ValueringsInstitutet

Handläggare
Gustav Forsberg

Datum
2026-04-27

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Kävlinge Stora Harrie 30:4



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	*Kävlinge Stora Harrie 30:4*
ADRESS	*Tingsvägen 154-0,* *244 91 Kävlinge*
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	*Privatperson* *F-178-26-12*
VÄRDETIDPUNKT	*April 2026*
UPPDRAGSGIVARE	*Kronofogdemyndigheten*
OBJEKTET	*Friliggande villa i 1 till 1½ plan med ursprungsdel uppfört runt år 1900 i 1½-plan och senare tillbyggnadsår 1985 i 1 plan. Taxerad boarea 140 m² och biarea 86 m². Tillbyggt huvudbyggnaden finns garage, verkstad och kallförråd samt uterum. På tomten finns även separat carport och växthus.* *Tomten är friliggande på 2 214 m² med grönytor och gruslagd parkeringsyta.*
UPPLÅTELSEFORM	*Äganderätt*
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	*Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.*
INSPEKTION	*2026-04-14, utförd av Gustav Forsberg tillsammans med lagfarna 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 2 214 m².*
TOMTTYP	*Trädgårdstomt om 2 214 m² med finplanerade delar, gräsmattor, växthus och fiskdamm närmast huset. Övrig del med större träd och växtlighet omgiven av åkermark.*

VärderingsInstitutet

OMGIVNING	*Lantlig miljö utanför Stora Harrie med närhet till jordbrukslandskap. Cykelavstånd till Kävlinge via grusvägar. Närservice och kollektivtrafik främst i Kävlinge.*
VATTEN OCH AVLOPP	*Vatten: kommunalt enligt taxeringsuppgift.* *Avlopp: enskilt enligt taxeringsuppgift. Anläggning utgörs av en trekammarbrunn. Enligt ägarna har nyligen miljöenheten på kommunen inspekterat fastighetens avloppsanläggning och kommunicerat att avloppet på fastigheten är underkänt. Formellt är avloppet inte förbjudet än men det kommer att bli det under året.* *Kommunalt avlopp med möjlighet att ansluta sig till finns vid Tingsvägen enligt uppgift från ägarna.*
BYGGNADSTYP	*Småhusenhet, friliggande i 1 till 1½-plan. Byggår 1910 och tillbyggnadsår 1985 enligt fastighetsutdrag.*
BYGGTEKNIK	***Huvudbyggnad (sannolikt utförande)*** *Grund: ursprungsdel på torpargrund, tillbyggd del på betongplatta på mark.* *Stomme: äldre del trä/lertegelinslag, nyare del lättbetong/siporex.* *Bjälklag: trä.* *Fasader: tegel och träpanel.* *Yttertak: huvudsakligen plåt, delvis papp (delar omlagda ca 2019 enligt ägarna).* *Fönster: äldre 2-glas.*
UPPVÄRMNING OCH VENTILATION	*Uppvärmning: vattenburet radiatorsystem och delvis golvvärme via pelletspanna installerad ca 2004/5, kompletterad med solfångare på tak (ca 10 m²).* *Elgolvvärme i båda badrummen.* *Övervåningen saknar vattenburen värme, luft-luftvärmepump finns men är trasig enligt ägarna.* *Ventilation: självdrag.*
AREOR	*Taxerad boarea 140 m² och biarea 86 m².* *Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.*

VärderingsInstitutet

RUMSINDELNING

Bottenvåning: entré, kök, två sovrum, hall, klädkammare, vardagsrum, matsal, två badrum, uterum, pannrum, tvättstuga, verkstad, förråd (kallt) och integrerat garage.
Övervåning: två sovrum och hall/allrum.

KÖK

Bottenvåning, renoverat 2022. Tapetserade väggar och laminatgolv med kakel ovan köksbänk. Maskinell utrustning med inbyggd ugn (Siemens), häll, spisfläkt (Gorenje), diskmaskin (Electrolux) och kyl/frys (LG). Modernt skick och standard.

BADRUM

Badrum 1: helkaklat, dusch, WC, tvättställ, handdukstork, el-golvvärme. Normalt skick och standard.

Badrum 2: helkaklat, bubbelbadkar, handdukstork, tvättställ, el-golvvärme. Normalt skick och standard.

TVÄTTSTUGA

Tvättstuga på bottenvåning intill pannrum, golv med betongplatta och målade väggar. Utrustning: tvättställ, tvättmaskin (Miele), torktumlare (Whirlpool). Normalt skick och standard.

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Golv: laminat i sovrum, vardagsrum och matsal på bottenvåning och övervåning, klinker i hall/entré, betong i tvättstuga.
Väggar: övervägande tapetserade väggar samt målade.
Innertak: synliga träbalkar i äldre del, i övrigt mestadels träpanel.

Skick och standard överlag normalt underhåll, visst moderniseringsbehov bedöms föreligga.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsår: 2024. Typkod: 220 (småhusenhet, friliggande). Totalt taxeringsvärde: 3 170 000 kr varav byggnadsvärde: 2 058 000 kr och markvärde: 1 112 000 kr.

ÖVRIGA BYGGNADER

Övriga byggnader: Fristående carport med förrådsdel, enkel konstruktion med stenplattor, trästomme och plasttak. Normalt skick och standard.

Äldre hönshus i eftersatt skick.

I huvudbyggnadens bottenplan finns integrerat garage, verkstad och kallförråd (kallt utrymme).

VärderingsInstitutet

PLAN	*Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.*
SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.	*Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar: saknas.* *Tillfartsvägen till fastigheten underhålls av ägarna. Servitut/avtal för vägen saknas enligt uppgift från ägarna och fastighetsutdrag.*
PANTBREV	*Totalt antal 8 st.* *Totalt belopp 2 720 000 kr.* *Pantbrevsinnehavare: okänd.*
EL & FÖRSÄKRING	*El: ansluten till allmänt elnät.* *Försäkring: okänt.* *Fiber: indraget enligt ägarna.*
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

Friliggande 1 till 1½-plansvilla om 140 m² boarea och 86 m² biarea ursprungligen uppförd 1910 och senare tillbyggd 1985 enligt taxeringsuppgifter. Byggnaden i generellt normalt skick och standard. Enskilt avlopp (trekammarbrunn) i behov av översyn. Uppvärmning via pelletspanna från 2004/05 med solfångare. Integrerat med byggnaden finns garagedel och verkstad samt uterum. På fastigheten finns även friliggande carport/förråd och växthus. Fastigheten om 2 214 m² omgiven av åkermark på ostört läge.

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

Prisintervall: 15 125 – 35 567 kr/m².
Genomsnitt: 24 329 kr/m².
Köpeskillingsintervall: 2 450 – 4 300 tkr.
Genomsnitt: 3 116 tkr.
K/T: 1,62 (0,95 – 2,70).
Genomsnittlig boarea: 136 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten april 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 3 400 000 kr.

Bedömt värdeintervall: 3 100 000 - 3 700 000 kr

2026-04-27

Gustav Forsberg

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet

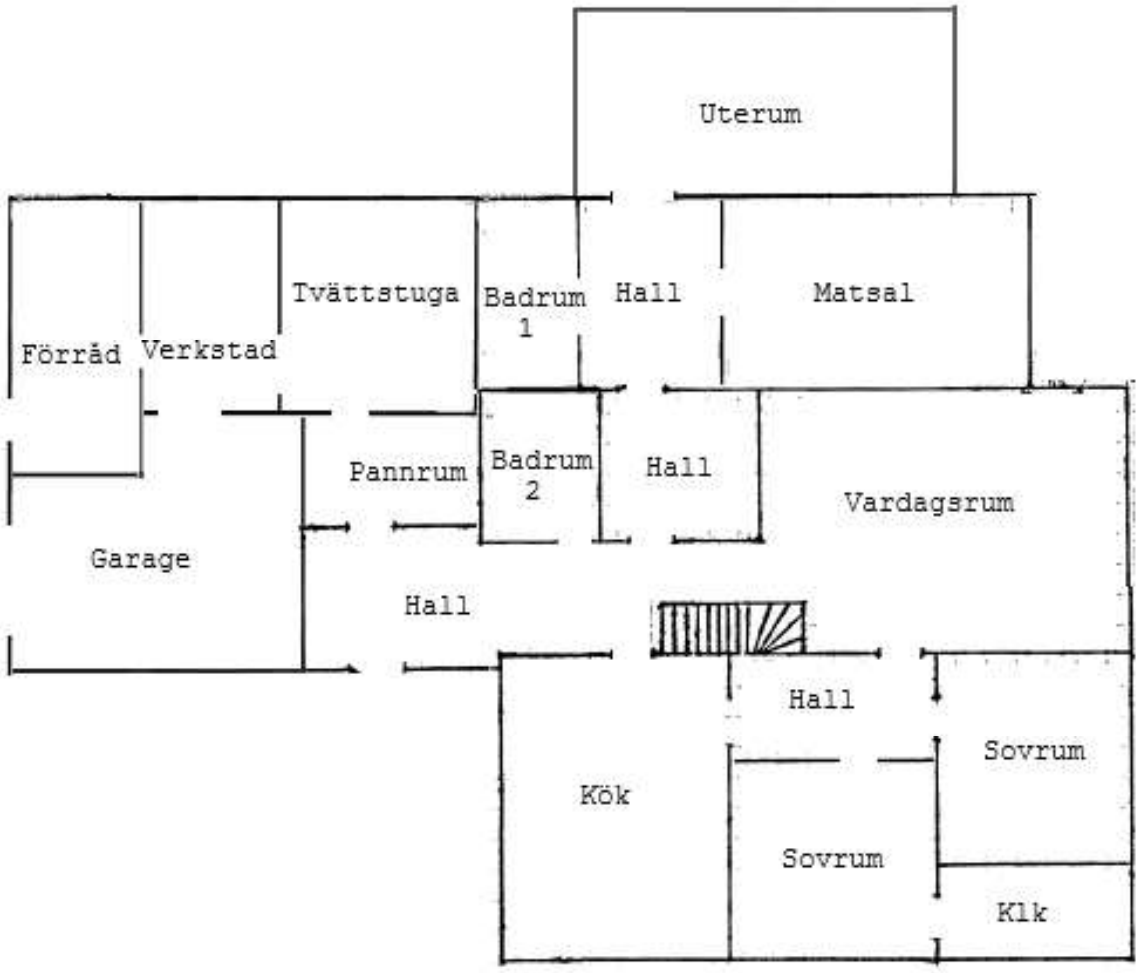






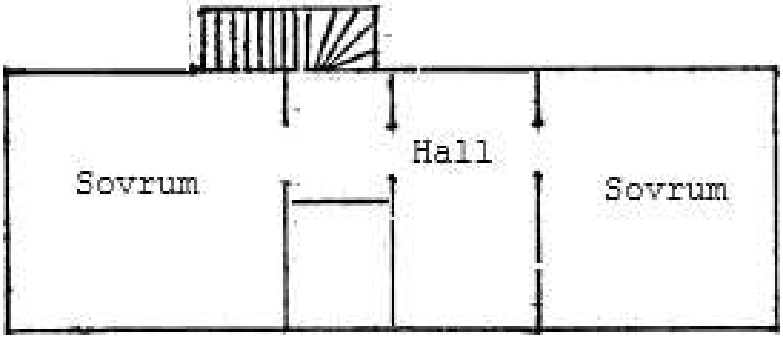



Bottenvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning
Kävlinge Stora Harrie 30:4

UUID
909a6a59-7195-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
120061253

Senaste ändringen i allmänna delen
1993-08-25

Län- och kommunkod
1261

Distrikt
Stora Harrie
Socken: stora harrie

Distriktskod
101196

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-10-30

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-04-13

Adress

Adress

Tingsvägen 154-0
244 91 Kävlinge

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	1991-12-11	91/24287

Berört fång
91/24287, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp): 1991-10-30
Köpeskilling: 692 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Namn 04/13591

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	1991-12-11	91/24286

Berört fång
91/24286, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp): 1991-10-30
Köpeskilling: 692 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-10-01, 1 634 015 sek, beslutsnummer 12254900892	2025-10-03	D-2025-00355416:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-10-01, 1 634 015 sek, beslutsnummer 12254900611	2025-10-03	D-2025-00355419:1
Anmärkningar Avser inteckning D-2021-00487143:1		
Förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-10-29	D-2025-00392859:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8
Totalt belopp: 2 720 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	519 000 SEK	1991-12-11	91/24289
2	121 000 SEK	1991-12-11	91/24291
3	135 000 SEK	2003-04-10	03/11223
4	155 000 SEK	2004-05-04	04/13421
5	495 000 SEK	2006-05-09	06/14854
6	175 000 SEK	2009-09-21	09/27388
7	174 000 SEK	2010-11-30	10/37003
8	946 000 SEK	2021-10-29	D-2021-00487143:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Hässleholm

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	265779-7	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	3 170 000 SEK	2 058 000 SEK	1 112 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 2	Fysisk person
	1 / 2	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 35159256 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
1 112 000 SEK	1261900	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	2214 kvm

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

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 35160256 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
2 058 000 SEK	Friliggande	35	140 kvm
Biutrymmesyta	**Värdeyta**	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
86 kvm	157 kvm	1910	1985
Värdeår	**Under byggnad**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
1937	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1918-08-30	12-STA-AVS135

Ursprung

Kävlinge Stora Harrie 30:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6187164.2	383448.7

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 214 m^2	2 214 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Stora Harrie Stora Harrie 30:4	1983-03-01	12-KÄK-604

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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