

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Klippan Syrenen 9



April 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Syrenen 9 i Klippans kommun</i>
ADRESS	<i>Östra Blomstergatan 10 264 34 Klippan</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-702-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>April 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 840 m² belägen i Klippan.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1-plan med källare. Byggnaden är uppförd 1948 och omfattar 72 m² boarea och 72 m² biarea enligt taxeringsuppgifter. På fastigheten finns även friliggande garagebyggnad. Byggnaden bedöms generellt vara i normalt till äldre skick och standard med visst renoveringsbehov.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av villakvarter, flerbostadshus, förskola samt mindre industribyggnader och bensinstation.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-04-03 av Gustav Forsberg.</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 840 m².

TOMTTYP	☒ Mellantomt	☐ Hörntomt	☐ Skafthtomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära tomt
	☐ Friliggande	☒ Trädgård	☐ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☐ Radhus	☒ Centralt läge		
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☐ Flerbostadshus	☐ Lantligt läge		

Tomten utgöres av vildvuxna grönytor samt stensatt uppfart framför garaget.

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 taxeringsuppgifter.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1948	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Värdeår:	1948	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1-plan med källare. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTERTAK	FÖNSTER
☐ Murar till berg	☐ Betonghålstén	☒ Trä	☒ Trä	☒ Träpanel	☒ Tegelpannor	☐ Kopplade
☐ Gjuten grund	☐ Lättklinker	☐ Lättbetong	☐ Lättbetong	☐ Tegel	☐ Betongpannor	☒ Tvåglas, trä
☒ 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				☒ Fasadskivor		

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☒ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☐ Oljepanna med tank	☐ Solvärme
☐ Luftburet värmesystem	☐ Öppen spis m. insats	☐ Elpanna	☐ Jordvärme
☐ Direktverkande el	☐ Kamin	☐ Fast bränslepanna	☐ Värmepump (luft/luft)
☒ Radiatorer	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☐ Värmepump (luft/vatten)
☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Sjövärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. frånluftsventilation		☐ Grundvattenvärme	
☒ Självdragsventilation		☒ Kombi. Olje-/elpanna	

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 72 m² och biarea till 72 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	2	1		1			1								
Kv								1		1		2	1	1		
S:a	1	2	1		1			1		1		2	1	1		
Övrigt:																

KÖK (Bv)

☒ Elspis (Husqvarna)	☐ Häll	☐ Inb. ugn	☒ Kyl (Electrolux)	☐ Kaffemaskin
☐ Vespis	☐ Induktionshäll	☐ Inb. mikro	☒ Frys (Electrolux)	☐ Vinkyl
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt	☐ Diskmaskin	☐ Kyl/Frys	
Beskrivning:	Målade väggar och laminat på golv. Köksfläkt ej monterad, oklar funktion.			
Standard:	Äldre.			
Underhållsstatus:	Underhålls-/renoveringsbehov.			

BADRUM (Bv)

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbeldbadkar	☐ Frånluftsfläkt	
☒ Tvättställ		☐ Bastu		
Beskrivning:				
Golv:	Våtrumsmatta.	Standard:	Normal.	
Vägg:	Våtrumstapet.	Underhållsstatus:	Normal, visst moderniseringsbehov.	

ALLRUM/BADRUM (Kv)

☐ WC	☐ Duschplats	☒ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbeldbadkar	☐ Frånluftsfläkt	
☒ Tvättställ		☐ Bastu		
Beskrivning:	Pågående renovering, väggar rivna.			
Golv:		Standard:	Pågående renovering.	
Vägg:		Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.	

TVÄTTSTUGA (Kv)

☒ Tvättmaskin (Samsung)	☐ Frys	☐ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare	☐ Dusch
☒ Torktumlare (Husqvarna)	☐ Centrifug	☐ Förvaringskåp	☐ Frånluftsfläkt	☐ WC
☐ Torkskåp	☐ Centraldammsugare	☐ Tvättbänk	☐ Frånluftvärmepump	☐ Mangel
Beskrivning:				
Golv:	Betong.	Standard:	Enkel.	
Vägg:	Målade.	Underhållsstatus:	Visst underhållsbehov.	

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

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

Många rum med laminatgolv och målade/tapetserade väggar.

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	768 000	Byggnadsvärde:	424 000	Markvärde: 344 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Garagebyggnad

På fastighetens östra hörn finns uppfört garage. Byggnaden var delvis belamrad med diverse lösöre vid värderingstillfället. Sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme och utvändiga fasadskivor och plåttak.

SKICK OCH STANDARD

Generellt normalt skick och standard. Garageport i behov av att bytas.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.

PANTBREV

Totalt 2 inteckningar.
Belopp 530.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

PLAN

Fastigheten omfattas av äldre stadsplan från 1924-12-19, akt 11-KLI-1/24.

Tomtindelning: Syrenen från år 1935-06-06 akt 1166K-211.

Stadsplan från 1970-05-29, akt 11-KLI-748/70.

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

Småhusets källare och garagebyggnaden var delvis belamrat med diverse lösören vid värderingstillfället i övrigt normalt möblerat.

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 2025-04-03

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från Klippans kommun och ortsprisssystem som UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 840 m². På fastigheten finns ett småhus i 1-plan med källare. På tomten finns även friliggande garagebyggnad. Taxerad boarea om 72 m² samt biarea om 72 m² uppfört 1948. Tomt bestående mestadels av vildvuxna grönytor samt stensatt uppfart.

Objektet bedöms vara i normalt till äldre skick och standard med renoveringsbehov av bl.a. kök, ytskikt och källare.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2024-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 15 köp studerats.

Prisintervall: 9 669 - 20 454 kr/m².

Genomsnitt: 15 185 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 880 - 2 295 tkr.

Genomsnitt: 1 564 tkr.

K/T: 1,61 (0,92 - 2,47).

Genomsnittlig boarea: 103 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per april 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 800 000 kr.**

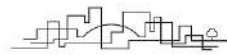
Bedömt värdeintervall 700 000-900 000 kr

Malmö 2025-04-14



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

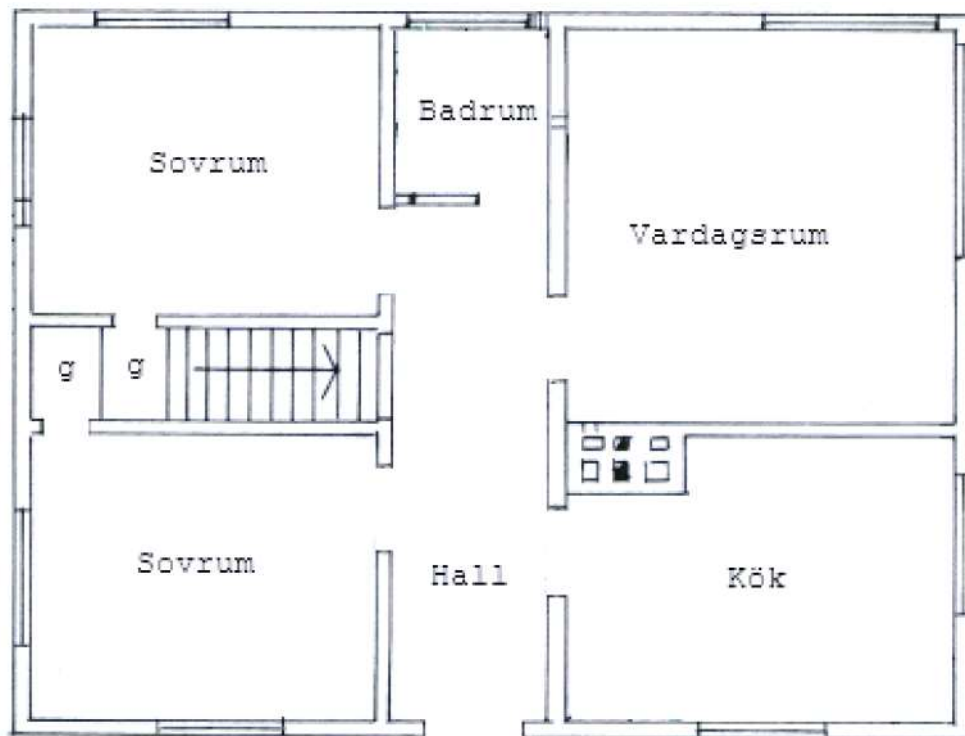


SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

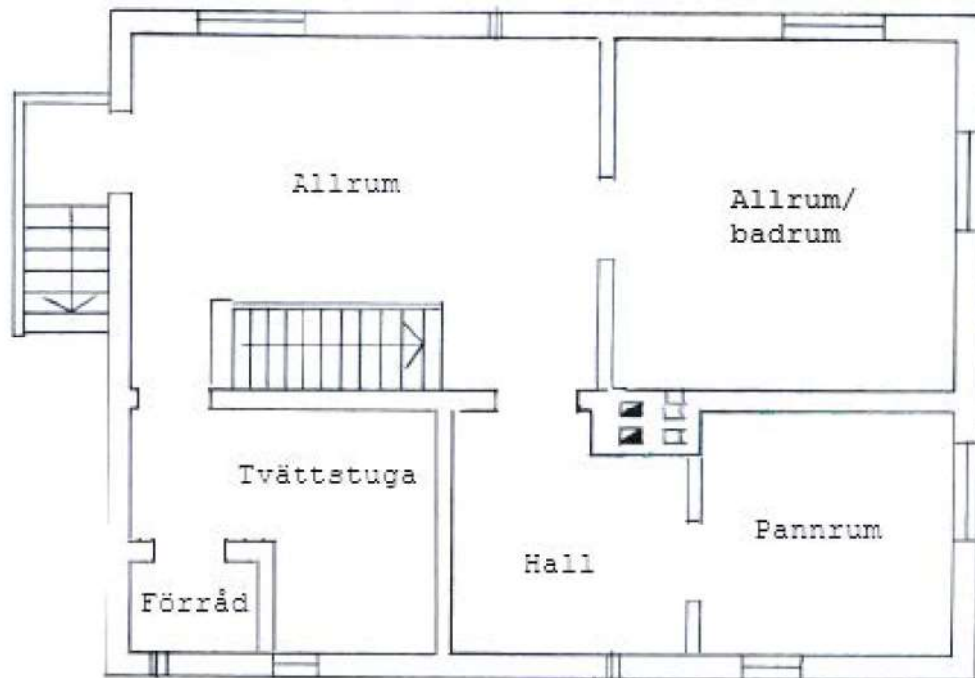


Bottenvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Källarvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.



metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-03-26

Fastighet

Beteckning
Klippan Syrenen 9

UUID:
909a6a5f-f23c-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
120686219

Län- och kommunkod
1276

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-03-12

Distrikt
Klippan

Distriktskod
101324

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-03-25

Adress

Adress
Östra Blomstergatan 10
264 34 Klippan

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6222723.1

E (SWEREF 99 TM)
385089.4



Areal

Område
Totalt

Totalareal
840 kvm

Därv landareal
840 kvm

Därv vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2018-05-31	D-2018-00254753:1

Bodelning pga. äktenskapsskillnad: 2018-04-26

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-05, 932.197 sek beslutsnummer 1225686961	2025-03-10	D-2025-00083687:1
Anmärkningar:		
Avser inteckning 05/42562		
Avser inteckning 05/42563		
Utmätning 2025-03-05, 932 197 sek (beslutsnummer 1225686631)	2025-03-11	D-2025-00085711:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 530.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	352.000 SEK	2005-12-06	05/42562
2	178.000 SEK	2005-12-06	05/42563

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1924-12-19	11-KLI-1/24
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Syrenen	1935-06-06	1166K-211
Stadsplan	1970-05-29	11-KLI-748/70
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

412857-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	768.000 SEK	424.000 SEK	344.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/1	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 033818264.

Taxeringsvärde 344.000 SEK	Riktvärdeområde 1276002	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 840 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 033819264.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 424.000 SEK	Total standardpoäng 21
Bostadsyta 72 kvm	Biutrymmesyta 72 kvm	Värdeyta 86 kvm
Nybyggnadsår 1948	Tillbyggnadsår	Värdeår 1948
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1946-08-27	1166K-514
Införd i tomtboken	1946-12-21	

Ursprung

Klippan Klippan 4:156

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Klippan Syrenen 9	1991-09-25	1183-927

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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