

VärderingsInstitutet

Handläggare

Gustav Forsberg

Datum

2026-02-16

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Hörby Älghammar 9



Februari 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	<i>Hörby Älghammar 9</i>
ADRESS	<i>Violgatan 15, 242 34 Hörby</i>
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	<i>Privatperson F-2593-25-12</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Februari 2026</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Friliggande villa i 1 plan med källare med byggår 1968. Taxerad boarea 99 m² och biarea 99 m². Tomten är en hörntomt om 703 m² med grönytor, gruslagd uppfart och gångar samt en trälagd uteplats i söderläge. På tomten finns även garage och carport.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>2026-02-16, utförd av Gustav Forsberg tillsammans med lagfaren ägare.</i> <i>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.</i> <i>Denna värdering är inte av en 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>
TOMTBESKRIVNING	<i>Fastigheten omfattar 703 m².</i>
TOMTTYP	<i>Hörntomt i villaområde med huvudsakligen trädgårdsytor med gräs, buskar och träd. Grusad uppfart och gångar. Uteplats i söderläge.</i>
OMGIVNING	<i>Etablerat småhus-/villaområde med blandad villabebyggelse främst från 1960-1970-tal i Hörby tätort med närhet till kommunal service, skolor och kollektivtrafik.</i>

VärderingsInstitutet

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten och avlopp enligt taxeringsuppgifter.

BYGGNADSTYP

Friliggande villa i 1 plan med källare, byggår 1968. Inga tillbyggnadsår angivna.

BYGGTEKNIK

Huvudbyggnad (sannolikt utförande)

Grundläggning: källargrund.

Stomme: lättbetongelement.

Bjälklag: betong/trä.

Fasad: puts/träpanel.

Yttertak: betongpannor.

Fönster: trä, 2-glas isolerfönster.

UPPVÄRMNING OCH VENTILATION

Uppvärmning: värmepump med jordvärmeslinga kopplad till vattenburet radiatorsystem, golvvärme installerad i duschutrymmet i källaren enligt ägaren.

Öppen spis med insats i gillestugan.

Ventilation: självdrag.

AREOR

Taxerad boarea 99 m² och biarea 99 m².

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

RUMSINDELNING

Entréplan: hall/entré, vardagsrum, kök, tre sovrum och badrum.

Källarplan: gillestuga, separat WC, duschrum med bastu, pannrum, tvättstuga, matkällare, hall och två förråd.

KÖK

Entréplan: utrustat med kyl/frys, elspis och ventilator i äldre standard. Kakel som stänkskydd. Klinker på golv och tapetserade väggar. Skick och standard: funktionsdugligt men ålderstiget, renoveringsbehov.

BADRUM

Entréplan: plastmatta på golv, halvkaklade väggar. Utrustat med WC, tvättställ och badkar. Skick och standard: något äldre och med visst underhållsbehov.

DUSCHRUM/BASTU

Källarplan: separat duschutrymme i anslutning till bastu. Helkaklat, golvvärme enligt ägaren. Utrustat med dusch och handdukstork. Skick och standard: normalt.

VärderingsInstitutet

WC

Källarplan: separat WC-rum utrustat med WC och tvättställ. Standard normalt till äldre.

TVÄTTSTUGA

Källarplan: betonggolv och putsade väggar. Utrustat med tvättmaskin och tvättställ. Skick och standard: äldre, underhållsbehov föreligger.

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Golv - laminat, parkett och klinker.
Väggar - huvudsakligen tapetserade; halvkakel i badrum på entréplan.
Innertak - målat.
Mestadels betonggolv och målade/putsade väggar i källaren.
Överlag äldre standard med underhållsbehov avseende ytskikt. Röklukt noterades.

TAXERINGSVÄRDE

Typkod 220 (småhusenhet, friliggande villa).
Taxeringsår 2024.
Totalt taxeringsvärde 1 788 000 kr, varav byggnadsvärde 1 303 000 kr och markvärde 485 000 kr.

ÖVRIGA BYGGNADER

Övriga byggnader: garage och carport intill byggnadens östra del vid uppfarten.

Byggnadsteknik (sannolikt utförande): platta på mark, trä/lättbetongstomme, putsad fasad och papplak. Skick och standard: bedöms som normalt.

PLAN

Stadsplan: antagen 1964-06-15, akt 12-HÖB-380 (anmärkning: genomförandetiden har utgått).

Tomtindelning: Älghammar, fastställd 1967-03-01, akt 1266K-1069.

SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.

Inga samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar noterade i underlaget.

PANTBREV

Pantbrev/inteckningar: totalt antal 7 st, totalt intecknat belopp 1 700 000 kr.
Pantbrevsinnehavare: okänt.

EL & FÖRSÄKRING

El ansluten till allmänt nät.
Försäkring: okänd.
Fiber: indraget enligt uppgift från ägaren.

ÖVRIGT

Energideklaration utförd 2020-11-05 av Energi AB. Energiklass D. Primärenergital 104 kWh/m² och år.

VärderingsInstitutet

HANDRÄCKNING

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

VärderingsInstitutet

OMDÖME

Friliggande villa i 1-plan med källare, byggår 1968. Taxerad boarea 99 m² och biarea 99 m². Hörntomt om 703 m². Carport och garage. Uppvärmning via jordvärmepump till vattenburet system. Öppen spis med insats i gillestugan samt bastuutrymme. Invändiga ytskikt är övervägande äldre, likaså kök och våtutrymmen med underhålls-/renoveringsbehov. Normal standard utvändigt.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har följande försäljningar noterats.

Prisintervall: 13 181 – 27 363 kr/m².

Genomsnitt: 20 407 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 1 350 – 3 010 tkr.

Genomsnitt: 2 104 tkr.

K/T: 1,37 (0,99 – 2,19).

Genomsnittlig boarea: 104 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten februari 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 1 700 000 SEK.

Bedömt värdeintervall: 1 500 000 – 1 900 000 kr

2026-02-18



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



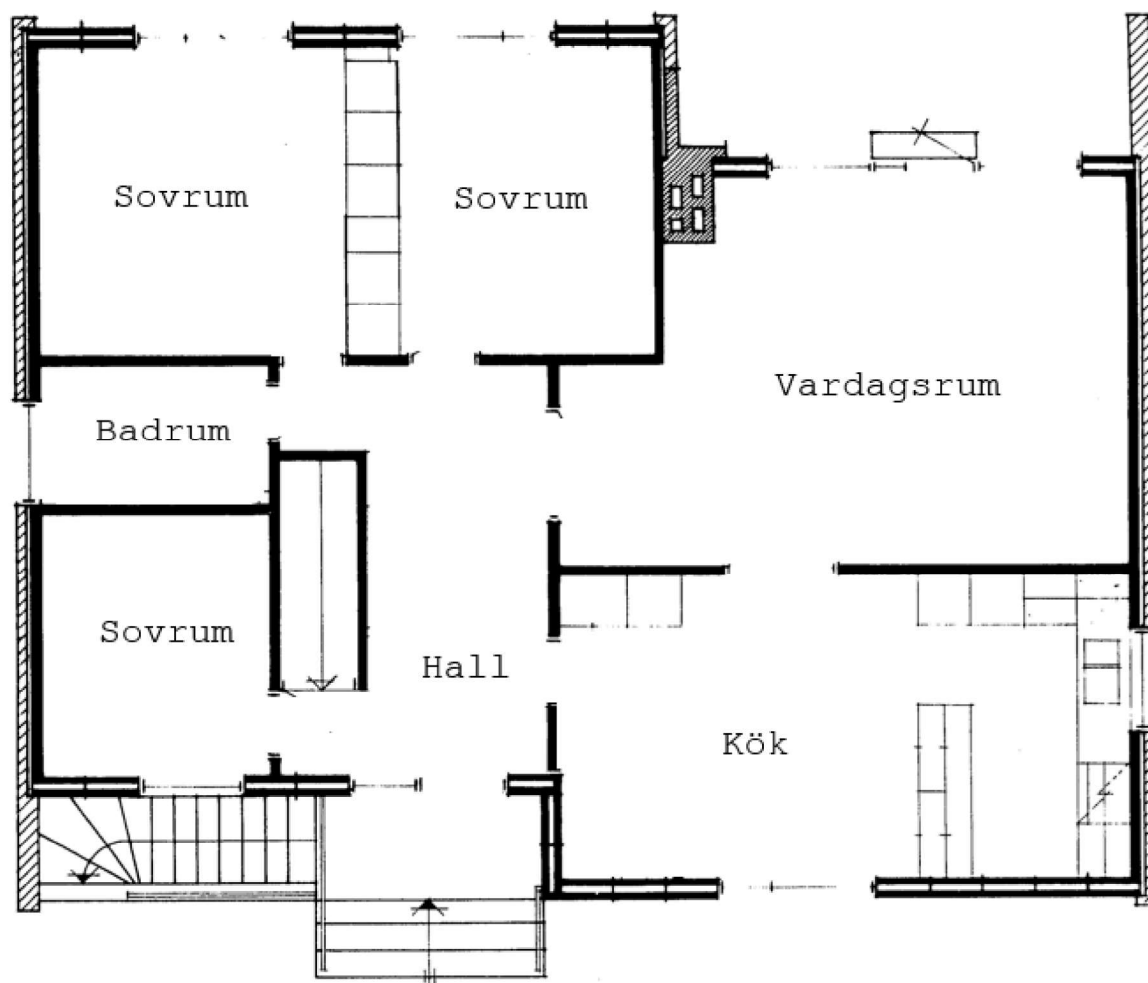
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet

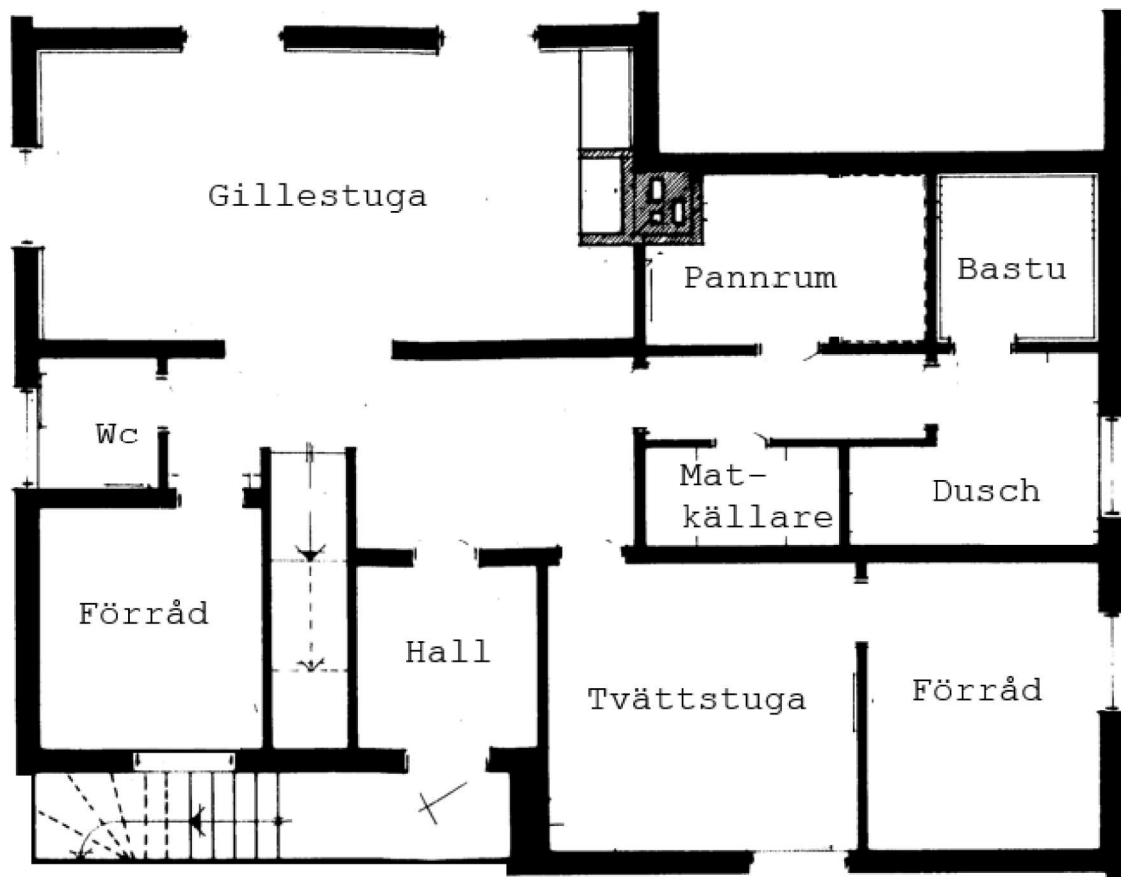


Entréplan



Avvikelser kan förekomma på ritningarna

Källarvåning



Avvikelse kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Hörby Älghammar 9	909a6a5c-a921-90ec-e040-ed8f66444c3f	120272089	-
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1266	Hörby	101212	2025-09-23
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-01-30

Adress

Adress

Violgatan 15
242 34 Hörby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Violgatan 15 242 34 Hörby	1/2	2020-12-16	D-2020-00532617:1

Berört fång

D-2020-00532617:1, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2020-12-10
Köpeskilling: 2 000 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Violgatan 15 242 34 Hörby	1/2	2020-12-16	D-2020-00532617:2

Berört fång

D-2020-00532617:2, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2020-12-10
Köpeskilling: 2 000 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-09-18, 1 599 832, sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-476395-25	2025-09-22	D-2025-00338110:1

<

Planer, bestämmelser och fornlämningar		
Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1964-06-15	12-HÖB-380
Anmärkningar		
Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Älghammar	1967-03-01	1266K-1069

Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	189572-6	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 788 000 SEK	1 303 000 SEK	485 000 SEK

Taxerade ägare Violgatan 15 24234 Hörby		Andel 1 / 2	Juridisk form Fysisk person
Violgatan 15 24234 Hörby		1 / 2	Fysisk person
Värderingsenhet småhus tomtmark 43835253 (2024)			
Taxeringsvärde 485 000 SEK	Riktvärdeområde 1266006	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 702 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 43836253 (2024)			
Taxeringsvärde 1 303 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 32	Bostadsyta 99 kvm
Biutrymmesyta 99 kvm	Värdeyta 119 kvm	Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår
Värdeår 1968	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1967-08-21	1266K-1084

Sammanläggning

1968-02-08

12-HÖB-420

Ursprung

Hörby Hörby 40:76,289

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6190308.6	416829.6

i

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

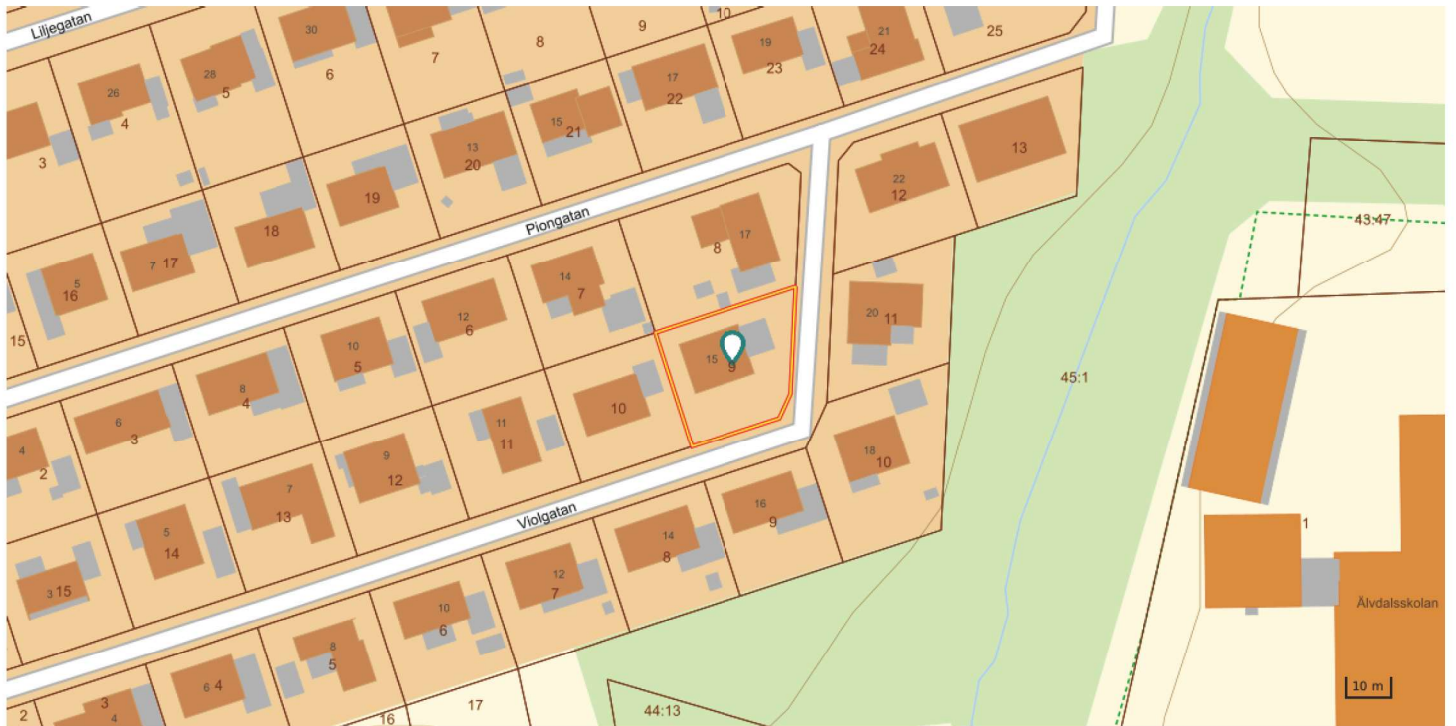
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	703 m ²	703 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Hörby Älghammar:9	1983-11-01	12-HÖÖ-1937

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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