

**BERGVIKEN**  
FASTIGHETSVÄRDERING

# VÄRDEUTLÅTANDE

Eslöv Hurva 15:45



Oktober 2025

---

**Adress**

Bergviken Värdering & Analys AB  
Kungsmansvägen 18 H  
236 31 Höllviken

**Hemsida**

[www.bergviken.com](http://www.bergviken.com)

**Kontakt**

[info@bergviken.com](mailto:info@bergviken.com)  
+46 (0) 708 42 24 02

**Org.nr**

559228-4334

## SAMMANFATTNING

<b>VÄRDERINGSOBJEKT</b>	Eslöv Hurva 15:45
<b>ADRESS</b>	Eslövsvägen 2 241 94 Hurva Kyrkovägen 2 241 94 Hurva
<b>LAGFAREN ÄGARE</b>	F-1264-25-12 (privatperson)
<b>OBJEKTSTYP</b>	Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321).
<b>UPPDRAGSGIVARE</b>	Kronofogdemyndigheten
<b>VÄRDERINGSÄNDAMÅL</b>	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
<b>VÄRDETIDPUNKT</b>	27 oktober 2025
<b>MARKNADSVÄRDE</b>	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till <b>4 700 000 kronor</b> Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-11-11

Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	2
1. UPPDRAGSBESKRIVNING	4
2. OBJEKTSBESKRIVNING	6
3. EKONOMISK REDOVISNING	11
4. MARKNADSANALYS	12
5. VÄRDERINGSMETODIK	15
6. VÄRDEBEDÖMNING	16
7. MARKNADSVÄRDE	18

### BILAGOR

1. KASSAFLÖDESANALYS, NYCKELTAL, KÄNSLIGHETSANALYS
2. OBJEKTSFOTO
3. PLANRITNINGAR
4. PLANKARTA, PLANBESTÄMMELSER
5. GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR, ESLÖV HURVA GA:7
6. OFFICIALSERVITUT, 12-HUR-183.1
7. UTDRAG UR FASTIGHETSREGISTRET

## 1. UPPDRAGSBESKRIVNING

### VÄRDERINGSOBJEKT

Eslöv Hurva 15:45

### VÄRDETIDPUNKT

27 oktober 2025

### UPPDRAGSGIVARE

Kronofogdemyndigheten

### VÄRDERINGSÄNDAMÅL

Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.

### SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

Värderingsobjektet utgörs av en äldre f.d. skola som senare har använts som affärslokal med tillhörande lager och kontor-/personalytor inom inredning och belysning. Enligt taxeringsuppgifter uppgår ytan till totalt 777 kvm, varav 410 kvm utgör bostadsyta och 367 kvm lokalyta. Undertecknad bedömer att det föreligger osäkerhet kring taxerad yta och fördelningen mellan olika lokalslag, varför en uppmätning av ytorna rekommenderas av en eventuell köpare.

Byggnaden omfattar en större bostad på plan 1, plan 2 (1 tr) innehåller två lägenheter, varav östra lägenheten är i mycket dåligt skick och omfattande renovering- och saneringsbehov föreligger. Mark-/källarplan inrymmer en f.d. restaurang (pizzeria), pannrum, kök, badrum, tvättstuga, förråd samt övriga utrymmen. Vid inspektionstillfället var flera rum i källare inredda med sängar och diverse lösöre. Enligt bygglovshandläggare vid Eslövs kommun finns inga beviljade bygglov för restaurangverksamhet eller bostadsändamål inom fastigheten, ett tillsynsärende pågår sedan augusti 2025 avseende olovlig ändring från affärslokal till bostäder. Vidare utredning av rekommenderas av en eventuell köpare av fastigheten avseende gällande myndighetskrav, bygglovsfrågor samt pågående tillsynsärende rörande fastigheten.

Då bygglov saknas för nuvarande nyttjande har värderingen gjorts med utgångspunkt i gällande detaljplan, som anger området som avsett för småindustri och bostadsändamål (Jb). Enligt detaljplan får området endast användas för småindustri, hantverks- och bostadsändamål. Dock må även byggnader för samlingslokaler o.d. uppföras inom området.

Med tanke på nuvarande utformning av objektet bedöms den mest sannolika köpare vara någon som nyttjar bostadsytan om cirka 410 kvm som ägarbostad. Ur värderingssynpunkt beaktas därför bostadsytan som ägarbostad, resterande yta om 367 kvm bedöms kunna nyttjas som enklare lager-, förråds- och personalytor. Den mest sannolika nyttjaren av lokalerna är troligen en egenanvändare som nyttjar samtliga ytor i egen regi alternativt hyr ut mindre del externt. Notera att viss anpassning (ombyggnation) krävs av objektet för att kunna nyttja ytorna enligt ovan och för bygglov ska erhållas, varav osäkerheten av nedan bedömt värde är större än normalt. Bedömt marknadsvärde förutsätter att erforderliga bygglov erhålls enligt ovan nyttjande

## HANDRÄCKNING

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 bostad 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.

## UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på nedan underlag.

### a. Besiktning av fastigheten

Utfördes 15 september samt 27 oktober 2025 av Mattias Bergviken, Sofia Österman Kronofogden samt ägare av fastigheten. Samtliga ytor av fastigheten har ej inspekterats på grund av bristande tillgänglighet, flertalet rum/utrymmen var belamrade med lösöre m.m. Lägenheten belägen på plan 2 (1 tr) närmast trappen var kraftigt belamrad med sopor och lösöre varav lägenheten ej gick att inspektera i sin helhet. Vidare var lägenheten mycket kraftigt angripen av mögel (troligen inträngande vatten från tak). Tak på ursprungsbyggnad är ej inspekterat i sin helhet, vidare utredning rekommenderas av en köpare.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

Besiktningen är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

### b. Ytor och hyror m.m.

Ytuppgifter har erhållits via taxeringsuppgifter. Någon uppmätning har ej gjorts av byggnader. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller Svensk Standard SS 21054:2020 genomförs. Undertecknad har ej tagit del av några hyreskontrakt gällande bostäder eller för lokalerna inom fastigheten. Samtliga ytor har därför bedömts som vakanta och en marknadsmässig hyra har antagits i avkastningsbedömningen.

Värdebedömningen grundar sig på att erhållna uppgifter är korrekta.

### c. Centrala fastighetsdata

Utdrag ur fastighetsregistret avseende här aktuell fastighet.

### d. Marknadsinformation m.m.

Information har inhämtats från, Lantmäteriet, Riksarkivet, Eslövs kommun, VA-syd, ortsprisdatabaser (UCBV och MSCI Property Intel) samt fastighetsmäklare.

## e. Miljöaspekter (förorenad mark eller byggnad)

Om ej annat anges nedan förutsätter värderingen att miljöskada ej föreligger på fastigheten. Värderingsobjektet är inte registrerat/markerad i Länsstyrelsens register (EBH-Kartan) med potentiella föroreningar inom markområdet. Inom ramen för detta uppdrag har det inte utförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom fastigheten. För vidare kontroll kontakta Eslövs kommun.

## 2. OBJEKTSBESKRIVNING

### VÄRDERINGSOBJEKT

Värderingsobjektet utgörs av en äldre f.d. skola som senare har använts som butik, lager och kontor-/personalytor inom inredning och belysning. Enligt taxeringsuppgifter uppgår den uthyrningsbara ytan till totalt 777 kvm, varav 410 kvm utgör bostadsyta och 367 kvm lokalyta. Nybyggnadsår 1929, Tillbyggnadsår 2012 samt värdeår 1975 enligt taxeringsuppgifter.

Fastigheten är belägen utmed Eslövsvägen i byn Hurva i Eslövs kommun.

Omgivande fastigheter utgörs av småhus, kyrka, förskola, tomtmark samt åkermark av varierande storlek och karaktär.

### ADRESS

Eslövsvägen 2  
241 94 Hurva  
Kyrkovägen 2  
241 94 Hurva

### LAGFAREN ÄGARE

F-1264-25-12 (privatperson)

### UPPLÅTELSEFORM

Äganderätt.

### MARKEN

Tomten omfattar en hörntomt om 1641 kvm. Ej bebyggd yta utgörs av hårdgjorda ytor samt vildvuxna grönytor. Större terras (uteplats) med tak finns i anslutning till byggnadens östra gavel samt norra långsida. I anslutning till restaurangen (f.d. Pizzerian) så finns även en större uteplats uppförd med tak. Delar av tomt samt uteplatser är belamrade med diverse lösöre, värmepump, byggmaterial m.m.

### TAXERINGSVÄRDE

4 388 000 kr varav byggnadsvärde 3 340 000 kr samt markvärde 1 048 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

*Not: fastigheten Eslöv Hurva 15:45 samtaxeras med Eslöv Hurva 9:6, se bilagt fastighetsutdrag för vidare information.*

# BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

## FASTIGHETSSKATT

Fastighetsavgift utgår för hyreshus med 0,3 % av taxeringsvärdet alternativt 1 724 kr (inkomståret 2025) per bostadslägenhet resp. 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler.

*Not: ovan avser taxeringsenheter med typkod 321 (hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Vidare utredning rekommenderas av en eventuell köpare hur objektet framgent kommer taxeras.*

## PLANFÖRHÅLLANDEN, BYGGLOV M.M.

Objektet omfattas av byggnadsplan antagen 1973-07-05, Akt 12-HUR-196 samt Detaljplan Hurva 15:54 mfl antagen 1991-12-16, Akt 1285-PI22. Genomförandetiden har utgått för samtliga planer. Planbestämmelser anger området för småindustri och bostadsändamål (Jb). Enligt Byggnadsplan får området endast användas för småindustri, hantverks- och bostadsändamål. Dock må även byggnader för samlingslokaler o.d. uppföras inom området. För ytterligare information se gällande planbestämmelser.

Enligt uppgift från bygglovshandläggare på Eslövs kommun saknas bygglov för nuvarande nyttjande, se särskilda förutsättningar för vidare information.

## SERVITUT, GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR M.M.

Fastigheten har andel i Eslöv Hurva GA:7 (gemensamhetsanläggning), Ändamål: vägförening. Fastigheten omfattas av officialservitut med beteckning 12-HUR-183.1. Ändamål: väg. Rättsförhållande: förmån.

*Not: För eventuella avgifter m.m. rekommenderas en köpare kontakta Hurva vägförening för vidare information.*

## EL, VATTEN OCH AVLOPP M.M.

El, vatten och avlopp anslutet till allmänt nät.

## INTECKNINGAR

På fastigheten finns 7 inteckningar om totalt 3 500 000 kr. För mer information, se bifogat fastighetsutdrag.

*Not: ovan nämnda inteckningar har beställts från riksarkivet av undertecknad, handlingar har dock ej levererats under tidsramen för detta uppdrag.*

## ENERGIDEKLARATION

Byggnad på fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som vissa fall är skyldig att låta upprätta en energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast 6 månader efter sitt tillträde till byggnaden låta uppföra en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14§§ lag om energideklaration för byggnader).

## MILJÖCERTIFIERING

Miljöcertifiering från LEED, BREEM SGBC samt Svanmärkning saknas för fastigheten.

## ÖVERSVÄMNINGSRISK

Värdeingsobjektet är enligt MSB:s karttjänst för kust- och flodöversvämningar ej beläget i ett riskklassat område enligt kartering.

## SOCIALT UTSATT OMRÅDE

Värdeingsobjektet är ej beläget i ett utsatt område enligt polisen PMY Rapport (Lägesbild över utsatta områden, november 2023).

## FÖRSÄKRING

Försäkringar är okända av undertecknad.

*Not: vidare utredning rekommenderas av en eventuell köpare huruvida försäkring går att teckna med tanke på att bygglov ej finns för nuvarande nyttjande.*

## BYGGNADER

På fastigheten finns uppfört byggnader enligt nedan.

### Hyreshusenhet

Värderingsobjektet utgörs av en äldre f.d. skola som senare har använts som affärslokal med tillhörande lager och kontor-/personalytor inom inredning och belysning. Enligt taxeringsuppgifter uppgår ytan till totalt 777 kvm, varav 410 kvm utgör bostadsyta och 367 kvm lokalyta. Nybyggnadsår 1929, tillbyggnadsår 2012 samt värdeår 1975 enligt taxeringsuppgifter.

Ursprungsbyggnaden (ut mot Eslövsvägen) är uppfört i 1 ½ plan med delvis utgrävd källare (inrymmande förrådsytor, bastu samt pannrum m.m.). Källare i östra delen nås via utvändigt trapp, västra källaren nås invändigt via plan 1 (markplan).

Enligt äldre relationshandlingar från 1975-10-16 så gjordes en tillbyggnad om 1 plan med källare/sutterängsvåning samt en större vidbyggd terrass/uteplats. Byggnaderna är idag vidbyggda och delvis integrerade i varandra.

Byggnaden omfattar idag en större bostad på plan 1, plan 2 (1 tr) utgörs av två lägenheter, varav östra lägenheten är i mycket dåligt skick och omfattande reovering- och saneringsbehov föreligger. Lägenheterna nås via gemensamt trapphus. Mark-/källarplan inrymmer en f.d. restaurang (pizzeria), pannrum, kök, badrum, tvättstuga, förråd samt övriga utrymmen. Vid inspektionstillfället var flera rum i källare inredda med sängar och diverse lösöre.

Undertecknad har ingen kännedom om när lägenheterna och restaurangen färdigställdes. Bygglov saknas för nuvarande bedriven verksamhet enligt uppgift från Eslövs kommun.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning (sannolikt utförande)

1 ½ plan resp. 1 plan med källare/sutterängsplan.

Källargrund.

Ej utgrävd del under ursprungsbyggnaden är ej inspekterad.

Stomme okänd.

Fasad av puts resp. träpanel.

Taktäckning av takpannor resp. papp.

Isolerglasfönster samt kopplade fönster.

## Installationer

El, vatten och avlopp anslutet till allmänt nät.

Vattenburen radiatorkrets i delar av byggnad.

Som värmekälla nyttjas luft/vatten värmepump (CTC) resp. luft/luftvärmepumpar.

Äldre kylanläggning finns på tak (okänd funktion).

Mekanisk ventilation (okänd funktion).

Varmvattenberedare (Nibe Compact).

*Not: stor osäkerhet föreligger rörande omfattning och funktion av ovan redovisade installationer.*

## Invändiga ytor

Nedan redovisas utförandet översiktligt av de inspekterade ytorna. Observera att samtliga ytor ej kunnat inspekterats i sin helhet på grund av bristande tillgänglighet.

### **Bostad, plan 1 (f.d. butikslokal)**

Hall/entré:	Laminat på golv, målade väggar.
Vardagsrum:	Laminat på golv, målade väggar samt kamin. Äldre kylaggregat i tak (okänd funktion).
Matsal:	Laminat på golv, målade väggar. Luft/luft värmepump (Panasonic). I anslutning till matsal finns en större terrass/uteplats).
Kök:	Köksinredning med köksö inrett med spis (Ariston), fläkt (okänt fabrikat), ugn (Siemens), micro (Cylinda), grill (Gaggenau, okänd funktion), Kyl/frys (Beko). Kakel över arbetsbänk. Skafferi finns i anslutning till kök. Normalt skick och standard.
Sovrum:	Laminat på golv, målade väggar samt garderopsinredning. Luft/luft värmepump (Fujitsu).
Tvättstuga	laminat på golv samt målade väggar. Tvättmaskin och torktumlare från Electrolux. Skador finns i golv.
Badrum:	Inrett med tvättställ, WC, dusch samt handdukstork. Klinker på golv och kaklade väggar. Normalt/äldre skick och standard.
Badrum:	Inrett med tvättställ och dusch. klinker på golv samt kaklade väggar. Normal skick/enkel standard. I anslutning till Badrum finns trapp ner till markplan/källare.
Allrum:	Äldre plastmatta samt målade väggar. Rum var belamrat med diverse lösöre och alla ytor gick ej att inspektera i sin helhet.
Sovrum:	Äldre plastmatta och målade väggar. Skador noterades på vägg (troligen fuktskador).
Sovrum:	Heltäckningsmatta samt målade väggar. skador noterades i tak (troligen fuktskador).

### **Bostad, plan 2 (västra delen)**

Hall/entré:	Kinker på golv samt målade väggar. Golv ej färdigställt.
-------------	--

Vardagsrum:	Laminat på golv samt målade väggar. Luft/luft värmepump (Fujitsu).
Sovrum/KLK:	Laminat på golv samt målade väggar.
Kök:	Vit köksinredning med spis (Husqvarna), kyl/frys (Selectro), fläkt (okänt fabrikat). Laminat på golv samt målade väggar.
Badrum:	Inrett med WC, dusch, TM (Hoover), Klinker på golv samt kakel på väggar. Äldre skick/normal standard.

## Bostad, plan 2 (östra delen)

Hall:	Klinker på golv och målade väggar.
Vardagsrum:	Parkett på golv och tapetserade väggar.
Kök:	Svart köksinredning med häll, ugn, kyl/frys. Kakel över köksbänk. Parkett på golv och tapetserade väggar. Öppen planlösning.
Badrum:	Inrett med wc, tvättställ, dusch, tvättmaskin (Bosch), torktumlare (Electrolux). Halvkaklade väggar, troligen mosaik/klinker på golv.
Notering:	Omfattande renoveringsbehov och mögelsanering föreligger av bostaden. Flertalet väggar och delar av tak var mycket kraftigt angripen av mögel. Bostaden var kraftigt belamrad av skräp, lösöre och stora delar av ytskikt samt inredning gick ej att inspektera. Mycket stark lukt av soppor och mögel föreligger.

## Sutterängplan/källarplan

### Restaurangytor

Entré:	Matta på golv, målade väggar. Äldre ventilationsaggregat finns i anslutning till entré (osäker funktion föreligger).
Kök:	Svart köksinredning med fläkt (osäker funktion), köksmaskiner saknas. Klinker på golv samt målade väggar.
Servering:	Matta på golv, målade väggar (elcentral). Utgång till uteplats.
F.d. diskrum:	Klinker på golv samt målade väggar. Kyl (Zanussi) och frys (Adexa).
Förråd:	Klinker/målade väggar.
Pannrum:	Pannrum ligger i anslutning till restaurang. Luft/vatten värmepump (CTC) samt varmvattenberedare (Nibe Compact).
Notering:	Delar av restaurangytorna var belamrade med lösöre och gick ej att inspektera.

### Övriga ytor i källare/sutterängplan

Trappa:	Trapp till ovanvåning.
Tvättstuga:	Klinker på golv samt målade väggar. Tvättmaskin (Electrolux), torktumlare (LG) samt två tvättställ.

WC:	Mindre WC med klinker på golv samt halvkaklade väggar. Normal skick/enkel standard.
Badrum:	Inrett med WC och dusch. Klinker på golv samt halvkaklade väggar. Äldre skick och standard.
Kök:	Äldre köksinredning med häll (Bosch), ugn (Electrolux), Kyl/frys (Miele), fläkt (okänd). Äldre skick och standard.
Övriga rum:	Ursprungligt lager har inretts med flertalet rum som är inredda med sängar, se bifogad planlösning för vidare information. Fönster saknas i rummen.
Notering:	Flertalet rum är belamrade med lösöre och ytorna gick ej att inspektera.

### Skick och standard

Byggnadens yttre underhåll bedöms som normalt till något eftersatt med hänsyn till nybyggnadsår. Invändigt varierar skicket från normalt till eftersatt, en av bostäderna på plan 2 (1 tr) har omfattande fukt- och mögelskador, vilket gör ytan oanvändbar i nuläget utan omfattande sanering samt reovering. Fuktgenomslag på väggar och tak interiört indikerar även möjliga brister i yttertakets täthet, varför kompletterande takbesiktning rekommenderar av en eventuell köpare. Övriga ytor håller generellt äldre skick och standard, viss anpassning av lokalerna krävs för att ytorna ska kunna hyras ut externt. Underhållsbehovet bedöms påverka fastighetens marknadsvärde negativt varav större osäkerhet föreligger i nedan bedömt värde än normalt.

Se bilagda planritningar för vidare information, notera att planritningar endast är grovt estimerad och avvikelser förekommer.

## 3. EKONOMISK REDOVISNING

### YTOR OCH HYROR

I tabellen nedan redovisas värderingsobjektets ytor samt utgående/bedömda marknads- hyror för år 2025. Se nedan kommentarer samt särskilda förutsättningar för vidare information.

Lokalslag	Area/kvm	Kr/kvm. /år	Utg. kallhyra/år
Bostadsyta*	410	-	-
Lokalyta**	367	400	146 800 kr
<b>Totalt</b>	<b>777</b>		<b>146 800 kr</b>

*Genomsnittlig hyra om ca 375 kr/kvm år.*

### Kommentar

\*Bostadsytan om 410 kvm bedöms utifrån ortsprismetoden. Jämförelser görs med aktuella köp av likartade objekt, varvid här aktuellt objekt ställes i relation till ortpris- underlaget. För bostaden har härvid beaktas den störning det eventuellt innebär att ha hyresgäster i anslutning till boendet.

\*\* Samtliga ytor för lokaler har i kalkylen bedömts som vakanta och åsatts en marknads-  
mässig hyra utifrån vad som medges i gällande detaljplan (småindustri), se särskilda  
förutsättningar för vidare information. Med tanke på objektets utformning, skick, standard  
och perifera läge bedöms efterfrågan på lokalerna vara mycket begränsad varvid  
hyresnivån bedöms i det lägre intervallet enligt ovan. Hyresgäst debiteras utöver hyra  
även för värme, VA samt fastighetsskatt m.m. Hyran bedöms vara kopplad 100 % mot  
index. Då hyran bedöms som relativt låg bedöms eventuella anpassningar av lokalerna  
belasta en eventuell hyresgäst i kalkylen nedan.

### DRIFTS-/ UNDERHÅLLSKOSTNAD

Bedöms mot bakgrund av nyttjande, lokaltyp, ålder, uppvärmning m.m. schablonmässigt  
enligt nedan. Avsättning för periodiskt underhåll syftar till att täcka huvuddelen av  
kostnaderna för att vidmakthålla byggnadens funktion. I nedan bedömda kostnader ingår  
ej poster för eventuellt eftersatt underhåll eller hyresgäst Anpassningar. Dessa kostnader  
regleras genom separata anpassnings-/ investeringskostnader under kalkylperioden.

Lokalslag	Area/kvm	Kr/kvm. /år	Drift- & underhåll/år
Förråd, lager, personalytor	367	110	40 370 kr
<b>Totalt</b>	<b>367</b>		<b>40 370 kr</b>

*Genomsnittlig kostnad för D & U om ca 110 kr/kvm år.*

### FASTIGHETSSKATT

Antas utdebiteras hyresgäst utöver utgående hyra med 100 %.

## 4. MARKNADSANALYS

### OMVÄRLDSANALYS

Under normala omständigheter hade den allmänna marknaden beskrivits i detta avsnitt,  
exempelvis konjunktur, räntor, arbetsmarknad och transaktioner på den svenska  
fastighetsmarknaden. Pågående kriget i Ukraina samt pandemin (COVID-19) har haft stor  
negativ inverkan på världsmarknaden. Effekterna är svåröverblickbara men har redan fått  
mycket omfattande konsekvenser för de makroekonomiska förutsättningarna i Sverige.  
Samtliga marknadssektorer, däribland hyres- och fastighetsmarknaderna har påverkats,  
vilket innebär en ökad osäkerhet i att förlita sig på tidigare jämförbara data. Det nya läget  
på marknaden med ett högre ränteläge, hög inflation samt fortsatta kostnadsökningar  
har resulterat i att marknaden tvärnitade under tredje kvartalet 2022 jämfört med 2021.  
Det nya läget med ökande kostnader för finansiering tillsammans med inflations-  
utvecklingen har resulterat i att köparna har en helt annan kalkyl att förhålla sig till än  
tidigare, varav antalet presumtiva köpare har minskat avsevärt den senaste tiden.

Uppgifter om marknaden, exempelvis från fastighetsmäklare, transaktionsrådgivare och  
kunder bekräftar att de nya förutsättningarna resulterat i flertalet försäljningar avbrutits  
eller blivit uppskjutna, dels för att köpare inte kunnat erhålla nödvändig finansiering och  
dels för att säljaren och köpare ej är överens om de nya förutsättningarna som råder.

Efter sommaren 2022 har det således skett ett kraftigt skifte och det noteras ett uppenbart stillestånd på marknaden. Under de senaste åren finns därför på regional nivå mycket bristfälligt material att redovisa och som ej ännu fångats upp av äldre statistik.

Den låga aktiviteten på bedöms dock bestå tills dess att marknaden har anpassat sig till de nya nivåerna och rådande förutsättningar. Den senaste tiden har dock en något högre aktivitet på transaktionsmarknaden noterats. Under slutet av 2025 väntas transaktionsvolymerna öka något i takt med räntesänkningarna får genomslag på marknaden.

Efter en period med hög inflation föll inflationen tillbaka och stabiliserades under våren 2025. Efter att ha stabiliserats under våren präglades sommaren av en högre inflationstakt. KPIF uppgick i september 2025 till 3,1 % (3,2 % för augusti 2025). Riksbanken mål är att inflationen ska vara 2 % per år mätt med KPIF (konsumentprisindex med fast ränta).

Trots en förhöjd inflation sänkte Riksbanken styrräntan i oktober 2025 med 0,25 procentenheter till 1,75 %. Med tanke på inflationen har stabiliserats något finns en förväntan från marknaden om lägre kostnader för drift- och underhåll samt för finansiering, vilket påverkar investeringsviljan positivt.

Vidare finns en förväntan att hyresförhandlingarna de närmsta åren landar högre än inflationen vilket är positivt för bostadssegmentet. Transaktionsmarknaden för bostäder har drabbats extra hårt av det högre kostnadsläget, vilket har resulterat i högre yields för den denna typ av fastigheter den senaste tiden. Marknaden för industrier, särskilt lättindustri har påverkats i mindre grad än de andra segmenten. Avkastningarna är vanligtvis höga för dessa typer av objekt och nyproduktionen relativt låg. Omflyttningen bedöms även vara relativt låg för hyresgäster. Presumptiva köpare är även till stor del till egenanvändare, vilka kan betala ett något högre pris än den som köper för förvaltnings-syfte kan.

Trots en positiv förväntan från marknaden och en ökad aktivitet bedöms utfallet av värderingar fortfarande som relativt osäkra på grund av bristfälligt ortprismaterial, varvid en större grad av försiktighet förordas. Vidare riskerar handelskonflikten mellan USA och omvärlden att påverka världsmarknaden negativt. Utfallet av högre tullar till USA är givetvis mycket osäkert. De negativa effekterna på BNP och inflationen bedöms dock bli större om fler länder blir indragna i konflikten. Fastighetsvärderingar bör av ovan anledning därför uppdateras mer frekvent än under normala omständigheter.

### ORTSANALYS, ESLÖVS KOMMUN

#### Allmänt

Det aktuella objektet ligger i Hurva, en mindre by med ca 400 invånare i Eslövs kommun som är belägen i mellersta delen av Skåne. Kommunen angränsar till Klippan, Höör, Hörby, Sjöbo, Lund, Kävlinge och Svalövs kommuner. De tre största tätorterna är Eslöv, Marieholm och Stehag. Eslöv är centralorten där ca 20 586 av kommunens 34 922 invånare bor. Befolkningen i Eslövs kommun ökade under perioden 2000–2024 med 6 435 personer (22,6 %) till 34 922 personer. Det senaste året ökade folkmängden i Eslövs kommun med 147 personer.

## Kommunikation

Bussförbindelse finns från Hurva by. Kommunikationen till och från Eslövs kommun är god och sker genom buss- och tågresor. I Eslövs kommun finns det goda möjligheter att åka kollektivt. Inom tätorten finns tre stadsbusslinjer, varav två linjer med 20 minuterstrafik och en linje med 30 minuterstrafik. Eslöv har även mycket goda förbindelser med både tåg och regionbuss. All kollektivtrafik i Eslövs kommun sköts av Skånetrafiken.

## Arbetsmarknad

Största arbetsgivare (2023) är Eslövs kommun med 3 525 anställda, Orkla Foods Sverige AB (425), Nordic Sugar AB (225), Smurfit Kappa Sverige AB (225), Saint-Gobain Sekurit Scandinavia AB (175) samt Konsumenttrafik i Syd AB med 125 anställda.

De branscher som sysselsatte flest personer i Höör år 2023 var "vård och omsorg; sociala tjänster" (1942), "tillverkning och utvinning" (1706) och "utbildning" som sysselsatte 1 545 personer. Antalet arbetssökande (16–64 år) år 2024 var 1372 personer, motsvarande 7,9 %, vilket låg under snittet i länet men över snittet i Sverige.

År 2023 uppgick antalet nya företag per 1000 invånare mellan 16–64 år i Eslöv till 9,5 vilket kan jämföras med 11,1 företag i Skåne och 10,9 företag i riket.

## Inkomst och utbildningsnivå

År 2023 uppgick medelinkomsten i kommunen till 329 263 kr, vilket kan jämföras med 342 780 kr för Sverige. Eslöv har en kommunalskatt om totalt 31,72 %. Av befolkningen i Eslöv i åldern 20–64 år hade 27 % minst en treårig eftergymnasial utbildning.

## Fastighetsmarknaden

År 2023 fanns det totalt 15 794 bostäder i Eslöv. Av dessa stod äganderätter för 46,2 % av beståndet, följt av hyresrätter (38,0 %) och bostadsrätter (15,8 %). År 2023 färdigställdes 265 lägenheter i Eslöv. I genomsnitt har 141 lägenheter färdigställts årligen under den senaste tioårsperioden. Under år 2021 var bostadsbyggandet i kommunen rekordstort, det färdigställdes ca 290 bostäder, vilket är den högsta nivån under hela 2000-talet. Behovet av flerbostäder bedöms framgent vara relativt stort inom Eslövs tätort för att möta den redan stora bostadsbristen som råder i Skåne. Sammanlagt planerar kommunen för ca 2 500 nya bostäder i östra Eslöv (varav 1 600 till år 2035).

FAKTA	Eslöv	Sverige
Befolkningsmängd, 2024	34 922	10 587 710
Befolkningstillväxt (%), 2021-2024	1	1,3
Medelålder, 2024	41,2	41,2
Arbetslöshet (%), 2024	7,9	6,8
Sysselsättningsgrad (%), 2023	98,8	94,7
Skattesats (%), 2025	31,72	32,41
Medelinkomst (kr), 2023	329 263	342 780
Eftergymnasial utbildning (%), 2024	27,0	34,4

Källa: MSCI, SCB, Arbetsförmedlingen, kommun, Region Skåne, Svenskt Näringsliv.

## 5. VÄRDERINGSMETODIK

### ALLMÄNT

Värdebedömningen avser att fastställa fastighetens marknadsvärde, dvs. det pris som sannolikt skulle betalas /erhållas vid en angiven värdetidpunkt om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelation och utan tvång.

Som underlag för värdebedömningar används vanligtvis följande analysmetoder.

### ORTSPRISMETODEN

Metod för bedömning av en fastighets marknadsvärde med ledning av betalda priser för likartade fastigheter, s.k. jämförelseobjekt, som försålts på en fri och öppen marknad. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras. Beroende på vilken typ av normering som görs indelas ortsprismetoden i ett antal metodvarianter, t.ex. nettokapitaliserings-, (direktavkastnings-), köpeskillingskoefficient- och/eller areametoden. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köpetidpunkt och värdetidpunkt.

### AVKASTNINGSMETODEN

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som innehavet av värderingsobjektet förväntas ge upphov till under en viss tid (kalkylperiod) nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Vid nyttjandet av metoden är det viktigt att återspegla marknadens synsätt vid värdetidpunkten. Ingående parametrar som exempelvis hyror respektive drift- och underhållskostnader används i den mån de anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter ej är tillgängliga eller om de inte bedöms vara marknadsmässiga baseras kalkylen istället på värden som anses normala för det aktuella objektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och framtidsbedömningar.

Avkastningsmetoden delas normalt in i följande två beräkningsmodeller beroende på val av kalkylperiod/tidshorisont.

#### **Direktavkastningsmetoden (marknadsanpassad intäkts- och kostnadsanalys)**

Baserad på normaliserade intäkter och kostnader där nettoavkastningen (driftnettot) under ett års tid evighetskapitaliseras.

#### **Kassaflödesmetoden**

I denna metod räknar man med löpande betalningsströmmar över en kalkylperiod, normalt 5 eller 10 år. För kalkylperioden ska in- och utbetalningar prognostiseras för varje år. Det årliga driftnettot samt ett bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut nuvärdesberäknas till värdetidpunkten.

## 6. VÄRDEBEDÖMNING

### METODTILLÄMPNING

Bedömningen av fastighetens marknadsvärde grundar sig dels på avkastnings-/kassaflödesmetoden och dels på ortsprismetoden.

### KASSAFLÖDESMETODEN

Kassaflödesmetoden baseras på nedanstående förutsättningar.

### Kalkylperiod

Kalkylen har utförts med en kalkylperiod om 5 år.

### Inflationsantagande

Ett långsiktigt inflationsantagande om 2 % för år 2026 (år 1) och framåt har antagits under kalkylperioden. Antagandet är i nivå med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

### Hyesinbetalningar

146 800 kr, bedöms följa index.

### Drifts- och underhållskostnader

40 370 kr, bedöms följa inflationsutvecklingen.

### Fastighetsskatt

Antas belasta hyresgäst utöver utgående hyra.

### Vakansgrad/hyresrisk

Bedöms utifrån läge, storlek, lokalslag samt skick och standard. För samtliga lokaler beaktas en hyresrisk om 12 % under hela kalkylperioden, vilket bedöms spegla marknadens syn på värderingsobjektet.

### Kalkylränta och restvärdesbedömning

Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. Då kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning utgör kalkylräntan räntekravet på totalt kapital. Teoretiskt utgörs val av kalkylräntan den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd, därtill läggs en fastighetsrelaterad risk beroende på objektets utformning, läge, storlek samt alternativa användningsmöjligheter m.m.

Kalkylräntan för nuvärdesberäkning av driftnetton har i kalkylen antagits till 11,0 %.

Direktavkastningskravet vid beräkning av restvärdet vid kalkylperiodens slut har bedömts till 9,0 %.

Restvärdet beräknas som prognostiserat driftnetto första året efter kalkylperioden i förhållande till ett marknadsmässigt bedömt direktavkastningskrav.

Kassaflödeskalkylen ger med ovanstående ingående parametrar följande resultat.

Resultat av kassaflödesmetoden (lager, förråd samt personalytor)	
Nuvärde av driftnetto	367 tkr
Nuvärde av restvärde	647 tkr
<b>Totalt avkastningsvärde</b>	<b>1 013 tkr</b>

*Motsvarande ett genomsnittligt värde om 2 761 kr/kvm.*

## ORTSPRISMETODEN

### Lokaler (lager, förråd och personalytor)

För att identifiera relevant ortprismaterial har följande urvalskriterier använts vid utlistningen.

- Fastighetstyp: Industrienheter
- Område: Eslövs kommun.
- Förvärvstid: Från 2021-06-01
- Storlek: 100 – 1 200 kvm LOA
- K/T: 0,75–5,0
- Nybyggnadsår: 1929-2000

Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort liksom förvärv där banken eller kreditinstitut köper fastigheten för att säkra pant etc.

Det har under studerad period sålts totalt 8 industrienheter med egenskaper enligt ovan. Dessa fastigheter har sålts till priser som varierar mellan 600–6 700 kr/kvm, jämförelseköpen ger ett snitt på ca 3 700 kr/kvm. Som synes är ortprismaterialet spretigt med stora prisvariationer få jämförbara köp. Övervägande av köpen i det högre intervallet är belägna inom Eslövs tätort. Fastigheterna i det lägre intervallet avser fastigheter belägna i Löberöd och Kungshult.

Direktavkastningarna är relativt svåra att härleda ur ovanstående försålda objekt men bedöms, med hänsyn till marknadsmässiga parametrar, statistik och relaterat till jämförbara delarmarknader, i huvudsak variera mellan 7,75–9,75%.

Med utgång från ovan bedöms det marknadsmässiga direktavkastningskravet för Hurva 15:45 uppgå till ca 9,0 %.

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, såsom storlek, perifera läge, skick, standard och utformning bedöms objektet enligt ortsprismetoden ge ett värde i lägre intervallet 2 500 –3 500 kr/kvm, vilket är i nivå med det avkastningsbaserade värdet om ca 1 000 000 kr, motsvarande ca 2 700 kr/kvm.

## Ägarbostad (småhusenhet).

För att identifiera relevant ortprismaterial har följande urvalskriterier använts vid utlistningen.

- Fastighetstyp: Småhusenhet (typkod 220)
- Område: Eslövs kommun (utanför Eslövs tätort)
- Förvärvstid: Från 2024-01-01
- Storlek: 275 – 600 kvm BOA
- Tomtarea: 800-8 000 kvm
- K/T: 0,75–5,0

Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort liksom förvärv där banken eller kreditinstitut köper fastigheten för att säkra pant etc.

Sedan 2024-01-01 har 8 Köp med typkod 220, noterats belägna mellan utanför Eslövs tätort. Viss gallring har skett avseende boarea, tomtareal, belägenhet, nybyggnadsår samt K/T-tal m.m.

Prisintervall: 6 713 kr – 20 750 kr/kvm

Prisintervall: 1 900 000 – 8 300 000 kr

Genomsnittlig köpesumma: 4 596 875 kr

Genomsnittlig: 13 429 kr/kvm BOA

Genomsnittligt K/T: 1,83 (0,78-3,55)

Objektets utformning gör det svårt att hitta relevanta jämförelseobjekt varav större osäkerhet föreligger av nedan bedömt värde än normalt. Övervägande del av ovan försålda objekt bedöms ej vara direkt jämförbara med här aktuellt objekt då de är av mindre karaktär. Regelmässigt kan konstateras att kvadratmeterpriset normalt minskar i takt med att bostadens storlek ökar. Det finns således en avtagande betalningsvilja för ytterligare kvm (boyta) när funktionen är uppnådd. Ovan antagande beror även på att tomtens värde bedöms vara konstant oavsett byggnadens storlek. Ovan försålda objekt i det högre intervallet bedöms även vara i bättre skick samt ha större tomtareal än värderingsobjektet. Belastningen det innebär att ha hyresgäster in på knuten tilltalar troligen inte alla köpare varav objektet som helhet bedöms ha en något snävare köpkategori än för en normal småhusenhet.

Ägarbostaden samt tillhörande trädgård bedöms mot bakgrund av objektets utförande, läge, skick och standard ha ett marknadsvärde i det lägre intervallet om ca 9 000 kr/kvm, motsvarande ca 3 700 000 kr.

## SUMMERING

Efter avstämning mot ortsprismetoden och det avkastningsbaserade värdet bedöms här aktuell fastighets delnivåer enligt följande:

Lokalytor (367 kvm)	1 000 000 kr
Bostadsyta (410 kvm)	3 700 000 kr
<b>Totalt</b>	<b>4 700 000 kr</b>

*\*Motsvarande ett genomsnittligt värde om ca 6 050 kr/kvm BOA + LOA*

## 7. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms fastighetens marknadsvärde till **4 700 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

*Not: större osäkerhet föreligger av ovan bedömt värde än normalt med tanke på ovan redovisade förutsättningar.*

Höllviken 2025-11-11



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BILAGA 1, KASSAFLÖDESANALYS, NYCKELTAL, KÄNSLIGHETSANALYS

**HURVA 15:45**

**Fastighetsrapport**

(kSEK)	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	<Ar 6>
Hyra, lager, förråd m.m.	147	150	153	156	159	162
Tillägg, fastighetsskatt	11	11	11	11	11	11
Tillägg, övrigt	0	0	0	0	0	0
Justering, bruttohyra	0	0	0	0	0	0
<b>Summa bruttohyra</b>	<b>158</b>	<b>160</b>	<b>163</b>	<b>167</b>	<b>170</b>	<b>173</b>
Vakans, lager, förråd, m.m.	-18	-18	-18	-19	-19	-19
Hyresavdrag / Rabatt	0	0	0	0	0	0
Intäktsbortfall	-18	-18	-18	-19	-19	-19
<b>Nettointäkt</b>	<b>140</b>	<b>143</b>	<b>145</b>	<b>148</b>	<b>151</b>	<b>154</b>
DoUh, lager, förråd m.m.	-40	-41	-42	-43	-44	-45
Anpassning	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	-11	-11	-11	-11	-11	-11
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0
Justering, DoUh	0	0	0	0	0	0
<b>Nettokostnader</b>	<b>-51</b>	<b>-52</b>	<b>-53</b>	<b>-54</b>	<b>-55</b>	<b>-56</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>89</b>	<b>91</b>	<b>92</b>	<b>94</b>	<b>96</b>	<b>98</b>

**Nyckeltal**

Marknadsvärde per kvm	2 761 SEK / m2	Startår	2025
Initial direktavkastning	8,77 %	Kalkylperiod	5 år
Direktavkastningskrav för restvärdesberäkning	9,00 %		
Kalkylränta för restvärdet	11,00 %		
Kalkylränta för driftnetto	11,00 %		
Marknadsvärde / Summa taxeringsvärde	0,24		

**Känslighetsanalys**

Parameterförändring	Nytt värde	Diff
Vakansen ökar 10%-enheter	0,8 Mkr	-16,5%
Direktavkastningskrav ökar 1%-enhet	0,9 Mkr	-9,6%
DoUH ökar 35 SEK/m2	0,9 Mkr	-15,2%
Alla samtidigt	0,6 Mkr	-38,1%

# BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

## BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad



Foto, fasad



Foto, fasad



Foto, fasad



Foto, fasad



Foto, fasad

# BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

## BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad



Foto, fasad/uteplats



Foto, tak



Foto, fasad (luft/luft värmepump)



Foto, fasad (luft/luftvärmepump)



Foto, fasad (luft/vatten värmepump)

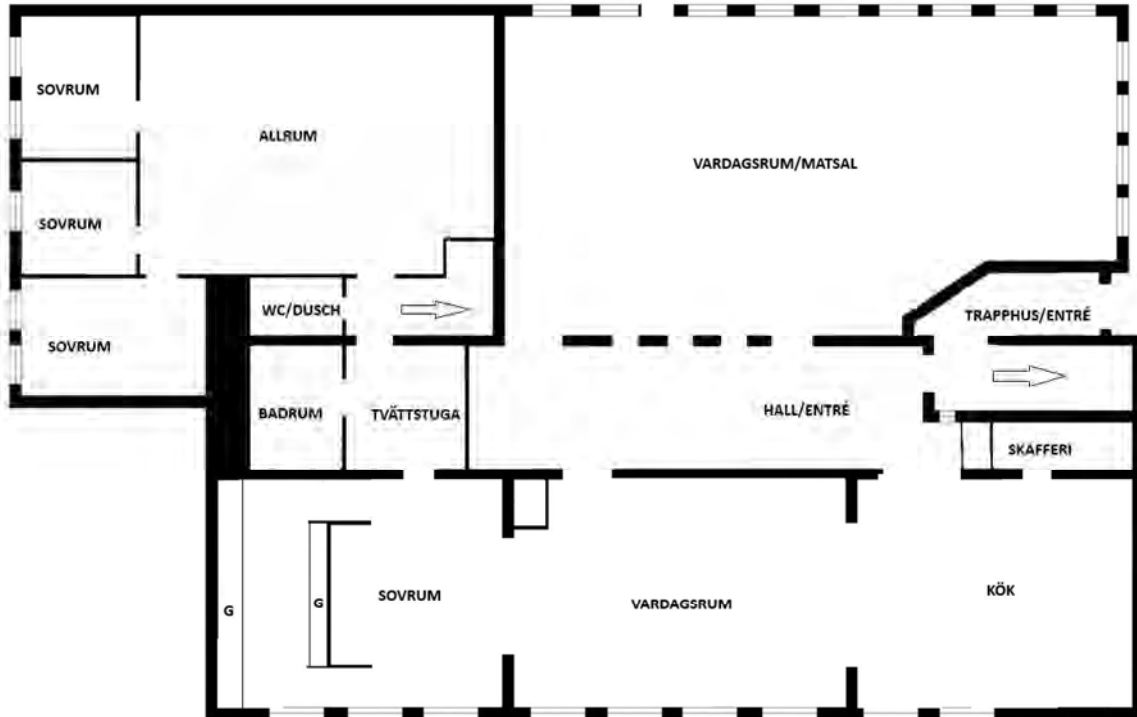


# BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

## BILAGA 2, PLANRITNINGAR

### PLAN 1 (BOTTENPLAN)



### MARK-/KÄLLARPLAN

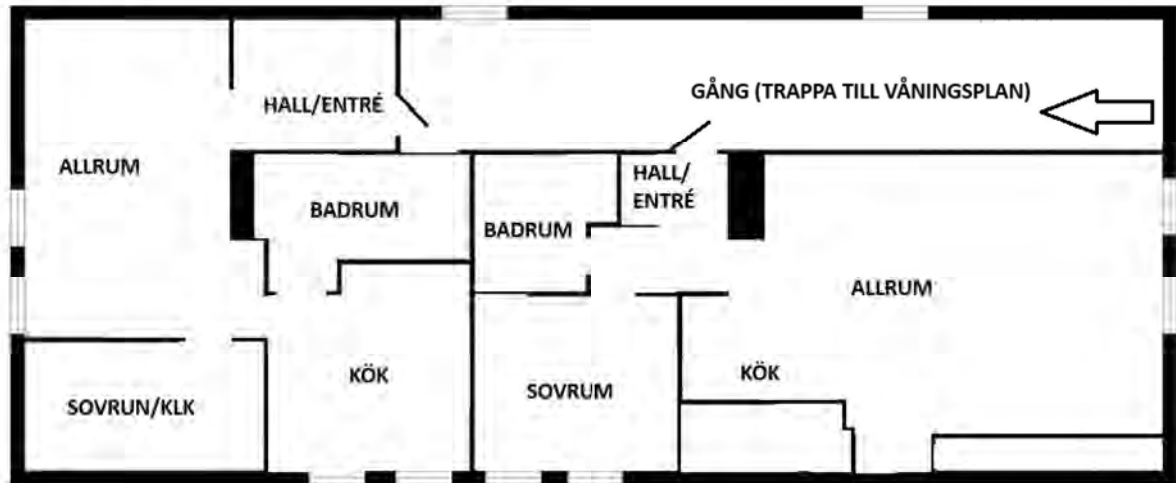


# BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

## BILAGA 2, FORTS.

### PLAN 2 (1 TR)



*Notera att planritningarna ej är skalenlig (ritningar är endast grovt estimerade). Avvikelse förekommer på ritning mot verkligt utförande. Namn på rum m.m. är endast antagna, huruvida de används enligt benämning enligt är okänt av undertecknad. Plan 2 (1 TR) utgörs av 2 lägenheter, östra lägenheten (närmast trapp) är kraftigt mögelangripen och belamrad med sopor och lösöre varav alla ytor ej gick att inspektera vid inspektions-tillfället.*

Förslag till ändring av byggnadsplanen för

# HURVA 24:2 m fl

i Eslövs kommun

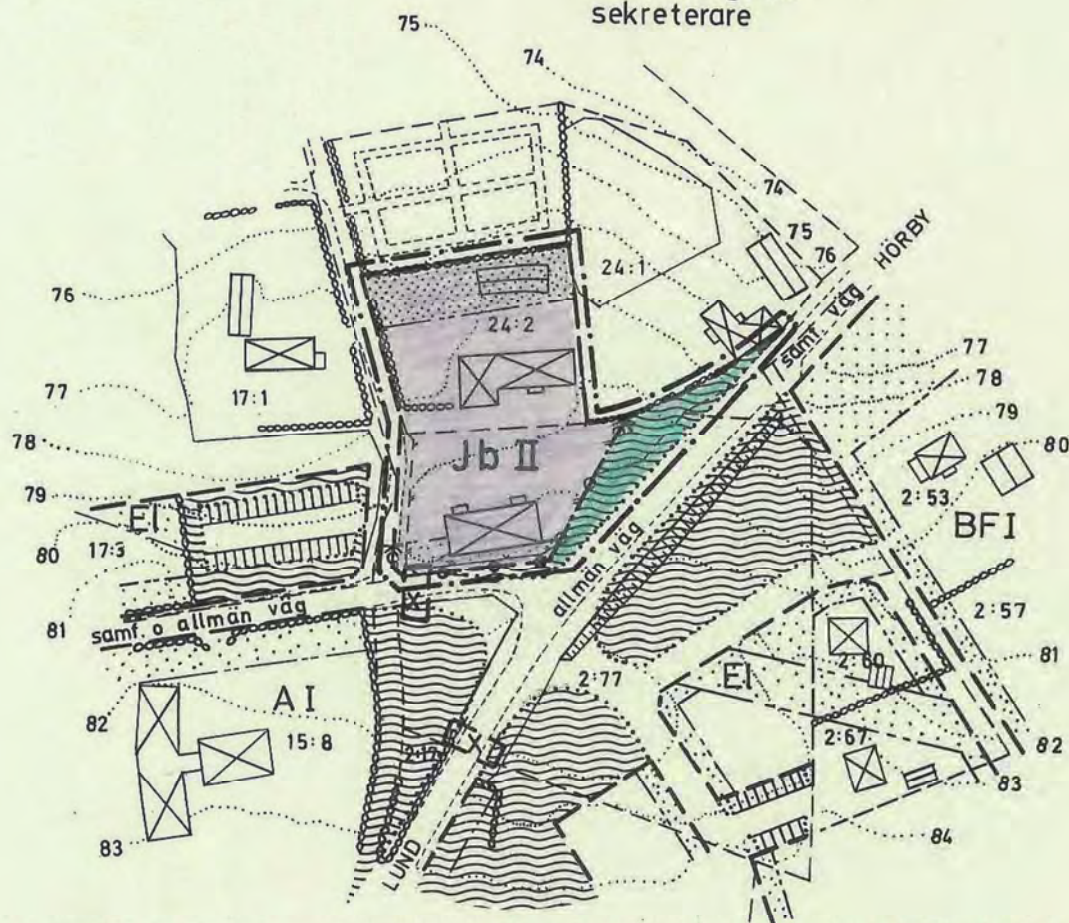
Eslöv den 13 december 1972

Fastställd av länsstyrelsen 1973-07-05

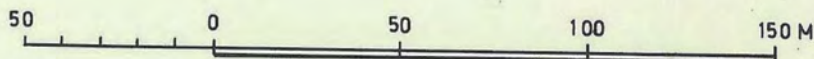
Torsten Marcko  
Stadsplanarkitekt

Antaget av byggnadsnämnden  
den 5 april 1973, §155.

Gert Berglund  
sekreterare



SKALA 1:2000



**LÄNSSTYRELSEN**

Malmöhus län  
Planeringsavdelningen  
Planenheten

BESLUT

1973-07-05

11.082-2585-73

Byggnadsnämnden i  
Eslövs kommun  
Kommunkansliet  
Stadsgården  
241 00 ESLÖV

Dnr. 48  
Byggnadsnämnden, Eslöv  
Ink. den 6/7 1973

Fastställelse av förslag till ändring av byggnadsplan för  
fastigheten Hurva 24:2 m fl i Eslövs kommun  
(1 bilaga)

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 108 § byggnadslagen ett av byggnadsnämnden i Eslövs kommun 1973-04-05 antaget förslag till ändring av byggnadsplan för fastigheten Hurva 24:2 m fl i Eslövs kommun sådant förslaget angivits på en av stadsplans arkitekten Torsten Marcko 1972-12-13 upprättad karta med därtill hörande byggnadsplanebestämmelser av den lydelse härvid fogade bilaga (2585-73) utvisar.

I handläggningen av detta ärende har förutom undertecknade tf länsarkitekt och byrådirektör (föredragande) deltagit läns assessorn Eje Livén, tf bitr överlantmätaren Börje Lindqvist samt byrådirektören Erik Nicklasson.

Klagan över beslutet får inte föras.

*György Vass*  
György Vass

*Ulf Bunke*  
Ulf Bunke

Kopia till

statens planverk  
vägförvaltningen  
kommunfullmäktige  
fastighetsbildningsmyndigheten i Eslövs distrikt  
planenheten  
juridiska enheten  
lantmäterienheten  
naturvårdsenheten  
för registrering  
för arkivering  
akten

33  
G 13  
S R  
714

KA

Postadress  
Fack  
201 10 MALMÖ 1

Planeringskansliet  
Juridiska enheten  
Planenheten  
Regionalekonomiska enheten  
Naturvårdsenheten  
Rörsjötorget 1  
Telefon 040/146000

Lantmäterienheten  
Rörsjögatan 26 A  
Telefon 040/146000

Försvarsenheten  
Stadt Hamburgsg. 1  
Telefon 040/146000

Hv2

LÄNSSTYRELSEN  
Malmöhus län  
Planeringsavdelningen  
Planenheten

BYGGNADSPLANEBESTÄMMLER

1 §

BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Med Jb betecknat område får användas endast för småindustri-  
hantverks- och bostadsändamål. Dock må även byggnader för sa-  
lingslokaler o d uppföras inom området.

2 §

MARK SOM EJ FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 §

BYGGNADSSÄTT

Med Jb betecknat område får bebyggas endast med hus som upp-  
förs fristående.

4 §

ANTAL VÅNINGAR OCH BYGGNADS HÖJD

Mom 1 Å med II betecknad mark får byggnad uppföras med högst  
två våningar.

Mom 2 Å med II betecknad mark får byggnad uppföras till en  
största höjd av 7,0 m.

5 §

DEL AV FASTIGHET SOM FÅR BEBYGGAS

Av fastighet som omfattar med Jb betecknat område får högst  
en tredjedel bebyggas.

6 §

UTFARTSFÖRBUD MED STÄNGSELSKYLDIGHET

I områdesgräns som markerats med ofyllda cirklar skall upp-  
förs stängsel som ej medger utfart eller annan utgång mot  
väg eller annan allmän plats.

KA

Postadress  
Fack  
201 10 MALMÖ 1

Planeringskansliet  
Juridiska enheten  
Planenheten  
Regionalekonomiska enheten  
Naturvårdsenheten

Lantmäterienheten  
Rörsjögatan 26 A  
Telefon 040/146000

Försvarenheten  
Stadt Hamburgsg. 1  
Telefon 040/146000

BESTÄMMELSER tillhörande förslag  
till ändring av byggnadsplanen för  
HURVA 24:2 m.fl. i Eslövs kommun.

§ 1. Byggnadsplanelområdets användning.

Med Jb betecknat område får användas endast för småindustri-,  
hantverks- och bostadsändamål. Dock må även byggnader för sam-  
lingslokaler o.d. uppföras inom området.

§ 2. Mark som ej får bebyggas.

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3. Byggnadssätt.

Med Jb betecknat område får bebyggas endast med hus som upp-  
förs fristående.

§ 4. Antal våningar och byggnads höjd.

Nom. 1. Å med II betecknad mark får byggnad uppföras med högst  
två våningar.

Nom. 2. Å med II betecknad mark får byggnad uppföras till en  
största höjd av 7,0 meter.

§ 5. Del av fastighet som får bebyggas.

Av fastighet som omfattar med Jb betecknat område får högst  
en tredjedel bebyggas.

§ 6. Utfartsförbud med stängselskyldighet.

I områdesgräns som markerats med ofyllda cirklar skall upp-  
förs stängsel som ej medger utfart eller annan utgång mot  
väg eller annan allmän plats.

Eslöv den 13 dec. 1972

  
Torsten Mårko  
stadsplanarkitekt


BESKRIVNING tillhörande förslag  
till ändring av byggnadsplanen  
för HUV 24:2 m.fl. i Bålövs  
s.k. yttre.

För området gäller byggnadsplan, fastställd av länsstyrelsen den  
6. febr. 1968.

Enligt gällande plan är området reserverat för allmänt område och  
det har tidigare utgjort skoltomt. Sedan skolan numera nedlagts har  
det blivit aktuellt att försälja byggnaderna varför planens änd-  
ring föreslås ändrat till småindustri- och bostadsändamål. Den del  
av planområdet som är beläget utanför skolans staket utgör idag  
busskållplats och iargrannar även en telefonkiosk. Detta område före-  
slås bli allmän plats.

Förutom med representanter för kommunen har samråd ägt rum med läns-  
styrelsens planerhet och värförvaltningen.

Bålöv den 13 dec. 1972

  
Torsten Marckö  
stadsplansarkitekt





**Akt nr:**  
**1285 - P122**

\*AU\$1285-P122\*

1285-P122

karta: P<sub>3</sub>

Upprättade år 1992	Dnr 92/834
Ärende  Detaljplan för bostads- och handelsområde i Hurva - HURVA 15:54 m fl.	
Registerområde Eslöv	
Kommun Eslöv	Län Malmöhus

**Aktas  
noga!**

*Kartor och handlingar är  
ömtåliga. Vid användningen  
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäteriakt får inte ens med blyerts ske anteckning,  
förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i det skyddsomslag, som  
de förpackats i från fastighetsregistermyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan fastighetsregistermyndigheten  
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

1 band

37 numrerade sidor

— inneliggande karta

1 annan karta P<sub>3</sub>

Registrerad 1992-06-24

LÄNSSTYRELSEN  
Malmöhus län  
Planenheten  
Avd dir T Göransson  
040-14 61 08

MEDELANDE/LAGAKRAFTBEVIS

1992-06-01

2023-89/92  
85-B-0015

Kommunfullmäktige i  
Eslövs kommun  
Box 1100  
241 26 ESLÖV

1285-P122

92	834	
Ink. 1992-06-03		
Länsstyrelsen Malmö		
Antal bil.		

Detaljplan för bostads- och handelsområde i Hurva - Hurva 15:54 m fl, Eslövs kommun

MEDELANDE

Kommunfullmäktige i Eslövs kommun har den 16 december 1991 antagit detaljplan för bostads- och handelsområde i Hurva - Hurva 15:54 m fl, Eslövs kommun.

Länsstyrelsen har med stöd av 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunfullmäktiges beslut.

Kommunfullmäktiges antagandebeslut har överklagats. Länsstyrelsen har i beslut den 26 mars 1992 avslagit besvären.

LAGAKRAFTBEVIS

Besvär över länsstyrelsens beslut har ej anförts. Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 28 maj 1992.

Torsten Göransson

SÄNDLISTA

Kopia till

Fastighetsbildningsmyndigheten i Eslövs distrikt  
Lantmäteriet  
Byggnadsnämnden i Eslövs kommun  
Planenhetens arkiv

F/GL

1991-03-07

s. 1 (6) 3:1

Dnr 137  
Byggnadsnämnden, Eslöv

Ink. 91. 03. 07.

OMVÄNTMÄTARMYNDIGHETEN  
Malmöhus län

Ink. 92. 06. 12.

Dnr.....

DETALJPLAN  
för bostads- och handelsområde i Hurva

HURVA 15:54 M FL  
Eslövs kommun  
Malmöhus län

PLANBESKRIVNING

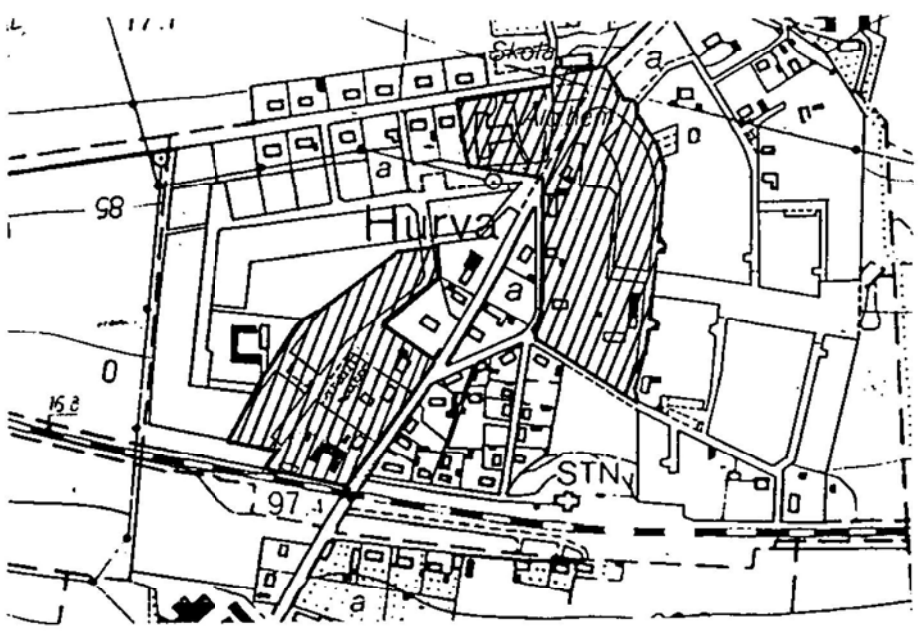
HANDLINGAR

- Plankarta, tillika grundkarta, med bestämmelser.
- Planbeskrivning.
- Genomförandebeskrivning.
- Samrådsredogörelse.
- Fastighetsförteckning.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i centrala delen av Hurva tätort och omfattar två delområden på ömse sidor om Riksvägen.



Avgränsningen av planområdet utgöres vad avser det västra delområdet av i öster Brännerivägen, befintlig bebyggelse och Riksvägen, i söder parkmark samt i väster parkmark och befintlig bebyggelse. Det östra delområdet avgränsas av i norr Eslövsvägen, i öster ej utbyggda lokalgator, i söder Hurva Fäladsväg samt i väster Möllevägen, parkmark och befintlig bebyggelse. Planområdet har därvid erhållit naturliga avgränsningar.

Areal	Planområdets totala areal utgör cirka 5,0 ha.
Markägo- förhållanden	De obebyggda delarna av marken inom planområdet samt fastigheten Hurva 15:8 är i kommunal ägo. I övrigt är marken privatägd.
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	Avsikten med planförslaget är dels att skapa ett effektivare utnyttjande av den allmänna platsmarken, gator, parker samt gång- och cykelvägar, dels att underlätta byggandet av lägenheter i grupp med boendeservice i form av barnstuga och dels möjliggöra uppförandet av marklägenheter i anslutning till Hurva dagcentral, det så kallade Byahuset.
TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN	Inom och i anslutning till planområdet gäller detaljplan (byggnadsplan) för del av Hurva by, fastställd av länsstyrelsen 1968-02-06 och detaljplan (byggnadsplan) för Hurva 24:2 m fl, fastställd av länsstyrelsen 1973-04-05.
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	Natur De obebyggda delarna av marken inom planområdet utgöres huvudsakligen av ängsmark, som sluttar mot norr.

I den västra delen av det västra delområdet finns ett bestånd av fruktträd och ekar. I övrigt finns uppväxta träd endast inom bebyggda tomter.

Registrerad fornlämning nr 8 i Hurva socken ligger delvis inom planområdet. För alla markingrepp krävs länsstyrelsens tillstånd enligt 2 kap KML, lagen om kulturminnen m m.

Bebyggelse-  
områden

Befintlig bebyggelse inom det östra delområdet utgöres av fyra friliggande småhus, ett affärs- och bostadshus samt Hurva dagcentral med sex lägenheter. Inom det västra delområdet ligger den före detta brandstationen utefter Riksvägen.

Befintlig bebyggelse inordnas i planförslaget.

Planområdet föreslås bebyggas med småhus i olika former och typer. Således avses friliggande hus, radhus och kedjehus med ägande- och/ eller bostadsrätt kunna uppföras enskilt eller i grupp allt efter önskemål och efterfrågan. Därför är det totala antalet lägenheter svårt att ange exakt. Med en varierad bebyggelse enligt ovan torde området kunna inrymma ett 30-tal lägenheter. Inom fastigheten Hurva 15:8, Hurva dagcentral, torde ytterligare sex lägenheter kunna uppföras.

Bostadsbyggnad får uppföras med högst två våningar och till högst 4,5 meters höjd, dvs konventionella en- eller en och en halvplansbyggnader. Där terrängen så medger tillåtes sutterrängvåning därutöver. Byggnad, som ej avses sammanbyggas med byggnad på grannfastighet, skall placeras minst 4,0 meter från gräns mot denna samt utefter förgårdsmark eller minst 5,0 meter från gräns mot gata. Uthus får dock placeras närmare grannfastighet

efter grannes medgivande.

Högst en tredjedel av fastighetens area får byggas.

Vissa delar av fastigheterna Hurva 15:13 och 15:21 överföres till bostads- och handelsändamål och kommer därmed att stämma överens med den användning, som gäller för huvuddelen av fastigheterna enligt gällande detaljplan. För fastigheterna Hurva 15:2 och 15:15 bibehålles handels- och småindustri användningen.

Byggnad får här uppföras med högst två våningar och till högst 7,0 meters höjd.

Dessa byggnadsreglerade bestämmelser överensstämmer i huvudsak med de nu gällande.

Inom det östra delområdet får bostadsbebyggelsen kompletteras med boendeservice, exempelvis i form av dagcentral, befintlig, eller barnstuga.

Tillkommande bebyggelse och tomter skall utformas tillgängliga för rörelsehindrade. Avsteg från tillgänglighetskravet kan medges, om det är befogat med hänsyn till terrängen.

Friytor

Inom det västra delområdet föreslås en utökning av befintlig park. Utökningen motiveras på så sätt att avsaknaden av närliggande rekreationsområde för tätorten innebär ett behov av mera parkmark än normalt i direkt anslutning till bebyggelsen.

För det östra delområdet finns mark reserverad för lek och rekreation i gällande detaljplan omedelbart öster om området.

Småbarnslek avses ske på tomtmark.

Gator och trafik      Bostadsbebyggelsen inom planområdets västra del anslutes till Eslövsvägen via Utfarten, Mantalsvägen och den ännu ej utbyggda Brännerivägen. Tillkommande bostadsbebyggelse inom det östra delområdet nås via två planerade lokalgator från Riksvägen respektive Hurva Fäladsväg. Lokalgatorna utformas som återvändsgator i enlighet med gällande detaljplan. Fastigheten Hurva 15:8 nås direkt från Eslövsvägen.

Utfart får inte anordnas till Riksvägen respektive Eslövsvägen med undantag för redan befintliga. Den begränsade biltrafiken på lokalgatorna innebär, att dessa avses utnyttjas även för gång- och cykeltrafik. Dessutom redovisas två gång- och cykelvägar i östvästlig riktning, en inom varje delområde och belägna på kvartersmark för att sammanbinda befintlig parkmark med Riksvägen.

På grund av den relativt låga trafikmängden på Riksvägen föreslås, att de i gällande detaljplan redovisade planskilda korsningarna utgår.

Parkering avses i princip ske på tomtmark. Viss gästparkering finns redovisad i anslutning till lokalgatorna.

Störningar      Industriverksamheten på fastigheterna Hurva 15:2 och 15:45 får inte vara störande för omgivningen.

Teknisk försörjning      Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Utrymme för allmän underjordisk elledning erfordras från Riksvägen till den norra lokalgatan inom det östra delområdet. Ledningen avses förläggas

på den norra delen av fastigheten Hurva 2:14.  
Det exakta läget av ledningen på fastigheten Hurva  
15:16 från fastigheten Hurva 2:14 till lokalgatan  
avses ske i samråd med exploatören.  
Befintlig allmän underjordisk elledning omedel-  
bart öster om fastigheten Hurva 15:8 kan behöva  
flyttas längre österut vid nybyggnation. Samråd  
skall ske med exploatören.  
Byggnaderna får ha individuell uppvärmning.

Administrativa  
frågor

Planområdet utgör den framtida utbyggnaden av  
Hurva tätort och kommer att ianspråktagas under  
sannolikt relativt lång tid. Därför föreslås  
en genomförandetid fram till den 31 december 2005.

Stadsbyggnadskontoret




Arne Reés

bitr. stadsarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges beslut  
1991-12-16, § 120, om antagande av  
detaljplanen

Betygar:



Dnr 137  
Byggnadsnämnden, Eslöv  
Ink. 91. 03. 07.

3:1

## DETALJPLAN

för bostads- och handelsområde i Hurva

HURVA 15:54 M FL

Eslövs kommun

Malmöhus län

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISA-  
TORISKA FRÅGOR

## Tidplan

Utställning och antagande av planförslaget  
beräknas kunna ske under år 1991.

Bostadsbebyggelsen uppföres efterhand som efter-  
frågan uppstår.

Genomförande-  
tiden

Planområdet utgör den framtida utbyggnaden av  
Hurva tätort och kommer att ianspråktagas under  
sannolikt relativt lång tid. Därför föreslås en  
genomförandetid fram till den 31 december 2005.

## Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av gator, gång-  
och cykelvägar samt anläggningar för lek och  
rekreation. Erforderligt ledningsnät är utbyggt.

Elleverantör, Ringsjö Energi AB, ansvarar för  
elförsörjningen.

Skötseln av allmän platsmark kommer efter färdig-  
ställandet att övertagas av Hurva vägförening.

Tomter kommer att försäljas och bebyggas efter hand.

FASTIGHETS-  
RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighets-  
bildning

Allmänna ledningar, belägna på tomtmark, bör skyddas med servitut eller ledningsrätt i mark som ej ägs av kommunen.

Allmänna gång- och cykelvägar, belägna på tomtmark, bör skyddas med servitut på mark, som ej ägs av kommunen.

Förrättning enligt 3 kap lagen om enskilda vägar erfordras för att ändra vägföreningens omfattning.

Fastighetsplan

Fastighetsplan erfordras ej.

EKONOMISKA  
FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen bekostar utbyggnaden av gator, gång- och cykelvägar samt anläggningar för lek och rekreation.

Elleverantören bekostar erforderliga anläggningar för elförsörjningen.

Kommunens och elleverantörens kostnader beräknas täckas genom tomtförsäljning och avgifter enligt gällande taxor.

Särskild planavgift kommer att tagas ut i samband med bygglov för ny-, till och ombyggnad.

TEKNISKA  
FRÅGOR

Tekniska  
utredningar

För alla markingrepp krävs länsstyrelsens tillstånd enligt 2 kap KML, lagen om kulturminnen m m.

Vid nybyggnad erfordras geoteknisk utredning med avseende på val av grundläggningssätt. Förekomsten av markradon skall därvid beaktas.

Nybyggnadskarta erfordras vid nybyggnad.

DOKUMENTATION

För planhandlingarna samt försäljningen av tomtmark ansvarar stadsbyggnadskontoret och för fastighetsbildningen fastighetsbildningsmyndigheten.

UPPLYSNINGAR

Stadsbyggnadskontoret svarar på frågor om detaljplaneförslaget.

Stadsbyggnadskontoret



Arne Reés

bitr. stadsarkitekt

REVIDERING enligt byggnadsnämndens beslut 1991-11-14, § 136.

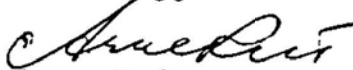
FASTIGHETSÄTTSLIGA  
FRÅGOR  
Fastighetsbildning

Allmänna ledningar, belägna på tomtmark, bör skyddas med servitut eller ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR  
Planeekonomi

Kostnaderna för flyttning av befintlig allmän underjordisk elledning omedelbart öster om fastigheten Hurva 15:8 skall dock bestridas av exploatören.

Stadsbyggnadskontoret

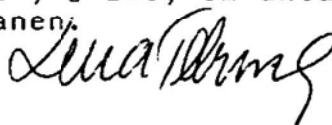


Arne Reés

bitr. stadsarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges beslut 1991-12-16, § 120, om antagande av detaljplanen.

Betygar:



## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Eslöv Hurva 15:45	<b>UUID</b> 909a6a5b-915e-90ec-e040- ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 120200470	<b>Län- och kommunkod</b> 1285
<b>Distrikt</b> Hurva Socken: hurva	<b>Distriktskod</b> 101206	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2000-11-16	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-08-21
<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2025-08-25			

## Adress

<b>Adress</b> Eslövsvägen 2 241 94 Hurva	Kyrkovägen 2 241 94 Hurva
--	------------------------------

## Inskrivningsinformation

## Lagfart

<b>Ägare</b> <b>Berört fång</b> Köp (inklusive transportköp): 2018-08-03 Köpeskilling: 2 800 000 SEK (av fastighet)	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 2018-08-14	<b>Akt</b> D-2018- 00403254:1
--	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Omfattar även  
Eslöv Hurva 9:6

## Anteckningar

<b>Innehåll</b> Utmätning 2025-05-07, 380 938 sek, beslutsnr 12252588921	<b>Inskrivningsdag</b> 2025-05-09	<b>Akt</b> D-2025-00162711:1
Utmätning 2025-05-07, 395 818 sek, beslutsnr 12252590679	2025-05-09	D-2025-00162712:1
Utmätning 2025-05-28, 9 155 sek. beslutsnr 12252835256	2025-06-02	D-2025-00193048:1
Utmätning 2025-08-14, 7 246 sek, beslutsnummer 12254399657	2025-08-20	D-2025-00293202:1

## Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7  
Totalt belopp: 3 500 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	650 000 SEK	1977-12-21	77/13552
2	100 000 SEK	1977-12-21	77/13553
3	750 000 SEK	1989-06-02	89/8823
4	500 000 SEK	2005-01-31	05/3529
5	500 000 SEK	2005-01-31	05/3530
6	500 000 SEK	2005-01-31	05/3531
7	500 000 SEK	2005-01-31	05/3532

Ajourförande inskrivningsmyndighet

**Myndighet**

Lantmäteriet

**Telefonnummer**

0771-63 63 63

**Kontorbeteckning**

Hässleholm

**E-mail**

fastighetsinskrivning@lm.se

## Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Eslöv Hurva GA:7

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan	1973-07-05	12-HUR-196

**Anmärkningar**

Genomförandetiden har utgått

Detaljplan Hurva 15:54 mfl	1991-12-16 Genomf. start: 1992-05-29 Genomf. slut: 2005-12-31	1285-P122
-------------------------------	---	-----------

## Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	12-HUR-183.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

## Taxeringsenheter

## Hyreshustaxeringsenhet

<b>Typkod</b>	<b>Taxeringsenhetsnummer</b>	<b>Samtaxerad</b>	<b>Typ av fastighet</b>
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	171073-6	Ja	Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Eslöv Hurva 9:6, 15:45

<b>Taxeringsår</b>	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>därav byggnadsvärde</b>	<b>därav markvärde</b>
2025	4 388 000 SEK	3 340 000 SEK	1 048 000 SEK

<b>Taxerade ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>
	1 / 1	Fysisk person

## Värderingsenhet hyreshus lokalmark 43533253 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Byggrätt ovan mark</b>	<b>Riktvärde byggrätt</b>
330 000 SEK	1285002	440 kvm	750 SEK/kvm

Tillhör byggnad  
1

## Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301300707 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Byggrätt ovan mark</b>	<b>Riktvärde byggrätt</b>
718 000 SEK	1285002	513 kvm	1 400 SEK/kvm

Tillhör byggnad  
1

## Värderingsenhet hyreshus lokal 43532253 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Lokalyta</b>	<b>Hyra</b>
797 000 SEK	1285002	367 kvm	312 000 SEK/år

<b>Under uppförande</b>	<b>Nybyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b>
Nej	1929	2012	1975

Tillhör byggnad  
1

## Värderingsenhet hyreshus bostad 301296156 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Bostadsyta</b>	<b>Hyra</b>
2 543 000 SEK	1285002	410 kvm	471 000 SEK/år

<b>Under uppförande</b>	<b>Nybyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b>

Nej

1929

2012

1975

Tillhör byggnad

1

## Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Datum

Akt

Avstyckning

1973-03-15

12-HUR-183

Ursprung

Eslöv Hurva 15:16

Läge, Karta

Område

Typ

N (SWEREF99 TM)

E (SWEREF99 TM)

Karta

1

Markområde

6184631.3

402193.8

Karttyp



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Total

1 641 m<sup>2</sup>1 641 m<sup>2</sup>0 m<sup>2</sup>

Tidigare beteckningar

Beteckning

Omregistreringsdatum

Akt

M-Hurva Hurva 15:45

1983-11-01

12-HÖÖ-1937

Källa: Lantmäteriet



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