ValderingsInstitutet

Handläggare
Gustav Forsberg

Datum
2025-11-07

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Svalöv Killegården 3:7

November 2025

ValderingsInstitutet I Skåne AB

Adress
Geijersgatan 11
216 18 Limhamn

Telefon
040-15 60 16

E-post
info@tengen.se

Org.nr.
556778–0704

ValueringsInstitutet

VÄRDERINGSOBJEKTET	*Killegården 3:7 i Svalöv kommun*
ADRESS	*Lilla Killegården 2754* *268 76 Kågeröd*
LAGFAREN ÄGARE	*F-1770-25-12* *Privatperson*
VÄRDETIDPUNKT	*November 2025*
UPPDRAGSGIVARE	*Kronofogdemyndigheten*
OBJEKTET	*Utgörs av fastighet om 2 042 m² belägen i naturskönt läge ca 9 km öst om Billesholm.* *På fastigheten finns småhusbyggnad i 1½-plan med delvis utgrävd källare uppförd 1965 och senare tillbyggd 1995 enligt taxerings-uppgifter med en taxerad boarea om 92 m². Byggnaden bedöms vara i normalt skick och standard med visst moderniseringsbehov av kök och våtutrymmen.* *Tomten utgörs mestadels av grönytor och stenlagda gångar.* *Omgivande fastigheter utgörs av fritidshus, gårdar och betesmark.*
UPPLÅTELSEFORM	*Äganderätt*
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	*Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.*
INSPEKTION	*Fastigheten inspekterades 2025-11-07 av Gustav Forsberg tillsammans med lagfaren ägare.* *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 en enklare okulär syn av fastigheten.*

ValueringsInstitutet

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 2 042 m².

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

Tomten utgörs av grönytor i form av gräs, buskar och träd. Kuperad tomt, huset är beläget på en höjd.

Vatten och avlopp

KOMMUNALT		Kommunalt vatten								
		Kommunalt avlopp								
EGET VA		1-kammarbrunn		3-kammarbrunn	X	Sluten tank		Borrad brunn		Vatten saknas
	X	2-kammarbrunn		Stenkista		Infiltrationsbädd		Grävd brunn		Avlopp saknas

Enskilt vatten och avlopp enligt taxeringsuppgifter. Enligt kommunen består avloppet av två anläggningar, en sluten tank för toalett och en tvåkammarbrunn för bad-, disk- och tvättvatten.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1965		X	Permanentboende	X	Friliggande		Kedjehus		Gavelläge
Tillbyggnadsår:	1995			Fritidshus		Parhus		Radhus		Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½-plan med delvis utgrävd källare. Tillbyggnad avser den del med källare. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.									

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING		GRUNDMUR		STOMME		BJÄLKLAG		FASADER		YTTERTAK		FÖNSTER	
	Murar till berg		Betonghålsten	X	Trä	X	Trä	X	Träpanel	X	Tegelpannor		Kopplade
	Gjuten grund		Lättklinker		Lättbetong		Lättbetong		Tegel		Betongpannor	X	Tvåglas
X	Källargrund	X	Lättbetong		Lättklinker		Betong		Kalksandsten		Plåt	X	Treglas
X	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

X	Vattenburet värmesystem		Öppen spis		Oljepanna med utv. tank.		Solvärme
	Luftburet värmesystem		Öppen spis m. insats		Elpanna		Jordvärme
	Direktverkande el	X	Kamin		Fast bränslepanna	X	Värmepump (luft/luft)
X	Radiatorer		Kakelugn		Bergvärme		Värmepump (luft/vatten)
X	Golvvärme	X	Varmvattenberedare		Sjövärme		Fjärrvärme
	Mek. Ventilation				Grundvattenvärme	X	Vedpanna (35 kW)
X	Självdragsventilation					X	Ackumulatortank (Nibe 2 st á 750 l)

Uppvärmning med vedpanna kopplat till vattenburet värmesystem med radiatorer på bottenvåning/ovanvåning och golvvärme och radiatorer i källardelen enligt ägaren. Kompletterande luft-luftvärmepump finns på bottenvåning. Varmvattenberedare i badrum läckte vid värderingstillfället och behöver bytas ut.

VärderingsInstitutet

Areor

*Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 92 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	Balkong
Bv	1		1		1			1							1	1
Ov		1					1					1				
Kv										3			1			
S:a	1	1	1		1		1	1		3		1	1		1	1
Övrigt:																

Kök (BV)

X	Elspis (Bosch)		Häll		Inb. ugn	X	Kyl (Siemens)		Kaffemaskin
	Vedspis		Induktionshäll		Inb. Mikro	X	Frys (Siemens)		Vinkyl
	Gasspis	X	Köksfläkt		Diskmaskin		Kyl/Frys		

Beskrivning:	Trägolv, målade väggar med kakel ovanför diskbänk.
Standard:	Normal till äldre.
Underhållsstatus:	Underhålls-/moderniseringsbehov.

Badrum (BV)

X	WC		Duschplats		Badkar		Handdukstork	X	Tvättmaskin
	Bidé	X	Duschkabin		Bubbelbadkar		Frånluftsfläkt	X	Varmvattenberedare
X	Tvättställ						Bastu		

Beskrivning:	Plastmatta på golv och målade väggar. Vid värderingstillfället läckte varmvattenberedaren. Behöver bytas ut enligt ägaren.		
Golv:	Plastmatta.	Standard:	Normal till äldre.
Väggar:	Målade.	Underhållsstatus:	Underhålls-/moderniseringsbehov.

Wc (OV)

X	WC		Duschplats		Badkar		Handdukstork		Tvättmaskin
	Bidé		Duschkabin		Bubbelbadkar		Frånluftsfläkt		
X	Tvättställ						Bastu		

Beskrivning:	Badrum med klinker på golv och målade väggar.		
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.
Väggar:	Målade.	Underhållsstatus:	Uppfräschningsbehov.

Förekommande ytskikt

Golv		Väggar		Tak	
X	Parkett	X	Tapet	X	Målat
X	Plastgolv		Målad glasfiberväv	X	Panel
X	Brädgolv	X	Målat		Gips
	Laminat		Träpanel		Vävspänt
	Linoleum		Bröstpanel		Plastspänt
X	Klinker	X	Väv		Pappspänt
	Skiffer		Tegel		Akustikplattor
	Heltäckningsmatta		Puts	X	Stuckatur

ValueringsInstitutet

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024					
Taxeringsvärde:	**1 064 000**	Byggnadsvärde:	**705 000**	Markvärde:	**359 000**

ÖVRIGA BYGGNADER

Garagebyggnad
Garagebyggnad med förrådsutrymme på den sydöstra delen av fastigheten. Automatisk garageport. Sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme och träfasad med utvändiga takpannor.

Skick och standard bedöms vara normalt.

Gästhus
Gäststuga strax väst om huvudbyggnaden med mindre loft. Byggnaden är sannolikt uppförd på natursten/ krypgrund, trästomme, isolerad, trä/slammad fasad med utvändiga takpannor.

Skick och standard bedöms vara normalt.

PANTBREV

Totalt 3 inteckningar.
Belopp 280.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd/se fastighetsutdrag.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring: okänd.
Fiber: okänt.

PLAN

Landskapsbildskydd, Hallabäckens dalgång från 1971-07-28 akt 1214-P22.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING, SERVITUT M.M.

Svalöv Killegården S:1
Ändamål: kommunikationsyta m.m.
Andel 20 %.
Markområde om 2 279 m².

Svalöv Stubbaröd GA:1
Föreningsnamn: Smedjebacken-Stubbaröds vägsamfällighet.
Ändamål: väg.
Avgift: okänd.

Servitut 12-IM6-70/1891.1
Rättighetstyp: Avtalsservitut.
Rättsförhållande: Last.
Ändamål: Kraftledning.

Servitut 12-IM6-70/599.1
Rättighetstyp: Avtalsservitut.
Rättsförhållande: Last.
Ändamål: Kraftledning.

Servitut 12-STN-178.1
Rättighetstyp: Officialservitut.
Rättsförhållande: Förmån.
Ändamål: Väg.

Servitut 12-STN-195.1
Rättighetstyp: Officialservitut.
Rättsförhållande: Förmån.
Ändamål: Ledning.

Servitut 12-STN-195.2
Rättighetstyp: Officialservitut.
Rättsförhållande: Förmån.
Ändamål: Vattentäkt ledning.

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 normalt möblerad 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.

ValueringsInstitutet

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, SMFO och ortsprissystem som UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 2 042 m². På fastigheten finns friliggande småhusbyggnad i 1½-plan med delvis utgrävd källare. Taxerad boarea om 92 m² uppfört 1965 och senare tillbyggd i vinkel med källardel 1995. På fastigheten finns även uppfört en garage-byggnad och en gäststuga. Ej bebyggd del av fastigheten utgörs mestadels av grönytor och stenlagda gångar. Bostaden bedöms generellt vara i normalt skick och standard med moderniseringsbehov avseende kök och våtutrymmen.

Utlistning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2023-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 9 köp studerats.

Prisintervall: 7 619 – 33 928 kr/m².
Genomsnitt: 17 618 kr/m².
Köpeskillingsintervall: 800 – 2 850 tkr.
Genomsnitt: 1 710 tkr.
K/T: 1,71 (1,02 – 3,39).
Genomsnittlig boarea: 99 m².

ValueringsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

*Fastighetens **marknadsvärde per november 2025** bedöms efter avstämning mot ortspris-underlaget till **1 500 000 kr.***

Bedömt värdeintervall 1 400 000–1 600 000 kr

Malmö 2025-11-14

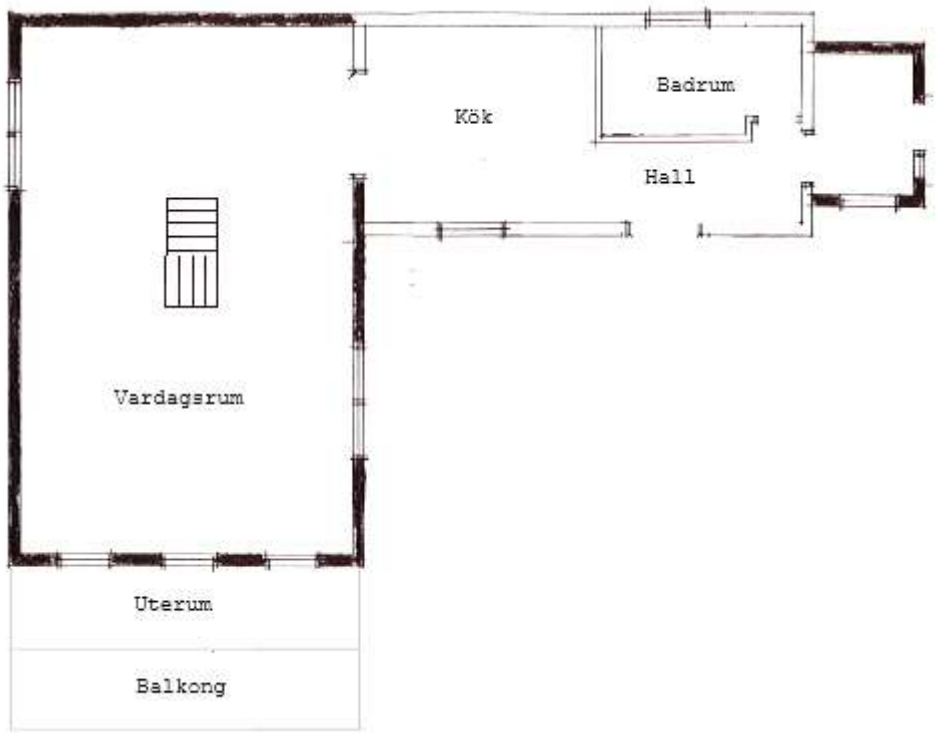
Gustav Forsberg

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

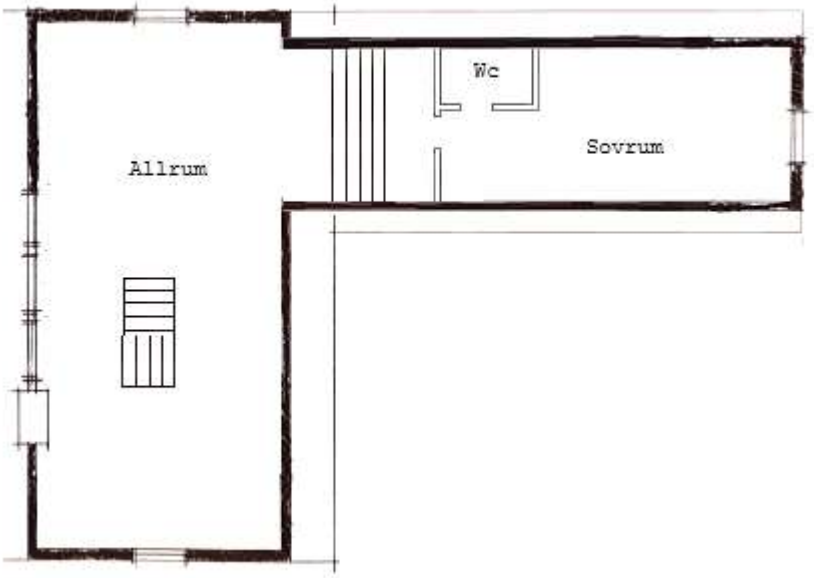
Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

Ritning bottenvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

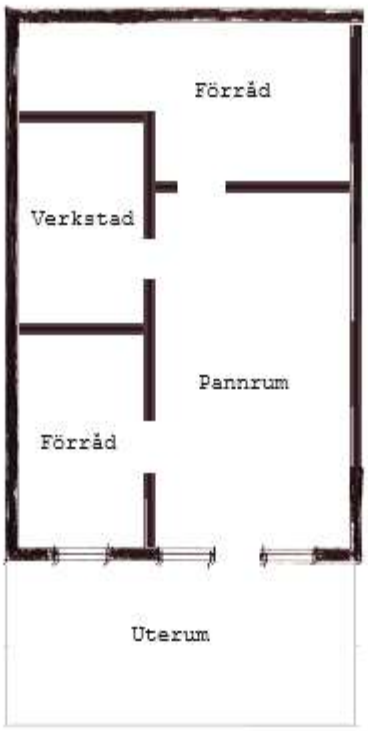
Ritning ovanvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

ValderingsInstitutet

Ritning källarvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Svalöv Killegården 3:7	909a6a5d-1330-90ec-e040-ed8f66444c3f	120299240	2019-03-04
Län- och kommunkod	**Distrikt**	**Distriktskod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
1214	Stenestad Socken: stenestad	101294	2025-07-22
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-11-05

Adress

Adress

Lilla Killegården 2754
268 76 Kågeröd

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2017-08-08	D-2017-00328918:1

Berört fång
Gåva: 2017-08-06
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Övriga fång: d-2017-00328918:1, andel 1/1

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-07-17, 342 280 sek beslutsnummer 12254025849	2025-07-21	D-2025-00259974:1
Utmätning 2025-07-17, 342 280 sek jämte ränta och kostnader beslutsnummer 12254025864	2025-07-21	D-2025-00259968:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 280 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	Fastigheten har skriftligt pantbrev	10 000 SEK	1976-06-16	76/5982

Anmärkningar

Innehavare: 89/6229 Gotabanken, Box 7014, 250 07 Helsingborg

4	Fastigheten har skriftligt pantbrev	70 000 SEK	1986-09-16	86/11183

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Innehavare: 86/11184 Skånska Banken, Box 348, 261 23 Landskrona				
5		200 000 SEK	2006-09-05	06/33368

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 2

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	1970-02-18	70/599
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	1970-05-27	70/1891

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Hässleholm

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfälligheter

Svalöv Killegården S:1

Gemensamhetsanläggningar

Svalöv Stubbaröd GA:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse	Datum	Akt
Landskapsbildskydd Hallabäckens dalgång	1971-07-28	1214-P22

Anmärkningar

Beslutande myndighet: länsstyrelsen i skåne län

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	12-IM6-70/1891.1

Beskrivning
Kraftledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Olofström Hallandsboda 1:82
Olofström Härnäs 1:94

Last
Svalöv Killegården 3:3,6-10

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning

Kraftledning	Last	Avtalsservitut	12-IM6-70/599.1

Beskrivning
Kraftledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Olofström Hallandsboda 1:82
Olofström Härnäs 1:94

Last
Svalöv Killegården 3:3,6-10

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	12-STN-178.1

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Svalöv Killegården 3:3,6-10

Last
Svalöv Killegården 3:4

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning	Förmån	Officialservitut	12-STN-195.1

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Svalöv Killegården 3:7-10

Last
Svalöv Killegården 3:6-9

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattentäkt ledning	Förmån	Officialservitut	12-STN-195.2

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Svalöv Killegården 3:4,6-10

Last
Svalöv Killegården 3:3-4

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	452918-0	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 064 000 SEK	705 000 SEK	359 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 20164255 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
359 000 SEK	1214900	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	2042 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 20165255 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
705 000 SEK	Friliggande	27	92 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	92 kvm	1965	1995

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1965	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Fastighetsreglering	1973-05-03	12-STN-195
Anläggningsåtgärd	2017-03-09	1214-1094

Ursprung

Svalöv Killegården 3:3

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6214177.6	380034.1

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 042 m^2	2 042 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Stenestad Killegården 3:7	1983-11-01	12-SVA-481

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige