

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Höganäs Artilleristen 2



November 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Artilleristen 2 i Höganäs kommun</i>
ADRESS	<i>Blåklintsgatan 4 263 33 Höganäs</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-1866-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>November 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 668 m² belägen i centrala Höganäs.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1½-plan med källare och en taxerad boarea om 109 m² samt biarea om 55 m². Byggnadsår saknas. På fastigheten finns även ett attefallshus. Tomten utgörs av trädgårdsyta, stenlagd uppfart, växthus samt trädäck med pool och spabad.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av småhus.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-11-20 av Gustav Forsberg. Lagfaren ägare deltog ej.</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 668 m².

TOMTTYP	☒ Mellantomt	☐ Hörntomt	☐ Skafftomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära tomt
	☒ Friliggande	☒ Trädgård	☐ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☐ Radhus	☒ Centralt läge		
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☐ Flerbostadshus	☐ Lantligt läge		
Tomten utgörs av trädgårdsyta, trädäck med pool och spabad och ett mindre växthus. På den nordöstra sidan återfinns en stenlagd infart.						

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:		☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☒ Kedjehus	☐ Gavelläge
Värdeår:	1950	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½-plan med källare. Byggnadsår saknas, värdeår 1950 enligt taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTTERTAK	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						
Huset har stått uppvärmt i minst ett år med risk för efterföljande skador.						

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 (luft/luft)
☒ Radiatorer	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☒ Värmepump (luft/vatten)
☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Sjövärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation		☐ Grundvattenvärme	
☒ Självdragsventilation			
Bostaden har inte varit uppvärmd det senaste året, varför osäkerhet kring värmesystemets funktion föreligger.			

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 109 m² och biarea till 55 m²**. 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	Pannrum	Grov-entré	Klädk.	Allrum	Förråd	Tvättstuga	Uterum	Balkong
Bv	1		1					1							1	
Ov		2			1			1								1
Kv					1			1	1			2	1			
S:a	1	2	1		2			3	1			2	1		1	1
Övrigt:																

KÖK (Bv)

☒ Elspis (Electrolux)	☐ Häll	☒ Inb. ugn (Electrolux)	☒ Kyl (AEG)	☐ Kaffemaskin
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☒ Inb. Mikro (Electrolux)	☒ Frys (AEG)	☐ Vinkyl
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt	☒ Diskmaskin (Electrolux)	☐ Kyl/Frys	☐
Beskrivning:	Klinker på golv, målade väggar och kakel ovanför diskbänk.			
Standard:	Normal.			
Underhållsstatus:	Normal.			

BADRUM (Ov)

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☒ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelpadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐
☒ Tvättställ	☐	☐	☐ Bastu	☐
Beskrivning:				
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Vägg:	Kakel.	Underhållsstatus:	Normal.	

BADRUM/TVÄTTSTUGA (Kv)

☒ WC	☒ Duschplats	☒ Badkar	☐ Handdukstork	☒ Tvättmaskin (Electrolux)
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelpadkar	☐ Frånluftsfläkt	☒ Torktumlare (Electrolux)
☒ Tvättställ	☐	☐	☐ Bastu	☐
Beskrivning:				
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Vägg:	Kakel.	Underhållsstatus:	Normal.	

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

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgiftsår: 2024				
Taxeringsvärde:	2 330 000	Byggnadsvärde:	1 425 000	Markvärde: 905 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Attefallshus

Sannolikt uppförd med plintgrund, trästomme, putsad fasad och tegelpannor. Uppvärmning med luft-luftvärmepump. Invändigt med pentry utrustat med tvättställ och kyl samt gäst-wc utrustat med tvättställ och wc. Golv av laminat och vitmålade väggar.

Standard: normal.

Verkstad

Sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme, putsad fasad och papptak. Uppvärmning med luft-luftvärmepump. Förråd i anslutning till byggnaden.

Standard: normal till äldre.

PANTBREV

Totalt 13 inteckningar.
Belopp 3.400.500 SEK.
Pantbrevsinnehavare: okänd.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät. El avstängd vid värderingstillfället.
Försäkring okänd.
Fiber: okänt.

PLANBESTÄMMELSER

Omfattas av äldre stadsplan från 1941-10-03, akt 12-HÖS-272 samt tomtindelning från 1946-29-20 akt 1284K-98/1946.

SERVITUT, GEMENSAMHETS-ANLÄGGNINGAR M.M.

Ej belastad

HANDRÄCKNING

Bostaden var till stor del tomställd 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 ställes i relation till ortsprisunderlaget.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på följande underlag:

1. Inspektion av fastigheten 2025-11-20

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från Höganäs kommun och ortsprissystem UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 668 m². På fastigheten finns friliggande småhusbyggnad i 1½-plan med källare och en taxerad boarea om 109 m² och biarea om 55 m². I anslutning till huset västra del finns trädäck med spabad och pool. Vid uppfarten finns uppfört verkstad och enklare förrådsutrymme. Ej bebyggd del av fastigheten utgörs mestadels av vildvuxna grönytor. Bostaden bedöms överlag vara i normalt till modernt skick men större osäkerhet föreligger då byggnaden har varit uppvärmd i ett år.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2023-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 15 köp studerats.

Prisintervall: 19 956 - 36 524 kr/m².

Genomsnitt: 25 565 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 2 250 - 3 300 tkr.

Genomsnitt: 2 722 tkr.

K/T: 1,28 (0,87 - 1,75).

Genomsnittlig boarea: 108 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per november 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **2 500 000 kr.**

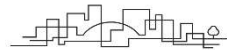
Bedömt värdeintervall 2 300 000-2 700 000 kr

Malmö 2025-11-26



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

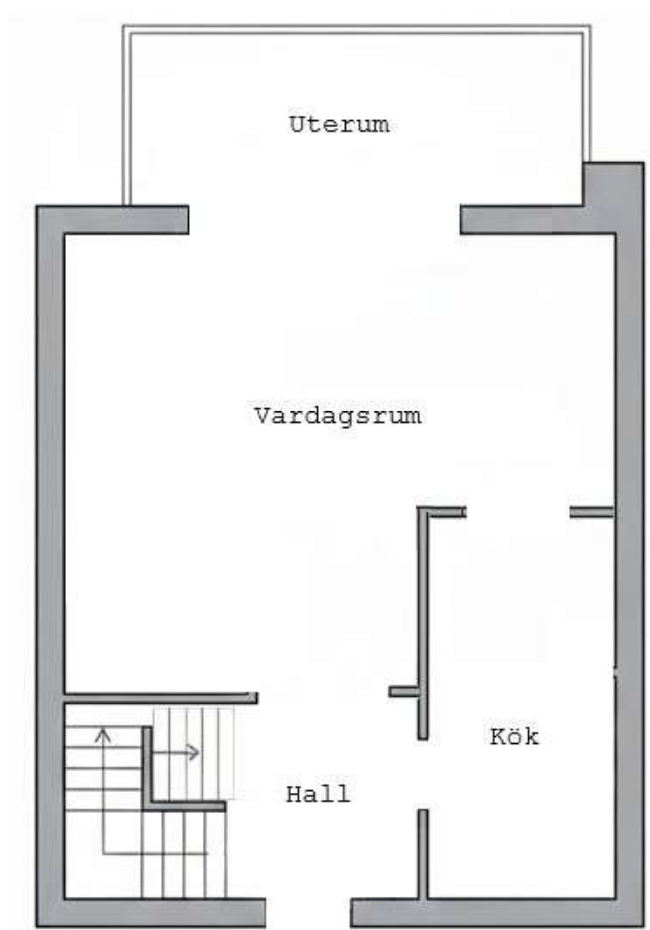


SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

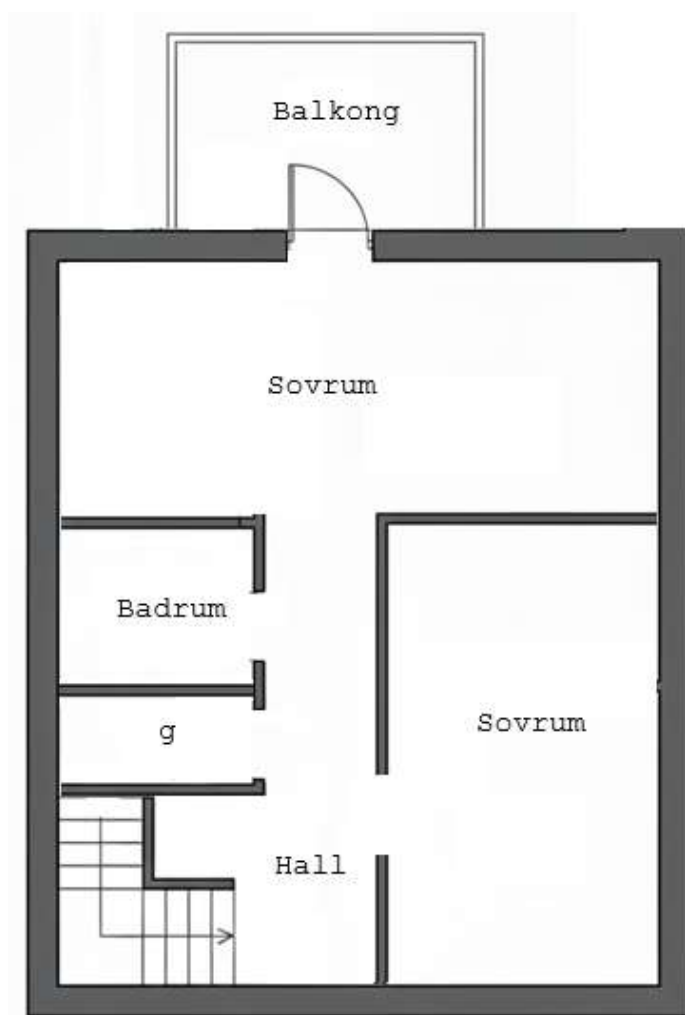


Bottenvåning



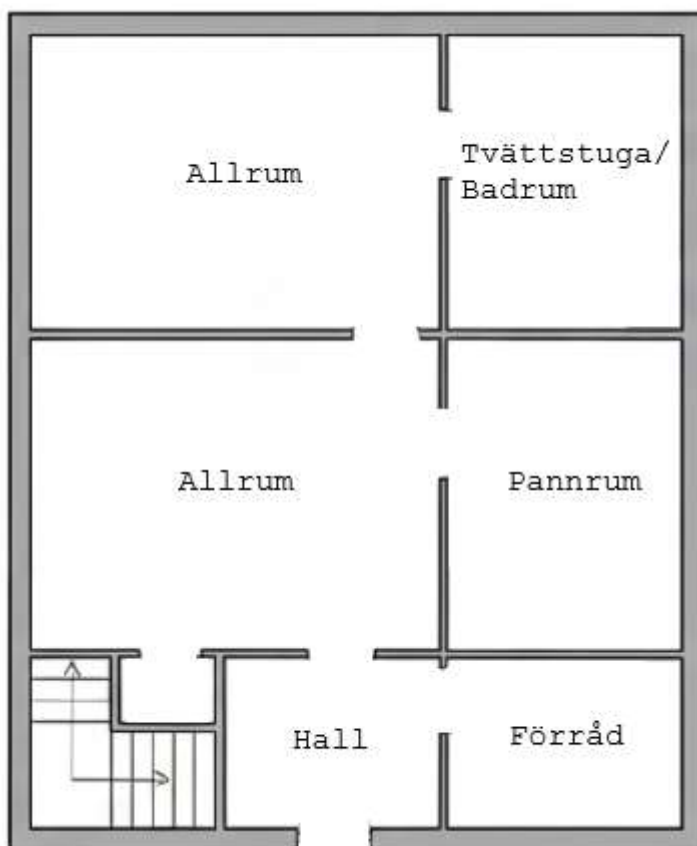
Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Källarvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning Höganäs Artilleristen 2	UUID 909a6a5c-3d6e-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120244518	Senaste ändringen i allmänna delen 1984-11-30
Län- och kommunkod 1284	Distrikt Höganäs	Distriktskod 101340	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-08-11
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-04

Adress

Adress
Blåklintsgatan 4
263 33 Höganäs

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2023-02-27	D-2023- 00064052:1
Berört fång Bodelning p.g.a. äktenskapsskillnad: 2023-02-19 Ingen köpeskillning redovisad			

Anmärkningar

Övriga fång: d-2023-00064052:1, andel 1/1

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-08-06, 3 977 606 sek, beslutsnummer 12254330439	2025-08-08	D-2025-00278523:1

Innehåll

Inskrivningsdag

Akt

Anmärkningar

- Avser inteckning 86/38644
- Avser inteckning 87/14185
- Avser inteckning 90/8703
- Avser inteckning 06/11221
- Avser inteckning 06/19264
- Avser inteckning 06/38439
- Avser inteckning 07/24216
- Avser inteckning 07/34055
- Avser inteckning 08/9315
- Avser inteckning 08/28210
- Avser inteckning 09/6068
- Avser inteckning 12/12250
- Avser inteckning D-2023-00064052:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 13
Totalt belopp: 3 400 500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	130 000 SEK	1986-12-11	86/38644
2	150 000 SEK	1987-06-15	87/14185
3	295 000 SEK	1990-04-26	90/8703
4	225 000 SEK	2006-03-23	06/11221
5	250 000 SEK	2006-05-19	06/19264
6	250 000 SEK	2006-10-16	06/38439
7	150 000 SEK	2007-07-10	07/24216
8	50 000 SEK	2007-10-01	07/34055
9	12 000 SEK	2008-03-26	08/9315
10	50 000 SEK	2008-09-08	08/28210
11	188 000 SEK	2009-03-02	09/6068
12	77 500 SEK	2012-06-04	12/12250
13	1 573 000 SEK	2023-02-27	D-2023-00064052:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Hässleholm

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan

Datum

1941-10-03

Akt

12-HÖS-272

Plan		Datum	Akt
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått			
Tomtindelning Artilleristen		1946-09-20	1284K-98/1946
Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 172997-3	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 2 330 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 425 000 SEK	därav markvärde 905 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person
Värderingsenhet småhus tomtmark 20824254 (2024)			
Taxeringsvärde 905 000 SEK	Riktvärdeområde 1284005	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 667 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 20825254 (2024)			
Taxeringsvärde 1 425 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 29	Bostadsyta 109 kvm
Biutrymmesyta 55 kvm	Värdeyta 120 kvm	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
Värdeår 1950	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Tomtmätning		1947-01-30	1284K-7/1947
Införd i tomtboken		1947-03-17	1284K-R7/1947
Ursprung			
Höganäs Höganäs 37:36			
Läge, Karta			
Område 1	Typ Markområde	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM) 6230525.4 349331.4	



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

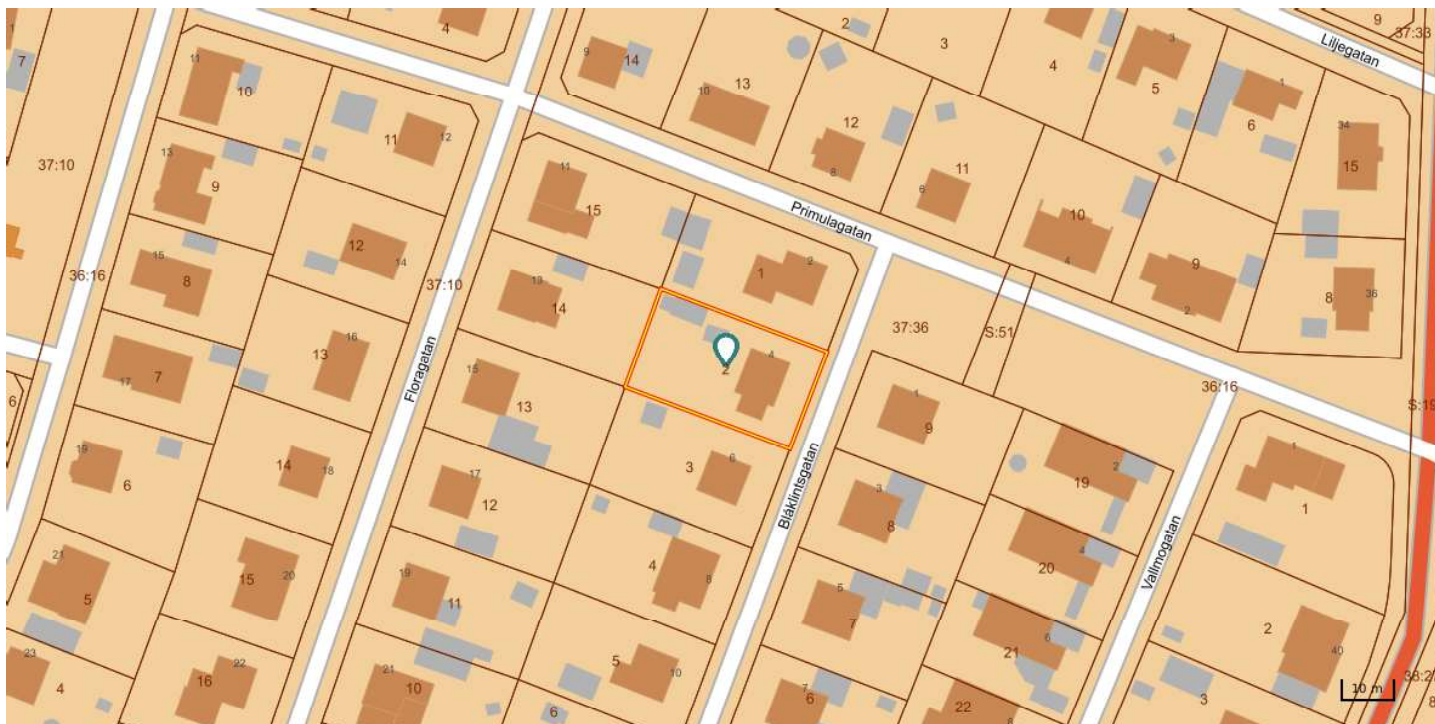
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	668 m ²	668 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Höganäs Artilleristen:2	1983-11-30	12-BJJ-618

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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