

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Ålstorp 3:27 i Kävlinge kommun



Juni 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	Ålstorp 3:27 i Kävlinge kommun
ADRESS	Aledalsvägen 11 246 52 Löddeköpinge
LAGFAREN ÄGARE	Juridisk person F-1882-24-12
VÄRDETIDPUNKT	Juni 2025
UPPDRAKSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
OBJEKTET	Utgörs av fastighet om 2 523 m² belägen strax norr om Ålstorp. På fastigheten finns en småhusbyggnad i 1-plan med delvis utgrävd källare. Byggnaden är enligt taxeringsuppgifter ursprungligen uppförd år 1952 med tillbyggnadsår 2011 med en boarea om 226 m². Vid värderingstillfället var denna byggnaden uppdelad i 3 lägenheter. På fastigheten finns även uppfört ytterligare en byggnad inrymmande en lägenhet samt 2 st. friliggande förrådsbyggnader. Lägenheterna var tomställda. Byggnadernas underhåll bedöms vara normalt till eftersatt såväl ut som invändigt. Skadegörelse har skett invändigt där vitvaror och utrustning har saboterats, i källaren pågick även en vattenläcka. Omgivningen utgörs av åker- och skogsmark samt småhus-/gårdsbyggnader.
UPPLÅTELSEFORM	Äganderätt
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.
INSPEKTION	Fastigheten inspekterades 2025-06-03 av Gustav Forsberg. Ingen ägare närvarade varför uppgifter nedan är vad som gick att se under värderingstillfället. Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället. Denna värdering är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19. Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av fastigheten.

VärderingsInstitutet

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 2 523 m².

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

Fastigheten utgöres mestadels av vildvuxna grönytor. Vid tillbyggnaden finns även en carport.

Vatten och avlopp

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

Från taxeringsuppgifter.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1952	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:	2011	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1-plan med delvis utgrävd källare. Byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	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		☐ Slammat	☐ Shingel	☐ Enkelglas
☐ Pålar		☐ Timmer		☐ Eternit	☐ Eternit	☐ 2+1-glas
☒ Källargrund		☐ Siporex		☐ Plåt	☐ Vass	☐ Innanfönster
☐ Torpargrund						

Källargrund under huvudbostaden.

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☒ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☐ Oljepanna	☐ Solvärme
☐ Luftburet värmesystem	☐ Öppen spis m. insats	☒ Elpanna	☐ Jordvärme
☒ Dir.verkande elradiatorer	☐ Kamin	☐ Fast bränsle panna	☒ Värmepump (luft/luft)
☐ Radiatorer	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☐ Värmepump (luft/vatten)
☐ Golvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Självvärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation (FTX)		☐ Kombipanna	☐ Bergvärme
☒ Självdragsventilation			

Huvudbostad med vattenburna radiatorer enligt uppgift kopplade till elpanna. Luft/luftvärmepumpen är enligt uppgift i sämre skick. Direktverkande radiatorer i de mindre lägenheterna.

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår byggnadens boarea till **226 m²**. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.

RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sovrum	Kök	Matsal	Badrum	Kontor	WC	Hall	Bastu	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Uterum	Carport
Bv	1	4	4	1	3		1	2			1		1		1	1
Kv		2			1		1	1	1	1	1					
S:a	1	6	4	1	4		2	3	1	1	2		1		1	1
Övrigt:	Kökens utformning är enkel i de mindre lägenheterna. Tvättstugan är vid detta nyttjandet gemensam och nås utifrån, den invändiga dörren var låst vid värderingstillfället. I den intilliggande bostadsbyggnad finns ett sovrum, vardagsrum, kök och badrum samt förråd.															

KÖK 1

☐ Elspis	☐ Häll	☐ Inbyggd ugn	☐ Kyl	☐ Kaffemaskin
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☐ Inbyggd mikro	☐ Frys	☐ Vinkyl
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt	☒ Diskmaskin	☐ Kyl/Frys	
Beskrivning:	Kök med laminatgolv samt träpanel och tapetserade väggar med kakel ovanför diskbänk. Utrustning har tagits bort.			
Standard:	Normal till äldre.			
Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.			

KÖK 2

☒ Elspis	☐ Häll	☐ Inbyggd ugn	☐ Kyl	☐ Kaffemaskin
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☐ Inbyggd mikro	☐ Frys	☐ Vinkyl
☐ Gasspis	☐ Köksfläkt	☐ Diskmaskin	☐ Kyl/Frys	
Beskrivning:	Kök med laminatgolv och vävtapet på väggar. Utrustning saknas, skåp hänger löst.			
Standard:	Normal till äldre.			
Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.			

KÖK 3

☐ Elspis	☐ Häll	☐ Inbyggd ugn	☐ Kyl	☐ Kaffemaskin
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☐ Inbyggd mikro	☐ Frys	☐ Vinkyl
☐ Gasspis	☐ Köksfläkt	☐ Diskmaskin	☐ Kyl/Frys	
Beskrivning:	Kök med laminatgolv och vävtapet på väggar med kakel ovanför köksbänk. Tvättställ.			
Standard:	Enkel.			
Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.			

BADRUM 1

☒ Wc	☒ Duschplats	☐ Badkar	☒ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	
☒ Tvättställ		☐ VVB	☐ Bastu	
Beskrivning:	Badrum med wc, tvättställ, dusch och handdukstork.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal till äldre.	
Vägg:	Kakel.	Underhållsstatus:	Större underhållsbehov.	

VärderingsInstitutet

BADRUM 2

☒ Wc	☐ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐
☒ Tvättställ	☐	☐ VVB	☐ Bastu	☐
Beskrivning: Badrum med wc och tvättställ. Dusch och bastu finns i intilliggande rum som vid värderingstillfället stod i vatten.				
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Vägg:	Vävtapet/kakel.	Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.	

BADRUM 3

☒ Wc	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐
☒ Tvättställ	☐	☐ VVB	☐ Bastu	☐
Beskrivning: Badrum med wc, tvättställ, dusch.				
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal till enkel.	
Vägg:	Kakel.	Underhållsstatus:	Underhållsbehov.	

WC (Bv)

☒ Wc	☐ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐
☒ Tvättställ	☐	☐ VVB	☐ Bastu	☐
Beskrivning: Utrustat med wc och tvättställ. Varmvattenberedare borttagen.				
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Vägg:	Kakel.	Underhållsstatus:	Visst underhållsbehov.	

TVÄTTSTUGA (Kv)

☒ Tvättmaskin	☐ Frys	☒ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare	☐ Dusch
☒ Torktumlare	☐ Centrifug	☐ Förvaringskåp	☐ Frånluftsfläkt	☐ Bastu
☐ Torskåp	☐ Centraldammsugare	☐ Tvättbänk	☐ Frånluftvärmepump	☐
Beskrivning: Vid värderingstillfället droppade vatten från del av kranen, golvet var täckt med vatten vilket även hade letat sig in i dusch och bastuutrymmet intill.				
Golv:	Klinker.	Standard:	Äldre.	
Vägg:	Målat.	Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
☐ Parkett	☒ Tapet	☒ Målat
☐ Plastmattor	☐ Målad glasfiberväv	☒ Panel
☒ Brädgolv	☒ Målat	☐ Gips
☒ Laminat	☒ Panel	☐ Vävspänt
☐ Sten	☐ Bröstpanel	☐ Plastspänt
☒ Klinker	☒ Väv	☐ Pappspänt
☐ Skiffer	☐ Tegel	☐ Kupoltakfönster
☒ Betong	☐ Kakel	☐ Stuckatur

VärderingsInstitutet

Taxeringsvärde

220, Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024			
Taxeringsvärde:	5 534 000	Byggnadsvärde:	4 232 000
		Markvärde:	1 302 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Bostadsbyggnad med lägenhet

I vinkel mot småhuset ligger en friliggande bostadsbyggnad. Inrymmande en lägenhet med ett sovrum, vardagsrum, kök och badrum samt förråd som nås utvändigt.

Skadegörelse av badrum och kök har skett där tvättställ, wc, dusch och tvättmaskin har tagits bort från badrummet och kyl/frys, ventilator, inbyggd ugn har tagits bort från köket.

Sannolik byggnadsteknik för byggnaden med kryppgrund, stomme av trä, fasad av puts och träpanel samt tak med plåt. Denna byggnad är grovt uppmätt på satellit cirka 70 m².

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaden bedöms vara i normalt skick och standard utvändigt men med större renoveringsbehov invändigt.

Förrådsbyggnader

På fastigheten finns även 2 st förrådsbyggnader. Byggnader är sannolikt uppförda med trästomme, träfasad och plåttak.

Byggnaderna bedöms vara i normalt skick och standard med visst underhållsbehov.

EL, FÖRSÄKRING & FIBER

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.
Fiber okänt.

PANTBREV

Totalt 13 inteckningar.
Belopp 2 250 000 SEK.

PLANER

Fastigheten omfattas ej av någon detaljplan.

SERVITUT M.M.

Avtalsservitut gångväg.
Ändamål: Väg.
Status: Uppskov.
Inskrivningsdag: 2025-04-09.
Akt. D-2025-00124872:1.
Uppskovsdatum: 2025-06-24.

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

Byggnaden var till största del tomställd vid Värderingstillfället, mindre diverse lösöre förekom.

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 2025-06-03

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

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

OMDÖME

Objektet omfattas av småhusbyggnad i 1-plan med källare strax norr om Ålstorp. Taxerad boarea uppgår till 226 m².

Byggnaden bedöms vara i äldre skick och standard med framförallt större invändigt renoveringsbehov. Friliggande bostadsbyggnad inrymmande en lägenhet bedöms efter skadegörelse vara i större renoveringsbehov invändigt. Byggnaderna har utsatts för skadegörelse (mestadels invändigt) bl.a. med en vattenläcka i källaren som följd samt att en hel del utrustning har tagits bort.

Några direkt jämförbara objekt i närområdet har inte återfunnits. Värderingsobjektet är större än jämförelseobjekten och är placerat norr om Ålstorp. Boarean är fördelad över 4 lägenheter vilket troligtvis ej passar den typiska köparen i området. Att byggnaden är ombyggd till lägenheter samt brist på underhåll indikerar på ett värde i den lägre delen av intervallet.

I fastighetens närområde har 10 köp studerats efter 2022-01 med viss gallring avseende byggnadsår, storlek och belägenhet.

Prisintervall: 15 172 - 38 562 kr/m².

Genomsnitt: 23 735 kr/m².

Prisintervall: 2 200 - 5 900 tkr.

Genomsnittlig köpeskilling: 3 569 tkr.

K/T-värde: 1,96 (1,27 - 3,85).

Genomsnittlig boarea: 151 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per juni 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 2 500 000 kr.**

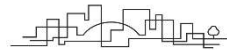
Bedömt osäkerhetsintervall 2 300 000 - 2 800 000 kronor.

Malmö 2025-06-09



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



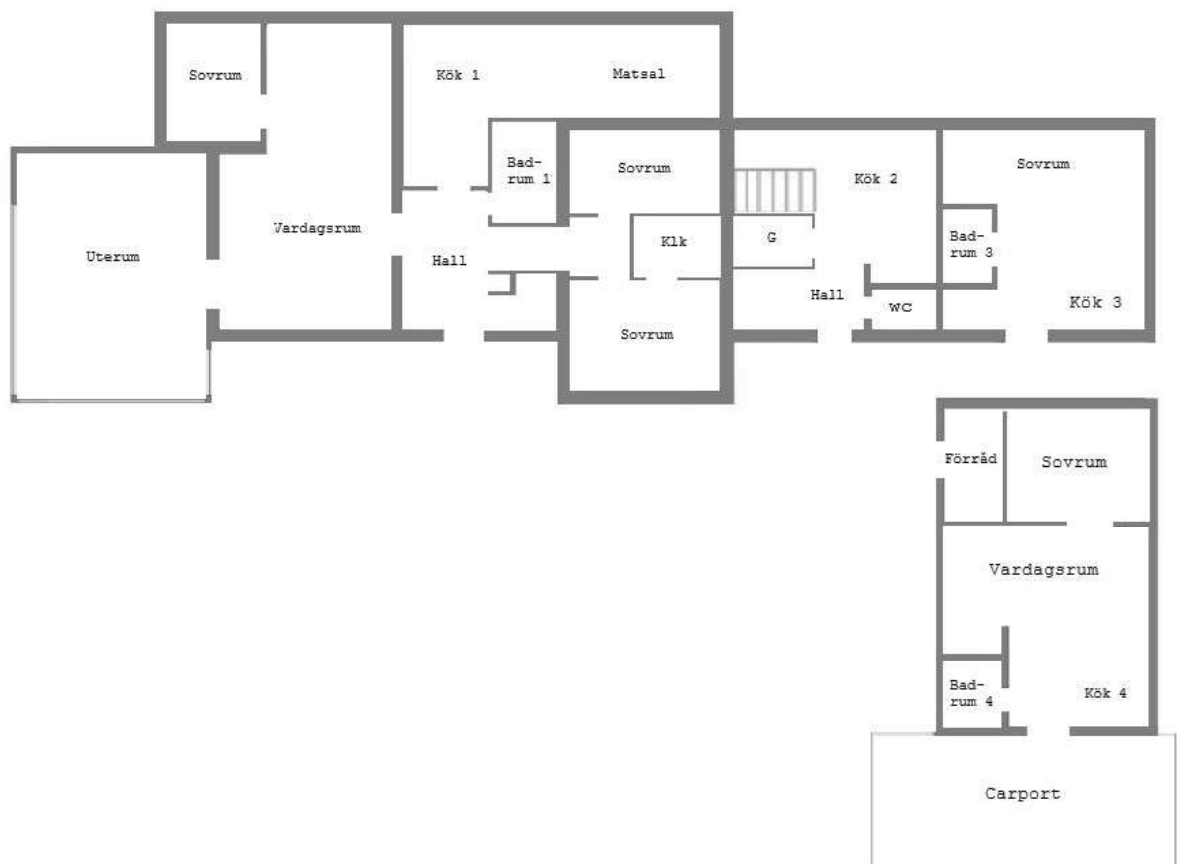
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoton
Ritning
Fastighetsutdrag med karta



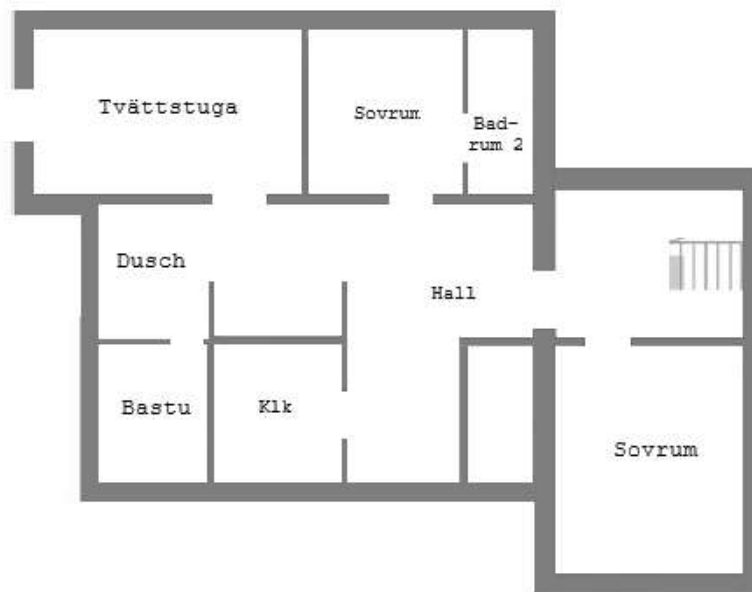


Ritning bottenvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

Ritning källarvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.



038 Allmän+Taxering 2025-05-20

Fastighet

Beteckning
Kävlinge Ålstorp 3:27

UUID:
909a6a59-7615-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen
2022-02-28

Nyckel:
120062405

Län- och kommunkod
1261

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-04-24

Distrikt
Västra Karaby
Socken: Västra
Karaby

Distriktskod
101191

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-05-19

Adress

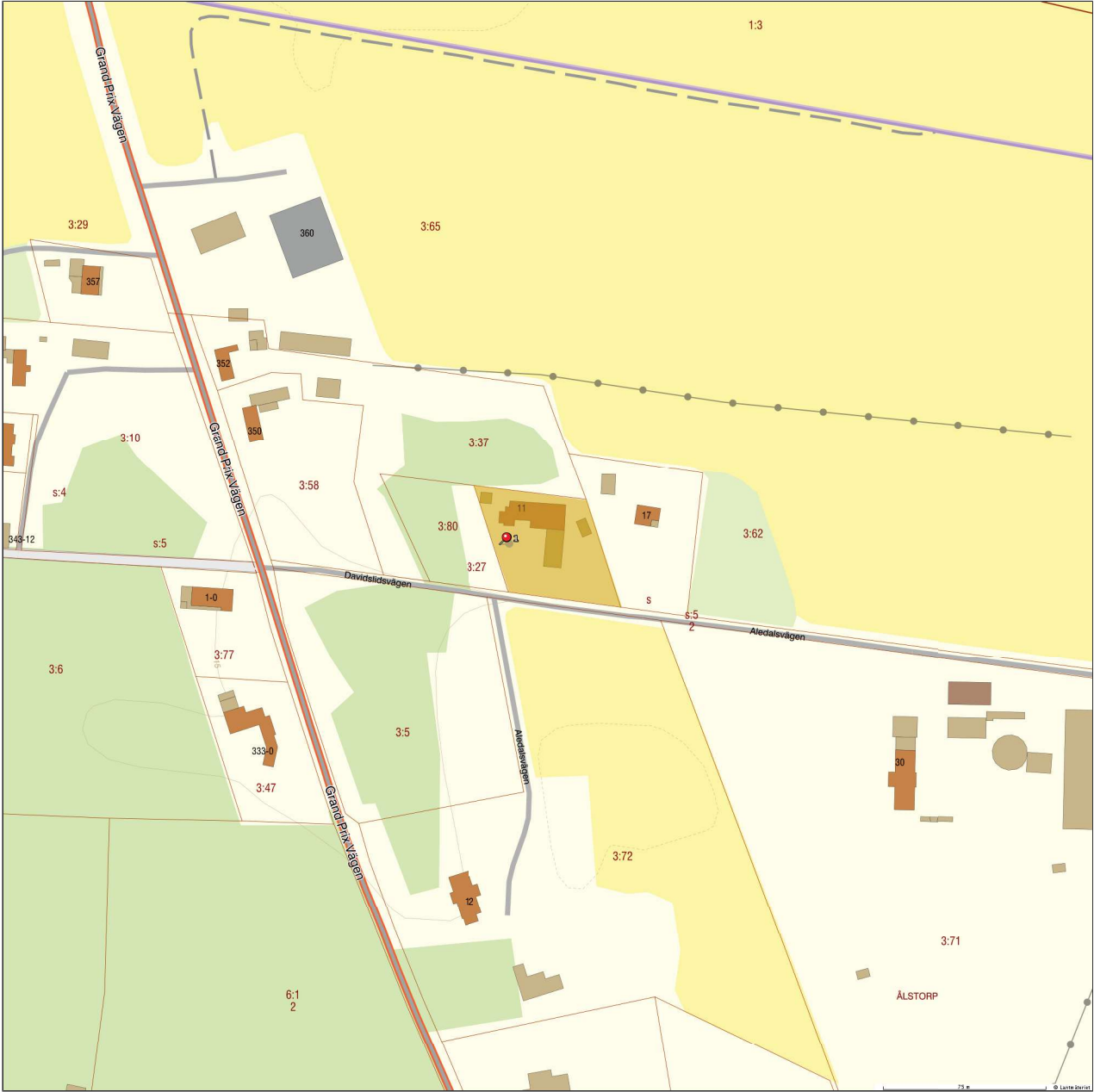
Adress
Aledalsvägen 11
246 52 Löddeköpinge

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6188261.2

E (SWEREF 99 TM)
372866.4



Areal

Område
Totalt

Totalareal
2 523 kvm

Därav landareal
2 523 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2021-06-14	D-2021-00258061:1

Köp (även transportköp): 2021-05-31
Köpeskilling: 3.900.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-09-06, 200 00 sek jämte ränta och kostnader (01-173485-24)	2024-09-10	D-2024-00292282:1

Anmärkningar:
Avser inteckning 01/6883
Avser inteckning 01/6884
Avser inteckning 02/5186
Avser inteckning 03/12350
Avser inteckning 05/46665
Avser inteckning 05/8078
Avser inteckning 82/6022
Avser inteckning 92/10029
Avser inteckning 96/8267
Avser inteckning 96/8269
Avser inteckning 98/2733
Avser inteckning 99/11987
Avser inteckning d-2017-00579620:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 13
Totalt belopp: 2.250.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	250.000 SEK	1982-08-11	82/6022
2	132.000 SEK	1992-07-16	92/10029
3	237.000 SEK	1996-06-26	96/8267
4	63.000 SEK	1996-06-26	96/8269
5	30.000 SEK	1998-04-08	98/2733
6	19.000 SEK	1999-12-02	99/11987
7	54.000 SEK	2001-07-02	01/6883
8	289.000 SEK	2001-07-02	01/6884
9	75.000 SEK	2002-02-21	02/5186
10	75.000 SEK	2003-04-22	03/12350
11	218.000 SEK	2005-03-08	05/8078
12	100.000 SEK	2005-12-27	05/46665
13	708.000 SEK	2017-11-16	D-2017-00579620:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Status	Inskrivningsdag	Akt
14	Avtalsservitut gångväg Uppskov		2025-04-09	D-2025-00124872:1
Anmärkning: Uppskov uppskovsdatum 2025-06-24 Ändamål väg				

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)
272277-7
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	5.534.000 SEK	4.232.000 SEK	1.302.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/1	Juridisk form Aktiebolag	Ägandetyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 049521256.

Taxeringsvärde 1.302.000 SEK	Riktvärdeområde 1261035	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 2 523 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 049522256.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 4.232.000 SEK	Total standardpoäng 49
Bostadsyta 226 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 226 kvm
Nybyggnadsår 1952	Tillbyggnadsår 2011	Värdeår 1989
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avsöndring KB

Datum

1924-12-10

Akt

12-VÄK-AVS277

Fastighetsbestämning

2022-02-28

1261-2021/32

Avskild mark

Kävlinge Ålstorp 3:80

Ursprung

Kävlinge Ålstorp 3:4

Tidigare Beteckning**Beteckning**

M-Västra Karaby Ålstorp 3:27

Omregistreringsdatum Akt

1983-03-01

12-KÄK-604

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet