

V Ä R D E U T L Å T A N D E

*Byggnad på ofri grund med nyttjanderätt
nr 16 Höör Svenstorp 1:39*



Mars 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	Byggnad på ofri grund nr 16 på fastigheten Svenstorp 1:39 i Höörs kommun.
ADRESS	Lindhaga 16, 243 92 Höör
NYTTJANDERÄTTSHAVARE	F-109-25-12 Privatperson
VÄRDETIDPUNKT	Mars 2025
LAGFARNA ÄGARE	Privatperson
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
OBJEKTET	Utgörs av en tomt om ca 1 325 m² belägen i Lindhaga fritidsby mellan Höör och Tyringe. Byggnaden är uppförd på ofri grund där ägare av bostadsbyggnaden arrenderar marken. På fastigheten finns småhusbyggnad i 1-plan med källarutrymme under del av byggnaden. Enligt fastighetsutdrag är byggnaden uppförd 1969 med en boarea om 87 m² och biarea om 32 m². Objektet har stått ouppvämt och obebott under flera år. Kraftig mikrobiell påväxt noterades i byggnaden. Osäkerhet kring hur skadad byggnaden är föreligger då endast okulär besiktning utförs. Bedömningen är att byggnaden är i behov av en totalrenovering. Omgivande fastigheter utgörs av liknande friliggande fritidshus, skog och damm.
UPPLÅTELSEFORM	Arrende
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.
INSPEKTION	Byggnaden inspekterades 2025-02-19 av Gustav Forsberg. 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

ARRENDEAVGIFT/-TID

Fastigheten är upplåten med arrendeavtal där nuvarande avtal löper ut 2026-07-01. Enligt villkor i arrendeavtalet ska uppsägning/villkorsändring ske senast 1 år innan arrendeavtalet upphör, om ingen uppsägning erhålls förlängs avtalet med 5 år.

Enligt kontraktet utgår arrendeavgiften med 9 300 kr/år och vattenavgift om 1 129 kr/år för 1 juli 2021. Avgiften justeras mot kpi för januari månad 2020. Enligt markägaren utgick arrendeavgiften för 2024 med 10 974 kr/år (arrende) och 1 332 kr/år (vatten) + 50 kr/år för fakturaavgift.

Total avgift för 2024: 12 356 kr/år.

Nästa kontrakt för bostadsarrendet sker 2026-07-01 om inte avtalet sägs upp eller begäran om villkorsändring har kommit in.

Notera att uthyrning ej är tillåtet. Se mer information i arrendekontraktet.

Tomtbeskrivning

Tomten omfattar ca 1 325 m² (enligt erhållet arrendekontrakt).

TOMTTYP	Mellantomt	X	Hörntomt		Skafttomt		Sjötomt		Strandtomt		Strandnära tomt
	Friliggande	X	Trädgård	X	Natur	X	Kuperad		Berg		
OMGIVNING	Småhus		Parhus		Radhus		Centralt läge				
	X Fritidshus		Kedjehus		Flerbostadshus	X	Lantligt läge				
Tomten är belägen på en höjd. Enklare bilväg upp till huset/garaget finns. Tomten är kuperad och vildvuxen. Det finns kvar en mindre växthus-stomme. Vidbyggt bostadshuset finns även garagebyggnad med förrådsrum och matkällare.											

Vatten och avlopp

KOMMUNALT	Kommunalt vatten										
	Kommunalt avlopp										
EGET VA	1-kammarbrunn		3-kammarbrunn		Sluten tank	X	Borrad brunn			Vatten saknas	
	2-kammarbrunn		Stenkista		Infiltrationsbädd		Grävd brunn			Avlopp saknas	
Enligt arrendeavtal borrard brunn. Lindhaga samfällighetsföreningen med gemensam avloppsanläggning (enligt uppgift ett minireningsverk) för 19 hushåll kostnad för år 2024 var på 2 000 kr/år/andel.											

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1969		Permanentboende	X	Friliggande		Kedjehus		Gavelläge
Värdeår:		X	Fritidshus		Parhus		Radhus		Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad av fritidshuskaraktär uppfört i 1-plan med källare under del av byggnad. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.								

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLÄG	FASADER	YTERTAK	FÖNSTER
Murar till berg	X Betonghållsten	X Trä	X Trä	X Träpanel	Tegelpannor	Kopplade
Gjuten grund	Lättklinker	Lättklinker	Lättklinker	Tegel	X Betongpannor	X Tvåglas, trä
X Källargrund	Lättklinker	Lättklinker	Betong	Kalksandsten	X Plåt	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						

Byggnaden har varit obebodd och ouppvärmad under flera år. Kraftig mikrobiell påväxt noterades. Mellan hall och matsal har invändiga takpaneler trillat ner på golvet av fukt. Golvet runt omkring det området har lyfts/känns svagt. Antagligen har den mikrobiella påväxten startat där och spridit sig till övriga delar av närliggande väggar och rum. Sannolikt är detta även orsaken till att källaren är kraftigt skadad av mikrobiell påväxt. Osäkerhet kring hur omfattande mögelangreppet är föreligger då endast okulär besiktning sker vid värderingstillfället. Bedömningen är dock att huset är i behov av en totalrenovering.

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

Vattenburet värmesystem	Öppen spis	Kombinerad värmepanna	Solvärme
Luftburet värmesystem	Öppen spis m. insats	Elpanna	Jordvärme
X Direktverkande el	X Kamin	Fast bränslepanna	Värmepump (luft/luft)
X Radiatorer	Kakelugn	Bergvärme	Värmepump (luft/vatten)
Golvvärme	X Varmvattenberedare	Sjövärme	Fjärrvärme
Mek. Ventilation		Grundvattenvärme	
X Självdragsventilation			

Kaminen är placerad i vardagsrummet.

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens boarea till **87 m² boarea samt 32 m² biarea**. 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	Hobbyrum
Bv	1	1	1	1	1			2								
Kv								1		1		1				
S:a	1	1	1	1	1			3		1		1				
Övrigt:	Källarvåning nås via en utvändig ingång.															

KÖK

Elspis	X Häll	X Inb. ugn	X Kyl (Husqvarna)	Kaffemaskin
Vedspis	Induktionshäll	Inb. mikro	X Frys	Vinkyl
Gasspis	X Köksfläkt	X Diskmaskin (Smeg)	Kyl/Frys	
Beskrivning:	Kök med laminatgolv och tapet på väggarna med kakel över diskbänk.			
Standard:	Äldre.			
Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.			

VärderingsInstitutet

BADRUM

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☒ Frånluftsfläkt	☐
☒ Tvättställ	☐ Bidé	☐	☐ Bastu	☐
Beskrivning:				
Golv:	Våtrumsmatta.	Standard:	Äldre.	
Vägg:	Våtrumstapet.	Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.	

TVÄTTSTUGA (Kv)

☐ Tvättmaskin	☐ Frys	☒ Tvättställ	☒ Varmvattenberedare	☐ Dusch
☒ Torktumlare (Whirlpool)	☐ Centrifug	☐ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt	☐ Bastu
☐ Torkskåp	☐ Centraldammsugare	☒ Tvättbänk	☐ Frånluftvärmepump	☐
Beskrivning: Ingång till tvättstuga sker utvändigt. Varmvattenberedare belägen i hallen. Svartmögel.				
Golv:	Klinker.	Standard:	Kraftig mikrobiell påväxt.	
Vägg:	Målat.	Underhållsstatus:	Rivnings-/renoveringsbehov.	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
☐ Parkett	☒ Tapet	☐ Målat
☒ Plastgolv	☐ Målad glasfiberväv	☒ Panel
☐ Brädgolv	☒ Målat	☒ Gips
☒ Laminat	☐ Panel	☐ Vävspänt
☐ Linoleum	☐ Bröstpanel	☐ Plastspänt
☒ Klinker	☐ Väv	☐ Pappspänt
☐ Skiffer	☐ Tegel	☐ Akustikplattor
☐ Heltäckningsmatta	☐ Puts	☐ Stuckatur
Majoriteten av ytskikten med mikrobiell påväxt. Ytskikt i behov av att bytas ut.		

TAXERINGSVÄRDE

225 - Småhusenhet, småhus på ofri grund.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	746 000	Byggnadsvärde:	746 000	Markvärde: -

ÖVRIGA BYGGNADER

Garage-/förrådsbyggnad

Friliggande garagebyggnad finns vidbyggt husets västra del. Byggnaden är sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme, fasad av träpanel samt tak av papp. Garagedelen är utrustad med manuell garageport.

UNDERHÅLL & STANDARD

Såväl invändigt som utvändigt bedöms byggnaden vara i normalt till äldre skick & standard med större underhållsbehov.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.

PANTBREV

Saknas.

PLAN

Fastigheten omfattas av äldre stadsplan fastställd 1967-07-13, akt 12-NOR-351.

SERVITUT, SAMFÄLLIGHETS-FÖRENINGAR M.M.**Avtalsservitut**

Rättsförhållande: Last.

Beskrivning: Elledning.

Aktnummer: 1267IM-11/1856.1.

Se dokument för avtalsservitutet.

Officialservitut

Rättsförhållande: Last.

Beskrivning: Anläggningsåtgärd, rätt till framdragning och underhåll av ledning.

Aktnummer: 1267-1092.1.

Höör Svenstorp GA:1

Förvaltning: Väg.

Förening: Svenstorps vägsamfällighet 1.

Avgift 2024: 1 700 kr/år enligt kassör.

Gemensamt avlopp

Förvaltning: Avlopp.

Förening: Lindhaga samfällighetsförening

Andelar: 1/19 andelar.

Förening: Lindhaga väg och stugförening.

Avgift 2024: 2 000 kr/år/andel enligt kassör.

Avgifter för 2025 bestäms på Årsmöte i juni 2025.

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

Småhuset var normalt möblerat 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 2025-02-19

Varvid byggnaden okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från Höörs kommun och ortsprissystem som UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av byggnad om 87 m² boarea och 32 m² biarea som är upprättad på ofri grund där marken brukas genom upprättat arrendeavtal. Enligt uppgift från tidigare arrendekontrakt är tomten på ca 1 325 m². På fastigheten finns ett småhus av fritidshuskaraktär i 1-plan med källare under del av byggnaden. Kraftig mikrobiell påväxt noterades i huset. Bedömningen är att byggnaden är i behov av en totalrenovering.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår och upplåtelseform m.m. har 8 st köp studerats sedan 2020.

Prisintervall: 5 000 - 7 936 kr/m².

Genomsnitt: 6 815 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 250 - 615 tkr.

Genomsnitt: 468 tkr.

Genomsnittlig boarea: 68 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Värderingsobjektets **marknadsvärde bedöms per mars 2025** efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **200 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 100 000 - 300 000 kronor

Malmö 2025-03-03



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

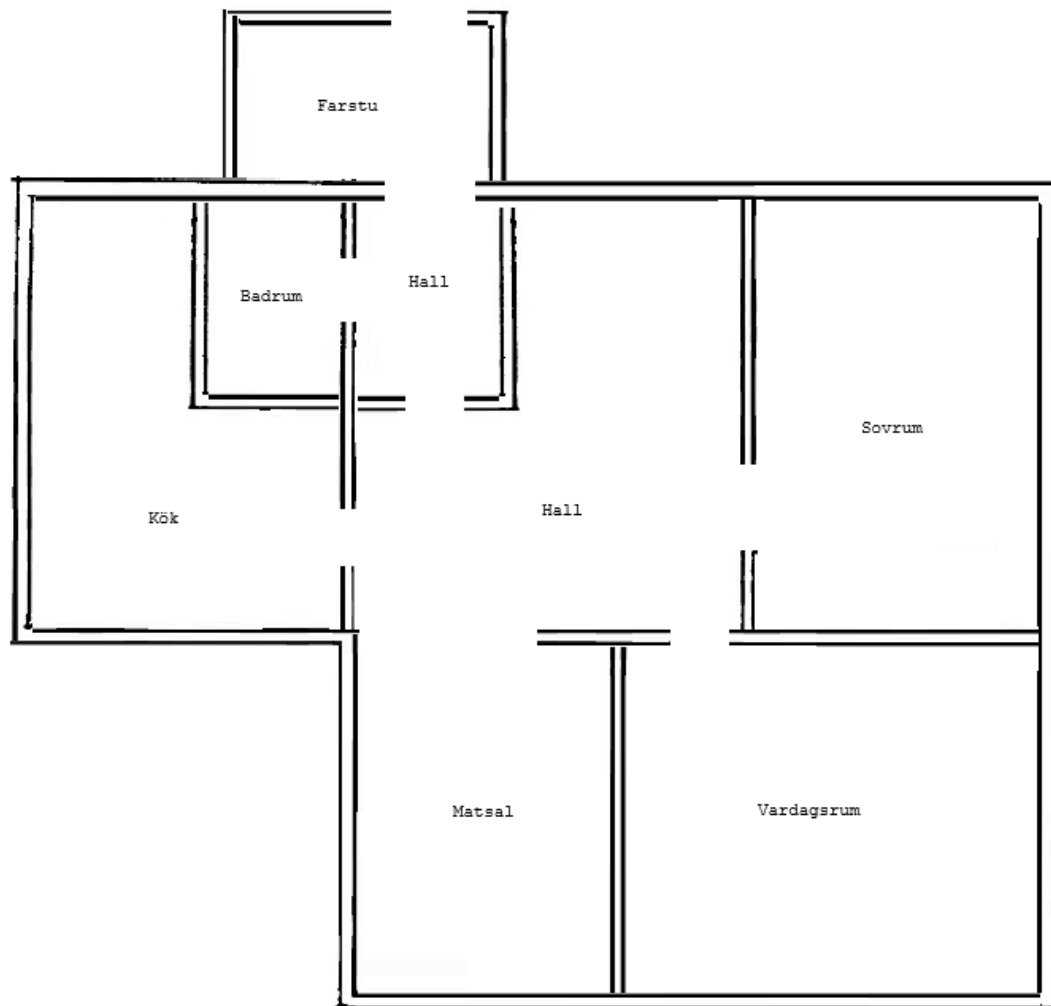
Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta





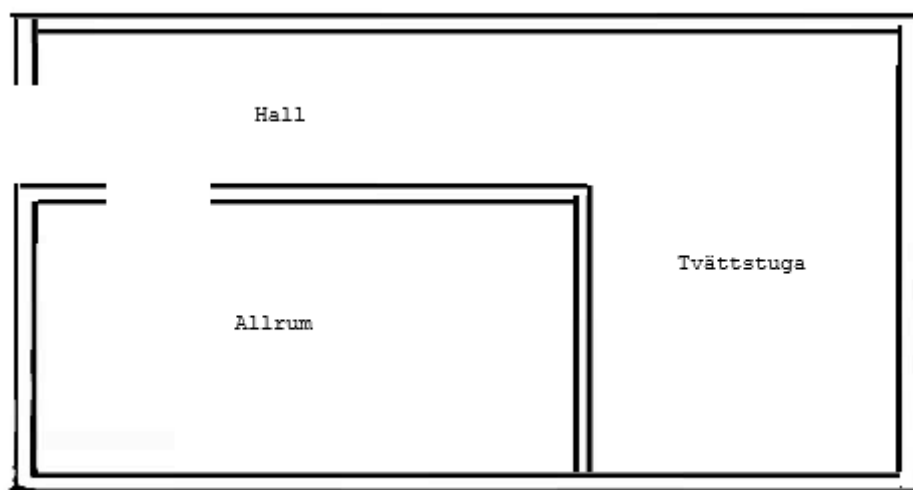
VärderingsInstitutet

Ritning bottenvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

Ritning källarvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.



metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-01-29

Fastighet

Beteckning	UUID:
Höör Svenstorp 1:39	3c4b143c-fc28-4d85-9176-8235dfded9b4
Nyckel:	Län- och kommunkod
121109769	1267
Distrikt	Distriktskod
Norra Rörum	101298
Socken: Norra Rörum	

Senaste ändringen i allmänna delen
2023-09-28

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2023-06-14

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-01-28

Adress

Adress

Lindhaga 1-13, 19-57, 4-8, 12-16, 20-22, 26-58
243 92 Höör

Läge, karta

Område

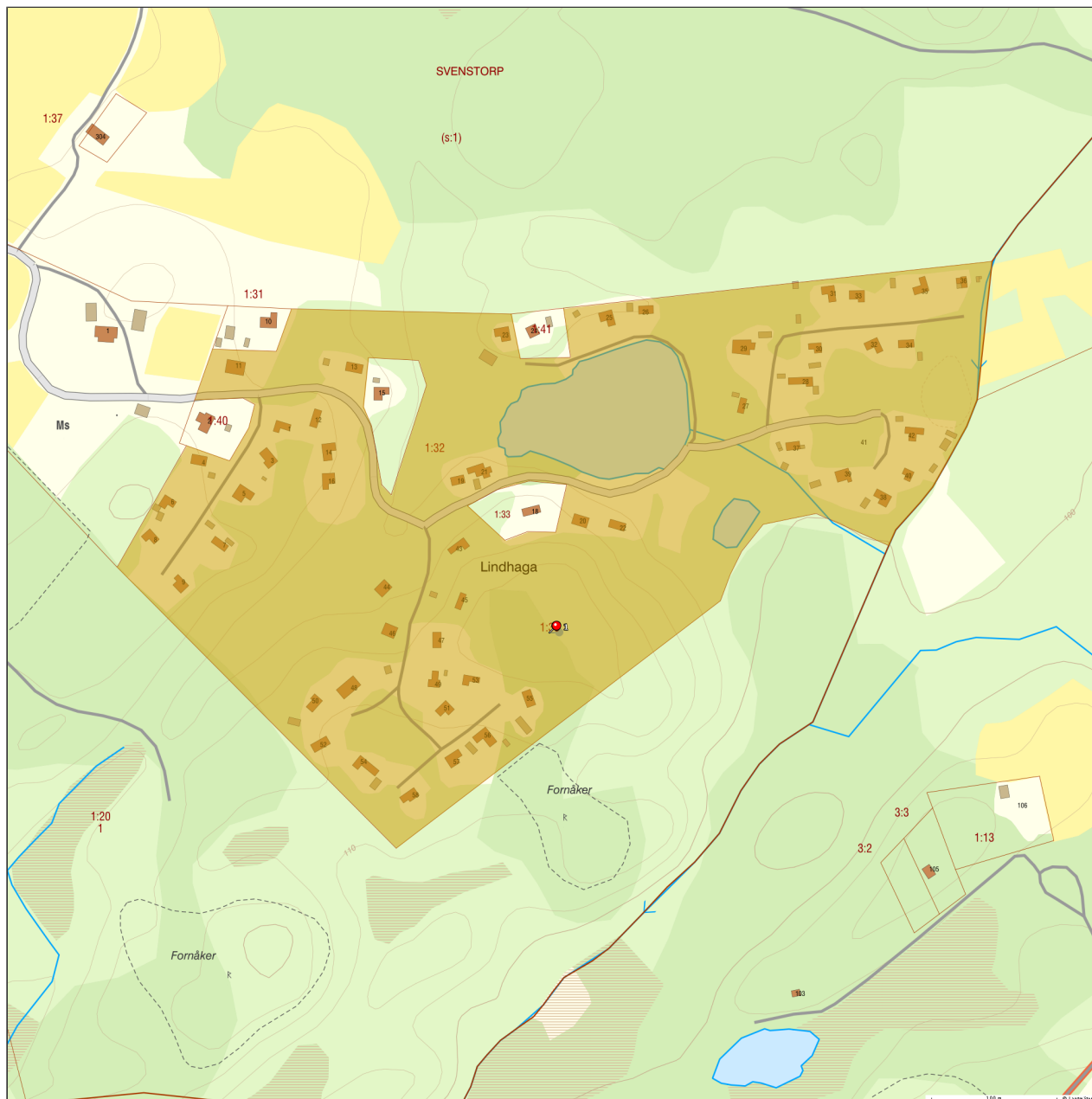
1

N (SWEREF 99 TM)

6211464.8

E (SWEREF 99 TM)

408524.3



Areal

Område

Totalt

Totalareal

17 5152 kvm

Därv landareal

17 5152 kvm

Därv vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	1981-11-25	81/2557A
Gåva: 1981-11-21 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Förbehåll om överlåtelse, pantsättning 90/20071 Anmärkning: Förbehåll om överlåtelse, inteckning 81/2557a Anmärkning: Övriga fång 90/20071 Anmärkning: Övriga fång d-2023-00178993:1 andel 1/8			
	1/2	1981-11-25	81/2557B
Gåva: 1981-11-21 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Övriga fång d-2023-00178993:2 andel 1/8 Anmärkning: Förbehåll om överlåtelse, pantsättning 90/20072 Anmärkning: Övriga fång 90/20072 Anmärkning: Förbehåll om överlåtelse, inteckning 81/2557b			

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut elledning	2011-01-21	11/1856

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last Beskrivning: Elledning	Avtalsservitut	1267IM-11/1856.1
Utrymme	Last Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd Beskrivning: Rätt till framdragning och underhåll av ledning	Officialservitut	1267-1092.1
Anmärkning:			

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan	1967-07-13	12-NOR-351
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Lantbruksenhet, bebyggd (120)

761542-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav markvärde
2023	14.433.000 SEK	14.100.000 SEK

Ingående värden

Tomtmark	14.100.000 SEK	
Skogsmark	294.000 SEK	2 ha
Skogsimpediment	39.000 SEK	9 ha
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Åkermark	0 SEK	0 ha
Betesmark	0 SEK	0 ha
Ekonomibyggnad	0 SEK	
Övrig mark		6 ha

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 301828169.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
14.100.000 SEK	1267900	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
1 271 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Enskilt vatten året om Avlopp saknas
	Antal lika	
	50	

Värderingsenhet skog 301828170.

Taxeringsvärde 294.000 SEK	Riktvärdeområde 0001202		
Areal 2 ha	Virkesförråd, barr 0 kbm/ha	Virkesförråd, löv 0 kbm/ha	Virkesförråd, totalt 232 kbm/ha
Bonitetsklass			

Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 301828171.

Taxeringsvärde 39.000 SEK	Riktvärdeområde 0001202
Areal 9 ha	

Taxeringsenhet

Småhusenhet, småhus på ofri grund (225)
763736-7
Utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	
2024			
Taxerad Ägare	Andel 1/1	Juridisk form Fysisk person	Ägandety Ägare till byggnad å

Värderingsenhet småhusbyggnad 301855422.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 366.000 SEK	Total standardpoäng 23
Bostadsyta 45 kvm	Biutrymmesyta 14 kvm	Värdeyta 48 kvm
Nybyggnadsår 1969	Tillbyggnadsår 2004	Värdeår 1985
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Taxeringsenhet

Småhusenhet, småhus på ofri grund (225)
763737-7
Utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde
2024	459.000 SEK	459.000 SEK

Taxeringsenhet

Småhusenhet, småhus på ofri grund (225)
763766-7
Utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	
2024	746.000 SEK	746.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Ägare till byggnad å

Värderingsenhet småhusbyggnad 301856044.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 746.000 SEK	Total standardpoäng 31
Bostadsyta 87 kvm	Biutrymmesyta 32 kvm	Värdeyta 93 kvm
Nybyggnadsår 1969	Tillbyggnadsår	Värdeår 1969
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Taxeringsenhet

Småhusenhet, småhus på ofri grund (225)
763767-7
Utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	
2024			
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
3024137717	1/1	Fysisk person	Ägare till byggnad å

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Höör Svenstorp GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

2022-01-20

Akt

1267-2021/16

Ursprung

Höör Svenstorp 1:10

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet