

## V Ä R D E U T L Å T A N D E

### *Klippan Bläsinge 3:14*



*December 2025*

<b>VÄRDERINGSOBJEKTET</b>	<i>Bläsinge 3:14 i Klippan kommun</i>
<b>ADRESS</b>	<i>Bläsinge 4902 264 94 Klippan</i>
<b>LAGFAREN ÄGARE</b>	<i>F-1775-25-12 Juridisk person</i>
<b>VÄRDETIDPUNKT</b>	<i>December 2025</i>
<b>UPPDRAGSGIVARE</b>	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
<b>OBJEKTET</b>	<p><i>Utgörs av en fastighet om 12 839 m<sup>2</sup> belägen i lantligt läge cirka 2 km från Östra Ljungby.</i></p> <p><i>På fastigheten finns en trelängad gård med en småhusbyggnad, en byggnad som inrymmer garage och uthyrningsrum samt en separat stallbyggnad. Fastigheten nyttjas som Bed &amp; Breakfastanläggning med tillhörande bostad vid värderingstillfället.</i></p> <p><i>Småhusbyggnaden har en boarea om 231 m<sup>2</sup> och är uppförd 1909 enligt taxeringsuppgifter. Ekonomibygnaderna omfattar 280 m<sup>2</sup> avseende stall och maskinhall samt 170 m<sup>2</sup> hyreshusenhet med uthyrningsrum för hotellverksamhet.</i></p> <p><i>Tomten utgörs av stenlagd innergård och uppfart samt trädäck med vedeldad badtunna i anslutning till småhuset och uthyrningsdelen.</i></p> <p><i>Omgivande fastigheter utgörs mestadels av åkermark samt av friliggande småhus och gårdar.</i></p>
<b>UPPLÅTELSEFORM</b>	<i>Äganderätt</i>
<b>VÄRDERINGSÄNDAMÅL</b>	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
<b>INSPEKTION</b>	<p><i>Fastigheten inspekterades 2025-12-01 av Gustav Forsberg tillsammans med ägare.</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>

## Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 12 839 m<sup>2</sup>.

TOMTTYP	<input 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 checked="" type="checkbox"/> Friliggande	<input checked="" type="checkbox"/> Trädgård	<input checked="" 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"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Kedjehus	<input type="checkbox"/> Flerbostadshus	<input checked="" type="checkbox"/> Lantligt läge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Tomten runt byggnaderna utgörs av grusad innergård, uppfart och trädgårdsytor samt trädäck med vedeldad badtunna. I övrigt utgörs marken av inhägnad betesmark.

## Vatten och avlopp

KOMMUNALT	<input type="checkbox"/> Kommunalt vatten	<input type="checkbox"/> Kommunalt avlopp			
EGET VA	<input type="checkbox"/> 1-kammarbrunn	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Grävd brunn	<input type="checkbox"/> Avlopp saknas

Enskilt vatten och avlopp enligt taxeringsuppgifter. Avloppsanläggningen uppfyller inte dagens krav och det finns ett förbud mot att släppa ut spillvatten från wc och BDT till densamma enligt beslut från 2018-11-01 (se anteckning från fastighetsutdrag) och bifogat förbud från Söderåsens miljöförbund. Ny ägare behöver inrätta ny avloppsanläggning som uppfyller dagens krav på rening. Grävd brunn för enskilt vatten enligt ägaren.

## Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

### BYGGNADSTYP

Byggår:	1909	<input checked="" type="checkbox"/> Permanentboende	<input checked="" type="checkbox"/> Friliggande	<input type="checkbox"/> Kedjehus	<input type="checkbox"/> Gavelläge
Tillbyggnadsår:	2007	<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Parhus	<input type="checkbox"/> Radhus	<input type="checkbox"/> Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½-plan. Angivet värdeår från taxeringsuppgifter. Enligt ägaren är byggnaderna uppförda på 1850-talet.				

### BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLÄG	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"/> Gjutet grund	<input type="checkbox"/> Lättklinker	<input type="checkbox"/> Lättbetong	<input type="checkbox"/> Lättbetong	<input type="checkbox"/> Tegel	<input checked="" type="checkbox"/> Betongpannor	<input checked="" type="checkbox"/> Tvåglas
<input type="checkbox"/> Källargrund	<input type="checkbox"/> Lättbetong	<input type="checkbox"/> Lättklinker	<input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Kalksandsten	<input type="checkbox"/> Plåt	<input type="checkbox"/> Treglas
<input type="checkbox"/> Krypgrund	<input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Stålbalkar	<input type="checkbox"/> Puts	<input type="checkbox"/> Papp	<input checked="" type="checkbox"/> Isoler glas
<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 checked="" type="checkbox"/> Torpargrund						

Bärande stomme av korsvirke enligt ägaren.

### BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

<input checked="" 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 2 st.	<input type="checkbox"/> Fast bränslepanna	<input type="checkbox"/> Värmepump (luft/luft)
<input checked="" type="checkbox"/> Radiatorer	<input type="checkbox"/> Kakelugn	<input type="checkbox"/> Bergvärme	<input type="checkbox"/> Värmepump (luft/vatten)
<input type="checkbox"/> Golvvärme	<input type="checkbox"/> Varmvattenberedare	<input type="checkbox"/> Sjövärme	<input type="checkbox"/> Fjärrvärme
<input type="checkbox"/> Mek. Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/> Pelletsanna	<input type="checkbox"/> Grundvattenvärme	
<input checked="" type="checkbox"/> Självdragsventilation		<input checked="" type="checkbox"/> Vindkraft	

Egen vindkraft med en effekt om 45 kW, fungerade inte vid värderingstillfället och är i behov av reparation enligt ägaren.

## AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 231 m<sup>2</sup>**. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.

## RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sovrum	Kök	Mat-sal	Badrum	WC+Dusch	Allrum	Hall	Bastu	Grov-entré	Kontor	Klk	Balkong	Tvättstuga	Uterum	Garage
<b>Bv</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>		<b>2</b>			<b>1</b>			<b>1</b>		
<b>Ov</b>		<b>2</b>			<b>1</b>		<b>1</b>						<b>1</b>			
<b>S:a</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>			<b>1</b>		<b>1</b>	<b>1</b>		
Övrigt:																

## KÖK (BV)

<input type="checkbox"/>	Elspis	<input checked="" type="checkbox"/>	Häll (Electrolux)	<input checked="" type="checkbox"/>	Inb. ugn	<input type="checkbox"/>	Kyl	<input type="checkbox"/>	Kaffemaskin
<input type="checkbox"/>	Vedspis	<input 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 (Electrolux)	<input checked="" type="checkbox"/>	Diskmaskin (Siemens)	<input checked="" type="checkbox"/>	Kyl/Frys 2 st (LG)	<input type="checkbox"/>	
Beskrivning:	Klinkergolv, bröstpanel på väggar och kakel ovanför diskbänk. Diskbänk i granit.								
Standard:	Normal.								
Underhållsstatus:	Normal.								

## WC + DUSCH (BV)

<input checked="" type="checkbox"/>	WC	<input checked="" type="checkbox"/>	Duschplats	<input type="checkbox"/>	Badkar	<input type="checkbox"/>	Handdukstork	<input type="checkbox"/>	Tvättmaskin
<input type="checkbox"/>	Bidé	<input type="checkbox"/>	Duschkabin	<input type="checkbox"/>	Bubbelbadkar	<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:	Fördelat på olika rum, vid groventrén.								
Golv:	Klinker.		Standard:		Normal till äldre.				
Väggar:	Kakel.		Underhållsstatus:		Visst underhållsbehov.				

## BADRUM (BV)

<input checked="" type="checkbox"/>	WC	<input checked="" type="checkbox"/>	Duschplats	<input type="checkbox"/>	Badkar	<input type="checkbox"/>	Handdukstork	<input type="checkbox"/>	Tvättmaskin
<input type="checkbox"/>	Bidé	<input type="checkbox"/>	Duschkabin	<input type="checkbox"/>	Bubbelbadkar	<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.		Underhållsstatus:		Visst underhållsbehov.				

## TVÄTTSTUGA (BV)

<input checked="" type="checkbox"/>	Tvättmaskin (Asko)	<input type="checkbox"/>	Frys	<input type="checkbox"/>	Tvättställ	<input type="checkbox"/>	Varmvattenberedare	<input checked="" type="checkbox"/>	Duschkabin
<input checked="" type="checkbox"/>	Torktumlare (Asko)	<input type="checkbox"/>	Centrifug	<input type="checkbox"/>	Förvaringsskåp	<input type="checkbox"/>	Frånluftsfläkt	<input type="checkbox"/>	Bastu
<input type="checkbox"/>	Torkskåp	<input type="checkbox"/>	Centralsugare	<input checked="" type="checkbox"/>	Tvättbänk	<input type="checkbox"/>	Frånluftvärmepump	<input checked="" type="checkbox"/>	Mangel
Beskrivning:									
Golv:	Klinker.		Standard:		Normal till modern.				
Väggar:	Målade.		Underhållsstatus:		Normal.				

## BADRUM (OV)

<input checked="" type="checkbox"/>	WC	<input checked="" type="checkbox"/>	Duschplats	<input type="checkbox"/>	Badkar	<input type="checkbox"/>	Handduktork	<input type="checkbox"/>	Tvättmaskin
<input type="checkbox"/>	Bidé	<input type="checkbox"/>	Duschkabin	<input type="checkbox"/>	Bubbelbadkar	<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: Renoverat januari 2024 enligt ägaren.									
Golv:		Klinker.		Standard:		Normal till modern.			
Väggar:		Kakel.		Underhållsstatus:		Normal.			

## FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK	
<input type="checkbox"/>	Parkett	<input checked="" type="checkbox"/>	Målat
<input type="checkbox"/>	Plastgolv	<input checked="" type="checkbox"/>	Panel
<input checked="" type="checkbox"/>	Furugolv	<input type="checkbox"/>	Gips
<input checked="" type="checkbox"/>	Laminat	<input type="checkbox"/>	Vävspänt
<input type="checkbox"/>	Linoleum	<input type="checkbox"/>	Plastspänt
<input checked="" type="checkbox"/>	Klinker	<input type="checkbox"/>	Pappspänt
<input type="checkbox"/>	Skiffer	<input type="checkbox"/>	Akustikplattor
<input type="checkbox"/>	Heltäckningsmatta	<input type="checkbox"/>	Stuckatur

## TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgiftsår: 2024					
Taxeringsvärde:	<b>1 618 000</b>	Byggnadsvärde:	<b>1 327 000</b>	Markvärde:	<b>291 000</b>

121 - Lantbruksenhet, som endast utgörs av växthus/djurstall.

Uppgiftsår: 2023					
Taxeringsvärde:	<b>133 000</b>	Byggnadsvärde:	<b>133 000</b>	Markvärde:	<b>0</b>

322 - Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad.

Uppgiftsår: 2025					
Taxeringsvärde:	<b>644 000</b>	Byggnadsvärde:	<b>544 000</b>	Markvärde:	<b>100 000</b>

## ÖVRIGA BYGGNADER

### Uthyrningsdel/garage

*Friliggande garage- och hotellbyggnad där Bed & Breakfast bedrivs vid värderingstillfället.*

*Byggnaden är sannolikt uppförd med platta på mark samt delvis utgrävd källardel, trästomme, fasad av träpanel och plåt, kopplade tvåglasfönster samt utvändigt tak av plåt. Automatisk taksjutport. Uppvärmning via radiatorkrets kopplad till pellets-eldad panna.*

*Byggnaden inrymmer en uthyrningslägenhet med egen ingång (familje-lgh på ritning) med kök, sovrum och badrum. Utrustat med elspis, ventilator, tvättställ och kyl. Badrum med plastmatta på golv och väggar utrustat med wc, tvättställ och duschkabin,*

En "svit" med sovrum, pentry och badrum (rum 5 på ritning). Pentry utrustat med två kokplattor och ventilator. Badrum med klinker på golv och kakel/målade väggar. Gemensam dusch och wc med klinkergolv och kakel/målade väggar.

Rum 1-4 med gemensamt pentry, wc:n och dusch. Byggnaden inrymmer även kök och matsal. Pentry utrustat med tvättställ, ventilator, kyl/frys med en gemensam matplats.

Förekommande ytskikt är klinkergolv, plastmattor, laminatgolv och brädgolv. Väggar målade/tapetserade samt träpanel och målade innertak.

Delvis utgrävd källare med pannrum, förråd samt bastu och duschutrymme. Duschgolvet måste bytas innan utrymmet kan användas enligt ägaren.

#### SKICK OCH STANDARD

Yttre underhåll bedöms som något eftersatt. Inre underhåll är normalt till gott. Standarden i rum varierar från enkel till god.

#### Stallbyggnad

Friliggande stallbyggnad om ca 200 m<sup>2</sup>. Byggnaden är sannolikt uppförd med platta på mark, stomme av mursten, fasad av träpanel samt taklag av trä med utvändigt beklädnad av eternit.

Byggnaden inrymmer 6 st hästboxar, en spilta, sadelkammare med indraget vatten, förrådsrum och en verksamhetslokal som använts för loppis. Höloft på vind.

#### SKICK OCH STANDARD

Bedöms som normal till äldre. Saneringsbehov föreligger i verksamhetslokalen då det har varit en vattenläcka och viss mikrobiell påväxt noterades.

#### **PANTBREV**

Totalt 14 inteckningar.  
Belopp 2 566 000 SEK.  
Pantbrevsinnehavare okänd.

#### **SERVITUT**

#### Ledningsrätt

Beteckning: 1166-550.2  
Rättsförhållande: Last.

#### **PLANBESTÄMMELSER**

Fastigheten omfattas ej av planbestämmelser.

## **EL & FÖRSÄKRING**

El till allmänt nät.  
Försäkring okänd.  
Brandlarm och kameror är installerade enligt ägaren.  
Fiber indraget enligt uppgift från ägaren.

## **HANDRÄCKNING**

Bostaden var normalt möblerad 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.

### **2. Marknadsanpassad intäkts- och kostnadsanalys**

Baserad på normaliserade intäkter och kostnader där nettoavkastningen under ett år diskonteras på oändlig tid.

## **B. Cash-flowanalys**

Vilket är nuvärdet av fastighetens förväntade Avkastningsförmåga. Härvid utförs marknads-simulering i en ekonomisk modell som analyserar och söker efterlikna marknadens förväntningar om framtida hyresutveckling, hyrespotential, driftskostnadsutveckling etc.

### **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 ortsprisssystem UCBV & Valueguard**

### **BEDÖMT AVKASTNINGSVÄRDE FÖR BED & BREAKFAST**

Det är ägaren av fastigheten som bedriver Bed & Breakfast-verksamheten varför ingen extern hyra har utgått. Hyran har bedömts nedan.

Omsättningen för bolaget har varierat de senaste åren. Normal omsättning kring 500-700 tkr/år.

#### **Driftsnetto**

Hyra: 130 000 kr/år.

Bedömd drift och underhåll: 60 000 kr/år.

Driftsnetto: 70 000 kr/år.

#### **Kapitalisering**

Mot bakgrund av fastighetens belägenhet, art, ålder, skick m.m. bedöms direktavkastningskravet för allt kapital till 7,5 %.

I direktavkastningskravet återspeglas marknadens förväntningar om inflation, realränta, risk och avskrivning.

#### **Avkastningsvärdet**

933 000 kr motsvarande ca 5 500 kr/m<sup>2</sup>.

## OMDÖME

Objektet utgörs av fastighet om 12 839 m<sup>2</sup>. På fastigheten finns en trelängad gård med en småhusbyggnad i 1½-plan, en byggnad som inrymmer garage och uthyrningsrum samt en separat stallbyggnad. Huvudbyggnad med en taxerad boarea om 231 m<sup>2</sup>. Hotellldel om 170 m<sup>2</sup> med en omsättning för Bed & Breakfast som varierat senaste åren men normalt kring 500-700 tkr/år. Den obebyggda delen av fastigheten utgörs av grusad innergård och uppfart. Övrig yta utgörs av betesmark om ca 8 000 m<sup>2</sup>.

Byggnaderna bedöms invändigt vara i normalt skick och standard. Visst underhållsbehov föreligger utvändigt och avseende stallbyggnaden. Ny avloppsanläggning behöver installeras, vindkraft i behov av reparation och saneringsbehov av del i stallbyggnaden.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i det aktuella närområdet sedan 2023-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 11 köp studerats.

Prisintervall: 15 000 - 37 800 kr/m<sup>2</sup>.

Genomsnitt: 22 900 kr/m<sup>2</sup>.

Köpeskillingsintervall: 2 850 - 5 995 tkr.

Genomsnitt: 4 482 tkr.

Genomsnittlig boarea: 204 m<sup>2</sup>.

Genomsnittlig tomtarea: 15 932 m<sup>2</sup>.

Utöver ovan har även obebyggd skogs- och åkermark studerats i närområdet för priser mellan 14-20 kr/m<sup>2</sup> samt hotell- och restaurangbyggnader (typkod 322) som noterats i nivåer kring 4 000-8 000 kr/m<sup>2</sup>.

## **MARKNADSBEDÖMNING**

Fastighetens **marknadsvärde per december 2025** bedöms efter avstämning mot ortspris-  
underlaget till **3 750 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 3 500 000-4 000 000 kr

Malmö 2025-12-08



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto  
Ritning  
Utdrag ur FDS med karta

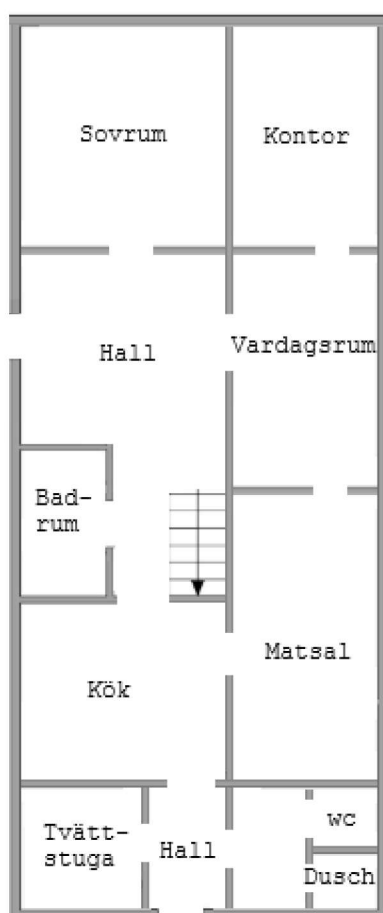




# VärderingsInstitutet

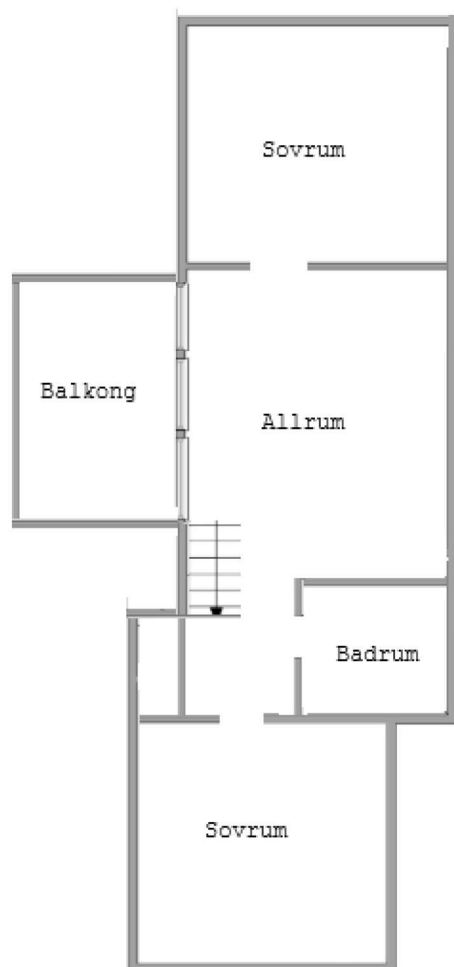
## Småhuset

### Bottenvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

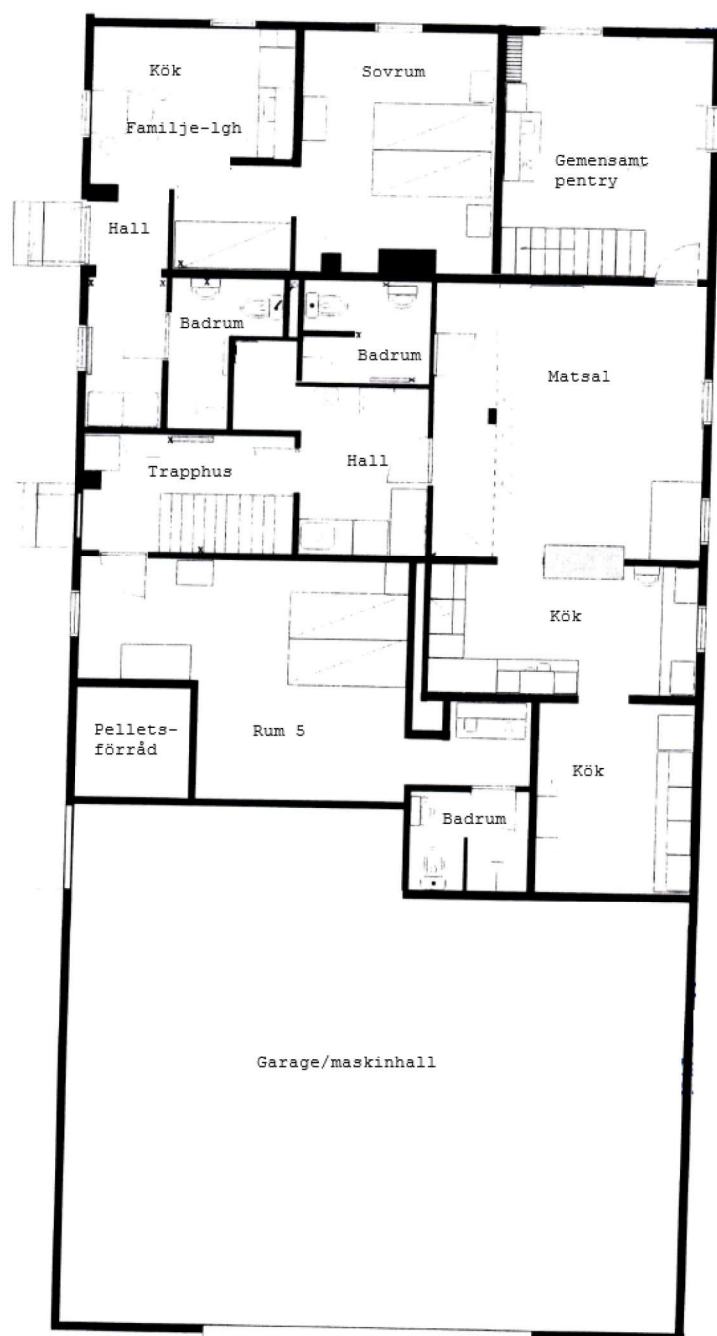
## Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

## Bed- and Breakfast - uthyrningsdel

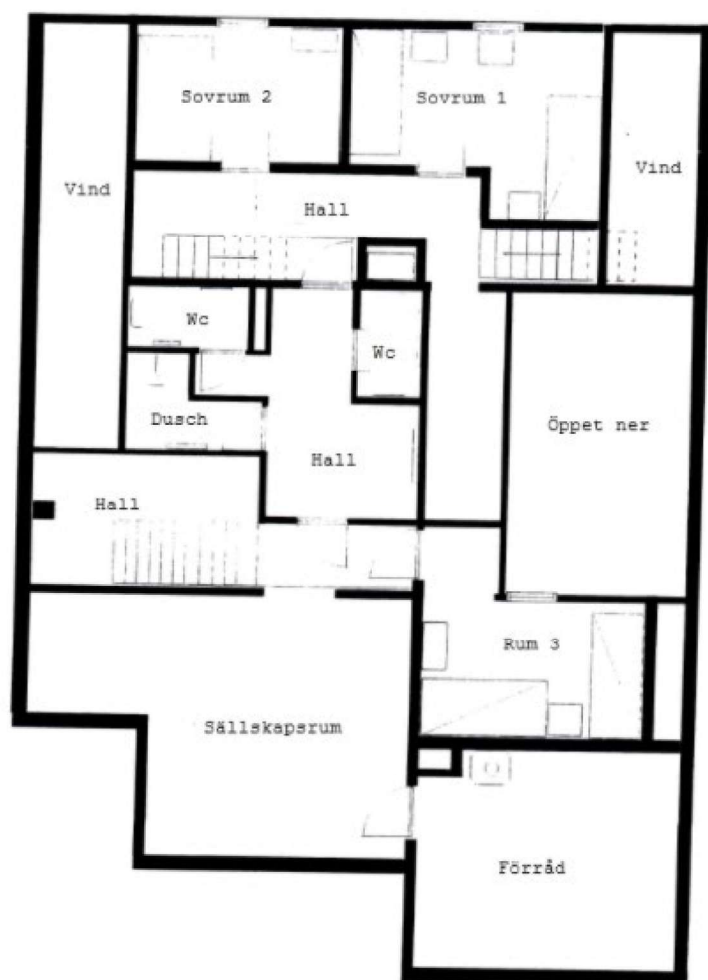
### Bottenvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

# VärderingsInstitutet

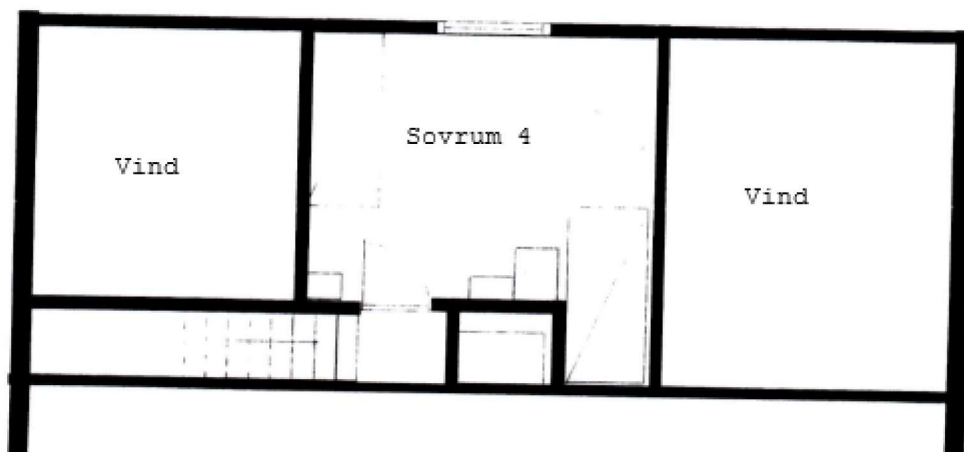
## Vån 1



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

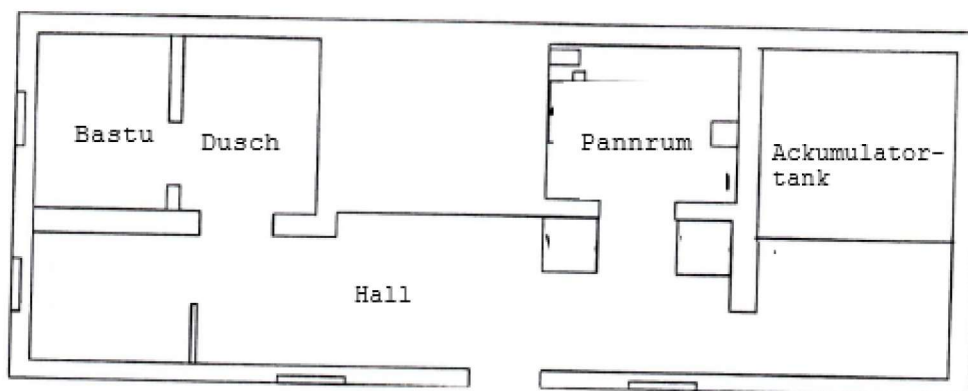
# VärderingsInstitutet

Vån 2



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Källarvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Klippan Bläsinge 3:14	<b>UUID</b> 909a6a5f-cf0d-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 120677212	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2022-10-11
<b>Län- och kommunkod</b> 1276	<b>Distrikt</b> Östra Ljungby Socken: östra ljungby	<b>Distriktskod</b> 101325	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-07-14  <b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2025-11-17

## Adress

### Adress

Bläsinge 4902  
264 94 Klippan

## Inskrivningsinformation

Lagfart

<b>Ägare</b>	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 2016-11-01	<b>Akt</b> D-2016-00499982:1
--------------	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

### Berört fång

D-2016-00499982:1, andel 1/1  
Köp (inklusive transportköp):  
2016-10-24  
Köpeskilling: 2 500 000 SEK  
(avser hela fastigheten)

### Anmärkningar

Beviljad d-2016-00524621:1

## Anteckningar

<b>Innehåll</b> Förbud att släppa ut spillvatten från wc och bdt till den bristfälliga avloppsanläggningen på fastigheten (2018-11-01, 2018.2358-6)	<b>Inskrivningsdag</b> 2020-08-04	<b>Akt</b> D-2020-00316657:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

### Anmärkningar

Frist till den 29 november 2020 D-2020-00316657:2

Utmätning 2025-07-10, 1 252 146 sek jämte ränta och kostnader (utslagsnummer: 01373721-25)	2025-07-14	D-2025-00251921:1
--	------------	-------------------

**Innehåll****Inskrivningsdag****Akt****Anmärkningar**

Avser inteckning 81/4561  
Avser inteckning 89/6627  
Avser inteckning 89/6628  
Avser inteckning 91/5038  
Avser inteckning 93/1281  
Avser inteckning 97/5926  
Avser inteckning 98/2796  
Avser inteckning 00/3343  
Avser inteckning 02/26393  
Avser inteckning 04/29970  
Avser inteckning 06/6078  
Avser inteckning 06/15387  
Avser inteckning 07/38787  
Avser inteckning 09/2419

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 14  
Totalt belopp: 2 566 000 SEK

<b>Nr</b>	<b>Belopp</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
1	205 000 SEK	1981-07-15	81/4561
2	334 000 SEK	1989-09-20	89/6627
3	96 000 SEK	1989-09-20	89/6628
4	100 000 SEK	1991-07-17	91/5038
5	165 000 SEK	1993-03-17	93/1281
6	100 000 SEK	1997-12-29	97/5926
7	200 000 SEK	1998-08-19	98/2796
8	50 000 SEK	2000-10-24	00/3343
9	100 000 SEK	2002-09-24	02/26393
10	140 000 SEK	2004-08-17	04/29970
11	181 000 SEK	2006-02-15	06/6078
12	294 000 SEK	2006-04-21	06/15387
13	203 000 SEK	2007-11-05	07/38787
14	398 000 SEK	2009-01-29	09/2419

**Ajourförande inskrivningsmyndighet****Myndighet**

Lantmäteriet

**Kontorbeteckning**

Hässleholm

**Telefonnummer**

0771-63 63 63

**E-mail**

fastighetsinskrivning@lm.se

**Rättigheter****Rättigheter**

<b>Ändamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstyp</b>	<b>Beteckning</b>
----------------	-------------------------	----------------------	-------------------

Starkström

Last

Ledningsrätt

1166-550.2

**Bildningsåtgärd**

Ledningsåtgärd

**Övrig berörkrets, med rättsförhållande****Förmån**

Kreab Energi AB

**Last**

Klippan Bläsinge S:3,1, 2:17, 3:14, 18:2, 19:2

Klippan Bläsinge Säteri 1:5

Klippan Bolestad 2:37, 16:1, 32:2, 33:2-4, 35:2,5, 38:3

Klippan Brödåkra 1:17-18

Klippan Lundsgården 11:6

Klippan Silvåkra 3:7,12,14

Klippan Öja 1:4,15, 2:7,15, 3:52,59,77,88, 4:6, 5:3,6,10, 6:18, 8:5,13, 31:5, 40:1, 41:1, 42:1, 43:1-2, 44:1, S:6

Klippan Öjamölla 1:3

Klippan Östra Ljungby 1:24, 2:33,38-39, 3:2,55,65,76,81,84,86-87,89,92,98, 4:15

Ängelholm Gångvad 1:3

**Taxeringsenheter**

## Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	409639-0	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 618 000 SEK	1 327 000 SEK	291 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 1	Aktiebolag

**Värderingsenhet småhus tomtmark 26271264 (2024)**

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomtareal
291 000 SEK	1276900	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	12814 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

**Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 26272264 (2024)**

Taxeringsvärde	Bebyggelsestyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
1 327 000 SEK	Friliggande	27	231 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	231 kvm	1909	2007
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1961	Nej	1	

## Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Lantbruksenhet, som endast utgörs av växthus/djurstall (121)	703773-0	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	Areal	

2023 133 000 SEK

**Ingående värden**

Tomtmark

Bostadsbyggnad

Skogsmark 0 SEK 0 ha

Skog med avverkningsrestriktion 0 SEK 0 ha

Skogsimpediment 0 SEK 0 ha

Åkermark 0 SEK 0 ha

Betesmark 0 SEK 0 ha

Ekonomibygnad 133 000 SEK 0 ha

Övrig mark 0 ha

**Taxerade ägare** **Andel** **Juridisk form**  
1 / 1 Aktiebolag

**Värderingsenhet ekonomibygnad 300100615 (2023)**

**Taxeringsvärde** **Riktvärdeområde** **Byggnadsyta** **Byggnadskategori**  
79 000 SEK 12046 200 kvm Djurstall, maskinhall mm. värdeår före 1980 (11)

**Beskaffenhet** **Värdeår** **Under uppförande**  
Godtagbar utformning och i godtagbart skick (2) Nej

**Värderingsenhet ekonomibygnad 300501240 (2023)**

**Taxeringsvärde** **Riktvärdeområde** **Byggnadsyta** **Byggnadskategori**  
54 000 SEK 12046 80 kvm Djurstall, maskinhall mm. värdeår före 1980 (11)

**Beskaffenhet** **Värdeår** **Under uppförande**  
Godtagbar utformning och i godtagbart skick (2) 1850 Nej

Hyreshustaxeringsenhet

**Typkod** **Taxeringsenhetsnummer** **Samtaxerad** **Typ av fastighet**  
Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad (322) 716206-1 Nej Fastighet

**Taxeringsår** **Taxeringsvärde** **därav byggnadsvärde** **därav markvärde**  
2025 644 000 SEK 544 000 SEK 100 000 SEK

**Taxerade ägare** **Andel** **Juridisk form**  
1 / 1 Aktiebolag

**Värderingsenhet hyreshus lokalmark 300568186 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b> 100 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1276002	<b>Byggrätt ovan mark</b> 250 kvm	<b>Riktvärde byggrätt</b> 400 SEK/kvm
--------------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------------	--

**Tillhör byggnad**

1

**Värderingsenhet hyreshus lokal 300568185 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b> 544 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1276002	<b>Lokalyta</b> 170 kvm	<b>Hyra</b> 170 000 SEK/år
--------------------------------------	-----------------------------------	----------------------------	-------------------------------

<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 2007	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b> 2007
--------------------------------	-----------------------------	-----------------------	------------------------

**Tillhör byggnad**

1

## Elproduktionstaxeringsenhet

<b>Typkod</b> Elproduktionsenhet (700)	<b>Taxeringsenhetsnummer</b> 723859-1	<b>Samtaxerad</b> Nej	<b>Typ av fastighet</b> Fastighet
---	--	--------------------------	--------------------------------------

**Taxeringsår**

2025

<b>Taxerade ägare</b>	<b>Andel</b> 1 / 1	<b>Juridisk form</b> Aktiebolag
-----------------------	-----------------------	------------------------------------

## Elproduktionstaxeringsenhet

**Typkod**

Elproduktionsenhet (700)

<b>Taxeringsår</b> 2025	<b>Taxeringsenhetsnummer</b> 723860-1	<b>Samtaxerad</b> Nej	<b>Typ av fastighet</b> Byggnad på ofri grund
----------------------------	--	--------------------------	--

**Taxerade ägare**

<b>Andel</b> 1 / 1	<b>Juridisk form</b> Aktiebolag
-----------------------	------------------------------------

**Allmänna delen**

## Åtgärd

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Avstyckning	1981-04-03	11-ÖLJ-653
Ledningsrättsåtgärd	1996-10-31	1166-550
Fastighetsreglering	2007-09-24	1276-979

## Ursprung

Klippan Bläsinge 3:13

## Läge, Karta

<b>Område</b>	<b>Typ</b>	<b>N (SWEREF99 TM)</b>	<b>E (SWEREF99 TM)</b>
1	Markområde	6227834.1	379385.2



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

#### Areal

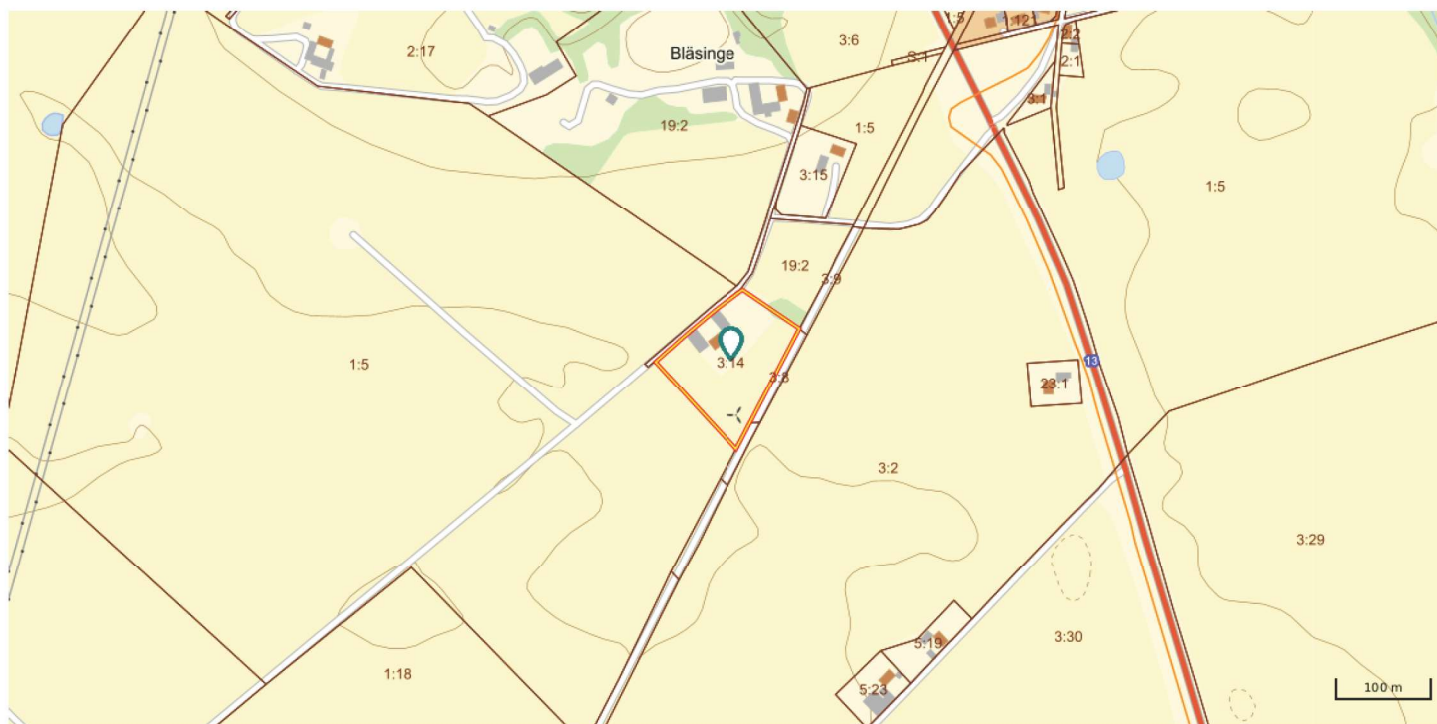
<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Total	12 839 m <sup>2</sup>	12 839 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

#### Tidigare beteckningar

<b>Beteckning</b>	<b>Omregistreringsdatum</b>	<b>Akt</b>
L-Östra Ljungby Bläsinge 3:14	1991-09-25	1183-927

Källa: Lantmäteriet

### Fastighetskarta



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