

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Svalöv Norra Svalöv 16:56



Maj 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	Norra Svalöv 16:56 i Svalövs kommun
ADRESS	Per Svens Väg 7 268 31 Svalöv
LAGFAREN ÄGARE	F-1074-25-12 Privatperson
VÄRDETIDPUNKT	Maj 2025
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
OBJEKTET	Utgörs av fastighet om 1 061 m² belägen i Svalöv. På fastigheten finns småhusbyggnad i 1 till 2-plan uppfört runt 2006 enligt ägaren och bygglovshandlingar. Byggnaden har en taxerad boarea om 330 m², troligtvis är boarean kring 280 m² efter uppmätning av erhållen ritning. På fastigheten finns carport med förrådsdel samt större trädäck med nergrävd pool och grönytor. Objektet bedöms generellt vara i normalt till modernt skick och standard med visst underhållsbehov. Omgivande fastigheter utgörs av villakvarter, åkermark och Svalövssjön.
UPPLÅTELSEFORM	Äganderätt
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.
INSPEKTION	Fastigheten inspekterades 2025-05-16 av Gustav Forsberg tillsammans med ägaren. 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 1 061 m².

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

Tomten utgöres av gräsytor och större trädäck med nergrävd pool. Framsida med stensatta uppfarter och gångar. Staket kring fastigheten har börjat vika sig och är i behov av underhåll.

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:	2020	☒ Permanentboende	☐ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:	-	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1- till 2-plan. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter (2020) stämmer förmodligen inte, enligt ägaren och bygglovshandlingar är byggnaden sannolikt uppförd någon gång kring 2006.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTTERTAK	FÖNSTER
☐ Murar till berg	☐ Betonghålstén	☐ Trä	☒ Trä	☐ Träpanel	☐ Tegelpannor	☐ Kopplade
☒ Gjuten 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						

Frostskada noterades på den södra delen av fasaden. I övrigt är fasaden i behov av underhållsmålning.

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)
☒ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Sjövärme	☐ Värmepump (Frånluft)
☒ Mek. Ventilation		☐ Grundvattenvärme	☒ Fjärrvärme
☐ Självdragsventilation			

FTX-system enligt energideklaration.

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 330 m²**. Enligt uppmätning från erhållen ritning är boarean snarare cirka **280 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	3	1		2			1		1	1					
Ov											1	1				
S:a	1	3	1		2			1		1	2	1				
Övrigt:	Takhöjden i vardagsrum/matsal/kök är cirka 6,6 m enligt ägaren. Spiraltrappan är i behov av översyn, kändes instabil och det saknas räcke runt trappan på ovanvåningen. Inbyggt ljudsystem inne/ute enligt ägaren.															

KÖK

Elspis	Häll	☒ Inb. ugn (2 st. Siemens)	☒ Kaffemaskin (Siemens)	Kyl/frys
Vedspis	☒ Induktionshäll (Siemens)	Inb. Mikro	☒ Frys	Vinkyl
Gashäll	☒ Köksfläkt (Thermex)	☒ Diskmaskin (Siemens)	☒ Kyl	
Beskrivning:	Kök med klinker på golv och vitmålade väggar. Induktionshäll, ventilator och tvättställ vid en större köksö i ek ut mot vardagsrummet. Skåp och resterande vitvaror mot väggen. Ny frys.			
Standard:	Modern.			
Underhållsstatus:	Normal.			

BADRUM 1

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

BADRUM 2

☒ Inb. WC	☒ Duschplats	Badkar	Handdukstork	Tvättmaskin
Bidé	Duschkabin	☒ Bubbelbadkar	Frånluftsfläkt	
☒ Tvättställ 2 st.			Bastu	
Beskrivning:	Badrum med klinker på golv och kakel på väggar.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Modern.	
Väggar:	Kakel.	Underhållsstatus:	Normal.	

TVÄTTSTUGA

☒ 2 st. Tvättmaskin (LG)	Frys	☒ Tvättställ	Varmvattenberedare	Dusch
☒ 2 st. Torktumlare (LG)	Centrifug	Förvaringsskåp	Frånluftsfläkt	Bastu
Torkskåp	Centralsugare	☒ Tvättbänk	Frånluftvärmepump	Mangel
Beskrivning:	Tvättstuga med klinker på golv och vävtapet på väggar.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Modern.	
Väggar:	Vävtapet.	Underhållsstatus:	Normal.	

VärderingsInstitutet

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:	6 436 000*	Byggnadsvärde:	6 000 000	Markvärde: 436 000

*Taxeringsvärdet är troligtvis lägre då taxeringsuppgifter såsom boarea och taxeringsår inte stämmer. Beräknat taxeringsvärde från skatteverket hamnar på ca 5 200 000 kr.

ÖVRIGA BYGGNADER

På fastighetens södra sida, vid den stensatta uppfarten, finns carport med tillhörande förrådsbyggnad med gjuten grund, trästomme och betongtakpannor.

PLAN

Fastigheten omfattas av en detaljplan: Norra Svalöv 16:6 mfl, laga kraft 2002-05-21 akt 1214-P02/78.

Ändring av detaljplan: Norra Svalöv 16:6 mfl, laga kraft 2003-09-08, akt 1214-P03/84.

PANTBREV

Totalt 6 inteckningar.
Belopp 5.950.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.

HANDRÄCKNING

Bostaden var normalt möblerad vid värderings-tillfället.

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 2025-05-16

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

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

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 1 061 m². På fastigheten finns större friliggande småhusbyggnad i 1 till 2-plan. Takhöjd uppgår till ca 6,6 m i vardagsrumsdelen. Boarean är sannolikt ca 280 m² efter uppmätning av ritning och byggnadsår är enligt uppgift från ägaren och bygglov kring år 2006.

Tomten utgörs av stensatta uppfarter, gångar, carport, gräsytor samt trädäck med nergrävd pool. Bostaden bedöms vara i normalt till modernt skick och standard med visst underhållsbehov av framförallt fasad, staket och spiraltrappa.

Utlistning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2021-06. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 11 köp studerats.

Prisintervall: 20 487 - 31 000 kr/m².

Genomsnitt: 26 691 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 3 000 - 5 200 tkr.

Genomsnitt: 4 029 tkr.

K/T: 1,70 (1,22 - 2,28).

Genomsnittlig boarea: 152 m².

Inga större objekt i Svalöv eller i närheten till Svalöv har återfunnits. Utökas området har 6 objekt enligt nedan återfunnits:

Prisintervall: 15 000 - 38 095 kr/m².

Genomsnitt: 24 552 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 5 250 - 9 600 tkr.

Genomsnitt: 6 692 tkr.

K/T: 1,31 (0,83 - 1,76).

Genomsnittlig boarea: 282 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per maj 2025**
bedöms efter avstämning mot ortspris-
underlaget till **6 500 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 6 000 000-7 000 000
kronor

Malmö 2025-05-27



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



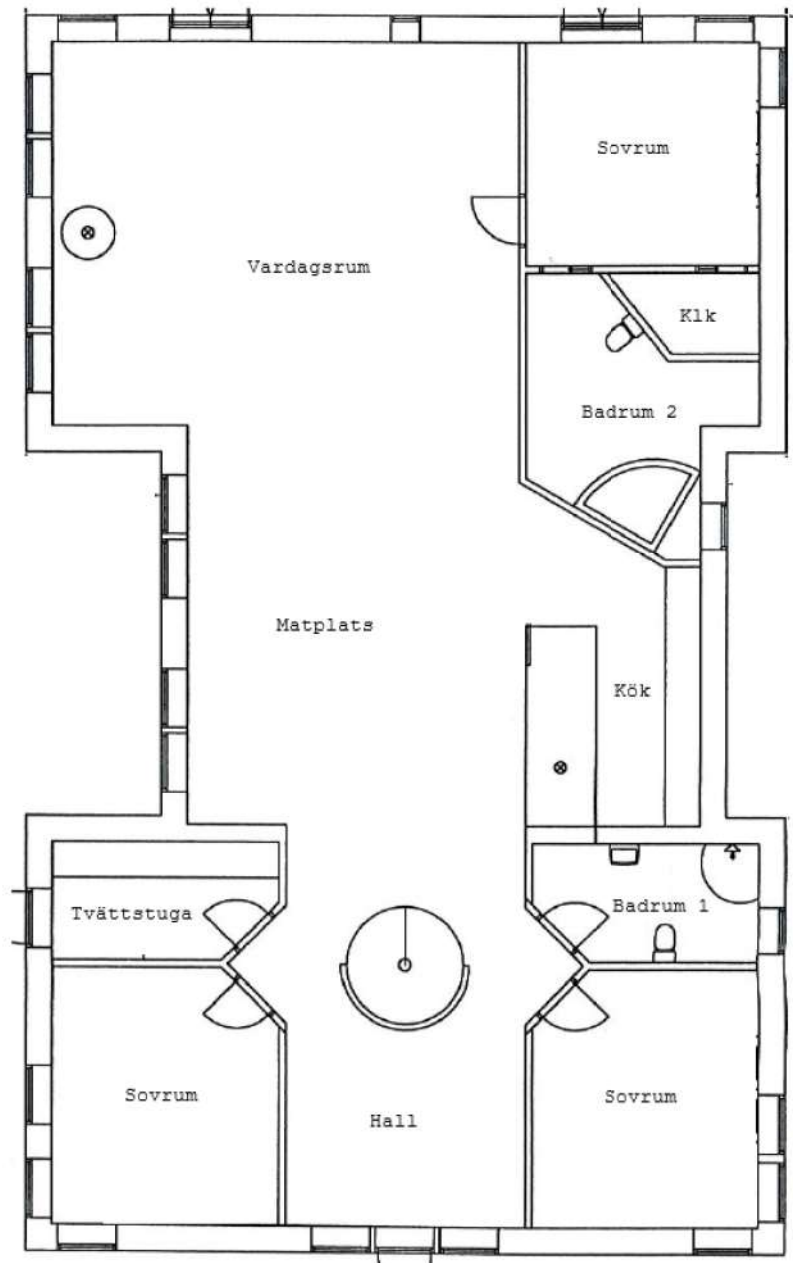
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



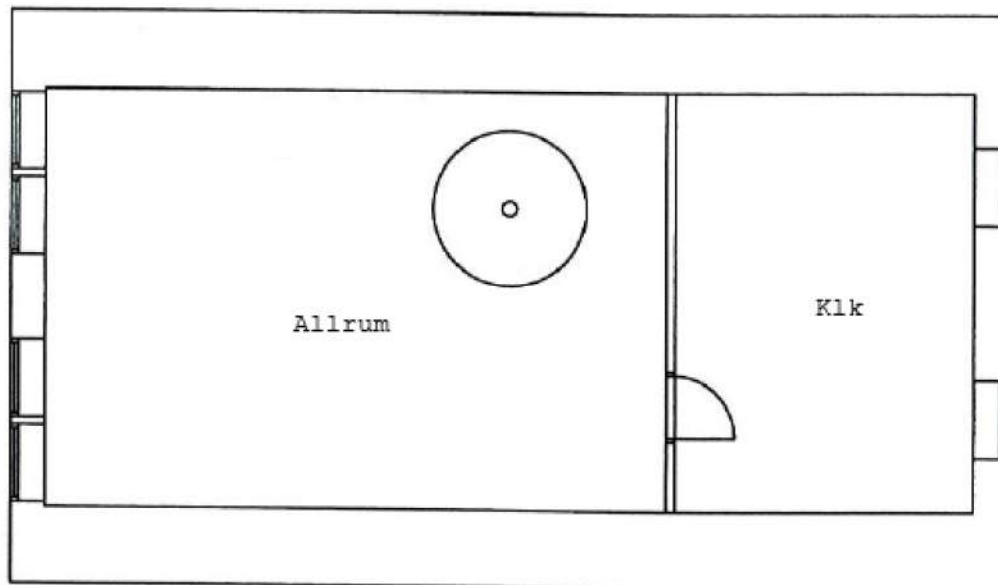


Bottenvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.



038 Allmän+Taxering 2025-05-14

Fastighet

Beteckning

Svalöv Norra Svalöv
16:56

UUID:

909a6a60-f13f-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2002-05-28

Nyckel:

121059776

Län- och kommunkod

1214

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2025-03-07

Distrikt

Svalöv
Socken: Svalöv

Distriktskod

101262

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-05-13

Adress

Adress

Per Svens Väg 7
268 31 Svalöv

Läge, karta

Område

N (SWEREF 99 TM)

E (SWEREF 99 TM)

1

6199330.7

382131.2



Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därv vattenareal

Totalt

1 061 kvm

1 061 kvm

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2006-06-01	06/20627

Köp (även transportköp): 2006-05-30
Köpeskilling: 131.100 SEK, avser hela fastigheten.

1/2	2006-06-01	06/20628
-----	------------	----------

Köp (även transportköp): 2006-05-30
Köpeskilling: 131.100 SEK, avser hela fastigheten.

Anmärkning: Namn 12/116

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-12-18 1 345 809 sek beslutsnummer 12246079706	2024-12-20	D-2024-00436676:1

Anmärkningar:
Avser inskrivet ägande 71ac8cce-d8e9-4207-8D5F-149F3A2291D5
Avser inteckning 06/20629
Avser inteckning 06/20630
Avser inteckning 07/21612
Avser inteckning 07/33147
Avser inteckning 07/41065
Avser inteckning 10/15339

Utmätning 2024-12-18 1 345 809 sek beslutsnummer 12246079581	2024-12-20	D-2024-00436675:1
--	------------	-------------------

Anmärkningar:
Avser inskrivet ägande 71ac8cce-d8e9-4207-8D5F-149F3A2291D5

Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-03-06	D-2025-00079097:1
---	------------	-------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 5.950.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3.000.000 SEK	2006-06-01	06/20629
2	300.000 SEK	2006-06-01	06/20630
3	400.000 SEK	2007-06-21	07/21612
4	1.000.000 SEK	2007-09-21	07/33147
5	250.000 SEK	2007-11-21	07/41065
6	1.000.000 SEK	2010-06-02	10/15339

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Detaljplan: Norra svalöv 16:6 mfl(svalövssjön)

Datum**Akt**

2002-03-25

1214-P02/78

Laga kraft: 2002-05-21

Genomf. start:

2002-05-22

Genomf. slut:

2007-05-21

Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se 1214-P03/84

Ändring av detaljplan: Norra svalöv 16:6 mfl(svalövssjön)

2003-08-18

1214-P03/84

Laga kraft: 2003-09-08

Genomf. start:

2003-09-09

Genomf. slut:

2007-05-21

Plananmärkning: Ursprunglig plan se 1214-P02/78

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

459500-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	6.436.000 SEK	6.000.000 SEK	436.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/2	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyyp Lagfart eller Tomträtt
Taxerad Ägare	Andel 1/2	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 037707255.

Taxeringsvärde 436.000 SEK	Riktvärdeområde 1214003	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 061 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 301720325.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 6.000.000 SEK	Total standardpoäng 34
Bostadsyta 330 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 330 kvm
Nybyggnadsår 2020	Tillbyggnadsår	Värdeår 2020
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2002-05-28	1214-623

Ursprung

Svalöv Norra Svalöv 16:6

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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