

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Klippan Hinden 9



April 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Hinden 9 i Klippans kommun</i>
ADRESS	<i>Södra Fridhemsvägen 16 264 31 Klippan</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-682-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>April 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 625 m² belägen i Klippan.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 2-plan med källare och oinredd vind. Byggnaden är uppförd 1945 och omfattar 170 m² boarea och 75 m² biarea enligt taxeringsuppgifter. Enklare carport, pool och förrådsbyggnad finns på tomten. Vid värderingstillfället var bostaden uppdelad i två lägenheter, en på bottenvåningen och en på ovanvåningen. Byggnaden bedöms generellt vara i normalt till äldre skick och standard med underhålls-/renoveringsbehov.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av villakvarter och flerbostadshus.</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>

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 625 m².

TOMTTYP	☒ Mellantomt	☐ Hörntomt	☐ Skaftomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära tomt
	☐ Friliggande	☒ Trädgård	☐ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☐ Radhus	☒ Centralt läge		
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☐ Flerbostadshus	☐ Lantligt läge		
Tomten utgöres av grönytor, stensatt uppfart vid carporten samt trädäck med pågående arbete för pool och altanbygge.						

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:	1945	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Värdeår:	1945	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 2-plan med källare och oinredd vind. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLÄG	FASADER	YTTERTAK	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						

Altanbygge sammanbyggt med källardel som sannolikt inte utförts korrekt med noterad mikrobiell påväxt och innertak som släppt. Delvis svårt att se då källarutrymmet under denna del var belamrad.

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	☐ Kachelugn	☐ Bergvärme	☐ Värmepump (luft/vatten)
☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Sjövärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. frånluftsventilation		☐ Grundvattenvärme	
☒ Självdragsventilation		☒ Kombi. Olje-/elpanna	

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 170 m² och biarea till 75 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			2								
Ov		2	1		1			1				1				
Kv							1			1			6	1		
S:a	1	5	2		2		1	3		1		1	6	1		
Övrigt:																

KÖK (Bv)

Elspis	☒	Häll	☒	Inb. ugn	☒	Kyl (Bosch)	☐	Kaffemaskin
Vedspis		Induktionshäll		Inb. mikro		Frys		Vinkyl
Gasspis	☒	Köksfläkt	☒	Diskmaskin (Whirlpool)		Kyl/Frys		
Beskrivning:	Laminatgolv och målade väggar med kakel över diskbänk. Glas i altandörr noterades sprucken.							
Standard:	Normal.							
Underhållsstatus:	Visst uppfräsningsbehov.							

KÖK (Ov)

Elspis	☒	Häll	☒	Inb. ugn (AEG)	☐	Kyl	☐	Kaffemaskin
Vedspis		Induktionshäll		Inb. mikro		Frys		Vinkyl
Gasspis	☒	Köksfläkt (Futurum)		Diskmaskin	☒	Kyl/Frys 2 st. (Beko)		
Beskrivning:	Mindre kök/kokvrå. Laminat på golv, målade väggar och kakel över köksbänk.							
Standard:	Normal till enkel.							
Underhållsstatus:	Visst underhållsbehov.							

BADRUM (Bv)

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

BADRUM (Ov)

☒ WC	☒	Duschplats	☐	Badkar	☐	Handdukstork	☐	Tvättmaskin
Bidé		Duschkabin		Bubbelbadkar		Frånluftsfläkt		
☒ Tvättställ						Bastu		
Beskrivning:	Våtrumsmatta och våtrumstapet.							
Golv:	Våtrumsmatta.			Standard:	Äldre.			
Vägg:	Våtrumstapet.			Underhållsstatus:	Moderniseringsbehov.			

VärderingsInstitutet

Wc (Kv)

☒	WC	Duschplats	Badkar	Handdukstork	Tvättmaskin
	Bidé	Duschkabin	Bubbelbadkar	Frånluftsfläkt	
☒	Tvättställ			Bastu utrymme	
Beskrivning: Belamrad med diverse lösöre. Pågående renovering, funktion oklar.					
Golv:	Betong.	Standard:			
Väggar:	Betong.	Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.		

TVÄTTSTUGA (Kv)

☒	Tvättmaskin (Samsung)	Frys	Tvättställ	Varmvattenberedare	Dusch
☒	Torktumlare (Samsung)	Centrifug	Förvaringskåp	Frånluftsfläkt	WC
	Torkskåp	Centraldammsugare	Tvättbänk	Frånluftvärmepump	Mangel
Beskrivning: Tvättstuga med klinker på golv.					
Golv:	Betong.	Standard:	Enkel.		
Väggar:	Puts.	Underhållsstatus:	Visst renoveringsbehov.		

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	Gips	Akustikplattor
Heltäckningsmatta	Puts	Stuckatur
Många rum med laminatgolv och målade/tapetserade väggar. Några rum var belamrade med lösöre. Generellt underhållsbehov föreligger för ytsikten.		

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024			
Taxeringsvärde:	1 071 000	Byggnadsvärde:	749 000
		Markvärde:	322 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Carport

På fastighetens nordöstra hörn finns uppfört enklare carport. Carporten var belamrad med diverse byggrelaterat lösöre vid värderingstillfället.

Förrådsbyggnad

På fastighetens sydöstra hörn finns förrådsbyggnad uppfört. Byggnaden bedöms vara av enklare karaktär med underhållsbehov.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.

PANTBREV

Totalt 2 inteckningar.
Belopp 700.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

PLAN

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

Stadsplan från 1978-12-27, akt 11-KLI-1131/79.

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 och fastigheten var delvis belamrat med diverse lösören 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 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 ställs 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 ortsprissystem som UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 625 m². På fastigheten finns ett småhus i 2-plan med källare och oinredd vind. Planlösning anpassad för två lägenheter. På tomten finns även enklare carport, förrådsbyggnad samt trädäck/altan med ofärdigställd pool. Taxerad boarea 170 m² samt 75 m² biarea uppfört 1945. Tomt bestående av grönytor och trädäck i anslutning husets östra/södra del.

Objektet bedöms generellt vara i normalt till äldre skick och standard med kvarvarande renoveringsarbeten av bl.a. vind, källare, fasad samt altanbyggnad med källardel.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2024-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 12 köp studerats.

Prisintervall: 8 500 - 15 254 kr/m².

Genomsnitt: 11 914 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 1 350 - 2 700 tkr.

Genomsnitt: 1 903 tkr.

K/T: 1,38 (0,97 - 2,26).

Genomsnittlig boarea: 159 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per april 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 1 300 000 kr.**

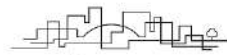
Bedömt värdeintervall 1 200 000-1 400 000 kr

Malmö 2025-04-14



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



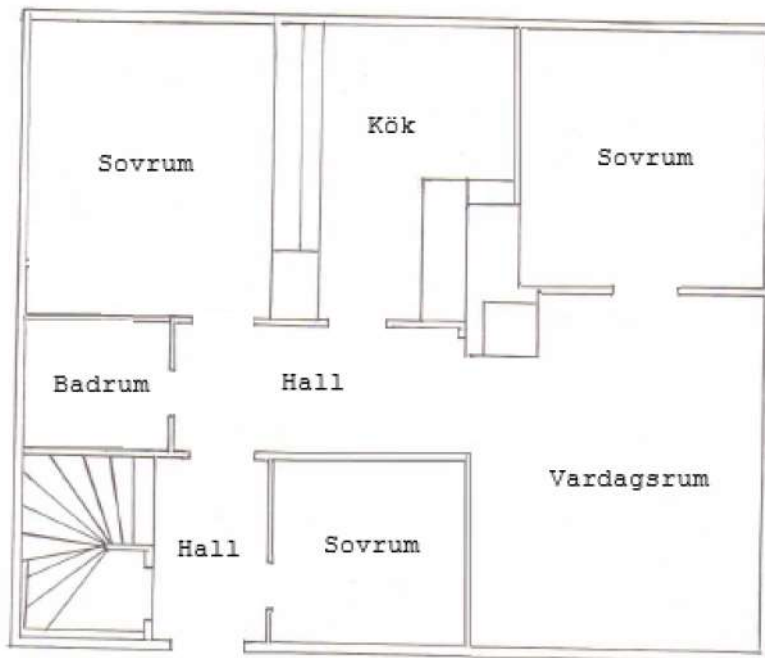
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta





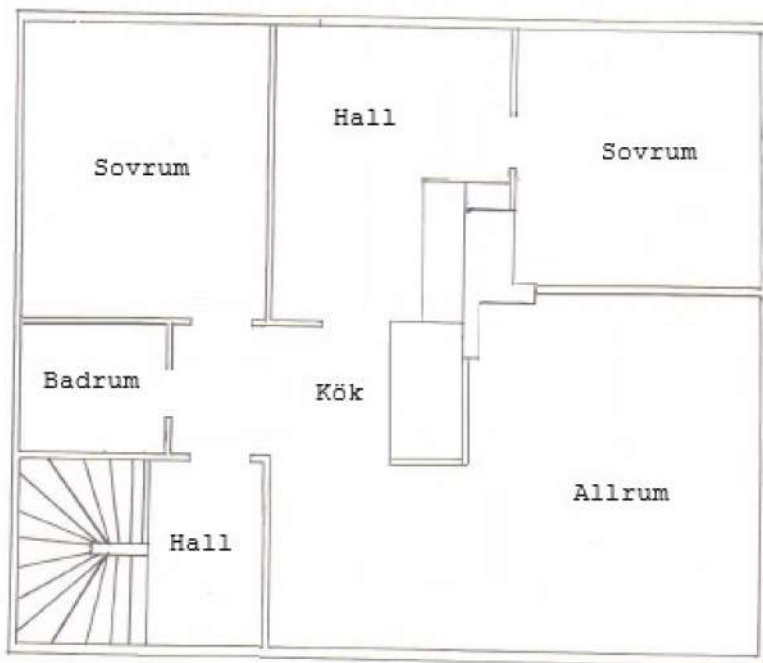
Ritning bottenvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

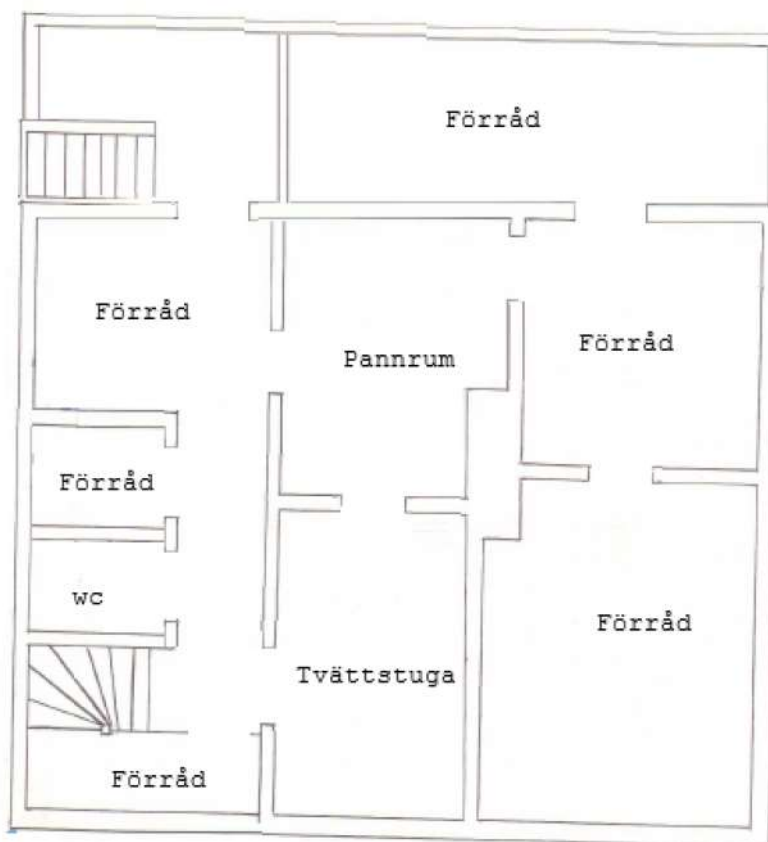
VärderingsInstitutet

Ritning ovanvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

Ritning källarvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.



metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-03-26

Fastighet

Beteckning

Klippan Hinden 9

UUID:

909a6a5f-d813-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:

120679522

Län- och kommunkod

1276

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2025-03-12

Distrikt

Klippan

Distriktskod

101324

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-03-25

Adress

Adress

Södra Fridhemsvägen 16

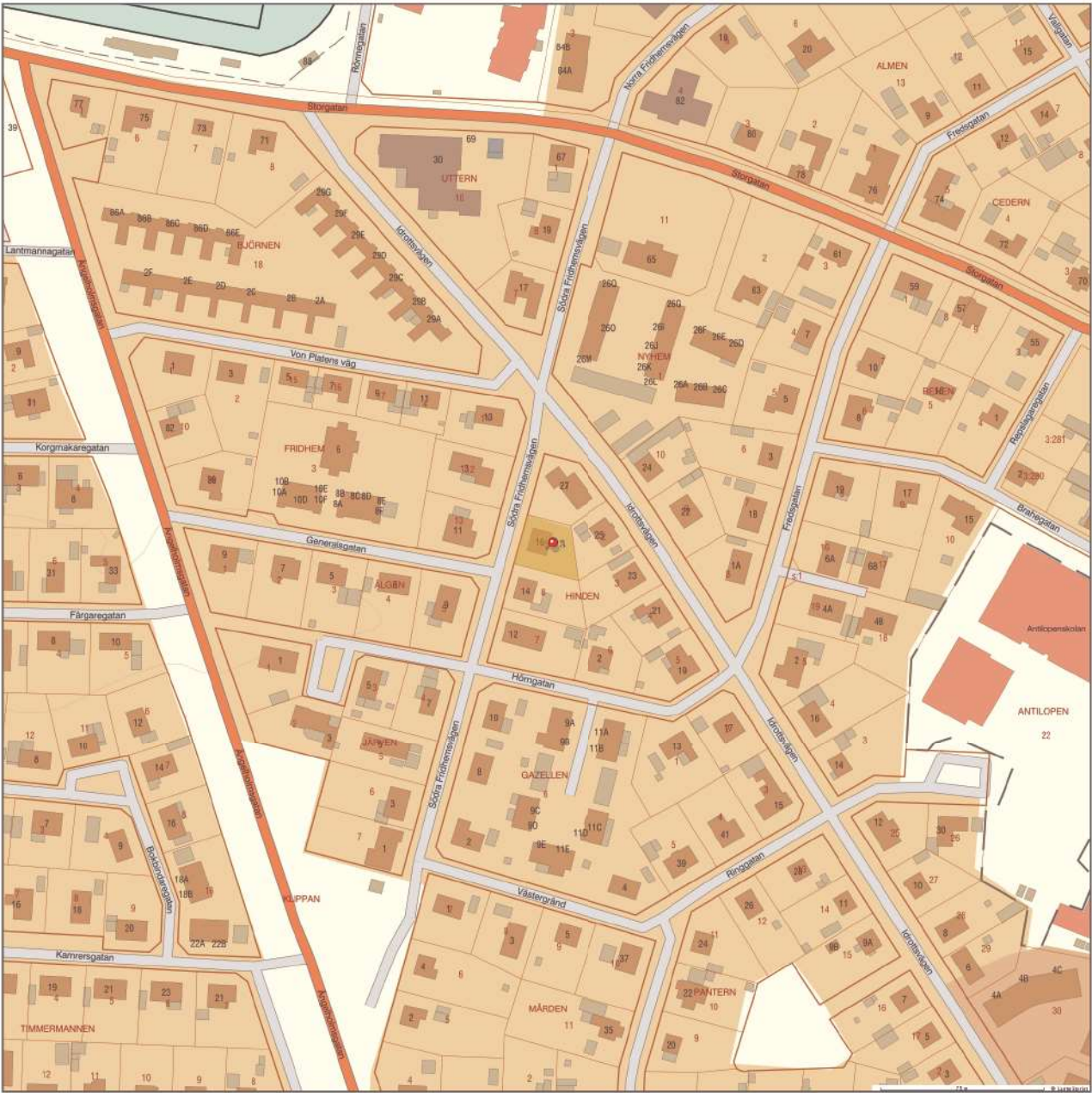
264 31 Klippan

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6222911.1

E (SWEREF 99 TM)
383189.0



Areal

Område
Totalt

Totalareal
625 kvm

Därav landareal
625 kvm

Därav vattenareal

Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2007-10-02	07/34408
Köp (även transportköp): 2007-09-24 Köpeskilling: 700.000 SEK, avser hela fastigheten.			
Anteckningar			
Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-05, 932 197 sek (beslutsnummer 1225686334)		2025-03-11	D-2025-00085712:1
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 2			
Totalt belopp: 700.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	650.000 SEK	2007-10-09	07/35525
2	50.000 SEK	2007-10-11	07/35767
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer		Datum	Akt
Stadsplan		1924-12-19	11-KLI-1/24
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått			
Stadsplan		1978-12-27	11-KLI-1131/79
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått			

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

407441-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.071.000 SEK	749.000 SEK	322.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/1	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 021132264.

Taxeringsvärde 322.000 SEK	Riktvärdeområde 1276002	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 625 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 021133264.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 749.000 SEK	Total standardpoäng 21
Bostadsyta 170 kvm	Biutrymmesyta 75 kvm	Värdeyta 185 kvm
Nybyggnadsår 1945	Tillbyggnadsår	Värdeår 1945
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1944-12-29	1166K-422
Införd i tomtboken	1945-02-15	

Ursprung

Klippan Klippan 4:487

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Klippan Hjorten 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