

Handläggare

Gustav Forsberg

Datum

2025-12-08

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Klippan Flädern 21



December 2025

VärderingsInstitutet I Skåne AB

Adress
Geijersgatan 11
216 18 Limhamn

Telefon
040-15 60 16

E-post
info@tengen.se

Org.nr.
556778-0704

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Flädern 21 i Klippans kommun</i>
ADRESS	<i>Föreningsgatan 4 264 52 Ljungbyhed</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-1934-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>December 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<p><i>Utgörs av fastighet om 660 m² belägen i Ljungbyhed.</i></p> <p><i>På fastigheten finns en småhusbyggnad i 1½-plan med källare. Byggnaden är uppförd 1930 med en taxerad boarea om 99 m² samt en biarea om 70 m² enligt taxeringsuppgifter. På fastigheten finns även ett gästrum/förrådsbyggnad. Tomten utgörs av trädgårdsyta, uppfart samt trädäck.</i></p> <p><i>Omgivande fastigheter utgörs av småhus och flerbostadshus.</i></p>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<p><i>Fastigheten inspekterades 2025-12-01 av Gustav Forsberg. Lagfaren ägare deltog inte.</i></p> <p><i>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.</i></p> <p><i>Denna värdering är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19 §.</i></p> <p><i>Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av fastigheten.</i></p>

VärderingsInstitutet

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 660 m².

TOMTTYP	<input checked="" type="checkbox"/> Mellantomt	<input type="checkbox"/> Hörntomt	<input type="checkbox"/> Skaftomt	<input type="checkbox"/> Sjötomt	<input type="checkbox"/> Strandtomt	<input type="checkbox"/> Strandnära tomt
	<input type="checkbox"/> Friliggande	<input checked="" type="checkbox"/> Trädgård	<input type="checkbox"/> Natur	<input type="checkbox"/> Kuperad	<input type="checkbox"/> Berg	
OMGIVNING	<input checked="" type="checkbox"/> Småhus	<input type="checkbox"/> Parhus	<input type="checkbox"/> Radhus	<input type="checkbox"/> Centralt läge		
	<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Kedjehus	<input type="checkbox"/> Flerbostadshus	<input type="checkbox"/> Lantligt läge		

Tomten utgörs av vildvuxen trädgårdsyta, uppfart samt trädäck.

Vatten och avlopp

KOMMUNALT	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunalt vatten					
	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunalt avlopp					
EGET VA	<input type="checkbox"/> 1-kammarbrunn	<input type="checkbox"/> 3-kammarbrunn	<input type="checkbox"/> Sluten tank	<input type="checkbox"/> Borrard brunn		<input type="checkbox"/> Vatten saknas
	<input type="checkbox"/> 2-kammarbrunn	<input type="checkbox"/> Stenkista	<input type="checkbox"/> Infiltrationsbädd	<input type="checkbox"/> Grävd brunn		<input type="checkbox"/> Avlopp saknas

Enligt taxeringsuppgifter.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1930	<input checked="" type="checkbox"/> Permanentboende	<input checked="" type="checkbox"/> Friliggande	<input type="checkbox"/> Kedjehus	<input type="checkbox"/> Gavelläge
Tillbyggnadsår:		<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Parhus	<input type="checkbox"/> Radhus	<input type="checkbox"/> Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½-plan med källare. Byggnadsår enligt taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTERTAK	FÖNSTER
<input type="checkbox"/> Murar till berg	<input type="checkbox"/> Betonghålstén	<input checked="" type="checkbox"/> Trä	<input checked="" type="checkbox"/> Trä	<input checked="" type="checkbox"/> Träpanel	<input type="checkbox"/> Tegelpannor	<input type="checkbox"/> Kopplade
<input type="checkbox"/> Gjuten grund	<input type="checkbox"/> Lättklinker	<input type="checkbox"/> Lättbetong	<input type="checkbox"/> Lättbetong	<input type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Betongpannor	<input checked="" type="checkbox"/> Tvåglas
<input checked="" type="checkbox"/> Källargrund	<input type="checkbox"/> Lättbetong	<input type="checkbox"/> Lättklinker	<input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Kalksandsten	<input checked="" type="checkbox"/> Plåt	<input type="checkbox"/> Treglas
<input type="checkbox"/> Krypgrund	<input type="checkbox"/> Betong	<input checked="" type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Stålbalkar	<input type="checkbox"/> Puts	<input type="checkbox"/> Papp	<input checked="" type="checkbox"/> Isolerglas
<input type="checkbox"/> Plintar	<input type="checkbox"/> Natursten	<input type="checkbox"/> Betong		<input type="checkbox"/> Slammat	<input type="checkbox"/> Shingel	<input type="checkbox"/> Enkelglas
<input type="checkbox"/> Pålar		<input type="checkbox"/> Timmer		<input type="checkbox"/> Eternit	<input type="checkbox"/> Eternit	<input type="checkbox"/> 2+1-glas
<input type="checkbox"/> Balkgrund		<input type="checkbox"/> Leca		<input type="checkbox"/> Plåt	<input type="checkbox"/> Vass	<input type="checkbox"/> Innanfönster
<input type="checkbox"/> Torpargrund						

Huset har stått uppvärmt i två år, enligt uppgift.

BYGGTEKNIK UPPVÄRMINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

<input type="checkbox"/> Vattenburet värmesystem	<input type="checkbox"/> Öppen spis	<input type="checkbox"/> Oljepanna med utv. tank.	<input type="checkbox"/> Solvärme
<input type="checkbox"/> Luftburet värmesystem	<input type="checkbox"/> Öppen spis m. insats	<input type="checkbox"/> Elpanna	<input type="checkbox"/> Jordvärme
<input type="checkbox"/> Direktverkande el	<input checked="" type="checkbox"/> Kamin	<input type="checkbox"/> Fast bränslepanna	<input type="checkbox"/> Värmepump (luft/luft)
<input type="checkbox"/> Radiatorer	<input type="checkbox"/> Kakelugn	<input type="checkbox"/> Bergvärme	<input checked="" type="checkbox"/> Värmepump (luft/vatten 2 st.)
<input type="checkbox"/> Golvvärme	<input checked="" type="checkbox"/> Varmvattenberedare	<input type="checkbox"/> Sjövärme	<input type="checkbox"/> Fjärrvärme
<input type="checkbox"/> Mek. Ventilation		<input type="checkbox"/> Grundvattenvärme	
<input checked="" type="checkbox"/> Självdragsventilation			

Bostaden har inte varit uppvärmd de senaste åren, varför osäkerhet kring värmesystemets funktion föreligger.

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 99 m² och biarea till 70 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	Pann-rum	Grov-entré	Klädk.	Allrum	Förråd	Tvätt-stuga	Uterum	Balkong
Bv	1		1		1			1								
Ov		3						1								
Kv													3	1		
S:a	1	3	1		1			2					3	1		
Övrigt:																

KÖK (Bv)

<input type="checkbox"/> Elspis	<input type="checkbox"/> Häll	<input checked="" type="checkbox"/> Inb. ugn	<input type="checkbox"/> Kyl	<input type="checkbox"/> Kaffemaskin
<input type="checkbox"/> Vedspis	<input checked="" type="checkbox"/> Induktionshäll	<input checked="" type="checkbox"/> Inb. Mikro	<input type="checkbox"/> Frys	<input type="checkbox"/> Vinkyl
<input type="checkbox"/> Gasspis	<input checked="" type="checkbox"/> Köksfläkt	<input checked="" type="checkbox"/> Diskmaskin	<input checked="" type="checkbox"/> Kyl/Frys (Smeg)	<input type="checkbox"/>
Beskrivning:	Klinker på golv, målade väggar och kakel ovanför diskbank.			
Standard:	Normal.			
Underhållsstatus:	Normal.			

BADRUM (Bv)

<input checked="" type="checkbox"/> WC	<input checked="" type="checkbox"/> Duschplats	<input checked="" type="checkbox"/> Badkar	<input type="checkbox"/> Handdukstork	<input type="checkbox"/> Tvättmaskin
<input type="checkbox"/> Bidé	<input type="checkbox"/> Duschkabin	<input type="checkbox"/> Bubbelpadkar	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Bastu	<input type="checkbox"/>
Beskrivning:				
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Väggar:	Kakel/målade.	Underhållsstatus:	Normal.	

TVÄTTSTUGA (Kv)

<input checked="" type="checkbox"/> Tvättmaskin (Gorenje)	<input type="checkbox"/> Frys	<input type="checkbox"/> Tvättställ	<input type="checkbox"/> Varmvattenberedare	<input type="checkbox"/> Duschkabin
<input type="checkbox"/> Torktumlare	<input type="checkbox"/> Centrifug	<input type="checkbox"/> Förvaringskåp	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	<input type="checkbox"/> Bastu
<input type="checkbox"/> Torkskåp	<input type="checkbox"/> Centraldammsugare	<input type="checkbox"/> Tvättbank	<input type="checkbox"/> Frånluftvärmepump	<input type="checkbox"/>
Beskrivning:				
Golv:	Betong.	Standard:	Enkel.	
Väggar:	Målad puts.	Underhållsstatus:	Underhållsbehov.	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
<input type="checkbox"/> Parkett	<input type="checkbox"/> Tapet	<input checked="" type="checkbox"/> Målat
<input type="checkbox"/> Plastgolv	<input type="checkbox"/> Målad glasfiberväv	<input checked="" type="checkbox"/> Panel
<input type="checkbox"/> Brädgolv	<input checked="" type="checkbox"/> Målat	<input type="checkbox"/> Gips
<input checked="" type="checkbox"/> Laminat	<input type="checkbox"/> Träpanel	<input type="checkbox"/> Vävspänt
<input type="checkbox"/> Linoleum	<input type="checkbox"/> Bröstpanel	<input type="checkbox"/> Plastspänt
<input checked="" type="checkbox"/> Klinker	<input type="checkbox"/> Väv	<input type="checkbox"/> Pappspänt
<input type="checkbox"/> Skiffer	<input type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Akustikplattor
<input type="checkbox"/> Heltäckningsmatta	<input type="checkbox"/> Puts	<input type="checkbox"/> Stuckatur

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgiftsår: 2024				
Taxeringsvärde:	684 000	Byggnadsvärde:	436 000	Markvärde: 248 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Gästhus/förrådsbyggnad

Sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme, träfasad och plåttak. 2-glas fönster. Invändiga ytskikt med betonggolv och träpanel på väggar och tak. Byggnaden bedöms vara i normalt skick och standard.

PANTBREV

Totalt 1 inteckning.
Belopp 1.275.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare: okänd.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring: okänd.
Fiber: okänt.

PLANBESTÄMMELSER

Omfattas av äldre stadsplan från 1952-10-17, akt 11-LJU-99/52.

SERVITUT, GEMENSAMHETS-ANLÄGGNINGAR M.M.

Fastigheten belastas inte av några servitut.

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 ställs i relation till ortsprisunderlaget.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på följande underlag:

1. Inspektion av fastigheten 2025-12-01

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 ortsprisystem UCBV och Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 660 m². På fastigheten finns friliggande småhusbyggnad i 1½-plan med källare och en taxerad boarea om 99 m² och biarea om 70 m². I anslutning till huset norra del finns trädäck och på den nordvästra delen av fastigheten finns attefallshus. Den obebyggda delen av fastigheten utgöres mestadels av vildvuxna grönytor. Bostaden bedöms överlag vara i normalt till modernt skick men större osäkerhet föreligger då byggnaden har varit uppvärmd i två år.

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: 4 740 - 20 590 kr/m².

Genomsnitt: 11 720 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 450 - 2 185 tkr.

Genomsnitt: 1 975 tkr.

K/T: 1,22 (0,57 - 2,16).

Genomsnittlig boarea: 110 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per december 2025** bedöms efter avstämning mot ortspris-
underlaget till **950 000 kr.**

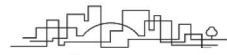
Bedömt värdeintervall 850 000-1 050 000 kr

Malmö 2025-12-08



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



VärderingsInstitutet

Bottenvåning



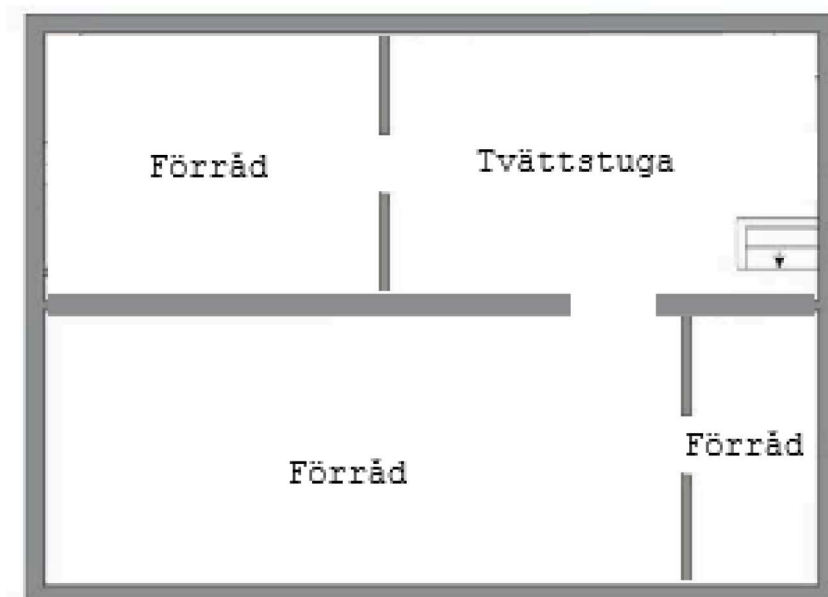
Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Källarvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning Klippan Flådern 21	UUID 909a6a5f-d34e-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120678301	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 1276	Distrikt Riseberga Socken: riseberga	Distriktskod 101296	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2021-09-15 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-17

Adress

Adress

Föreningsgatan 4
264 52 Ljungbyhed

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2021-07-02	D-2021-00293044:1

Berört fång

D-2021-00293044:1, andel 1/1 Köp
(inklusive transportköp):
2021-06-18
Köpeskilling: 1 500 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Beviljad d-2021-00374280:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 1 275 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 275 000 SEK	2021-07-02	D-2021-00293044:3

Anmärkningar

Beviljad: D-2021-00374280:3

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Hässleholm

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1952-10-17	11-LJU-99/52

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	400898-0	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	684 000 SEK	436 000 SEK	248 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 5322264 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomtareal
248 000 SEK	1276005	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	660 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 5323264 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
436 000 SEK	Friliggande	22	99 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
70 kvm	113 kvm	1930	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1930	Nej	1	


Allmänna delen

Skattetal

Skattetal	Skattetyyp
11/20480	Mantal

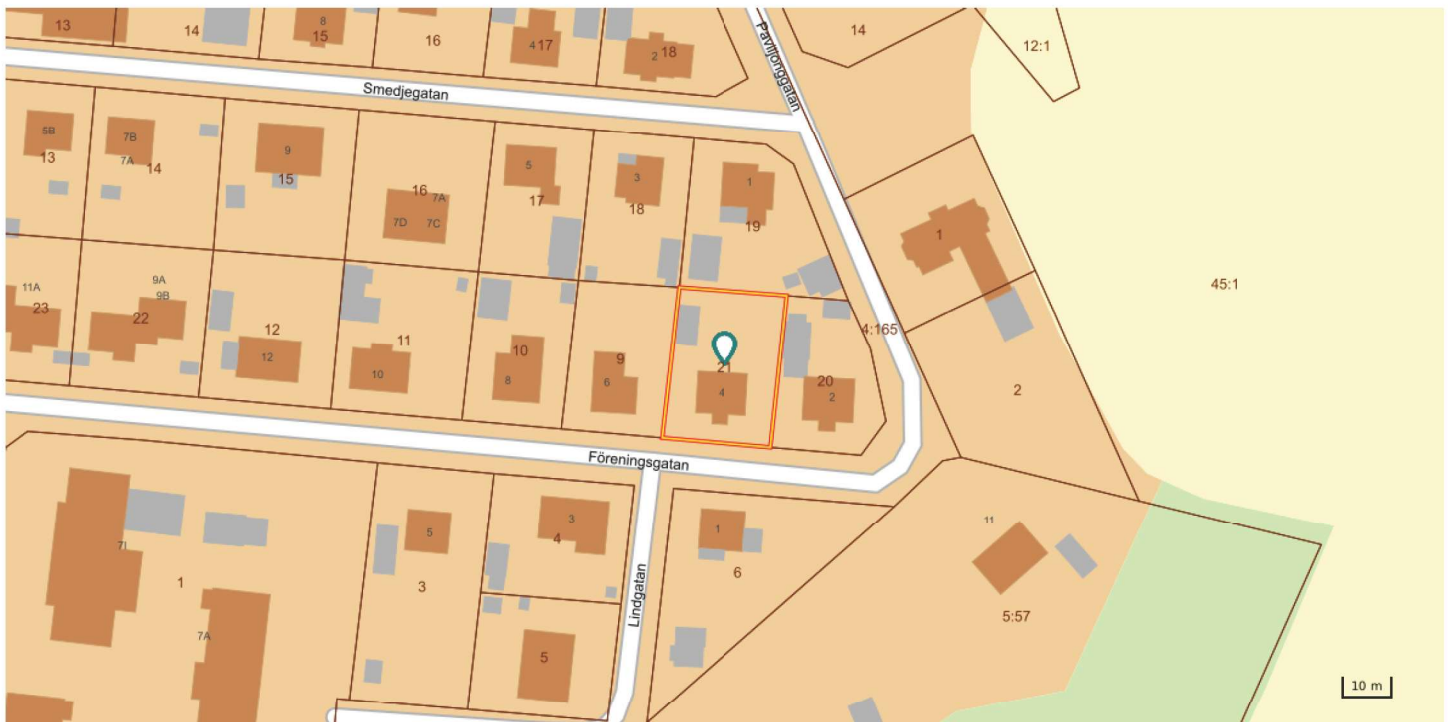
Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Ägostyckning AA53	1906-09-29	11-RIS-244

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt	
Ägoutbyte på samfällad mark		11-RIS-867	
Ursprung			
Klippan Ljungby 4:28			
Avskild mark			
Klippan Ljungby 4:164-165, 48:1, 50:1, 51:1			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6215577.5	390363.6
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	660 m ²	660 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
L-Riseberga Ljungby 4:88	1991-09-25	1183-927	

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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