

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Landskrona Saxtorp 100:147



Oktober 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Saxtorp 100:147 i Landskrona kommun</i>
ADRESS	<i>Myrstigen 4 261 72 Häljarp Skogsvägen (28)</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-1572-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Oktober 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 455 m² belägen i Häljarp.</i> <i>På fastigheten finns kedjehus i 1-plan uppförd 1973 enligt taxeringsuppgifter. Byggnaden har en taxerad boarea om 135 m² och biarea om 17 m². Objektet bedöms generellt vara i normalt skick och standard men med visst underhålls- och uppfräschningsbehov.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av liknande kedjehus, friliggande småhus, skolor samt park-/skogsområde.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-10-24 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 455 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		
På framsidan av huset består tomten av stensatta gångar och uppfart, medan baksidan har trädäck och grönytor. I trädgården finns en större vattenfylld grop som enligt föreläggande från kommunen ska jämnas ut med övrig tomt samt en bil på uppfarten som ska tas bort.						

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:	1973	☒ Permanentboende	☐ Friliggande	☒ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:	-	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Kedjehus uppfört i 1-plan. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

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						

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	☐ Fjärrvärme
☒ Mek. ventilation (frånl.)		☐ Grundvattenvärme	
☐ Självdragsventilation			
Vid värderingstillfället var elen avstängt. Ägaren har inte gått att nå, varför det råder osäkerhet kring hur länge elen varit avstängd.			

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 135 m² och biarea till 17 m²**. 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	Tvättstuga	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Uterum	Garage
Bv	1	4	1		1		1	1		1			1		1	
S:a	1	4	1		1		1	1		1			1		1	
Övrigt:																

KÖK

☒ Elspis (Bosch)		Häll		Inb. ugn		☒ Kyl (Siemens)		Kaffemaskin
Vedspis		Induktionshäll		Inb. Mikro		☒ Frys (Siemens)		Vinkyl
Gasspis		☒ Köksfläkt		☒ Diskmaskin (Siemens)		Kyl/Frys		
Beskrivning:	Kök med parkettgolv och målade väggar med träpanel ovanför diskbänk.							
Standard:	Normal.							
Underhållsstatus:	Visst uppfräschningsbehov.							

BADRUM

☒ WC		Duschplats	☒ Badkar	☒ Handdukstork		Tvättmaskin
Bidé		Duschkabin	Bubbelbadkar	Frånluftsfläkt		
☒ Tvättställ				Bastu		
Beskrivning:						
Golv:	Klinker.		Standard:	Normal till modern.		
Vägg:	Kakel.		Underhållsstatus:	Visst uppfräschningsbehov.		

WC

☒	WC		Duschplats		Badkar		Handdukstork		Tvättmaskin
	Bidé		Duschkabin		Bubbelbadkar		Frånluftsfläkt		
☒	Tvättställ						Bastu		
Beskrivning:									
Golv:		Klinker.			Standard:		Normal.		
Väggar:		Träpanel.			Underhållsstatus:		Normal.		

TVÄTTSTUGA

☒ Tvättmaskin (Hisense)		Frys		☒ Tvättställ	☒ Varmvattenberedare		Dusch
Torktumlare		Centrifug		☒ Förvaringsskåp		Frånluftsfläkt	Bastu
Torkskåp		Centralsugare		Tvättbänk		Elpanna	Mangel
Beskrivning:							
Golv:	Klinker.		Standard:	Äldre.			
Vägg:	Vävtapet.		Underhållsstatus:	Uppfräschnings-/moderniseringsbehov.			

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.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	2 504 000	Byggnadsvärde:	1 790 000	Markvärde: 714 000

PLAN

Fastigheten omfattas av byggnadsplan från 1967-06-29, akt 12-SAX-667. Se vidare information hos kommunen.

PANTBREV

Totalt 11 inteckningar.
Belopp 2.450.500 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät. Försäkring okänd.
Fiber indraget enligt tidigare mäklarprospekt.

HANDRÄCKNING

Bostaden var normalt-/något 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 2025-10-24

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 ortsprissystem som UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 455 m². På fastigheten finns kedjehus i 1-plan med en taxerad boarea om 135 m² och biarea om 17 m² uppfört 1973. Stenlagda gångar och uppfart på framsidan av huset samt grönyta, trädäck och uppgrävt hål på baksidan. Invändigt bedöms bostaden generellt hålla normalt skick och standard men med visst eftersatt underhålls-/uppfräschningsbehov. Utvändigt bedöms huset vara i normalt till modernt skick och standard dock med visst eftersatt underhåll avseende trädgårdsytor. Föreläggande finns inskrivet på fastigheten vad avser uppställning av bil och uppgrävt hål på baksidan.

En utlistning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2022-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 13 köp studerats.

Prisintervall: 20 000 - 27 037 kr/m².

Genomsnitt: 23 121 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 2 500 - 4 400 tkr.

Genomsnitt: 3 228 tkr.

K/T-värde: 1,64 (1,09 - 2,21).

Genomsnittlig boarea: 140 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per oktober 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **3 100 000 kr.**

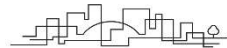
Bedömt värdeintervall 2 800 000 - 3 400 000 kr.

Malmö 2025-10-30



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

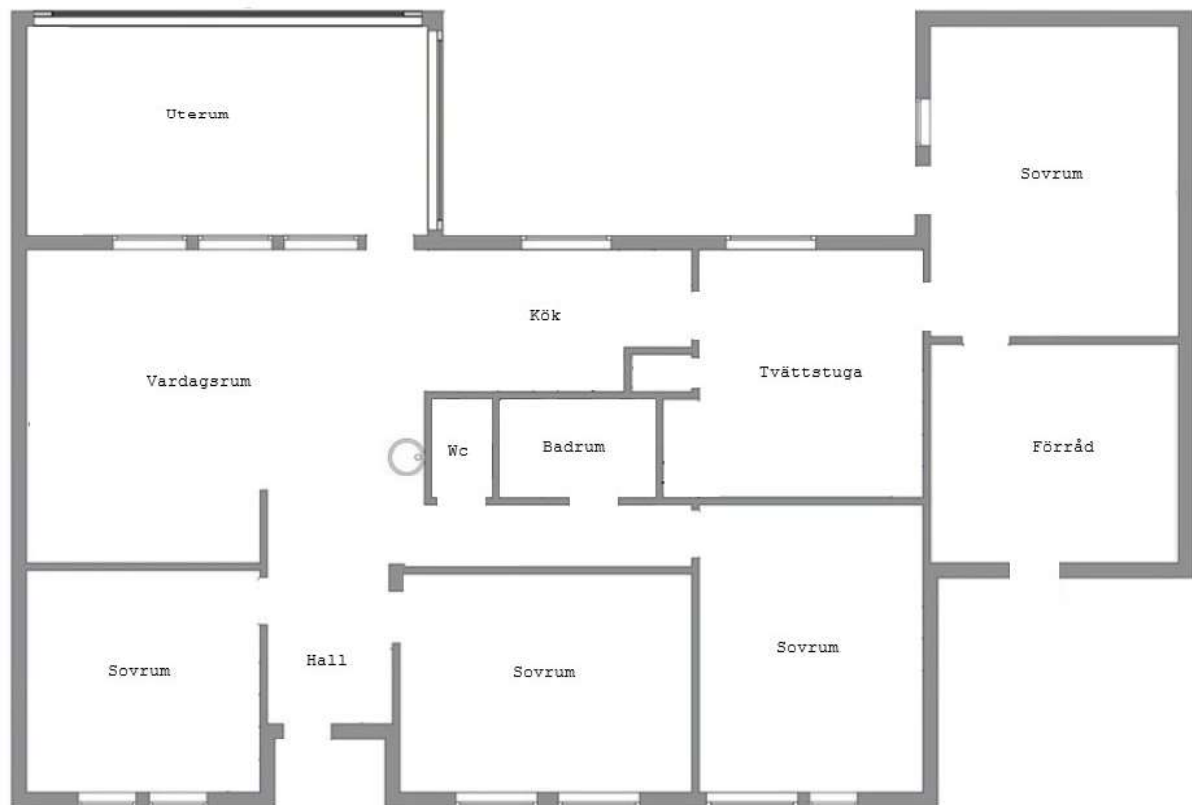


SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



Ritning



Avvikelser kan förekomma på ritning

Beteckningar

Beteckning Landskrona Saxtorp 100:147	UUID 909a6a5c-fbaf-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120293223	Län- och kommunkod 1282
Distrikt Saxtorp Socken: saxtorp	Distriktskod 101224	Senaste ändringen i allmänna delen 1984-07-06	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-06-16
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-07			

Adress

Adress

Myrstigen 4
261 72 Häljarp

Skogsvägen (28)

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2022-01-18	Akt D-2022-00020367:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2022-01-14 Köpeskillning: 3 650 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-06-11, 210 770 sek, beslutsnummer 12253703511	2025-06-13	D-2025-00209625:1
Utmätning 2025-06-11, 210 770 sek, beslutsnummer 12253703602	2025-06-13	D-2025-00209629:1
Föreläggande att avlägsna eller reparera bil (till.2023.34)	2024-10-03	D-2024-00324153:3
Anmärkningar		
Frist till 2024-11-29 D-2024-00324153:4		
Föreläggande att fylla igen hål i marken (dnr: till.2023.34)	2024-10-03	D-2024-00324153:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar		
Frist till 2024-11-29 D-2024-00324153:2		

Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 11 Totalt belopp: 2 450 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	101 200 SEK	1973-01-03	73/126
2	140 000 SEK	1985-06-04	85/6159
3	222 800 SEK	1991-04-19	91/4093
4	166 000 SEK	1991-04-19	91/4095
5	35 000 SEK	1991-04-19	91/4097
6	45 000 SEK	2001-01-05	01/78
7	165 000 SEK	2001-12-18	01/24949
8	655 000 SEK	2007-06-26	07/21991
9	120 000 SEK	2007-06-26	07/21992
10	72 000 SEK	2018-05-29	D-2018-00247413:1
11	728 000 SEK	2022-01-18	D-2022-00020367:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Hässelholm	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar		
Plan		
Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan	1967-06-29	12-SAX-667
Anmärkningar		
Genomförandetiden har utgått		
Samff[31,648]mark i allmän väg 1141 barsebäcksvägen,ändrad i 1282k-p03/206		

Taxeringsenheter	
Småhustaxeringsenhet	

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 449728-0	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 2 504 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 790 000 SEK	därav markvärde 714 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 12900255 (2024)			
Taxeringsvärde 714 000 SEK	Riktvärdeområde 1282010	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 455 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 12901255 (2024)			
Taxeringsvärde 1 790 000 SEK	Bebyggelsetyp Kedjehus	Total standardpoäng 32	Bostadsyta 135 kvm
Biutrymmesyta 17 kvm	Värdeyta 138 kvm	Nybyggnadsår 1973	Tillbyggnadsår
Värdeår 1973	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning (alt.akt 1282k-0/5351)	1971-11-25	12-SAX-739

Ursprung
Landskrona Saxtorp 100:1

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6191264.0	369574.1

 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	455 m ²	455 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Saxtorp Saxtorp 100:147	1983-11-01	12-SVA-481

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta

