch
☒ Torktumlare (Electrolux)	Centrifug	Förvaringsskåp	Frånluftsfläkt	Oljepanna
Torkskåp	Centraldammsugare	Tvättbänk	Frånluftvärmepump	
Beskrivning: Tvättstuga i källare. Påbörjad renovering som avstannat. Belamrat med lösöre.				
Golv:	Betong.	Standard:	Enkel.	
Vägg:	Betong.	Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
☒ Parkett	☒ Tapet	☒ Målat
☒ Plastmattor	Målad glasfiberväv	Panel
Trä	☒ Målat	☒ Gips
Laminat	Panel	Vävspänt
☒ Brädgolv	Bröstpanel	Plastspänt
☒ Klinker	Väv	Pappspänt
☒ Betong	Tegel	Kupoltakfönster
Heltäckningsmatta	Puts	Stuckatur
På väggen vid trappan upp till ovanvåningen noterades viss mikrobiell påväxt.		

Taxeringsvärde

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	8 746 000	Byggnadsvärde:	4 265 000	Markvärde: 4 481 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Garage

På tomten finns garagebyggnad i 1½-plan. Byggnaden är uppförd med platta på mark, trästomme, tegelfasad och yttertak av tegelpannor.

Byggnaden var vid värderingstillfället under en pågående renovering som har avstannat. Bl.a. har garagedörren murats igen, ett badrum har påbörjats och en möjlig ovanvåning har börjat ta form. Utrymmet var ej färdigställt vid värderingstidpunkten.

Ett avvisat bygglov finns för denna del och en tilltänkt tillbyggnad från 2010-11-16 finns. Se bifogat.

Utvändigt skick och standard är normalt.

EL, FÖRSÄKRING & FIBER

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.
Fiber okänt.

PLANER

Tomtindelning: Flädern, från 1952-05-06 akt 1281K-B783.

Fastighet omfattas av detaljplan: Flädern m.fl. laga kraft 1995-11-23 akt 1281K-560:B1334.

PANTBREV

Totalt 13 inteckningar.
Belopp 7 200 000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

SERVITUT, SAMFÄLLIGHETS-FÖRENING ETC.

Officialservitut
Akt: 1281K-C1095.1 & 1281K-C1095.8.
Ändamål: väg.
Se vidare bifogat servitut.

HANDRÄCKNING

Huvudbyggnaden var normalt möblerad.

Garageutrymme samt källarvåning var delvis belamrat med diverse lösören.

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.

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).

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 2025-04-01

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från kommunen, ortsprissystem som UCBV och Valueguard

OMDÖME

Objektet omfattas av fastighet om 913 m². På fastigheten finns småhusbyggnad i 1½-plan med en taxerad yta om 160 m² samt biarea om 66 m². Den taxerade ytan är feltaxerad, enligt ritning och uppskattning är boarean troligtvis kring 117 m². Småhusbyggnaden har en något annorlunda planlösning med två kök, inget fullständigt badrum på bottenvåningen och endast 1-2 sovrum totalt.

Objektet bedöms hålla generellt normalt skick och standard interiört, där renoveringsbehov föreligger i framförallt källaren. Mikrobakteriell påväxt noterades på väggen upp till ovanvåningen. Utvändigt bedöms huvudbyggnaden vara i eftersatt skick och standard. Garagebyggnaden i behov av renovering, till garagebyggnad om inte nytt bygglov sökes.

I fastighetens närområde har 13 köp studerats efter 2022-01 med viss gallring avseende byggnadsår, storlek och belägenhet.

Prisintervall: 36 000 - 113 500 kr/m².

Genomsnitt: 64 268 kr/m².

Prisintervall: 6 400 - 12 000 tkr.

Genomsnittlig köpeskillning: 9 407 tkr.

K/T-värde: 1,47 (1,02 - 2,18).

Genomsnittlig boarea: 154 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per april 2025** bedöms efter avstämning mot ortspris-
underlaget till **nivån 7 000 000 kr.**

**Bedömt osäkerhetsintervall 6 500 000 -
7 500 000 kronor.**

Malmö 2025-04-09



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

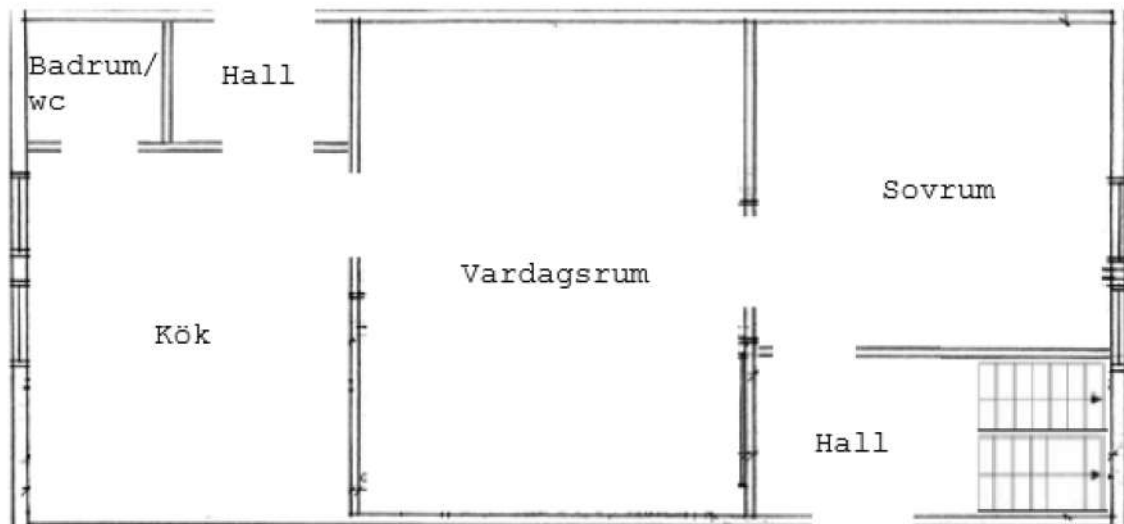


SAMHÄLLSBYGGARNA

*Bilagor: Objektsfoton
Ritning
Fastighetsutdrag med karta*

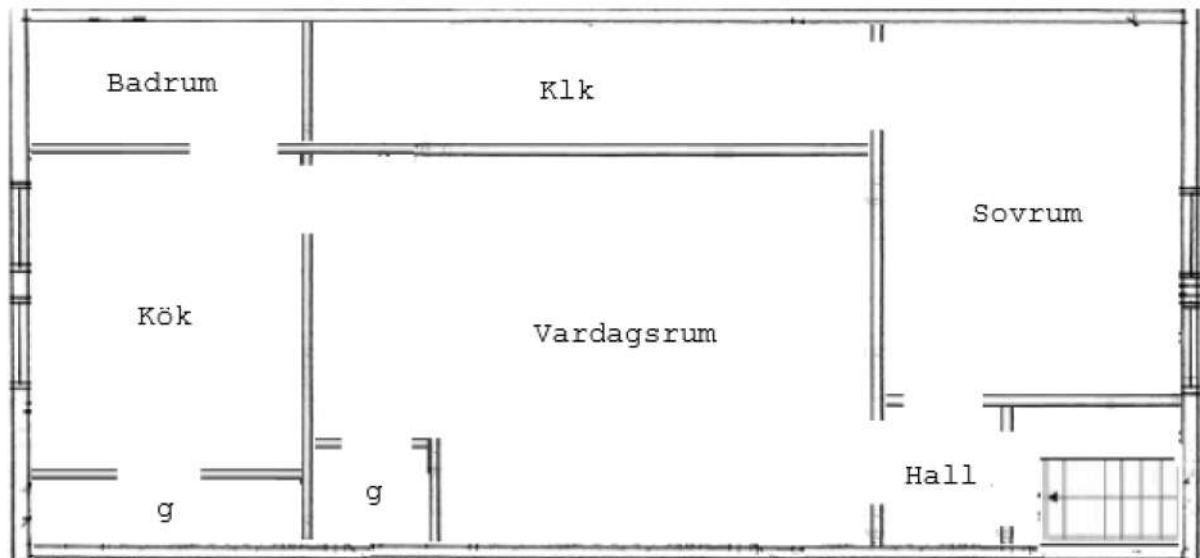


Ritning bottenvåning



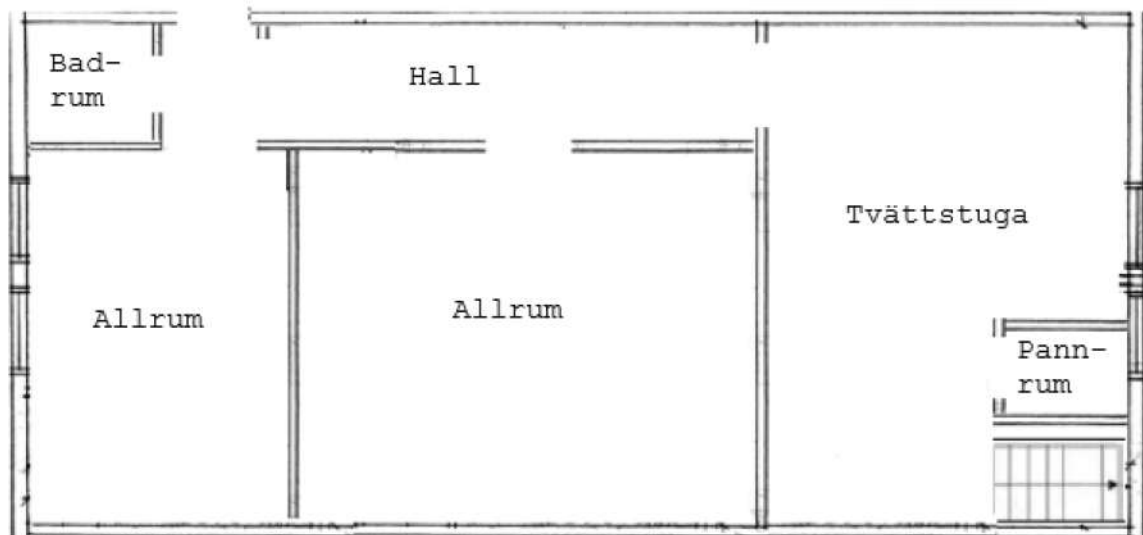
Observera att avvikelser kan förekomma.

Ritning ovanvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

Ritning källarvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.



038 Allmän+Taxering 2025-04-01

Fastighet

Beteckning
Lund Flädern 1

UUID:
909a6a59-8731-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen
2021-03-05

Nyckel:
120066785

Län- och kommunkod
1281

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-03-24

Distrikt
Lunds Helgeand

Distriktskod
101159

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-03-31

Adress

Adress

Williamsvägen (5)

Astrakanvägen 14
224 56 Lund

Läge, karta

Område

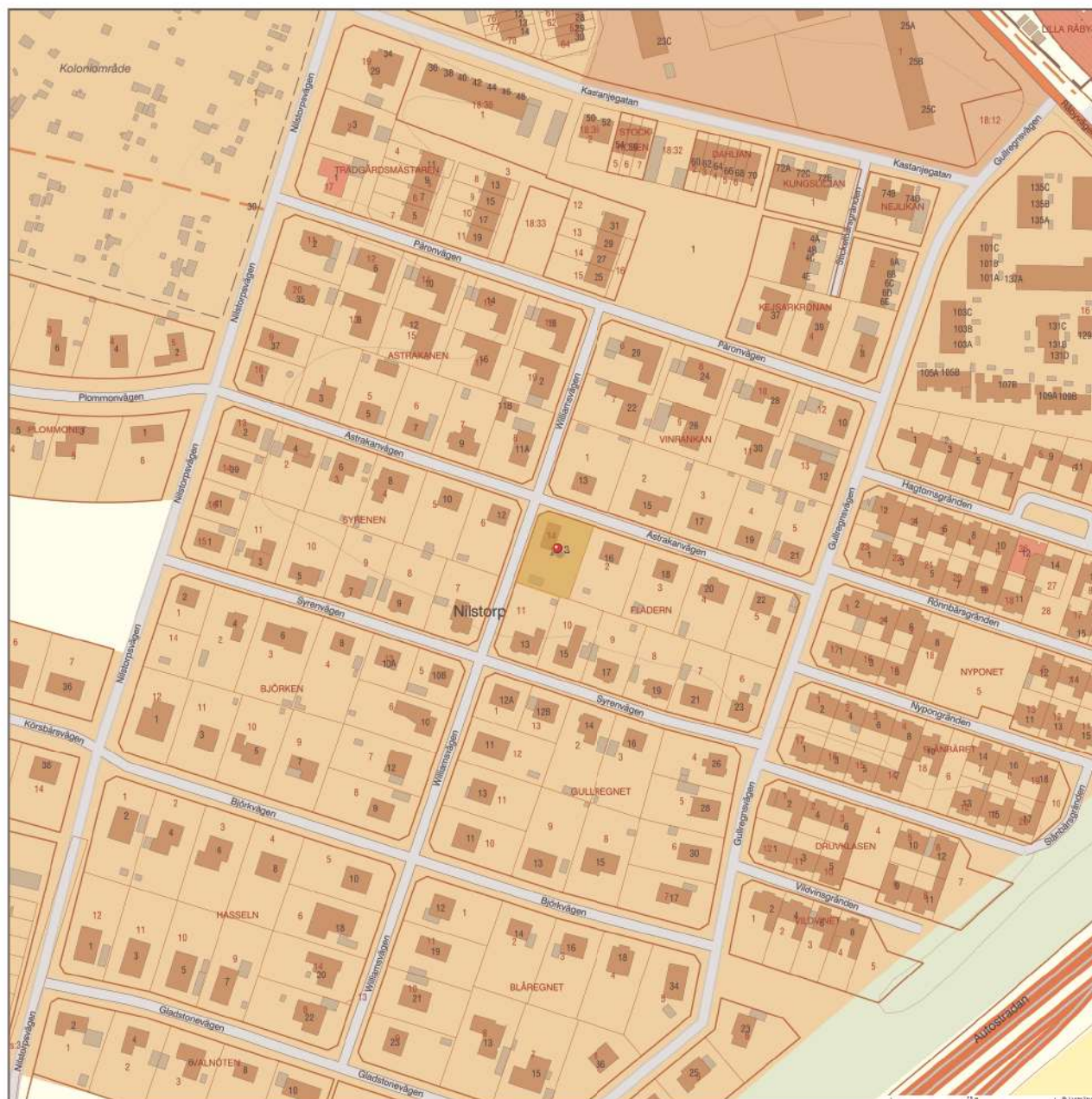
1

N (SWEREF 99 TM)

6173303.6

E (SWEREF 99 TM)

387000.3



Areal

Område

Totalt

Totalareal

913 kvm

Därav landareal

913 kvm

Därv vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2007-11-22	07/37392

Köp (även transportköp): 2007-10-31
Köpeskilling: 3.575.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-17, 4 501 511 sek, beslutsnummer 1225802840	2025-03-21	D-2025-00100073:1
Utmätning 2023-05-26, 3 500 000 sek jämte ränta och kostnader (t 5599-22)	2023-05-26	D-2023-00164197:1
Anmärkningar: Avser inteckning 07/37399 Avser inteckning 07/37400 Avser inteckning 07/37401 Avser inteckning 07/37402 Avser inteckning 07/37403A Avser inteckning 07/37403B Avser inteckning 07/37403C Avser inteckning 07/37403D		
Utmätning 2023-06-02 117 120 sek jämte ränta och kostnader 12232707146	2023-06-07	D-2023-00177588:1
Utmätning 2024-02-09, 3 500 000 sek, t 3606-23	2024-09-06	D-2024-00287084:1
Anmärkningar: Avser inteckning 07/37399 Avser inteckning 07/37400 Avser inteckning 07/37401 Avser inteckning 07/37402 Avser inteckning 07/37403A Avser inteckning 07/37403B Avser inteckning 07/37403C Avser inteckning 07/37403D		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 13

Totalt belopp: 7.200.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		900.000 SEK	2007-11-22	07/37399
2		900.000 SEK	2007-11-22	07/37400
3		880.000 SEK	2007-11-22	07/37401
4		410.000 SEK	2007-11-22	07/37402
5		110.000 SEK	2007-11-22	07/37403A
Anmärkning: Utbyte 11/24630				
6		100.000 SEK	2007-11-22	07/37403B
Anmärkning: Utbyte 11/24630				
7		100.000 SEK	2007-11-22	07/37403C
Anmärkning: Utbyte 11/24630				
8		100.000 SEK	2007-11-22	07/37403D
Anmärkning: Utbyte 11/24630				
9		125.000 SEK	2013-01-24	13/1895
10		125.000 SEK	2013-01-24	13/1896
11		125.000 SEK	2013-01-24	13/1897
12		125.000 SEK	2013-01-24	13/1898
13	Skriftligt pantbrev	3.200.000 SEK	2023-08-29	D-2023-00266894:1

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	1281K-C1095.1
Väg	Förmån	Officialservitut	1281K-C1095.8

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Flädern	1952-05-06	1281K-B783
Detaljplan: Flädern m fl	1995-11-23 Laga kraft: 1995-11-23	1281K-560:B1334
	Genomf. start: 1995-11-24 Genomf. slut: 2010-11-23	

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

269356-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	8.746.000 SEK	4.265.000 SEK	4.481.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/1	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyper Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 043092256.

Taxeringsvärde 4.481.000 SEK	Riktvärdeområde 1281034	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 913 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 043093256.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 4.265.000 SEK	Total standardpoäng 46
Bostadsyta 160 kvm	Biutrymmesyta 66 kvm	Värdeyta 173 kvm
Nybyggnadsår 1930	Tillbyggnadsår	Värdeår 1930
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1928-06-15	12-LUN-54
Avstyckning	1928-06-15	1281K-C1095

Ursprung

Lund Syrenen 14

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum Akt	
M-Lund Nilstorp 1:25	1947-03-22	
M-Lund Stg 1424	1954-03-19	1281K-B783
M-Lund Flädern 1	1983-03-01	1281K-8282:B1183

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:**
Hässleholm
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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