

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Östra Göinge Blåklinten 7



Maj 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Blåklinten 7 i Östra Göinges kommun</i>
ADRESS	<i>Ängsvägen 5 289 33 Knislinge</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-934-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Maj 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 795 m² belägen i östra Knislinge.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1½-plan med källare. Byggnaden är uppförd 1924 och omfattar 70 m² boarea och 56 m² biarea enligt taxeringsuppgifter.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av liknande småhus, industrier och Helge å.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-05-13 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 795 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 mestadels av vildvuxna grönytor och grusad uppfart. Strandnära tomt enligt taxeringsuppgifter.						

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:	1924	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:	-	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½-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						

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) Mitsubishi Ecodan
☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Självvärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. frånluftsventilation		☐ Grundvattenvärme	
☒ Självdragsventilation			
Vattenburna radiatorer kopplade till luft-vattenvärmepump.			

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 70 m² och biarea till 56 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.	Vind	Balkong
Kv								1		1			2	1		
Bv	1	1	1		1			1								
Ov		1									1	1			1	1
S:a	1	2	1		1			2		1	1	1	2	1	1	1
Övrigt:																

KÖK (Bv)

☒ Elspis		Häll		Inb. ugn		Kyl		Kaffemaskin
☐ Vedspis		Induktionshäll		Inb. mikro		Frys		Vinkyl
☐ Gasspis		☒ Köksfläkt		Diskmaskin		☒ Kyl/Frys		
Beskrivning:	Plastmatta på golv och vävtapet på väggar med kakel över diskbänk.							
Standard:	Äldre.							
Underhållsstatus:	Uppfräschnings-/renoveringsbehov.							

BADRUM (Bv)

☒ WC		Duschplats	☒ Badkar		Handdukstork		Tvättmaskin
☐ Bidé		Duschkabin	Bubbelbadkar		Frånluftsfläkt		
☒ Tvättställ					Bastu		
Beskrivning:	Kakel och halvkaklat.						
Golv:	Klinker.		Standard:	Normal till äldre.			
Väggar:	Halvkaklat.		Underhållsstatus:	Uppfräschningsbehov.			

TVÄTTSTUGA (Kv)

☒ Tvättmaskin (Electrolux)	Frys	Tvättställ	Varmvattenberedare	Dusch
☒ Torktumlare (Cylinda)	Centrifug	Förvaringsskåp	Frånluftsfläkt	WC
☐ Torkskåp	Centraldammsugare	Tvättbänk	Frånluftvärmepump	Mangel
Beskrivning:	Tvättstuga med betonggolv och målade väggar.			
Golv:	Betong.	Standard:	Normal.	
Väggar:	Målat.	Underhållsstatus:	Visst moderniseringsbehov.	

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
En stor del av ytsikten var täckta av diverse lösören.		

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	466 000	Byggnadsvärde:	257 000	Markvärde: 209 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Förrådsbyggnad

På fastighetens nordvästra del finns även en förrådsbyggnad. Inrymmande förrådsdel och utedass. Sannolikt är byggnaden uppförd med platta på mark, trästomme, träfasad och taklag av trä med utvändig beklädnad av tegelpannor.

SKICK OCH STANDARD

Generellt normalt skick och standard med visst underhållsbehov.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.

PANTBREV

Totalt 3 inteckningar.
Belopp 310.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

PLAN

Fastigheten omfattas av stadsplan från 1939-28-18, akt 11-KNS-53.

Tomtindelning: Blåklinten från 1958-08-30, akt 11-KNS-235/58.

Stadsplan från 1971-08-13, akt 11-KNS-366/71.

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

Vid värderingstillfället var småhuset belamrat med diverse lösöre och sopor.

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 2025-05-13

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från Östra Göinge kommun och ortsprissystem som UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 795 m². På fastigheten finns ett småhus i 1½-plan med källare. Taxerad boarea 70 m² och 56 m² biarea uppfört 1924. Tomt bestående mestadels av vildvuxna grönytor samt friliggande förrådsbyggnad.

Objektet var vid värderingstillfället kraftigt belamrat med diverse lösöre vilket bl.a. försvårade bedömningen av ytskikt. Generellt bedöms byggnaden vara i normalt till äldre skick och standard. Invändigt med större uppfräschningsbehov samt visst moderniseringsbehov. Utvändigt med visst eftersatt underhåll av bl.a. fönster och vindskenor.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2020-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 14 köp studerats.

Prisintervall: 3 846 - 14 453 kr/m².

Genomsnitt: 10 049 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 400 - 1 300 tkr.

Genomsnitt: 970 tkr.

K/T: 1,62 (0,93 - 2,54).

Genomsnittlig boarea: 98 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per maj 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 525 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 475 000–575 000 kronor

Malmö 2025-05-19



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



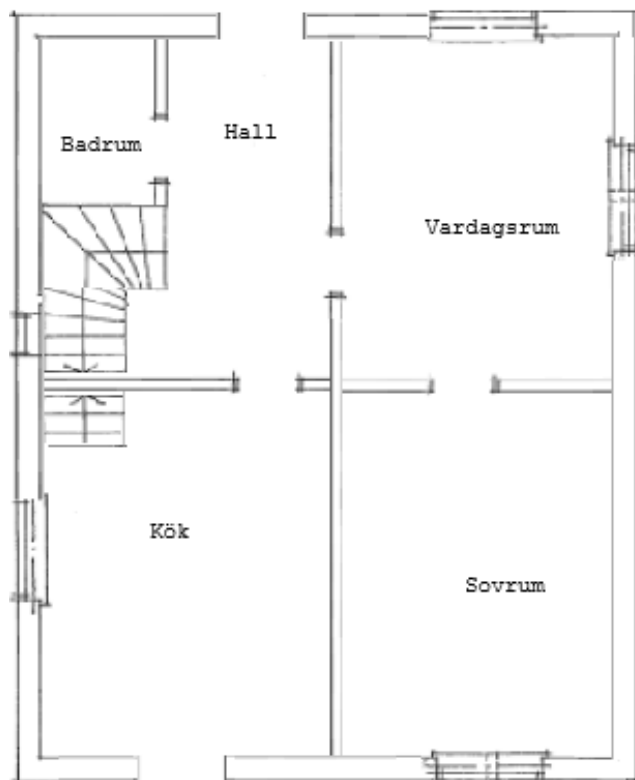
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



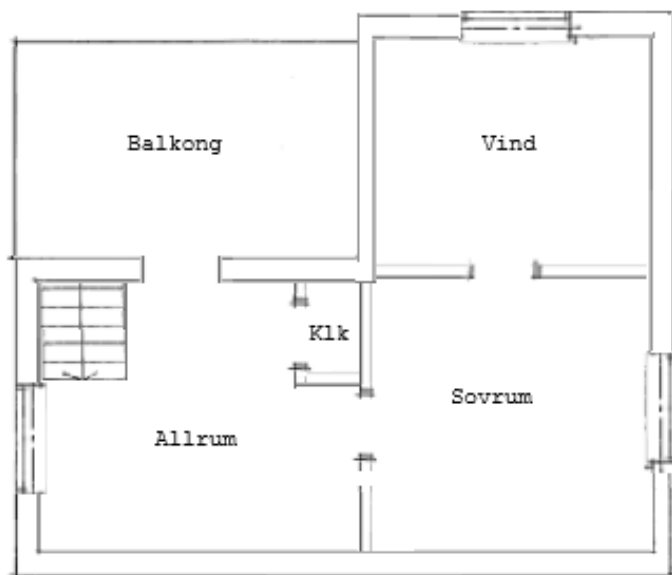
VärderingsInstitutet

Ritning bottenvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

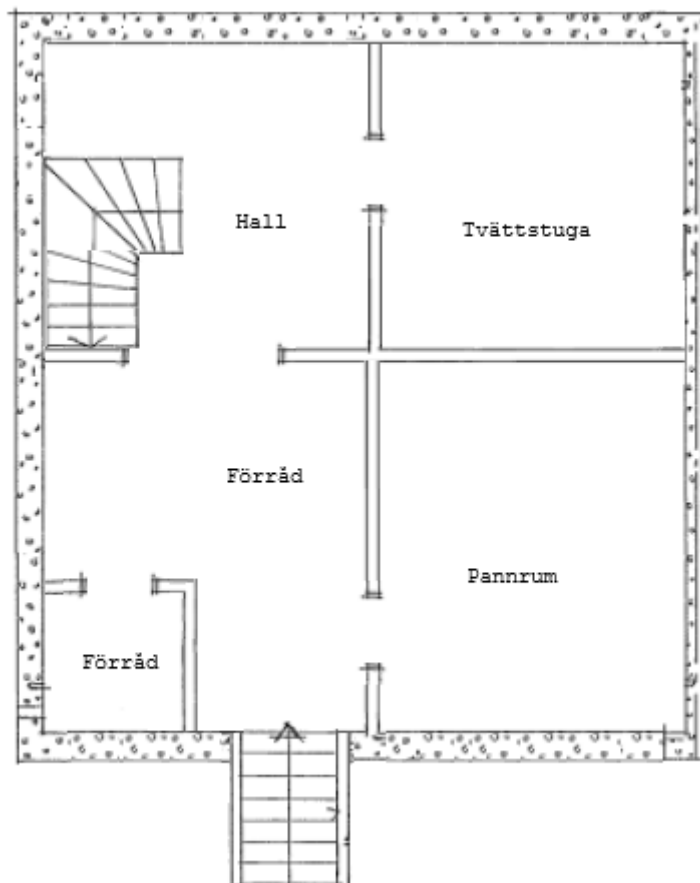
Ritning ovanvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

VärderingsInstitutet

Ritning källarvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.



038 Allmän+Taxering 2025-04-25

Fastighet

Beteckning
Östra Göinge
Blåklinten 7

UUID:
909a6a5e-dc10-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
120614994

Län- och kommunkod
1256

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2011-06-14

Distrikt
Knislinge
Socken: Knislinge

Distriktskod
101337

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-04-24

Adress

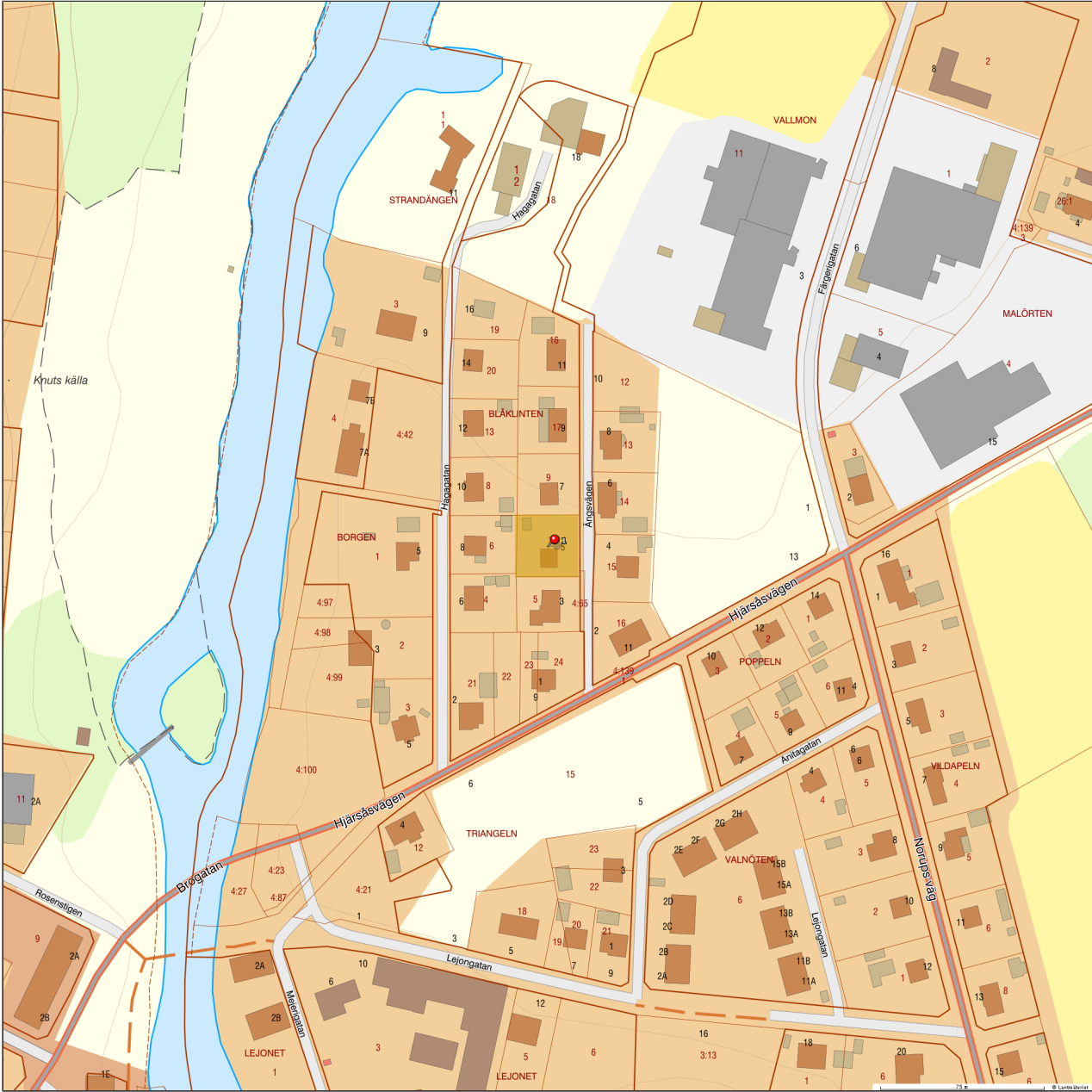
Adress
Ängsvägen 5
289 33 Knislinge

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6228376.6

E (SWEREF 99 TM)
444078.8



Areal

Område
Totalt

Totalareal
795 kvm

Därav landareal
795 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2011-06-14	11/7339

Köp (även transportköp): 2011-06-07
Köpeskilling: 300.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 310.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	225.250 SEK	2005-03-31	05/4675
2	39.750 SEK	2005-03-31	05/4676
3	45.000 SEK	2010-01-13	10/455

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1939-08-18	11-KNS-53
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Blåklinten	1958-08-30	11-KNS-235/58
Stadsplan	1971-08-13	11-KNS-366/71
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

188793-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	466.000 SEK	257.000 SEK	209.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/1	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 066392265.

Taxeringsvärde 209.000 SEK	Riktvärdeområde 1256002	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 735 kvm	Strand (Strandnära) mer än 75 m men högst 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 066393265.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 257.000 SEK	Total standardpoäng 20
Bostadsyta 70 kvm	Biutrymmesyta 56 kvm	Värdeyta 81 kvm
Nybyggnadsår 1924	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1960-06-30	
Sammanläggning	1962-08-28	11-KNS-263/62

Ursprung

Östra Göinge Hjärsåslilla 4:65, 4:66

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Knislinge Blåklinten 7	1990-03-07	1180-1180

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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