

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Svalöv Tågarp 3:77



November 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Tågarp 3:77 i Svalöv kommun</i>
ADRESS	<i>Södervägen 6 268 75 Tågarp</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-1601-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>November 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 911 m² belägen i Tågarp.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1½-plan med källare uppförd 1949 enligt taxeringsuppgifter med en taxerad boarea om 94 m² och biarea om 54 m². Bostaden har enligt uppgift varit ouppvärmd sedan år 2022. Stort sanerings- och renoveringsbehov föreligger.</i> <i>Tomten utgörs mestadels av vildvuxna grönytor.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av villor, radhus och förskola.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-11-07 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 911 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		
Tomten utgörs av vildvuxna grönytor i form av gräs, buskar och träd. Mindre del inhägnad för hundar.						

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 taxeringsuppgifter.						

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1949	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:		☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½-plan med källare. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

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

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/luft)
☒ Radiatorer	☐ Kakelugn	☒ Bergvärme (IVT)	☐ Värmepump (luft/vatten)
☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Självvärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation		☐ Grundvattenvärme	
☒ Självdragsventilation			
Enligt tidigare utlåtande sker uppvärmning med bergvärmepump men byggnaden har inte varit uppvärmd sedan 2022.			

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 94 m² och biarea till 54 m²**. Inför en eventuell försäljning rekommenderas en uppmätning som uppfyller svensk standard.

RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sovrum	Kök	Mat-sal	Badrum	WC + Dusch	WC	Hall	Bastu	Förråd	Klädk.	Allrum	Pann-rum	Tvätt-stuga	Uterum	Garage
Bv	1	1	1				1	1							1	
Ov		2						1			1					
Kv					1			1	1	1			1	1		
S:a	1	3	1		1		1	3	1	1	1		1	1	1	
Övrigt:																

KÖK (BV)

☒ Elspis (Electrolux)	☐ Häll	☐ Inb. ugn	☐ Kyl	☐ Kaffemaskin
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☐ Inb. Mikro	☐ Frys	☐ Vinkyl
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt	☒ Diskmaskin (Husqvarna)	☒ Kyl/Frys (Siemens)	☐
Beskrivning:	Plastmatta på golv, målade väggar och kakel ovanför diskbänk. Innertaket har släppt. Belamrat med diverse lösöre.			
Standard:	Äldre.			
Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.			

WC (BV)

☒ WC	☐ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐
☒ Tvättställ	☐	☐	☐ Bastu	☐
Beskrivning:	Badrum med plastmatta på golv och målade väggar.			
Golv:	Plastmatta.	Standard:	Äldre.	
Väggar:	Målade.	Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.	

BADRUM (KV)

☐ WC	☒ Duschplats	☒ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐
☐ Tvättställ	☐	☐	☐ Bastu	☐
Beskrivning:	Belamrat med diverse lösöre.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal till äldre.	
Väggar:	Kakel.	Underhållsstatus:	Underhålls-/renoveringsbehov.	

TVÄTTSTUGA (KV)

☒ Tvättmaskin	☐ Frys	☐ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare	☐ Dusch
☒ Torktumlare	☐ Centrifug	☐ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt	☐ Bastu
☐ Torkskåp	☐ Centraldammsugare	☐ Tvättbänk	☐ Frånluftvärmepump	☐
Beskrivning:				
Golv:	Betong.	Standard:	Enkel.	
Väggar:	Puts.	Underhållsstatus:	Underhålls-/renoveringsbehov.	

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

Vid värderingstillfället var flertalet rum belamrade med diverse lösöre, vilket försvårade besiktningen. Stort sanerings- och renoveringsbehov noterades.

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	1 176 000	Byggnadsvärde:	815 000	Markvärde: 361 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Förrådsbyggnad öst om huvudbyggnad sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme och plåt/träfasad med utvändigt plåttak.

Enklare förrådsbyggnad söder om huvudbyggnaden, sannolikt uppförd med trästomme och plåt/träfasad med utvändigt plåttak.

PANTBREV

Totalt 7 inteckningar.
Belopp 1.020.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.
Fiber okänt.

PLAN

Fastigheten omfattas av byggnadsplan från 1960-09-20 akt 12-SIR-145.

Byggnadsplan från 1970-02-09 akt 12-SIR-172.

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 kraftigt nerskräpad och 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 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 ställs i relation till ortsprisunderlaget.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på följande underlag:

1. Inspektion av fastigheten 2025-11-07

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 ortsprissystem som UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 911 m². På fastigheten finns friliggande småhusbyggnad i 1½-plan med källare. Taxerad boarea om 94 m² och biarea om 54 m² uppfört 1949. På fastigheten finns även uppfört två förrådsbyggnader. Den obebyggd delen av fastigheten utgörs mestadels av vildvuxna grönytor. Bostaden har enligt uppgift stått ouppvärmad sedan 2022 och byggnaden var kraftigt belamrad och nerskräpad. Bostaden bedöms vara i större sanerings- och renoveringsbehov.

Utlisning har gjorts av sålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2022-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 12 köp studerats.

Prisintervall: 7 100 - 25 000 kr/m².

Genomsnitt: 18 126 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 995 - 3 500 tkr.

Genomsnitt: 2 167 tkr.

K/T: 1,55 (0,72 - 2,22).

Genomsnittlig boarea: 122 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per november 2025** bedöms efter avstämning mot ortspris-
underlaget uppgå till **800 000 kr.**

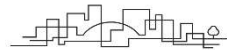
Bedömt värdeintervall 700 000 - 900 000 kr

Malmö 2025-11-13



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



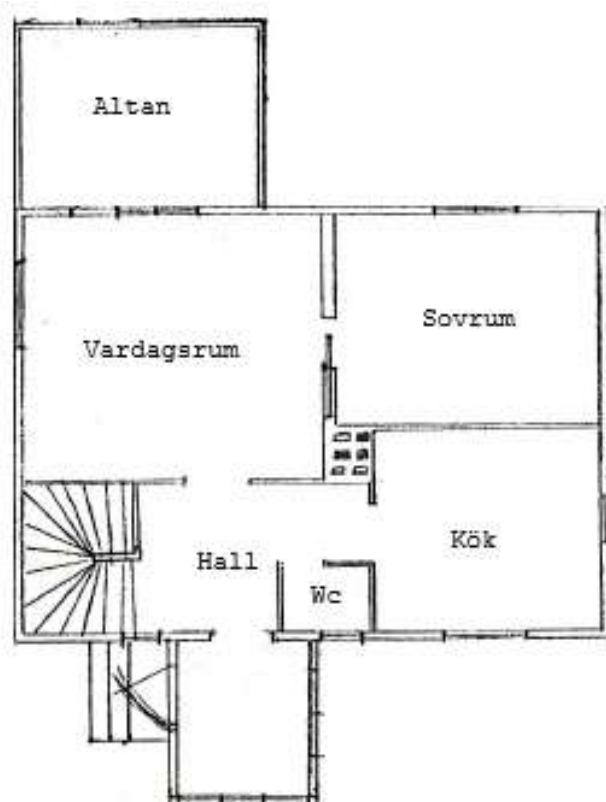
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



VärderingsInstitutet

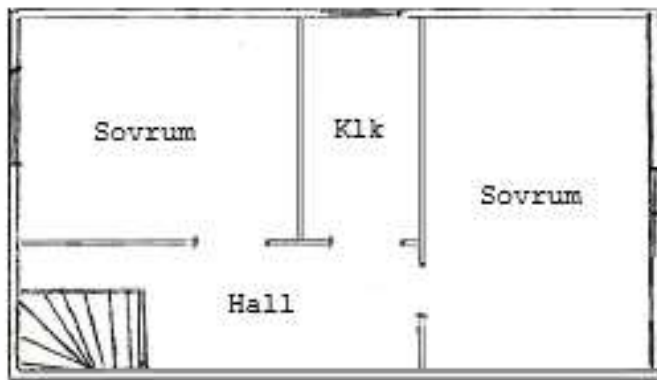
Bottenvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

VärderingsInstitutet

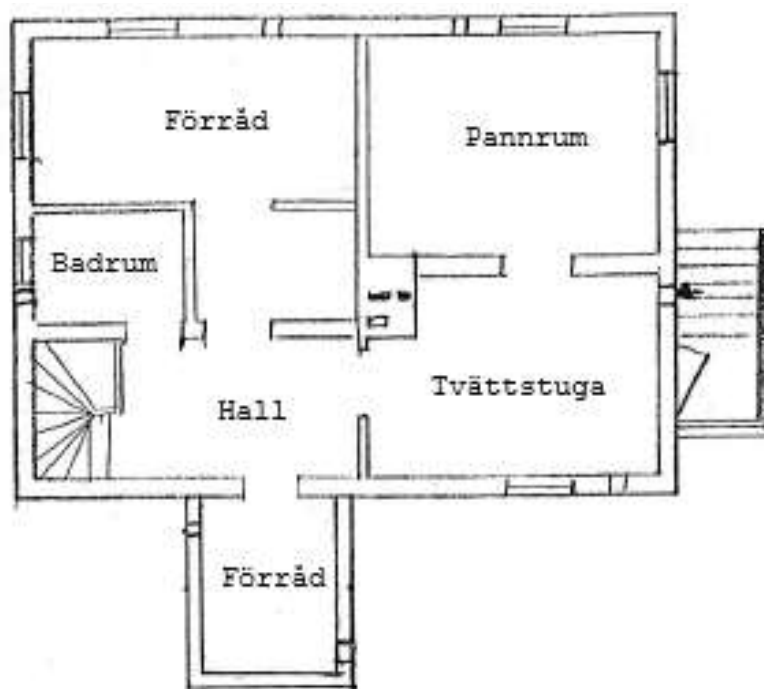
Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

VärderingsInstitutet

Källarvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning Svalöv Tågarp 3:77	UUID 909a6a5d-2bde-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120305558	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 1214	Distrikt Sireköpinge Socken: sireköpinge	Distriktskod 101229	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-06 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-22

Adress

Adress Södervägen 6 268 75 Tågarp
--

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2015-08-05 Köpeskilling: 1 200 000 SEK (avser hela fastigheten)	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2015-08-07	Akt D-2015-00344649:1
Anmärkningar Beviljad d-2015-00425711:1			

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-05-05, 408.000 sek jämte ränta och kostnader t 1823-25 lunds tingsrätt	Inskrivningsdag 2025-05-05	Akt D-2025-00153869:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar		
Avser inteckning 85/10442		
Avser inteckning 90/9880		
Avser inteckning 94/2073		
Avser inteckning 03/11110		
Avser inteckning 05/28618		
Avser inteckning 10/29668		
Avser inteckning D-2015-00344649:2		

Utmätning 2025-05-05, 510.000 sek jämte ränta och kostnader t 1823-25
lunds tingsrätt

2025-05-05

D-2025-00153869:2

Anmärkningar		
Avser inteckning 85/10442		
Avser inteckning 90/9880		
Avser inteckning 94/2073		
Avser inteckning 03/11110		
Avser inteckning 05/28618		
Avser inteckning 10/29668		
Avser inteckning D-2015-00344649:2		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 1 020 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	93 000 SEK	1985-10-14	85/10442
2	94 000 SEK	1990-10-17	90/9880
3	85 000 SEK	1994-03-04	94/2073
4	46 000 SEK	2003-04-11	03/11110
5	66 000 SEK	2005-08-26	05/28618
6	416 000 SEK	2010-10-13	10/29668
7	220 000 SEK	2015-08-07	D-2015-00344649:2

Anmärkningar		
Beviljad: D-2015-00425711:2		

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Hässleholm
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan			
Plan		Datum	Akt
Byggnadsplan		1960-09-20	12-SIR-145
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått			
Byggnadsplan		1970-02-09	12-SIR-172
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått			

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	454758-0	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 176 000 SEK	815 000 SEK	361 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 1	Fysisk person
Värderingsenhet småhus tomtmark 24985255 (2024)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
361 000 SEK	1214005	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	911 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24986255 (2024)			
Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
815 000 SEK	Friliggande	29	94 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
54 kvm	105 kvm	1949	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1949	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1949-05-14

Akt

12-SIR-112

Ursprung

Svalöv Tågarp 3:21

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6199640.7	372140.8



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	911 m ²	911 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Sireköpinge Tågarp 3:77	1983-11-01	12-SVA-481

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta

