

VärderingsInstitutet

Handläggare

Gustav Forsberg

Datum

2026-02-24

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Trelleborg Vipan 5



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>Trelleborg Vipan 5</i> |
| ADRESS | <i>Ripagatan 48, 231 45 Trelleborg</i> |
| LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER | <i>Privatperson F-2729-25-12</i> |
| VÄRDETIDPUNKT | <i>Februari 2026</i> |
| UPPDRAGSGIVARE | <i>Kronofogdemyndigheten</i> |
| OBJEKTET | <i>Utgörs av en parhusenhet i två plan med vindsvåning samt källare, uppfört 1909 och är belägen i centrala Trelleborg. Taxerad boarea 88 m² och biarea 49 m². Tomten omfattar 234 m² och utgörs mestadels av trädgårdsytor. På fastigheten finns även en förrådsbyggnad.</i> |
| UPPLÅTELSEFORM | <i>Äganderätt</i> |
| VÄRDERINGSÄNDAMÅL | <i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i> |
| INSPEKTION | <i>2026-02-16 utförd av Gustav Forsberg tillsammans med närstående till ägaren.</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 234 m².</i> |
| TOMTTYP | <i>Mellantomt, relativt smal tomt i centralt kvarter. Utgörs mestadels av gräsytor samt stenlagda gångar.</i> |
| OMGIVNING | <i>Centralt läge i Trelleborg med närhet till service, skolor, kommunikationer och stadens utbud. Stadsmiljö/kvartersbebyggelse av blandad ålder, huvudsakligen småhus och parhus/kedjehus i kvartersstruktur.</i> |

VärderingsInstitutet

| | |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VATTEN OCH AVLOPP | <i>Kommunalt vatten och kommunalt avlopp enligt taxeringsuppgifter.</i> |
| BYGGNADSTYP | <i>Parhus. Bostadsbyggnad i 2 plan ovan mark med vindsvåning samt källare.</i> |
| BYGGTEKNIK | Huvudbyggnad (sannolikt utförande) <i>Grundläggning: Källargrund (grundmurar i betong). Källare nås utifrån via baksidan. Bjälklag: Betong och trä. Stomme: Tegel och betong. Fasad: Tegel och puts. Yttertak: Eternit. Ett stort hål noterades i sovrumstaket på ovanvåningen, bjälklag skadade med mögelpåväxt. Taket bedöms vara i behov av en total renovering. Fönster: Majoriteten är utbytta till 3-glas. Övrigt: Tilläggsisolering utförd på delar av ytterväggen mot den sida som inte angränsar till granne enligt uppgift.</i> |
| UPPVÄRMNING OCH VENTILATION | <i>Uppvärmning: Vattenburet radiatorsystem kopplat till luft-vattenvärmepump, placerad i pannrum i källaren. Ventilation: Självdrag. Driftförhållanden: Huset har varit ouppvämt under längre tid.</i> |
| AREOR | <i>Taxerad boarea 88 m² och biarea 49 m². Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.</i> |
| RUMSINDELNING | <i>Entréplan: Hall, kök, två vardagsrum och badrum. Ovanvåning: Tre sovrum och hall. Källare: Tvättstuga, pannrum/verkstadsdel med värmepump, förrådsutrymmen. Källaren nås utifrån. Vindsvåning: enligt uppgift finns ett vindsrum. Det kunde inte inspekteras vid värderingstillfället.</i> KÖK <i>Entréplan: Utrustat med elspis, spisfläkt, kyl/frys (Whirlpool). Kakel ovan diskbänk, laminatgolv och målade väggar. Normal till äldre köksinredning.</i> BADRUM <i>Entréplan: WC, tvättställ, dusch. Plastmatta på golv och målade väggar med delar i plastbeklädnad. Standard/skick: Äldre utförande med påtagligt renoveringsbehov.</i> |

VärderingsInstitutet

TVÄTTSTUGA

Källare: Tvättmaskin (Cylinda) och torktumlare (Siemens). Skick: Äldre källarmiljö med betonggolv och putsade väggar.

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Golv: Laminat på entréplan, brädgolv på ovanvåning och betonggolv i källaren.
Väggar: Målade/tapetserade.
Tak: Målade.
Allmänt: Genomgående äldre ytskikt med moderniseringsbehov och inredning med behov av helhetsrenovering.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsår 2024.
Typkod 220 (småhusenhet, bebyggd).
Totalt taxeringsvärde 1 811 000 kr, varav byggnadsvärde 967 000 kr och markvärde 844 000 kr.

ÖVRIGA BYGGNADER

Förrådsbyggnad, delas med grannen.
Byggnadsteknik (sannolikt utförande): Platta på mark, tegelfasad och plåttak. Äldre träfönster.
Funktion: förråd/verkstad och ett enklare uterum. Skick/standard: eftersatt underhåll.

PLAN

Gällande plan: Stadsplan för Trelleborgs stad, antagen 1920-03-05 (akt 1287-P2024/1).

Tomtindelning: Vipan, 1922-11-01 (akt 1287K-B:85).

SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.

Inga uppgifter om samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar.

PANTBREV

Totalt antal pantbrev/inteckningar: 6 st.
Totalt intecknat belopp: 950 000 kr.
Pantbrevsinnehavare: okänd.

EL & FÖRSÄKRING

El är ansluten till allmänt elnät.
Försäkring: okänd.
Fiber är indraget enligt uppgift från närstående.

VärderingsInstitutet

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.

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.

VärderingsInstitutet

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 ortsprisystemen UCBV och Valueguard.

OMDÖME

Parhus i 2 plan med inredd vind och källare. Taxerad boarea om 88 m² och biarea om 49 m². Byggår 1909. Långsmal trädgårdstomt om 234 m².

Objektet har omfattande renoveringsbehov: stort hål i eternittak med långvarig väderexponering och mögelpåväxt, huset har varit ouppvämt längre tid, äldre kök, badrum och ytskikt. Sammanlagd bedömning: Låg standard, stort renoveringsbehov och hög teknisk risk.

Utlistning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 23 köp studerats i närområdet.

Prisintervall: 20 000 - 36 800 kr/m².

Genomsnitt: 28 130 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 1 650 - 4 250 tkr.

Genomsnitt: 2 800 tkr.

K/T: 1,34 (0,82 - 2,38).

Genomsnittlig boarea: 99 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

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

Bedömt värdeintervall: 900 000 - 1 100 000 kr

2026-02-24



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

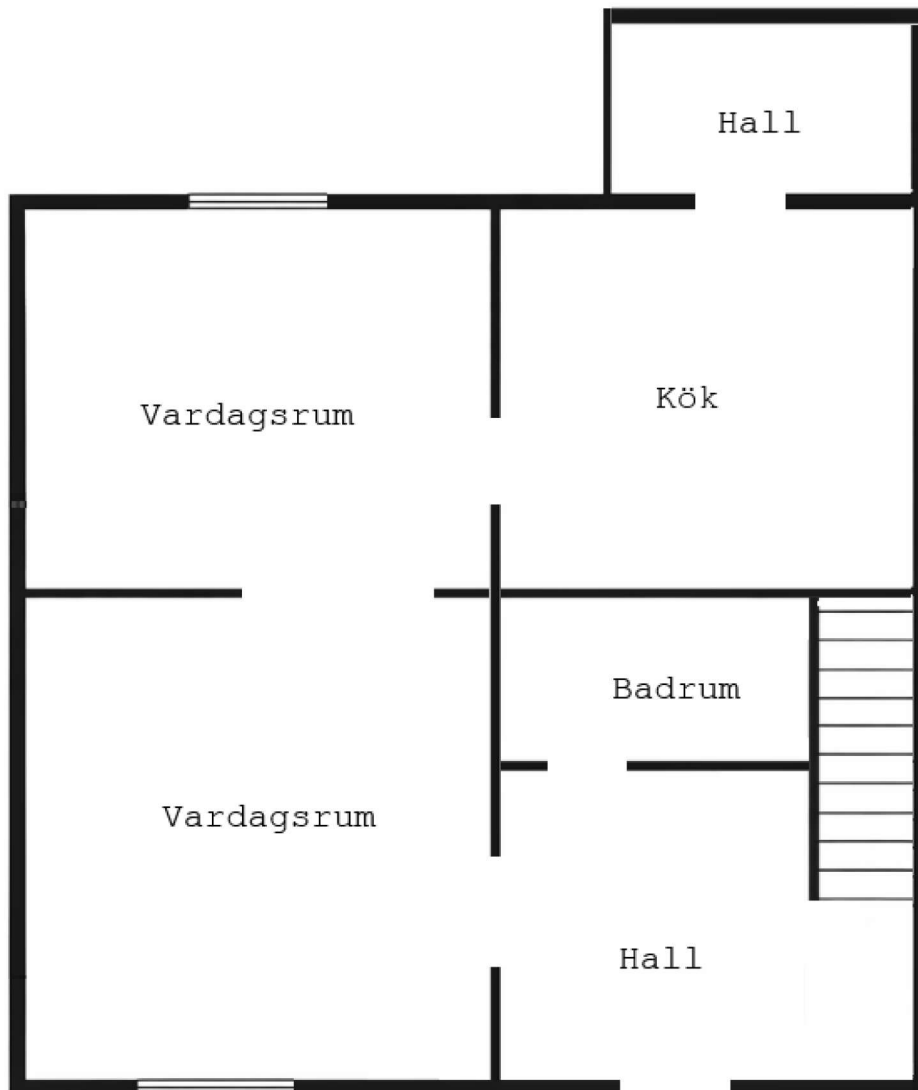
Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet



VärderingsInstitutet

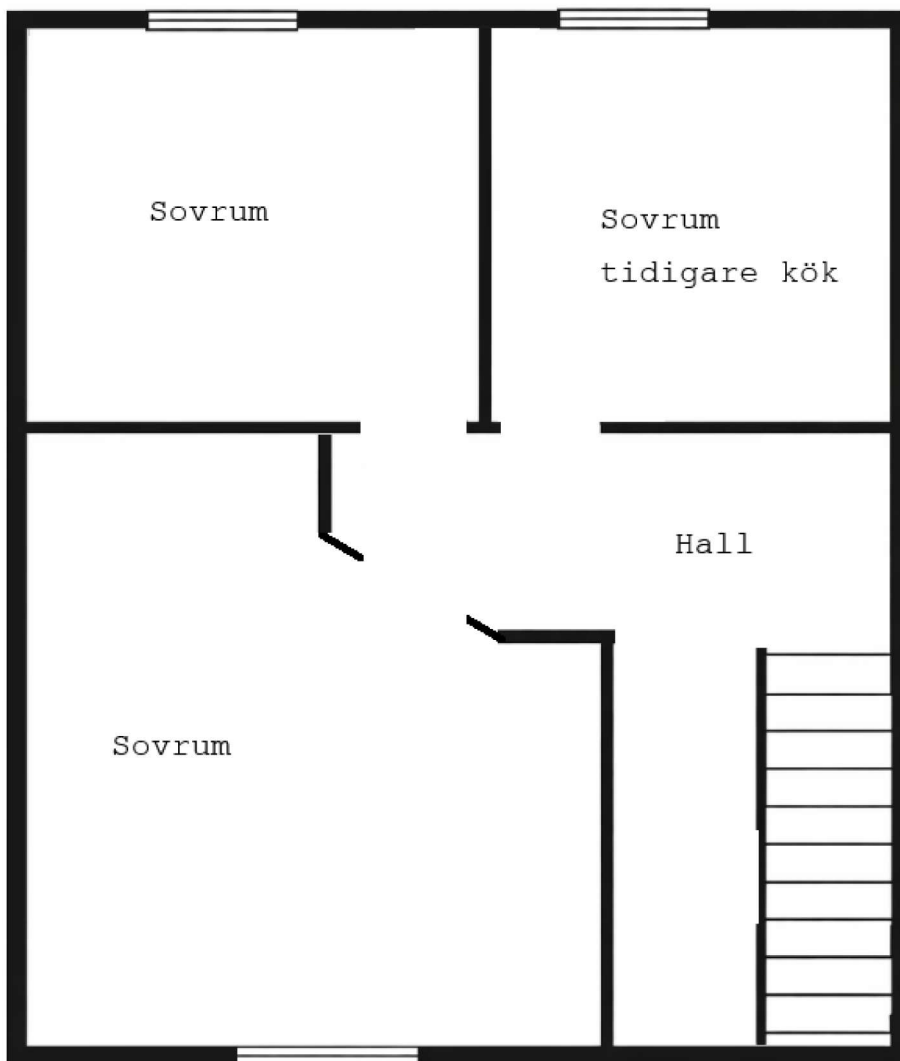
Entréplan



Avvikelser kan förekomma på ritningarna

VärderingsInstitutet

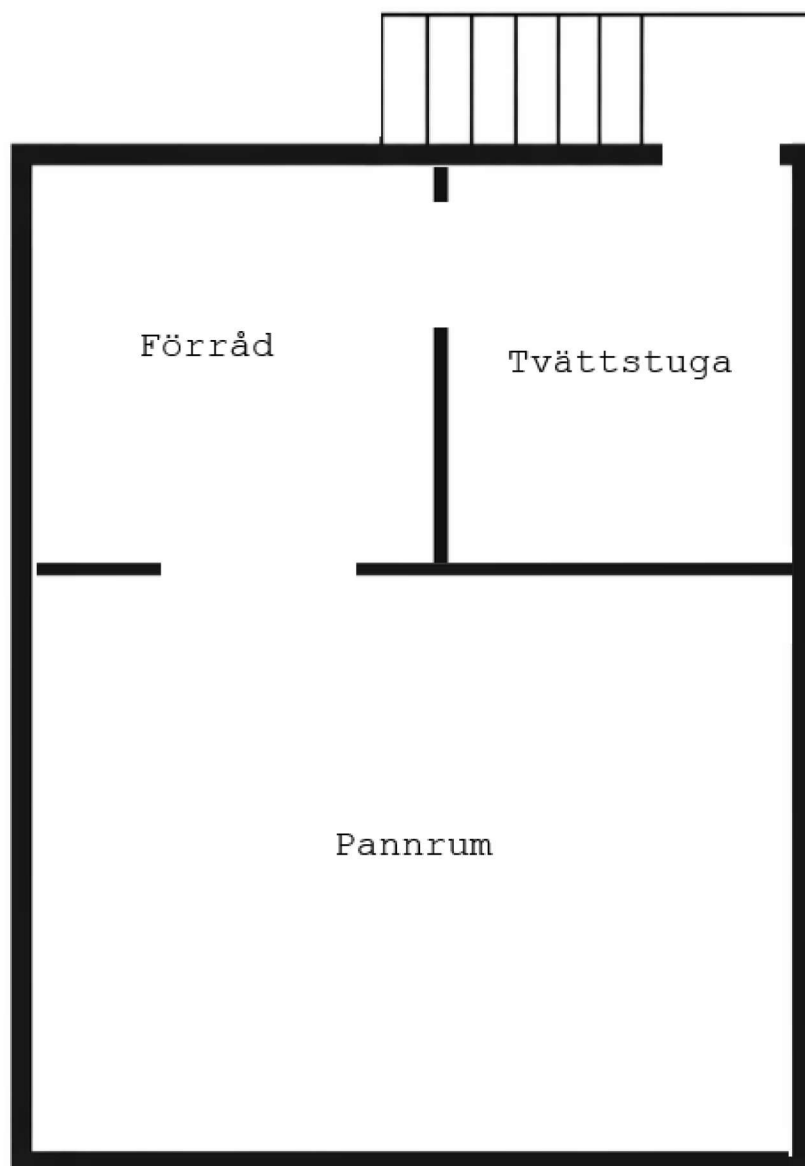
Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna

VärderingsInstitutet

Källarvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

| | | | |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Beteckning Trelleborg Vipan 5 | UUID 909a6a5a-c4fc-90ec-e040-ed8f66444c3f | Fastighetsnyckel 120148140 | Senaste ändringen i allmänna delen 1985-04-04 |
| Län- och kommunkod 1287 | Distrikt Trelleborg | Distriktskod 101003 | Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-11-21 |
| | | | Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-13 |

Adress

Adress

Ripagatan 48
231 45 Trelleborg

Inskrivningsinformation

Lagfart

| Ägare | Andel | Inskrivningsdag | Akt |
|---------------------------------------|-------|-----------------|-------------------|
| Information saknas eller redovisas ej | 1/1 | 2024-03-20 | D-2024-00087981:1 |

Berört fång

D-2024-00087981:1, andel 1/1
Bouppteckning: 2023-10-03 Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll

| | Inskrivningsdag | Akt |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Utmätning 2025-10-03, 883 556 jämte ränta och kostnader t 2916-25 | 2025-11-19 | D-2025-00424407:1 |

Anmärkningar

- Avser inteckning 11/148
- Avser inteckning 62/952
- Avser inteckning 62/953
- Avser inteckning 62/954
- Avser inteckning D-2015-00069717:1
- Avser inteckning D-2017-00018651:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 950 000 SEK

| Nr | Belopp | Inskrivningsdag | Akt |
|----|-----------|-----------------|--------|
| 1 | 3 000 SEK | 1911-04-03 | 11/148 |
| 2 | 8 000 SEK | 1962-11-14 | 62/952 |

| Nr | Belopp | Inskrivningsdag | Akt |
|----|-------------|-----------------|-------------------|
| 3 | 15 000 SEK | 1962-11-14 | 62/953 |
| 4 | 15 000 SEK | 1962-11-14 | 62/954 |
| 5 | 759 000 SEK | 2015-02-23 | D-2015-00069717:1 |
| 6 | 150 000 SEK | 2017-01-16 | D-2017-00018651:1 |

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Hässleholm

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

| Plan | Datum | Akt |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------|
| Stadsplan Stadsplan för trelleborgs stad | 1920-03-05 Genomf. start: 1920-03-05 Genomf. slut: 2028-12-14 | 1287-P2024/1 |

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Original plan 12-tre-775

Planen har delad genomförandetid

| | | |
|------------------------|------------|------------|
| Tomtindelning Vipan | 1922-11-01 | 1287K-B:85 |
|------------------------|------------|------------|

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

| Typkod | Taxeringsenhetsnummer | Samtaxerad | Typ av fastighet |
|----------------------------|-----------------------|---------------------|------------------|
| Småhusenhet, bebyggd (220) | 174356-8 | Nej | Fastighet |
| Taxeringsår | Taxeringsvärde | därav byggnadsvärde | därav markvärde |
| 2024 | 1 811 000 SEK | 967 000 SEK | 844 000 SEK |
| Taxerade ägare | Andel | Juridisk form | |
| | 1 / 1 | Oskiftade dödsbon | |

Värderingsenhet småhus tomtmark 45784259 (2024)

| Taxeringsvärde | Riktvärdeområde | Fastighetsrättsliga förhållanden | Tomtareal |
|-------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------|
| 844 000 SEK | 1287020 | Utgör en eller flera självständiga fastigheter | 234 kvm |
| Strand | Vatten och avlopp | Antal lika | Justeringsorsak |
| Inte strand eller strandnära mer än 150 m | Kommunalt vatten Kommunalt avlopp | 1 | |

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 45785259 (2024)

| Taxeringsvärde | Bebyggelsestyp | Total standardpoäng | Bostadsyta |
|----------------|----------------|---------------------|------------|
| 967 000 SEK | Kedjehus | 24 | 88 kvm |

Biutrymmesyta

49 kvm

Värdeyta

98 kvm

Nybyggnadsår

1909

Tillbyggnadsår**Värdeår**

1929

Under byggnad

Nej

Antal lika

1

Justeringsorsak**Allmänna delen****Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder**

Annan åtgärd arealavmätning xxv:la

Datum

1910-04-15

Akt

1287K-105/1910

Beslut om fastighetsindelning

1921-01-14

Tomtmätning

1962-10-16

1287K-1243

Läge, Karta**Område**

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6138107.6

383868.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal**Område**

Total

Totalareal234 m²**Därav landareal**234 m²**Därav vattenareal**0 m²**Tidigare beteckningar****Beteckning**

M-Trelleborg Stg:1641

Omregistreringsdatum

1928-05-24

Akt

M-Trelleborg Vipan:5

1983-02-01

12-SVE-776

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta