

VärderingsInstitutet

Handläggare

Gustav Forsberg

Datum

2026-01-20

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Staffanstorp Stanstorp 1:546



Januari 2026

VärderingsInstitutet I Skåne AB

Adress

Geijersgatan 11
216 18 Limhamn

Telefon

040-15 60 16

E-post

info@tengen.se

Org.nr.

556778-0704

VärderingsInstitutet

VÄRDERINGSOBJEKTET	Staffanstorp Stanstorp 1:546
ADRESS	Skrittvägen 3, 245 38 Staffanstorp
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	Privatperson F-2257-25-12
VÄRDETIDPUNKT	Januari 2026
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
OBJEKTET	Friliggande enfamiljshus i 1-plan med källare, byggår 1972. Huvudbyggnaden med en boarea om 123 m ² och biarea om 122 m ² . Tomt 745 m ² utgörande av trädgårdsytor, uppfart samt trädäck med spabad. På fastigheten finns även uppfört ett fristående garage och ett enklare förråd.
UPPLÄTELSEFORM	Äganderätt
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.
INSPEKTION	<p>Inspektion 2026-01-07 utförd av Gustav Forsberg tillsammans med lagfaren ägare.</p> <p>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.</p> <p>Denna värdering är inte av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4 kap. 19 §.</p> <p>Den utförda inspektionen har utgjorts av enklare okulär besiktning av fastigheten.</p>
TOMTBESKRIVNING	Fastigheten omfattar 745 m ² .
TOMTTYP	Mellantomt, utgörandes av en trädgårdstomt med stenlagd uppfart och gångar samt trädäck med spabad vid fastighetens sydöstra hörn. Trädäck och staket uppfört 2024 enligt ägaren.
OMGIVNING	Villakvarter i Staffanstorp med tillgång till service, skolor och kollektivtrafik. Strategiskt läge mellan Malmö och Lund med goda pendlingsmöjligheter (väg 108/11 och buss). Området domineras av friliggande småhus från 1960-1980-talen, normalstora tomter.

VärderingsInstitutet

VATTEN OCH AVLOPP	<i>Kommunalt vatten och avlopp enligt taxeringsuppgifter.</i>
BYGGNADSTYP	<i>Friliggande 1-plansvilla med källare. Byggår 1972, ingen uppgift om tillbyggnadsår.</i>
BYGGTEKNIK	<p>Huvudbyggnad (sannolikt utförande)</p> <p><i>Grundläggning: Källargrund, grundkonstruktion med lättbetongelement.</i></p> <p><i>Stomme: Tegel/trä.</i></p> <p><i>Bjälklag: Betongbjälklag över källare och träbjälklag i takstol.</i></p> <p><i>Fasad: Tegel med inslag av träpanel/partier.</i></p> <p><i>Yttertak: Sadeltak med betongpannor, omlagt och tilläggsisolerat 2019 enligt ägaren.</i></p> <p><i>Fönster: Äldre tvåglas i trä.</i></p>
UPPVÄRMNING OCH VENTILATION	<p><i>Uppvärmning: Luft-vattenvärmepump till vattenburet system med golvvärme på entréplan och radiatorer i källaren. Enligt ägaren är det förberett för golvvärme även i källaren men installationen hade inte påbörjats vid värderingstillfället.</i></p> <p><i>Ventilation: Självdrag.</i></p> <p><i>Eldstad: Öppen spis med insats i källarens gillestuga/allrum.</i></p>
AREOR	<p><i>Boarea (BoA): 123 m².</i></p> <p><i>Biarea: 122 m².</i></p> <p><i>Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.</i></p>
RUMSINDELNING	<p><i>Entréplan: Två entréer, stort vardagsrum, kök med matplats, tre sovrum och två badrum.</i></p> <p><i>Källarplan: Gillestuga/allrum med öppen spis, tvättstuga/pannrum samt tre förrådsutrymmen.</i></p> <p>KÖK</p> <p><i>Entréplan: Renoverat 2024 enligt ägaren.</i></p> <p><i>Utrustning: kyl och frys, diskmaskin, induktionshäll, fläkt, inbyggd ugn, inbyggd mikrovågsugn (IKEA). Modern standard och planlösning med matplats. Ytskikt: laminatgolv och målade väggar.</i></p> <p>BADRUM</p> <p><i>Badrum 1 - Entréplan: Helkaklat, renoverat 2023 enligt ägaren. Utrustning: vägghängd WC, badkar, handdukstork och tvättställ. Modern standard.</i></p> <p><i>Badrum 2 - Entréplan: Helkaklat, renoverat 2023 enligt ägaren. Utrustning: WC, dusch, dubbelt tvättställ och handdukstork. Modern standard.</i></p>

VärderingsInstitutet

TVÄTTSTUGA

Tvättstuga - Källarplan: Utrustad med tvättmaskin (Cylinda), torktumlare (Asko) och tvättställ. Källarstandard med betonggolv och putsade väggar.

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Entréplan: laminatgolv och målade väggar; badrum helkaklade. Modern standard.

Källarplan: vid värderingstillfället betonggolv och putsade väggar. Förberett för golvvärme.

TAXERINGSVÄRDE

Typkod 220 (småhusenhet).

Taxeringsår 2024: totalt taxeringsvärde 4 223 000 kr; byggnadsvärde 2 802 000 kr; markvärde 1 421 000 kr.

ÖVRIGA BYGGNADER

Garage: fristående i anslutning till stenlagd uppfart och groventrén. Sannolikt uppfört med platta på mark, stomme i tegel/trä och papptak.

Normalt skick och standard.

Förråd: enklare träbyggnad med träpanel och papptak.

PLAN

Gällande plan: Byggnadsplan (akt 12-NEV-415) antagen 1969-08-11. Genomförandetiden har utgått. Ändrade bestämmelser enligt akt 1230-p06/112.

SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.

Inga uppgifter om samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar i underlaget.

PANTBREV

Totalt antal inteckningar: 6 st. Totalt belopp: 3 655 000 kr. Pantbrevsinnehavare: okänd.

EL & FÖRSÄKRING

El: anslutet till allmänna elnätet.
Försäkring: uppgift saknas/okänd.
Fiber är indraget enligt ägaren.

ÖVRIGT

Giltig energideklaration från 2022.
Energiklass: B. Primärenergital 58 kWh/m² och år. Utgångsdatum 2032-03-31.

VärderingsInstitutet

HANDRÄCKNING

Småhuset var normalt möblerat 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 syftar till att fastställa fastighetens marknadsvärde, det vill säga 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 har följande analysmetod tillämpats.

1. ORTSPRISMETODEN

Jämförelser med aktuella köp av likartade fastigheter. Det värderade objektet ställs i relation till ortsprisunderlaget.

UNDERLAG

Värderingsutlåtandet grundar sig på underlag från Metria Fastigshetsdata för den aktuella fastigheten, informationen har kompletterats med uppgifter från kommunen, kartmaterial från Lantmäteriets tjänst MinKarta samt otsprissystemen UCBV och Valueguard.

VärderingsInstitutet

OMDÖME

Friliggande 1-plansvilla med källare från 1972, boarea 123 m² och biarea om 122 m². Tomtareal 745 m². På tomten finns garagebyggnad och enklare förrådsbyggnad. Staket och trädäck uppfört 2024 och spabad installerat. Obebyggd del utgörs av trädgårdstomt samt stenlagd uppfart och gångar.

Väsentliga standardhöjningar: entréplan totalrenoverat 2023/24 med bl.a. nytt kök, två helkaklade badrum, golvvärme och nya ytskikt. Tak omlagt och tilläggsisolerat 2019. Svagheter: äldre tvåglasfönster och enklare ytskikt i källaren.

En sammanställning har gjorts av försålda fastigheter i det aktuella närområdet. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. redovisas jämförelsematerialet nedan:

*Prisintervall: 25 425 - 43 129 kr/m².
Genomsnitt: 35 895 kr/m².
Köpeskillingsintervall: 3 000 - 5 650 tkr.
Genomsnitt: 4 322 tkr.
K/T: 1,18.
Genomsnittlig boarea: 120 m².*

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten januari 2026 **bedömts till 4 700 000 kr.**

Bedömt värdeintervall: 4 400 000 - 5 000 000 kr

2026-01-20



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



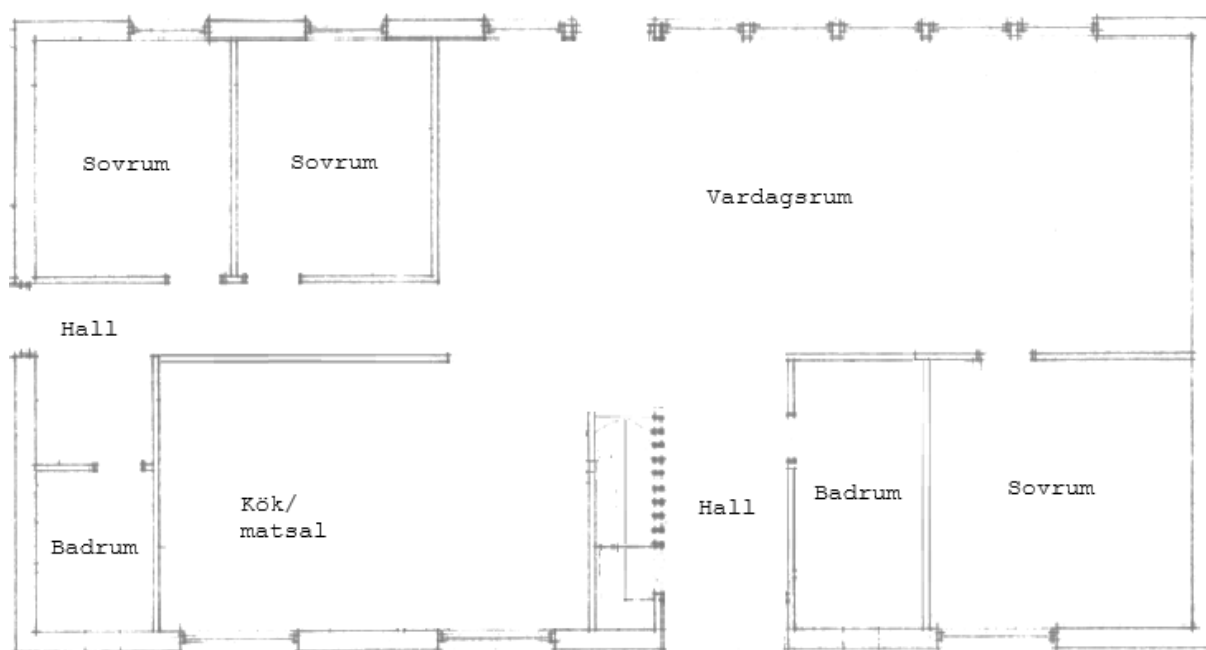
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet

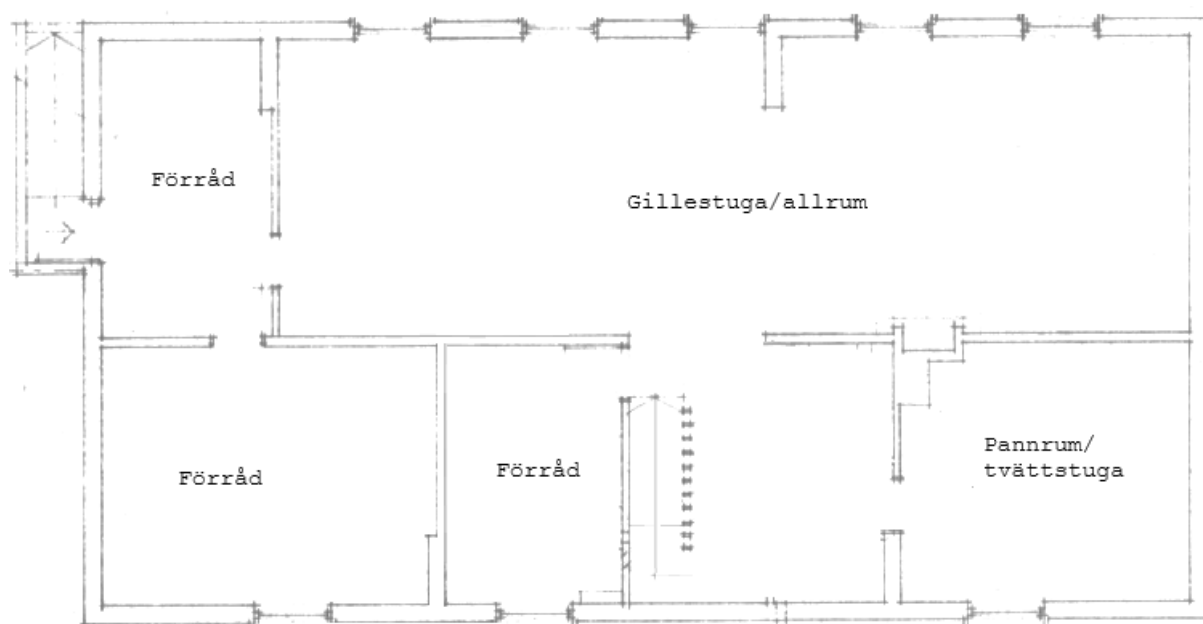


Bottenvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Källarvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning Staffanstorp Stanstorp 1:546	UUID 909a6a5a-4d07-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120117431	Senaste ändringen i allmänna delen 1984-01-19
Län- och kommunkod 1230	Distrikt Staffanstorp Socken: nevishög	Distriktskod 101132	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-12-02 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-09

Adress

Adress

Skrittvägen 3
245 38 Staffanstorp

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2022-11-21	D-2022- 00474036:1

Berört fång

D-2022-00474036:1, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2022-11-16
Köpeskillning: 4 295 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2022-11-21	D-2022- 00474036:2

Berört fång

D-2022-00474036:2, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2022-11-16
Köpeskillning: 4 295 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-09-22, 345 329 sek. beslutsnr 12254789154	2025-09-24	D-2025-00341627:1

Innehåll**Inskrivningsdag****Akt****Anmärkningar**

Avser inteckning 71/3243

Avser inteckning 71/3245

Avser inteckning 72/6235

Avser inteckning 85/13571

Avser inteckning 03/32509

Avser inteckning D-2022-00474036:3

Utmätning 2025-09-22, 345 329 sek. beslutsnr 12254789147

2025-09-24

D-2025-00341631:1

Anmärkningar

Avser inteckning 71/3243

Avser inteckning 71/3245

Avser inteckning 72/6235

Avser inteckning 85/13571

Avser inteckning 03/32509

Avser inteckning D-2022-00474036:3

Utmätning 2025-09-22, 345 329 sek. beslutsnr 12254789345

2025-09-24

D-2025-00341637:1

Utmätning 2025-09-22, 345 329 sek. beslutsnr 12254789337

2025-09-24

D-2025-00341707:1

Utmätning 2025-11-27, 3 517 990 sek jämte ränta och kostnader
beslutsnummer: 01-625466-25

2025-12-01

D-2025-00440377:1

Anmärkningar

Avser inteckning 71/3243

Avser inteckning 71/3245

Avser inteckning 72/6235

Avser inteckning 85/13571

Avser inteckning 03/32509

Avser inteckning D-2022-00474036:3

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 3 655 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	108 400 SEK	1971-06-09	71/3243
2	26 600 SEK	1971-06-09	71/3245
3	15 000 SEK	1972-06-28	72/6235
4	63 000 SEK	1985-06-28	85/13571
5	100 000 SEK	2003-10-10	03/32509
6	3 342 000 SEK	2022-11-21	D-2022-00474036:3

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	1969-08-11	12-NEV-415

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Ändrade bestämmelser se akt 1230-p06/112

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	254111-7	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	4 223 000 SEK	2 802 000 SEK	1 421 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
	1 / 2	Fysisk person	

1 / 2

Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 9148256 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomtareal
1 421 000 SEK	1230004	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	745 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 9149256 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
2 802 000 SEK	Friliggande	56	123 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
122 kvm	143 kvm	1972	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1972	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1970-10-08	12-NEV-426

Ursprung

Staffanstorp Stanstorp 1:6

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6168117.4	386244.0



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

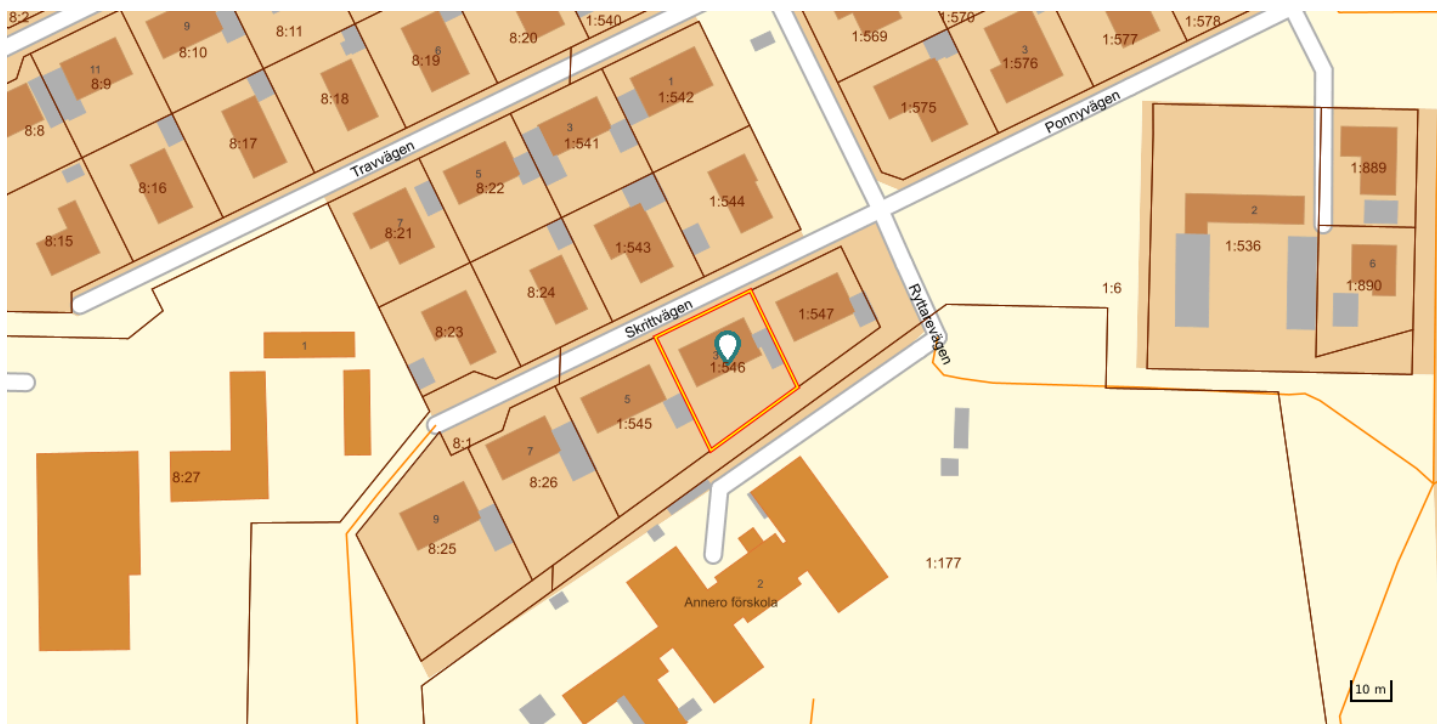
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	745 m ²	745 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Nevishög Stanstorp 1:546	1983-03-01	12-KÄK-604

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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