

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Vellinge Ljunghusen 16:24



Mars 2026

VärderingsInstitutet

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Vellinge Ljunghusen 16:24</i>
ADRESS	<i>Blacks väg 9, 236 41 Höllviken</i>
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	<i>Privatperson D-2025-00406477:1</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Mars 2026</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Friliggande småhus i 1½-plan, byggt 1974. Taxerad boarea 170 m² och biarea 24 m². Bostaden har renoverats under senare år och har golvvärme i båda planen via luft/vatten- värmepump. Tomten med trädgårdsytor, trädäck samt en enklare markpool och stensatt uteplats, gångar och uppfart. På fastigheten finns förråd/verkstad i anslutning till carport och uterum. Fristående på fastigheten finns även förråd och lekstuga.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>2026-03-27, utförd av Gustav Forsberg tillsammans med lagfaren ägare.</i> <i>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.</i> <i>Denna värdering är inte av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19§.</i> <i>Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av fastigheten.</i>
TOMTBESKRIVNING	<i>Fastigheten omfattar 979 m².</i>
TOMTTYP	<i>Utgörs av en relativt plan mellantomt om 979 m². Stensatt uppfart (även under carport), i övrigt trädgårdsytor. Stensatt uteplats och trädäck med enklare markpool (grävd). Eget bevattningssystem installerat enligt ägaren. Något exponerad mot närliggande väg med visst buller.</i>

VärderingsInstitutet

OMGIVNING	Attraktivt villaområde i Ljunghusen, med närhet till skola. Kustnära med närhet till Norra Ljunghusens naturreservat. Goda pendlingsmöjligheter via väg 100/E6 mot Malmö/Köpenhamn.
VATTEN OCH AVLOPP	Kommunalt vatten och avlopp enligt taxeringsuppgifter.
BYGGNADSTYP	Friliggande småhus i 1½-plan. Nybyggnadsår 1974.
BYGGTEKNIK	Huvudbyggnad (sannolikt utförande) Grundläggning: platta på mark. Bjälklag: trä/stål. Fasader: tegel och träpanel. Yttertak: sadeltak med betongpannor. Fönster: treglasfönster, isolerglas. Tilläggsisolering i ytterväggar enligt ägaren.
UPPVÄRMNING OCH VENTILATION	Uppvärmning: luft/vatten-värmepump (CTC) till vattenburen golvvärme i både bottenvåning och ovanvåning. Kompletterande elektrisk golvvärme i badrum på ovanvåning. Ventilation: självdrag och delvis frånluft.
AREOR	Taxerad boarea 170 m² och biarea ca 24 m². Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.
RUMSINDELNING	Bottenvåning: entréhall, vardagsrum, kök, sovrum med garderober, badrum, tvättstuga, utgång till uterum, direktaccess till carport/förråd via tvättstuga och uterum. Ovanvåning: allrum, tre sovrum, klädkammare och badrum. KÖK Bottenvåning: modernt snitt, uppdaterat ca 2024/25 enligt ägaren. Utrustning: diskmaskin, induktionshäll, köksfläkt, inbyggd ugn (Husqvarna med ångfunktion), inbyggd mikro (Husqvarna med varmluft), två stycken kyl/frys (Samsung). Ytskikt: kakel ovan diskbänk, klinkergolv, målade väggar. Skick: modernt skick och standard.

VärderingsInstitutet

BADRUM

Badrum 1 - bottenvåning: helkaklat, renoverat ca 2012-2013 enligt ägaren. Utrustning: badkar, dubbla tvättställ, dubbeldusch, WC, handdukstork. Skick: modernt skick och standard.

Badrum 2 - ovanvåning: helkaklat. Utrustning: dusch, WC, tvättställ och handdukstork. Elektrisk golvvärme. Skick: normalt skick och standard.

TVÄTTSTUGA

Tvättstuga - bottenvåning: tvättmaskin och torktumlare, tvättbänk och tvättställ. Inomhusdel till luft/vatten-värmepump (CTC). Ytskikt: klinkergolv och kaklade väggar. Skick: normalt till något äldre skick och standard.

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Vardagsrum med trägolv och målade väggar. Sovrummen med heltäckningsmatta eller parkett och målade väggar. Allrum (ovanvåning): parkettgolv och målade väggar. Invändiga tak: målade. HTH-garderobslösningar enligt ägaren. Normalt till gott skick och standard vad avser ytskikt.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsår: 2024. Typkod: Småhusenhet, bebyggd, 220. Totalt taxeringsvärde: 6 147 000 kr. Byggnadsvärde: 2 806 000 kr. Markvärde: 3 341 000 kr.

ÖVRIGA BYGGNADER

Carport med papptak (tak bytt före nuvarande ägares tillträde 2012). Isolerat förråd/verkstad bakom carport med klinkergolv, målade väggar och el.

Fristående förrådsbyggnad med trästomme, papptak och träpanel.

Lekstuga i liknande utförande.

Skick och standard: funktionella och överlag normalt skick och standard.

PLAN

Detaljplan: "Ljunghusen 16:4 och 16:22 m.fl.", akt 1233-P99/220. Antagen 1998-09-23, laga kraft 1999-07-14, genomförandetid 1999-07-15 - 2004-07-14.

SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.

Vellinge Ljunghusen GA:9
Norra Ljunghusens samfällighetsförening.
Förmån: del i gemensam väg.
Ändamål: väg.

VärderingsInstitutet

Andel: 2/168.
Avgift: 1 600 kr/år enligt ägaren.

Samfälligheten Vellinge Ljunghusen S:6
Avser markområdet in till fastigheten.
Ändamål: gemensam mark.
Andel 50 %.

Avtalsservitut
Beskrivning: avloppsledning m.m.
Rättsförhållande: Last.
Akt: 12-IM2-74/5240.1.
Inskrivningsdag: 1974-04-10.

PANTBREV

Antal pantbrev/inteckningar: 8 st.
Totalt belopp: 3 137 000 kr.
Pantbrevsinnehavare: okänd.

EL & FÖRSÄKRING

El: ansluten till allmänt elnät.
Försäkring: okänt.
Fiber: indraget enligt ägaren.

ÖVRIGT

Utförd 2025-05-04 av Larssons energi AB.
Energiprestanda: primärenergital ca 82 kWh/m²
och år med energiklass C.

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 1½-planshus byggt 1974 på 979 m² tomt med en boarea om 170 m² och biarea om 24 m². Interiört moderniserat med nytt kök, badrum på bottenvåning och uppdaterade ytskikt med vattenburen golvvärme i båda planen via luft/vatten-värmepump. Carport, förråd/verkstad, uterum, trädäck och enklare markpool. Sammantaget normal till god standard och skick för åldern. Mikroläget är något påverkat av närliggande väg.

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

Prisintervall: 42 200 – 88 600 kr/m².

Genomsnitt: 56 000 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 7 700 – 15 500 tkr.

Genomsnitt: 10 263 tkr.

K/T: 1,65 (1,12 – 2,10).

Genomsnittlig boarea: 185 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten mars 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 8 400 000 SEK.

Bedömt värdeintervall: 7 900 000 - 8 900 000 kr

2026-03-30



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



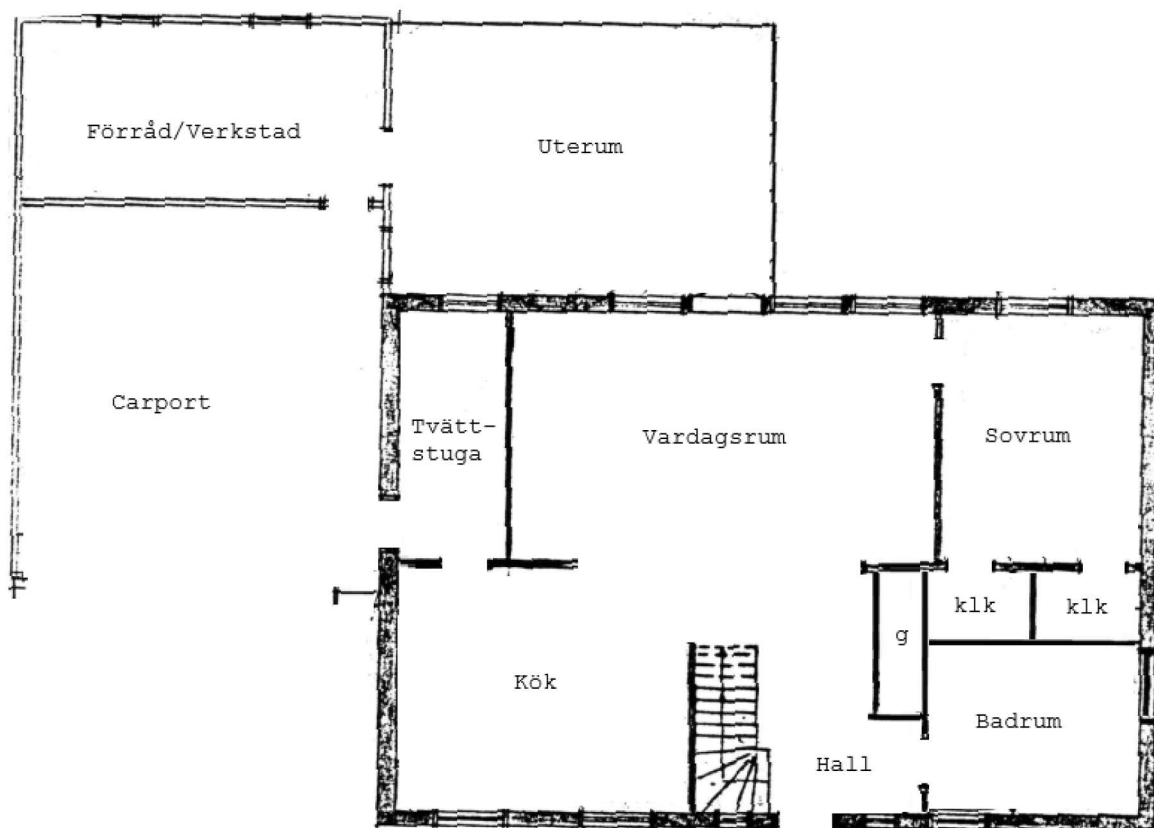
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet

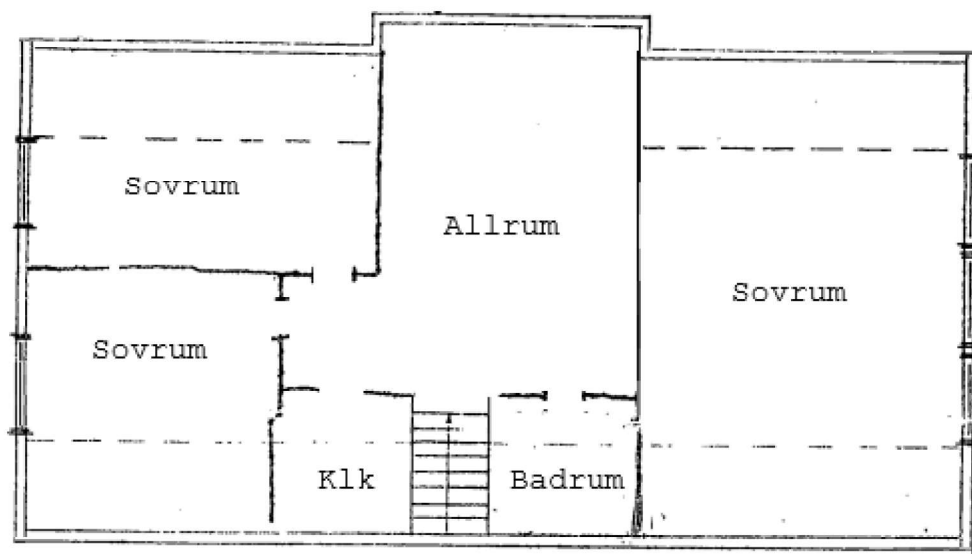


Bottenvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Vellinge Ljunghusen 16:24	909a6a5a-fd81-90ec-e040-ed8f66444c3f	120162609	2011-01-12
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1233	Stora Hammar Socken: stora hammar	101019	2025-11-07
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-03-26

Adress

Adress

Blacks Väg 9
236 41 Höllviken

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2012-08-01	12/13823

Berört fång

12/13823, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2012-07-23
Köpeskillning: 3 050 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2012-08-01	12/13824

Berört fång

12/13824, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2012-07-23
Köpeskillning: 3 050 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-10-10, 1 544 061 sek, 12255016235	2025-10-15	D-2025-00372978:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt	
Anmärkningar			
Avser inteckning 74/5569			
Avser inteckning 86/30302			
Avser inteckning 86/30304			
Avser inteckning 12/13825			
Avser inteckning 12/13826			
Avser inteckning 12/17847			
Avser inteckning 13/1343			
Avser inteckning D-2015-00035665:1			
Utmätning 2025-10-10, 1 544 061 sek, 12255017928	2025-10-15	D-2025-00372996:1	
Förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-11-06	D-2025-00406477:1	
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 8			
Totalt belopp: 3 137 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	200 000 SEK	1974-04-10	74/5569
3	175 000 SEK	1986-10-21	86/30302
4	90 000 SEK	1986-10-21	86/30304
5	1 822 500 SEK	2012-08-01	12/13825
6	305 000 SEK	2012-08-01	12/13826
7	243 000 SEK	2012-10-02	12/17847
Anmärkningar			
Beviljad: 12/21696			
8	201 500 SEK	2013-01-23	13/1343
9	100 000 SEK	2015-01-29	D-2015-00035665:1
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 1			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: avloppsledning mm	1974-04-10	74/5240
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Hässleholm	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter			
Samfälligheter		Gemensamhetsanläggningar	
Vellinge Ljunghusen S:6		Vellinge Ljunghusen GA:9	
Planer, bestämmelser och fornlämningar			

Plan

Plan

Detaljplan
Ljunghusen 16:4 och 16:22 mfl

Datum

1998-09-23
Genomf. start: 1999-07-15
Genomf. slut: 2004-07-14
Laga kraft: 1999-07-14

Akt

1233-P99/220

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Avloppsledning mm	Last	Avtalsservitut	12-IM2-74/5240.1

Beskrivning

Avloppsledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Vellinge Lilla Hammar 49:1

Last

Vellinge Ljunghusen 16:24

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	176637-8	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	6 147 000 SEK	2 806 000 SEK	3 341 000 SEK
Taxerade ägare	Andel		Juridisk form
	1 / 2		Fysisk person

1 / 2Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 50692259 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
3 341 000 SEK	1233047	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	979 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	Buller

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 50693259 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
2 806 000 SEK	Friliggande	27	170 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
24 kvm	175 kvm	1974	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1974-01-31	12-STH-1321
Anläggningsåtgärd	2011-01-12	1233-1888

Ursprung

Vellinge Ljunghusen 16:20

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6141989.0	368638.2



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	979 m ²	979 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Stora Hammar Hammar Stora 16:122	1983-02-01	12-SVE-776

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta

