ValueringsInstitutet

Handläggare
Gustav Forsberg

Datum
2026-04-14

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Svedala Svedala 100:141



April 2026

ValueringsInstitutet I Skåne AB

Adress	**Telefon**	**E-post**	**Org.nr.**
Geijersgatan 11 216 18 Limhamn	040-15 60 16	info@tengen.se	556778-0704

VärderingsInstitutet

VÄRDERINGSOBJEKTET	*Svedala Svedala 100:141*
ADRESS	*Citronfjärilgatan 1, 233 36 Svedala*
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	*Privatperson F-85-26-12*
VÄRDETIDPUNKT	*April 2026*
UPPDRAGSGIVARE	*Kronofogdemyndigheten*
OBJEKTET	*Friliggande enbostadshus i 1-plan, uppfört 1998. Taxerad boarea 165 m² och biarea 47 m². I anslutning till byggnaden finns integrerat garage och uterum. Tomten är en plan hörntomt om 646 m².*
UPPLÅTELSEFORM	*Äganderätt*
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	*Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.*
INSPEKTION	*2026-04-09, utförd av Gustav Forsberg tillsammans med lagfaren ägare.* *Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.* *Denna värdering är inte av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19§.* *Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av fastigheten.*
TOMTBESKRIVNING	*Fastigheten omfattar 646 m².*
TOMTTYP	*Plan villatomt om 646 m² med gräsytor och buskar, framsidan med stenlagd gång och uppfart till garaget.*
OMGIVNING	*Etablerat villakvarter i Svedala med huvudsakligen friliggande småhus från sent 1980- och 1990-tal. Lugn lokalgata med närhet till service i Svedala tätort, skolor och grönytor. Tillgång till regionala pendlingsvägar.*

VärderingsInstitutet

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten och avlopp enligt taxeringsuppgifter.

BYGGNADSTYP

Friliggande bostadshus i 1-plan, uppfört 1998, med integrerat garage och uterum.

BYGGTEKNIK

Huvudbyggnad (sannolikt utförande)
Grundläggning: platta på mark.
Fasad: putsad fasad.
Stomme: trä.
Bjälklag: trä.
Fönster: treglas.
Yttertak: betongpannor. Vid vindsinspektion noterades fuktgenomsläpp runt gaspannans skorsten. Har varit så ett längre tag enligt ägaren.

UPPVÄRMNING OCH VENTILATION

Uppvärmning: gaspanna (Nibe) kopplad till vattenburen golvvärme. Enligt ägaren fungerar inte gaspannan tillfredsställande (värmer upp golvvärmeslingorna men inte enhetligt och det tar lång tid för att värma upp varmvattnet).
Ventilation: sannolik frånluftsventilation.

AREOR

Taxerad boarea 165 m² och biarea 47 m².

Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.

RUMSINDELNING

Entréplan: hall, vardagsrum, uterum, kök med matplats, tre sovrum, två badrum, tvättstuga med utgång till garage.

KÖK
Kök med matplats och öppen spis med insats. Parkettgolv och målade väggar med kakel ovan bänkskiva. Utrustning: häll (Siemens, spricka i hällen noterad), inbyggd ugn, kyl och frys (Samsung), diskmaskin, köksfläkt. Skick och standard sannolikt från nybyggnadsåret med äldre utrustning och skick.

BADRUM
Badrum 1: helkaklat original från 1998. Utrustning: duschkabin, WC, tvättställ, handdukstork. Skick: funktionellt men åldersrelaterat slitage, moderniseringsbehov.

Badrum 2: helkaklat original från 1998. Utrustning: WC, tvättställ, handdukstork samt bubbelbadkar. Anmärkning: fukt noterad vid golvlist, fördjupad fuktutredning rekommenderas.

VärderingsInstitutet

TVÄTTSTUGA
Ytskikt: klinkergolv och vävtapet på väggar. Utrustning: tvättmaskin (Electrolux), gaspanna (Nibe) och tvättställ. Utgång till garage. Äldre skick och standard, moderniseringsbehov.

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Ytskikt huvudsakligen från originalåret 1998. Golvytskikt i framför allt sovrumsdelarna med noterade släppningar i behov av att bytas ut. Enligt ägaren på grund av fuktgenomslag från betongplattan, osäkerhet föreligger kring det.

Hall: klinkergolv.
Vardagsrum: parkettgolv med målade/tapetserade väggar.
Sovrum: laminatgolv och målade väggar (laminatgolv har släppt).
Kök: parkettgolv och målade väggar.
Badrum (2 st): helkaklade väggar och golv, original 1998; i ett badrum noterad fukt vid golvlist.
Tvättstuga: klinkergolv och vävtapet.
Garage: betonggolv och putsade väggar.
Uterum: klinkergolv, målade väggar och träpanel i innertak.

En generell uppgradering av ytskikten behövs.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärde (taxeringsår 2024). Typkod 220 - småhusenhet, bebyggd. Totalt taxeringsvärde 4 620 000 kr, varav byggnadsvärde 3 444 000 kr och markvärde 1 176 000 kr.

ÖVRIGA BYGGNADER

Övriga byggnader: Integrerat garage med betonggolv och putsade väggar. Garageport med underhållsbehov. Standard normal för byggåret.

Uterum i normalt utförande, åtkomst från vardagsrum, ej uppvärmt. Standard normal.

PLAN

Detaljplan, Erlandsdal, planakt 1263-P45. Plandatum 1990-04-11. Genomförandetid 1990-05-30 - 1996-12-31.

SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.

Svedala Svedala GA:28
Ändamål: gemensam lokal med parkering.
Förvaltande förening: Erlandsdals samfällighetsförening.

VärderingsInstitutet

PANTBREV

Pantbrev: Totalt antal 6 st.
Totalt belopp 3 976 000 SEK.
Pantbrevsinnehavare: delvis känd enligt anmärkning (Bogils Citti AB avseende en inteckning), i övrigt ej specificerat.

EL & FÖRSÄKRING

El: Ansluten till allmänt elnät.
Försäkring: Okänt.
Fiber/bredband: Okänt.

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 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.

VärderingsInstitutet

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 Fastighetsdata för den aktuella fastigheten, informationen har kompletterats med uppgifter från kommunen, kartmaterial från Lantmäteriets tjänst MinKarta samt ortsprissystemen UCBV och Valueguard.

OMDÖME

Enplans friliggande småhus uppfört 1998 med integrerat garage och uterum. Boarea ca 165 m² på en tomt om 646 m². Standard huvudsakligen original invändigt från byggåret med relativt mycket slitage avseende ytskikt. Noterade brister med fuktindikationer i våtrum, sovrumsdel och vid gasskorsten och garageport behöver åtgärdas.

Utlistning har gjorts av sålda fastigheter i här aktuellt närområde. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har följande jämförelsepriser studerats.

Prisintervall: 21 500 – 39 820 kr/m².
Genomsnitt: 32 113 kr/m².
Köpeskillingsintervall: 3 550 – 6 300 tkr.
Genomsnitt: 4 900 tkr.
K/T: 1,36 (0,96 – 1,75).
Genomsnittlig boarea: 154 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten april 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 3 750 000 SEK.

Bedömt värdeintervall: 3 500 000 – 4 000 000 SEK

2026-04-14



Gustav Forsberg

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet

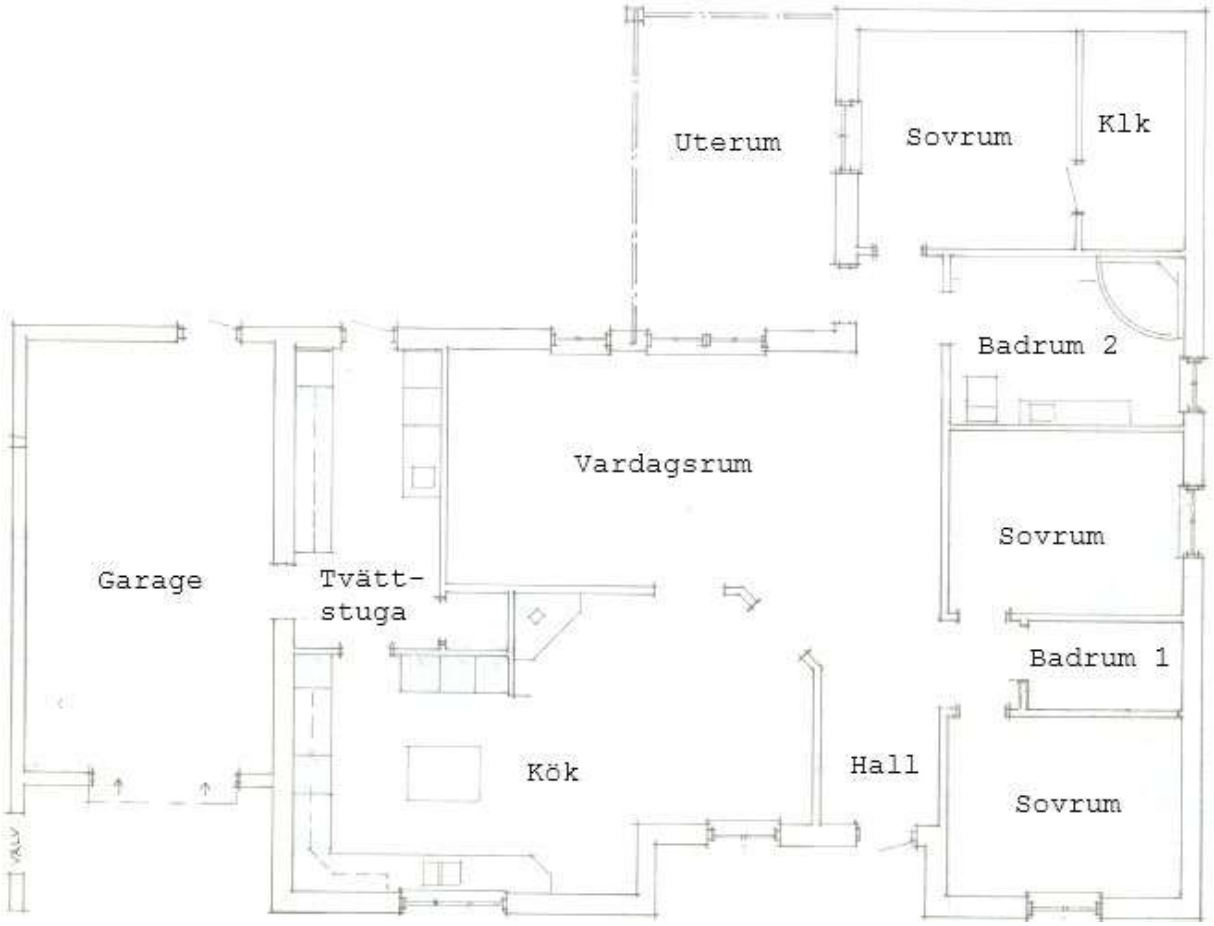









Ritning



Avvikelser kan förekomma på ritning

Beteckningar

Beteckning
Svedala Svedala 100:141

UUID
909a6a5d-5f00-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
120318658

Senaste ändringen i allmänna delen
1991-01-08

Län- och kommunkod
1263

Distrikt
Svedala

Distriktskod
101077

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2026-01-21

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-04-08

Adress

Adress

Citronfjärilgatan 1
233 36 Svedala

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2008-06-11	08/14392

Berört fång
08/14392, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp): 2008-06-03
Köpeskilling: 3 950 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Namn 11/16

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 300 000 kronor jämte ränta och kostnader, dom t 916-25	2025-05-27	D-2025-00185773:1

Anmärkningar

Avser inteckning D-2021-00484009:1

Utmätning 2026-01-16, 705 935 sek, beslutsnummer 1226137733	2026-01-20	D-2026-00020114:1

Anmärkningar

Avser inteckning 98/6701

Avser inteckning 99/3731

Avser inteckning 08/14393

Avser inteckning 08/25578

Avser inteckning 09/10136

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2026-01-16, 705 935 sek, beslutsnummer 1226137964	2026-01-20	D-2026-00020128:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 3 976 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		1 200 000 SEK	1998-08-04	98/6701
2		50 000 SEK	1999-04-26	99/3731
3		826 000 SEK	2008-06-11	08/14393
4		1 500 000 SEK	2008-10-24	08/25578
5		100 000 SEK	2009-04-02	09/10136
6	Fastigheten har skriftligt pantbrev	300 000 SEK	2021-10-27	D-2021-00484009:1

Anmärkningar

Innehavare: D-2021-00484009:2 Bogils Citti AB, Karl Xi Gatan 21, 222 20 Lund

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Hässleholm

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Svedala Svedala GA:28

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Erlandsdal	1990-04-11 Genomf. start: 1990-05-30 Genomf. slut: 1996-12-31	1263-P45

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	153357-8	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	4 620 000 SEK	3 444 000 SEK	1 176 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 3364259 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal

1 176 000 SEK	1263013	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	646 kvm

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

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 70317259 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
3 444 000 SEK	Friliggande	34	165 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
47 kvm	174 kvm	1998	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1998	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1991-01-08	1263-221

Ursprung

Svedala Svedala 100:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6154471.3	387766.3

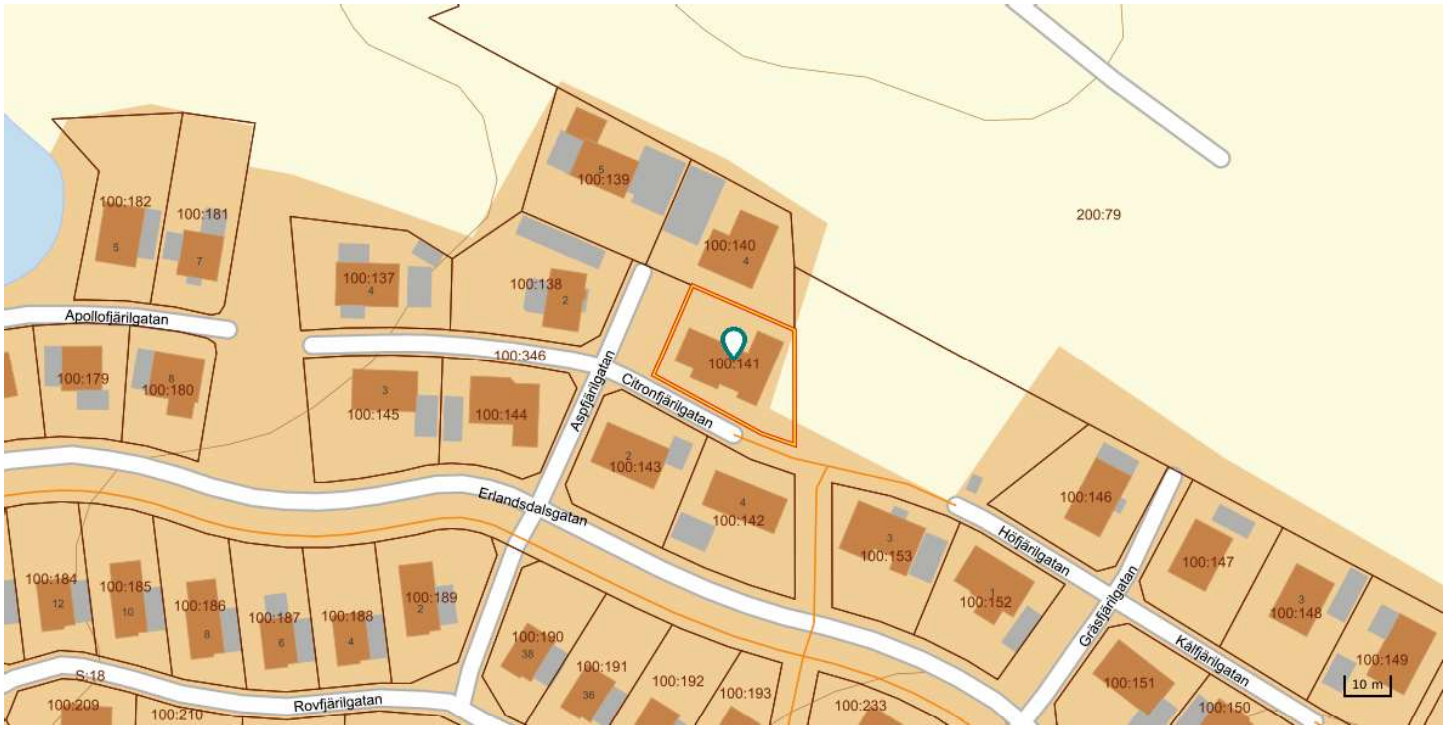
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	646 m^2	646 m^2	0 m^2

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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