

Handläggare

Gustav Forsberg

Datum

2026-04-22

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Klippan Hyllstofta 1:38



April 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>Klippan Hyllstofta 1:38</i>
ADRESS	<i>Hyllstofta 6348, 264 93 Klippan</i>
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	<i>Privatperson F-3039-25-12</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>April 2026</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Friliggande småhus i 1-plan med delvis utgrävd källare och kallvind. Enligt taxeringsuppgifter uppfört 1910 med en boarea om 86 m². Byggnaden är i mycket eftersatt skick och standard. På fastigheten finns även en rivningsmogen förrådsbyggnad.</i> <i>Tomten är en vildvuxen skogstomt med grusväg fram till fastigheten och läge mycket nära järnväg.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>2026-04-16, utförd av Gustav Forsberg, utan 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 3 381 m².</i>
TOMTTYP	<i>Skogstomt/vildvuxen naturtomt, delvis kuperad och inga anlagda trädgårdsytor. Vegetation intill fasad, grusväg som tillfart, belägen mycket nära järnväg.</i>
OMGIVNING	<i>Lantligt läge i gles landsbygd med begränsad närservice. Belägen mycket nära järnväg.</i>

VärderingsInstitutet

VATTEN OCH AVLOPP

Enskilt vatten och enskilt avlopp enligt taxeringsuppgift.

Enligt miljöinspektör på kommunen finns äldre notering om att det finns en sluten tank för WC och slamavskiljare för BDT. Ingen tillsyn har skett och inga aktiva förbud. NÅRAB (renhållningsbolag) har inte kunnat tömma avloppet då de inte har hittat var på fastigheten avloppet är beläget.

BYGGNADSTYP

Friliggande småhus i 1 plan med delvis utgrävd källare och kallvind. Byggår ca 1910.

BYGGTEKNIK

Huvudbyggnad (sannolikt utförande)

Grundläggning: torpargrund samt delvis utgrävd källardel. Grundmur av natursten.

Stomme: trä.

Bjälklag/takkonstruktion: trä.

Fasader: träpanel.

Yttertak: eternit.

Fönster: äldre tvåglas träfönster.

Uterum: tillbyggnad i fallfärdigt skick.

UPPVÄRMNING OCH VENTILATION

Uppvärmning: luft-luftvärmepump men sannolikt ur funktion. Ingen fungerande uppvärmning vid värderingstillfället (kallställd).

Kompletterande med kamin och direktverkande radiatorer.

Ventilation: självdrag.

AREOR

Taxerad boarea 86 m².

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

RUMSINDELNING

Entréplan: hall, vardagsrum, kök, ett sovrum, badrum och tillbyggt uterum.

Källare: förrådsrum.

Vind: kallvind, ej inredd (trappan upp var sönder vid värderingstillfället).

KÖK

Entréplan: utrustat med elspis, enklare fläkt, diskbänk, tvättställ och kombinerad kyl/frys. Mycket enkel och äldre standard med genomgående slitage.

BADRUM

Entréplan: plastmatta på golv och plasttapet och vävtapet på väggar. Inredning: dusch, WC, tvättställ och tvättmaskin. Äldre och enkel standard, behov av total upprustning.

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT	<i>Invändiga ytskikt: målade/vävtapet på väggar samt laminatgolv. Träbjälkar och målat innertak. Ytskikt med omfattande slitage.</i>
TAXERINGSVÄRDE	<i>Taxeringsår 2024, typkod 220. Totalt taxeringsvärde 613 000 kr, varav byggnadsvärde 353 000 kr och markvärde 260 000 kr.</i>
ÖVRIGA BYGGNADER	<i>Äldre fristående förrådsbyggnad i mycket dåligt, rivningsmogen. Byggnadsteknik med trästomme på enklare grund/platta och plåttak.</i>
PLAN	<i>Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.</i>
SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.	<i>Perstorp Åmod GA:1 Förvaltning: Dammvägens samfällighetsförening. Ändamål: väg. Andel: 810/11 436. Avgift: okänd.</i> <i>Officialservitut Akt: 1276-1206.2. Ändamål: trädsäkring. Beskrivning: rätt att röja träd och buskar omkring järnvägen för att skydda spårläggningen och järnvägsdriften. Rättsförhållande: last.</i>
PANTBREV	<i>Totalt 4 pantbrev. Sammanlagt 400 000 kr. Pantbrevsinnehavare okänd.</i>
EL & FÖRSÄKRING	<i>El sannolikt ansluten till allmänt nät. Försäkring: okänt. Fiber: okänt.</i>
ÖVRIGT	<i>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).</i>

VärderingsInstitutet

HANDRÄCKNING

Diverse lösöre förekom i och runt byggnaden 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.

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.

VärderingsInstitutet

OMDÖME

Äldre friliggande småhus uppfört 1910 i 1 plan med delvis utgrävd källare och kallvind om 86 m² boarea på en tomt om 3 381 m². Byggnadsdelar har börjat fallera, bostaden stod ouppvärmad vid värderingstillfället och äldre installationer och ytskikt. Uterum och förråd rivningsmogna. Kraftigt eftersatt skick och låg standard med omfattande renoverings- eller rivningsbehov. Fastigheten vildvuxen och belägen nära järnväg.

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

Prisintervall: 3 680 - 17 647 kr/m².

Genomsnitt: 9 912 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 300 - 1 800 tkr.

Genomsnitt: 765 tkr.

K/T: 1,25 (0,54 - 2,52).

Genomsnittlig boarea: 80 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten april 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 300 000 kr.

Bedömt värdeintervall: 200 000 - 400 000 kr

2026-04-22



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



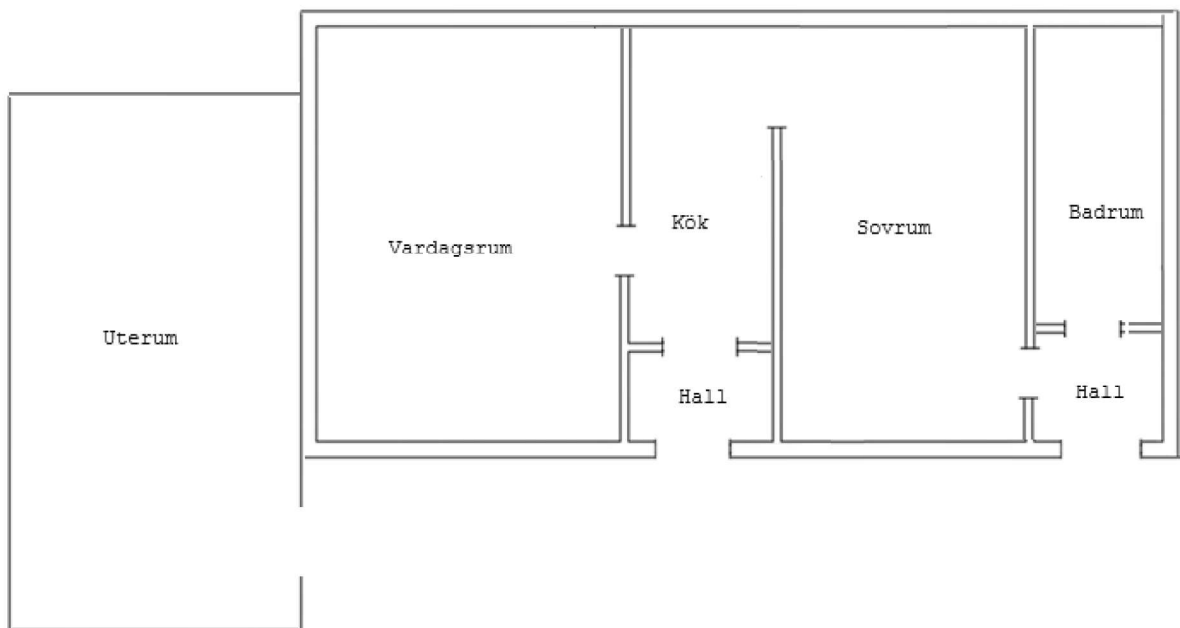
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet



Ritning



Avvikelser kan förekomma på ritning

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Klippan Hyllstofta 1:38	909a6a5f-d895-90ec-e040-ed8f66444c3f	120679652	2015-03-26
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1276	Vedby Socken: vedby	101326	2026-01-16
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-03-30

Adress

Adress

Hyllstofta 6348
264 93 Klippan

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2008-08-12	08/25498

Berört fång

08/25498, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2008-07-15
Köpeskilling: 350 000 SEK (avser
hela fastigheten)

Anmärkningar

Namn 10/1372

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-12-22, 1 312 434 sek jämte ränta och kostnader beslutsnummer 12256075883	2025-12-30	D-2025-00481896:1
Anmärkningar		
Avser inteckning 95/87		
Avser inteckning 00/2238		
Avser inteckning 09/25217		
Avser inteckning 11/3948		
Utmätning 2025-12-22 1 312 434 beslutsnummer 12256075966	2025-12-30	D-2025-00481900:1

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter



Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Perstorp Åmod GA:1

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Trädsäkring	Last	Officialservitut	1276-1206.2

Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att avverka och röja träd och buskar omkring järnvägen för att skydda spåranläggningen och järnvägsdriften

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	412947-0	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	613 000 SEK	353 000 SEK	260 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 34062264 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
260 000 SEK	1276900	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	3381 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 34063264 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
353 000 SEK	Friliggande	20	86 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	86 kvm	1910	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1929	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1952-11-01	11-KLI-214/52
Fastighetsreglering	2013-06-18	1276-1206
Fastighetsreglering Anläggningsåtgärd	2015-03-26	1276-717

Ursprung

Klippan Hyllstofta 1:27

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6222079.9	393607.3



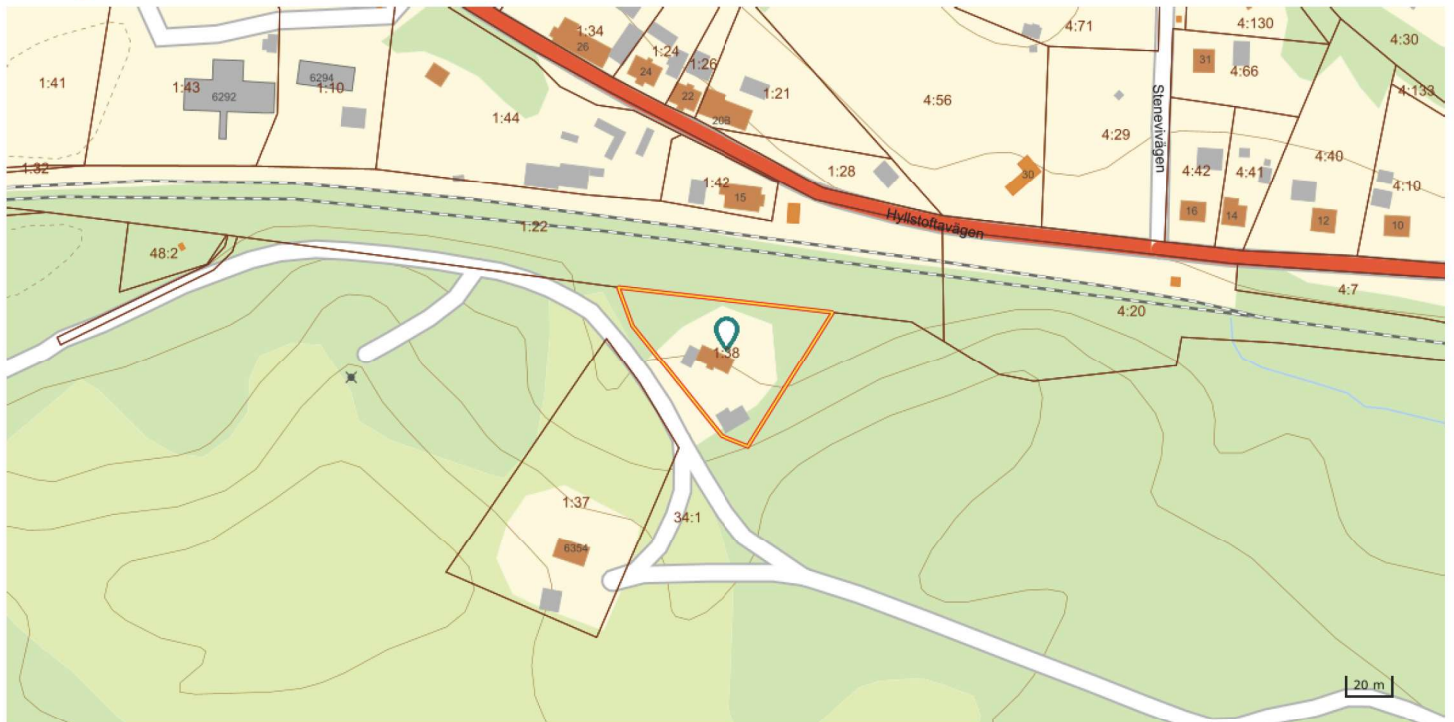
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt

Areal

Tidigare beteckningar

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige