

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Vellinge Höllviken 8:182



September 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Höllviken 8:182 i Vellinge kommun</i>
ADRESS	<i>Elmers väg 8 236 51 Höllviken</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-777-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>September 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 714 m² belägen i Höllviken vid Falsterbovägen med viss havsutsikt.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1-plan uppför 2011 enligt taxeringsuppgifter. Byggnaden har en taxerad boarea om 103 m². Objektet bedöms vara i normalt skick och standard mot bakgrund till nybyggnadsåret.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av enstaka småhus, flerbostadshus, park samt centrumverksamheter.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-04-10 av Gustav Forsberg tillsammans med ägaren. Observera ingen ny besiktning har skett inför här aktuell uppdatering.</i> <i>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.</i> <i>Denna värdering är ej av 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>

VärderingsInstitutet

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 714 m².

TOMTTYP	☐ Mellantomt	☒ Hörntomt	☐ Skafthomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära tomt
	☐ Friliggande	☒ Trädgård	☐ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☒ Radhus	☒ Centralt läge		
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☒ Flerbostadshus	☐ Lantligt läge		
Tomten utgöres av grönytor i from av gräs, buskar och träd. Uppfart i anslutning till entrén. Vidbyggt byggnadens västra del finns trädäck.						

Vatten och avlopp

KOMMUNALT	☒ Kommunalt vatten					
	☒ Kommunalt avlopp					
EGET VA	☐ 1-kammarbrunn	☐ 3-kammarbrunn	☐ Sluten tank	☐ Borrard brunn		☐ Vatten saknas
	☐ 2-kammarbrunn	☐ Stenkista	☐ Infiltrationsbädd	☐ Grävd brunn		☐ Avlopp saknas
Enligt taxeringsuppgifterna.						

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	2011	☒ Permanentboende	☐ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Värdeår:	2011	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1-plan. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLÄG	FASADER	YTERTAK	FÖNSTER
☐ Murar till berg	☐ Betonghålstén	☒ Trä	☒ Trä	☒ Träpanel	☐ Tegelpannor	☐ Kopplade
☒ Gjuten grund	☐ Lättklinker	☐ Lättbetong	☐ Lättbetong	☐ Tegel	☒ Betongpannor	☐ Tvåglas
☐ Källargrund	☐ Lättbetong	☐ Lättklinker	☐ Betong	☐ Kalksandsten	☐ Plåt	☒ Treglas
☐ Krypgrund	☐ Betong	☐ Tegel	☐ Stålbalkar	☒ Puts	☐ Papp	☐ Isolerglas
☐ Plintar	☐ Natursten	☐ Betong		☐ Slammat	☐ Shingel	☐ Enkelglas
☐ Pålar		☐ Timmer		☐ Eternit	☐ Eternit	☐ 2+1-glas
☐ Balkgrund		☐ Leca		☐ Plåt	☐ Vass	☐ Innanfönster
☐ Torpargrund						
Ljudreducerande fönster enligt ritning, 38 decibel.						

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☒ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☐ Oljepanna med utv. tank.	☐ Solvärme
☐ Luftburet värmesystem	☐ Öppen spis m. insats	☐ Elpanna	☐ Jordvärme
☐ Direktverkande el	☐ Kamin	☐ Fast bränslepanna	☒ Värmepump (frånluft, Nibe)
☐ Radiatorer	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☐ Värmepump (luft/luft)
☒ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Sjövärme	☐ Fjärrvärme
☒ Mek. Ventilation (FX)		☐ Grundvattenvärme	
☐ Självdragsventilation			

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 103 m²**. Undertecknad tar inget ansvar för dessa uppgifter. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.

RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sovrum	Kök	Mat-sal	Badrum	WC + Dusch	WC	Hall	Bastu	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Uterum	Garage
Bv	1	3	1		1		1	1		1	1					
S:a	1	3	1		1		1	1		1	1					
Övrigt:																

KÖK

☒ Elspis	☒ Häll (Siemens)	☒ Inb. ugn (Siemens)	☒ Kyl (Siemens)	☐ Kaffemaskin
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☐ Inb. Mikro	☒ Frys (Siemens)	☐ Vinkyl
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt	☒ Diskmaskin (Siemens)	☐ Kyl/Frys	☐
Beskrivning:	Kök med parkettgolv och vitmålade väggar med kakel ovanför köksbänk.			
Standard:	Normal.			
Underhållsstatus:	Normal.			

BADRUM

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☒ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐
☒ Tvättställ	☐	☐	☐ Bastu	☐
Beskrivning:	Badrum med klinker på golv och kakel på väggar.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Väggar:	Kakel.	Underhållsstatus:	Normal.	

WC

☒ WC	☐ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐
☒ Tvättställ	☐	☐	☐ Bastu	☐
Beskrivning:	Wc med klinker på golv och målade väggar.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Väggar:	Målade.	Underhållsstatus:	Normal.	

TVÄTTSTUGA

☒ Tvättmaskin (Cylinda)	☐ Frys	☒ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare	☐ Dusch
☒ Torktumlare (Bosch)	☐ Centrifug	☒ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt	☐ Bastu
☐ Torkskåp	☐ Centraldammsugare	☒ Tvättbänk	☒ Frånluftvärmepump	☐ Mangel
Beskrivning:	Tvättstuga med klinker på golv och vitmålade väggar.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Väggar:	Målat.	Underhållsstatus:	Normal.	

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
☒ Parkett	☐ Tapet	☒ Målat
☐ Plastgolv	☐ Målad glasfiberväv	☐ Panel
☐ Brädgolv	☒ Målat	☐ Gips
☐ Laminat	☐ Träpanel	☐ Vävspänt
☐ Linoleum	☐ Bröstpanel	☐ Plastspänt
☒ Klinker	☐ Väv	☐ Pappspänt
☐ Skiffer	☐ Tegel	☐ Akustikplattor
☐ Heltäckningsmatta	☐ Puts	☐ Stuckatur

Enhetlig ekparkett i alla rum förutom hall, våtrum och tvättstuga där det är lagt klinker. Vitmålade väggar. Rökklukt förekom.

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	6 415 000	Byggnadsvärde:	2 553 000	Markvärde: 3 862 000

ÖVRIGA BYGGNADER

På fastigheten finns även en äldre förrådsbyggnad. Sannolikt uppförd med trästomme, trä-/plåtfasad och papptak.

PLAN

Fastigheten omfattas av detaljplan laga kraft 2005-06-09, akt 1233-P06/304. Se vidare information hos kommunen.

Naturvårdsbestämmelser

Grundvattenskydd: Vellinge kommuns vattentäkter vid Vellinge och Stora Hammar-Räng, från 1988-03-01, akt 1233-P76.

PANTBREV

Totalt 5 inteckningar.
Belopp 4.000.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.
Inget fiber indraget enligt ägaren.

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

Bostaden var normalt möblerad vid värderings-tillfället.

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 avser att fastställa fastighetens marknadsvärde, d.v.s. 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 används följande analysmetoder.

1. ORTSPRISMETODEN

Jämförelser med aktuella köp av likartade objekt. Varvid här aktuellt objekt ställes i relation till ortsprisunderlaget.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på följande underlag:

1. Inspektion av fastigheten 2025-04-10

Varvid fastigheten okulärt besiktigades. Ingen ny besiktning har genomförts inför här aktuell uppdatering.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från Vellinge kommun och ortsprissystem som UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 714 m². På fastigheten finns friliggande småhusbyggnad i 1-plan med en taxerad boarea om 103 m² boarea uppfört 2011. I anslutning till husets västra del finns trädäck med havsutsikt. Huset är beläget relativt nära Falsterbovägen. Förrådsbyggnad av äldre karaktär. Bostaden bedöms vara i normalt skick och standard mot bakgrund till nybyggnadsåret.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2025-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 19 köp studerats.

Prisintervall: 36 879 - 65 000 kr/m².
Genomsnitt: 50 462 kr/m².
Köpeskillingsintervall: 4 420 - 7 800 tkr.
Genomsnitt: 6 238 tkr.
K/T: 1,25 (1,05 - 1,63).
Genomsnittlig boarea: 125 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per september 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **5 250 000 kr.**

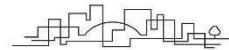
Bedömt värdeintervall 4 750 000–5 750 000 kr

Malmö 2025-09-04



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



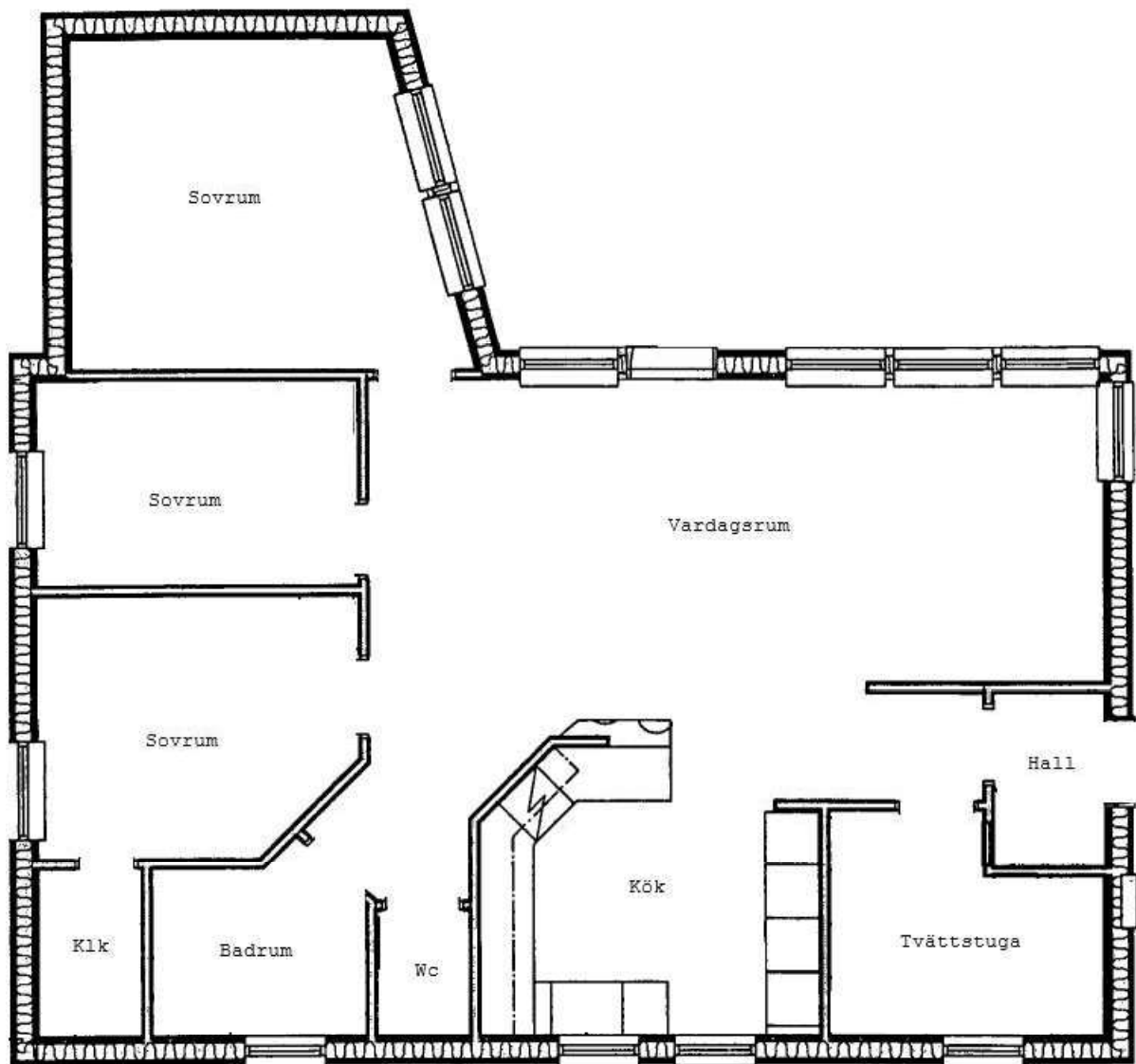
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



VärderingsInstitutet

Ritning



Avvikelser kan förekomma på ritning

Beteckningar

Beteckning Vellinge Höllviken 8:182	UUID 909a6a5a-e80c-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120157116	Län- och kommunkod 1233
Distrikt Stora Hammar Socken: stora hammar	Distriktskod 101019	Senaste ändringen i allmänna delen 1985-10-25	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-07
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-03			

Adress

Adress Elmers Väg 8 236 51 Höllviken

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2010-05-17	Akt 10/10607
Berört fång 10/10607, andel 1/2 Köp (inklusive transportköp): 2010-05-10 Köpeskillning: 2 950 000 SEK (avser hela fastigheten)			
	Berört fång 14/13971, andel 1/2 Ingen köpeskillning redovisad		
Anteckningar			

Innehåll Utmätning 2025-02-04 3 791 320 sek jämte ränta och kostnader målnummer 14-1032-24	Inskrivningsdag 2025-02-06	Akt D-2025-00043650:1
---	--------------------------------------	---------------------------------

Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 5 Totalt belopp: 4 000 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 775 000 SEK	2008-03-06	08/6044
2	175 000 SEK	2010-05-17	10/10608
3	650 000 SEK	2011-04-04	11/6624

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	150 000 SEK	2011-11-08	11/22633
5	250 000 SEK	2012-06-27	12/11457

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Hässleholm
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Detaljplan Höllviken 8:40,19:54 m fl	2005-06-09 Genomf. start: 2005-06-10 Genomf. slut: 2010-06-09 Laga kraft: 2005-06-09	1233-P06/304

Naturvårdsbestämmelser

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

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 174847-8	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 6 415 000 SEK	därav byggnadsvärde 2 553 000 SEK	därav markvärde 3 862 000 SEK
Taxerade ägare	Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person	

Värderingsenhet småhus tomtmark 46807259 (2024)			
Taxeringsvärde 3 862 000 SEK	Riktvärdeområde 1233022	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 714 kvm
Strand	Vatten och avlopp Kommunalt vatten	Antal lika 1	Justeringsorsak

Strandnära mer än 75 m men högst 150 m Kommunalt avlopp

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 300921311 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
2 553 000 SEK	Friliggande	27	103 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	103 kvm	2011	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
2011	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Sammanläggning	1952-12-30	12-STH-718

Ursprung

Vellinge Höllviken 8:101
Vellinge Lilla Hammar 9:26

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6143563.3	370459.4	Karttyp



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	714 m ²	714 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Stora Hammar Hammar Lilla 38:1	1983-02-01	12-SVE-776

Källa: Lantmäteriet

