ValueringsInstitutet

Handläggare
Gustav Forsberg

Datum
2026-06-11

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Vellinge Södra Håslöv 6:5



Juni 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	*Vellinge Södra Håslöv 6:5*
ADRESS	*Villa Fridhem* *Forshällavägen 266,* *235 91 Vellinge*
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	*Privatperson* *F-520-26-12*
VÄRDETIDPUNKT	*Juni 2026*
UPPDRAGSGIVARE	*Kronofogdemyndigheten*
OBJEKTET	*Friliggande småhus uppfört 1907 i 2 plan och delvis utgrävd källare med en taxerad boarea om 194 m² och biarea om 42 m². Byggnaden bedöms överlag vara i normalt skick och standard, visst moderniseringsbehov bedöms föreligga invändigt. Fastigheten är belägen på lantligt läge i Räng med en tomtareal om 1 014 m².*
UPPLÅTELSEFORM	*Äganderätt.*
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	*Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.*
INSPEKTION	*2026-06-03 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 1 014 m².*
TOMTTYP	*Finplanerad trädgård med buskar, träd, gräsmatta etc. Friliggande tomt med grusad uppfart och grusväg in till fastigheten. Uteplatser i flera väderstreck.*
OMGIVNING	*Belägen i lantligt läge. Trevlig utsikt över åkermark med enstaka småhus/gårdar. Objektet är beläget utanför Räng i Vellinge kommun cirka 4 kilometer från Toppen-gallerian i Höllviken.*

VärderingsInstitutet

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten och enskilt avlopp.

Avloppsanläggning med minireningsverk (4evergreen) installerat 2018 enligt ägarna.

BYGGNADSTYP

Friliggande småhus i 2 plan med delvis utgrävd källare. Nybyggnadsår 1907 och tillbyggnadsår 1997 enligt taxeringsuppgifter.

BYGGTEKNIK

Huvudbyggnad (sannolikt utförande)
Källargrund och delvis torpargrund. Gjuten grundmur.
Träbjälklag.
Murtegel.
Tegelfasad.
Tak av tegelpannor.
2-glasfönster trä.

UPPVÄRMNING OCH VENTILATION

Grundvattenvärmepump (IVT) kopplad till vattenburet värmesystem med radiatorer. Kompletteras med kamin i bibliotek och kakelugn i vardagsrum. Kakelugnen ej i bruk vid värderingstillfället då det är ett kajbo i den skorstenen enligt ägarna.
Självdragsventilation.

AREOR

Taxerad boarea 194 m² och biarea 42 m².

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

RUMSINDELNING

Bottenvåning: entréhall, badrum, kök, bibliotek, vardagsrum, matsal, klädkammare och veranda.
Ovanvåning: allrum, wc, två sovrum, *klädkammare* och vindsutrymme.
Källare: pannrum, tvättstuga och förrådsutrymme.

KÖK
Brädgolv, målade väggar och kakel ovanför diskbänk. Utrustat med elspis, diskmaskin (IKEA), fläkt och kyl. Renoverat 1997 enligt ägarna, maskinparken löpande utbytt. Utgång till trädgårdens baksida från köket. Äldre skick och standard.

BADRUM
Klinker på golv och kakel på väggar. Utrustat med badkar, tvättställ och wc. Normalt skick och standard.

WC
Plastmatta på golv och vävtapet på väggar. Utrustat med wc och tvättställ. Äldre skick och standard.

ValueringsInstitutet

TVÄTTSTUGA
Källare: betonggolv och putsade väggar. Utrustat med tvättmaskin (Miele) och torktumlare. Enkel källarstandard. Puts har släppt från väggar. Enligt ägarna tidigare problem med att vatten kom upp ur brunnen i källaren men detta är åtgärdat.

FÖREKOMMANDE YTSKIKT
Parkettgolv i matsal, vardagsrum och bibliotek med målade väggar. Laminatgolv på ovanvåningen i ett sovrum och allrum samt parkett i ett sovrum och målade väggar. Källare med betonggolv och putsade väggar. Visst moderniseringsbehov föreligger.

TAXERINGSVÄRDE
Taxeringsuppgifter 2024. Typkod 220, småhusenhet, bebyggd. Taxeringsvärde 4 248 000 kr varav byggnadsvärde 2 505 000 kr och markvärde 1 743 000 kr.

ÖVRIGA BYGGNADER
Verkstad/studio, uppförd med platta på mark, lertegel, tegelfasad och putsade fasader, yttertak med tegelpannor. Luft-luftvärmepump. Normalt skick och standard. Relativt mycket lösöre vid värderingstillfället.

PLAN
Belägen utanför detaljplanelagt område.

Vattenskyddsområde, Vellinge kommuns vattentäkter vid vellinge och stora hammar-räng från 1988-03-01 akt 1233-P76.

SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.
Vellinge Södra Håslöv GA:1
Ändamål: väg.
Andel: 1638/37 897.
Avgift: enligt ägarna 1 000 kr/år.

Officialservitut
Ändamål: väg.
Rättsförhållande: Förmån.
Anmärkning: Andelsservitut, ursprungligen upplåtet i södra håslöv 6:2:s andel i samfälld väg. Rättigheten sammanfaller med gemensamhetsanläggning.

PANTBREV
Totalt antal inteckningar: 5. Totalt belopp: 3 283 500 kr. Pantbrevsinnehavare okänt.

EL & FÖRSÄKRING
El till allmänt nät. Elen hade enligt ägarna varit avstängd den senaste veckan vid värderingstillfället.
Försäkring okänd.
Fiber inte indraget.

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 ortsprissystemen UCBV och Valueguard.

OMDÖME

Friliggande småhus uppfört 1907 i 2 plan och delvis utgrävd källare med en taxerad boarea om 194 m² och biarea om 42 m². Byggnaden bedöms överlag vara i normalt skick och standard, visst moderniseringsbehov föreligger invändigt. Fastigheten är belägen på lantligt läge i Räng med en tomtareal om 1 014 m².

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

Prisintervall: 23 150 – 54 800 kr/m².
Genomsnitt: 39 370 kr/m².
Köpeskillingsintervall: 3 450 – 7 750 tkr.
Genomsnitt: 6 237 tkr.
K/T: 1,68 (0,88 – 2,18).
Genomsnittlig boarea: 160 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten juni 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 5 500 000 kr.

Bedömt värdeintervall: 5 000 000 – 6 000 000 kr.

2026-06-11



Gustav Forsberg

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: *Objektsfoto*
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet











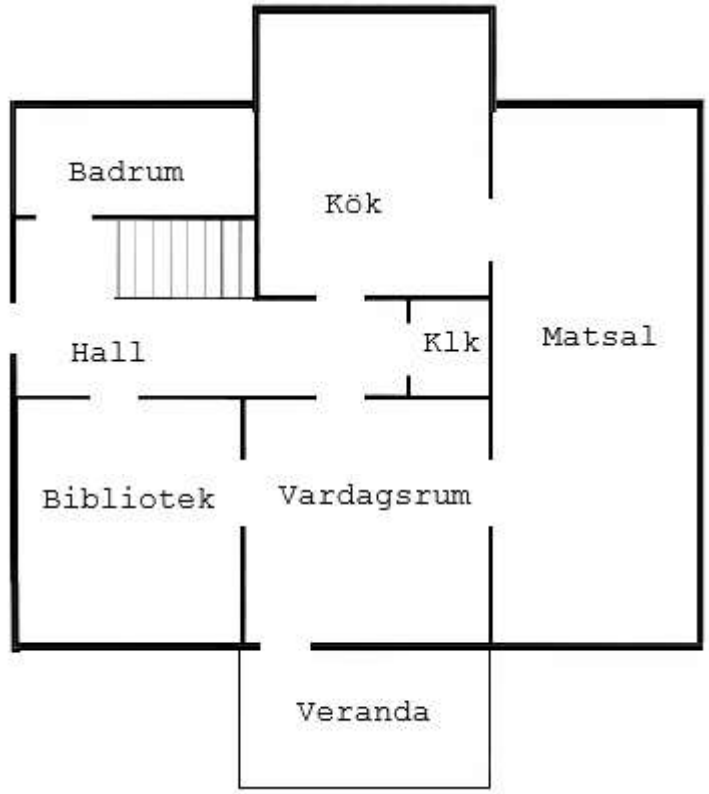




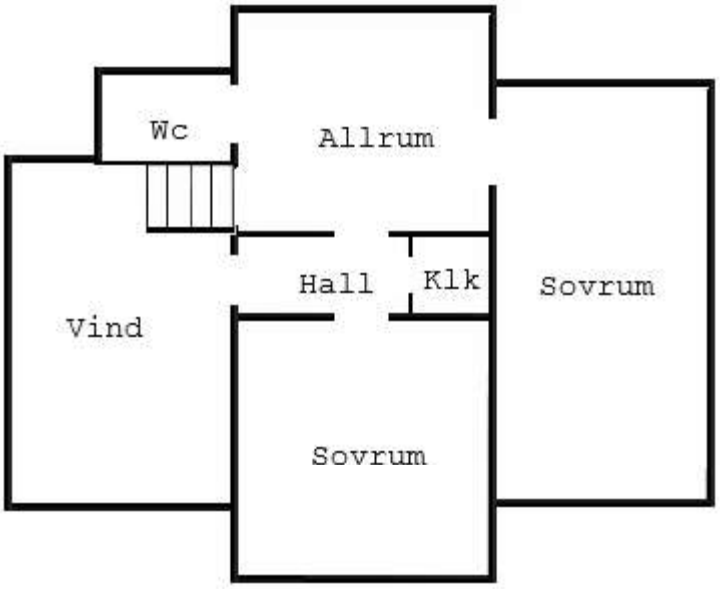


VärderingsInstitutet

Bottenvåning



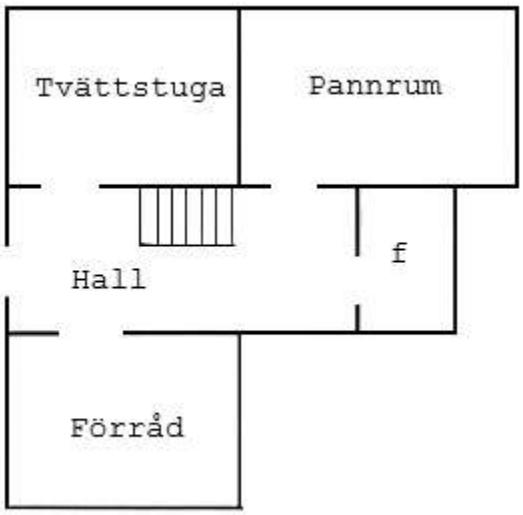
Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

VärderingsInstitutet

Källarvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning
Vellinge Södra Håslöv 6:5

UUID
909a6a5d-4fff-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
120314814

Senaste ändringen i allmänna delen
2014-03-14

Län- och kommunkod
1233

Distrikt
Räng
Socken: håslöv

Distriktskod
101016

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2026-04-20

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-05-13

Adress

Adress

Villa Fridhem
Forshällavägen 266
235 91 Vellinge

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2007-06-28	07/18059

Berört fång
07/18059, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp): 2007-06-25
Köpeskilling: 4 000 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2007-06-28	07/18058

Berört fång
07/18058, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp): 2007-06-25
Köpeskilling: 4 000 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2026-02-21, 583 645 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-99290-26	2026-02-24	D-2026-00064057:1

Anmärkningar

Avser inteckning 91/12281

Avser inteckning 07/18060

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 3 283 500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	300 000 SEK	1991-05-08	91/12281
2	2 500 000 SEK	2007-06-28	07/18060
3	125 000 SEK	2008-11-05	08/26514
4	250 000 SEK	2010-06-23	10/13605
5	108 500 SEK	2019-04-12	D-2019-00180522:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Hässleholm

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Vellinge Södra Håslöv GA:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse	Datum	Akt
Vattenskyddsområde Vellinge kommuns vattentäkter vid vellinge och stora hammar-räng	1988-03-01	1233-P76

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	1233-485.1

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Beskrivning
Rätt att använda samfällda vägen s:2, vari stamfastigheten har del, för utfart till allmän väg.

Anmärkningar

Andelsservitut, ursprungligen upplåtet i södra håslöv 6:2:s andel i samfälld väg. rättigheten sammanfaller med gemensamhetsanläggning.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Vellinge Södra Håslöv 6:5

Last
Vellinge Södra Håslöv S:2, 6:2

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	177947-8	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	4 248 000 SEK	2 505 000 SEK	1 743 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 2	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 53359259 (2024)

	1 / 2	Fysisk person

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
1 743 000 SEK	1233900	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1014 kvm

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

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 53360259 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
2 505 000 SEK	Friliggande	29	194 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
42 kvm	202 kvm	1907	1997

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1937	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1988-11-09	1233-485
Anläggningsåtgärd	2010-01-11	1233-1918
Anläggningsåtgärd	2014-03-14	1233-1918

Ursprung

Vellinge Södra Håslöv 6:2

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6144080.2	373873.6

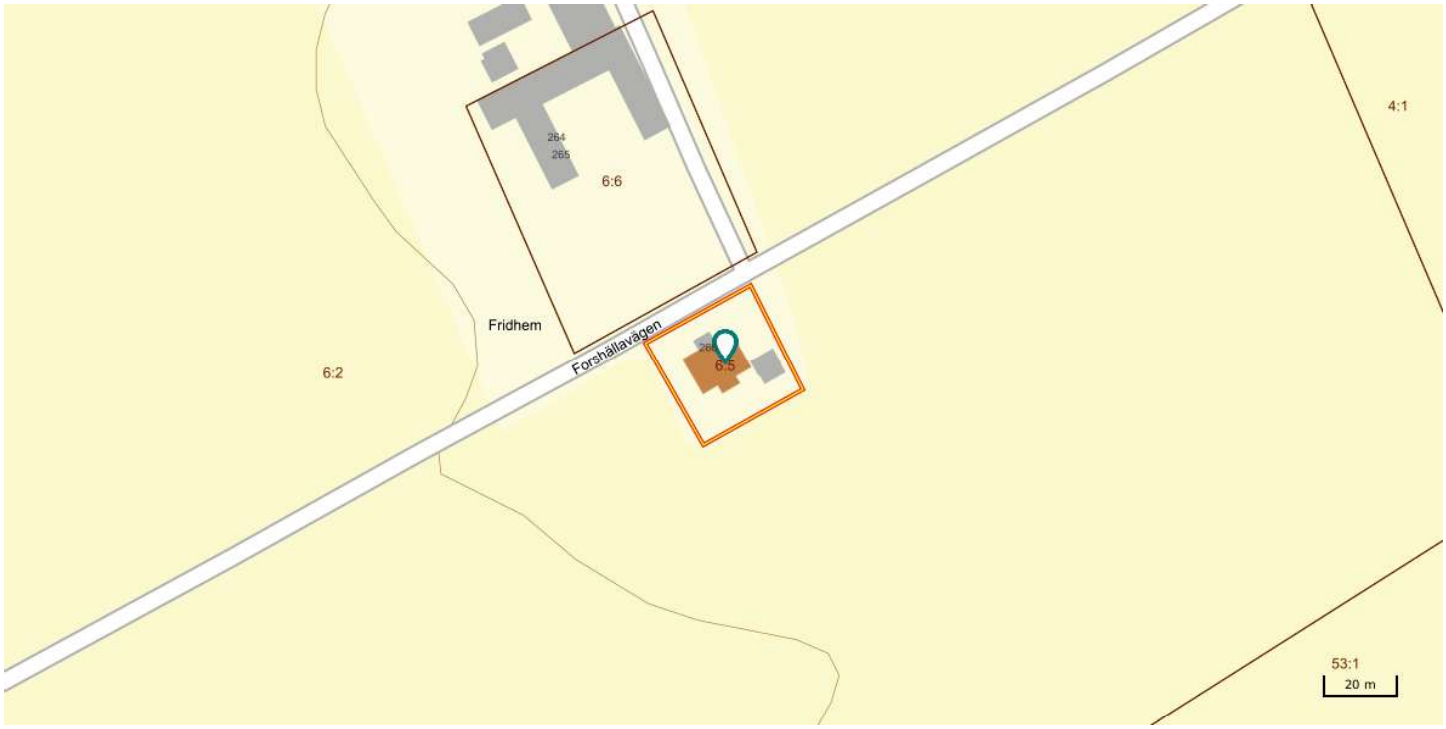
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 014 m^2	1 014 m^2	0 m^2

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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