

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Östra Göinge Hjärsås 13:4



December 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Hjärsås 13:4 i Östra Göinge kommun</i>
ADRESS	<i>Hjärsås 3017 289 90 Knislinge</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-2150-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>December 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<p><i>Utgörs av en fastighet om 1 481 m² belägen mellan Knislinge och Hjärsås.</i></p> <p><i>På fastigheten finns en småhusbyggnad i 1½-plan med källare. Uppförd 1948 enligt taxeringsuppgifter med en taxerad boarea om 107 m² och en biarea om 60 m². På fastigheten finns även en garagebyggnad.</i></p> <p><i>Tomten utgörs mestadels av grönytor samt uppfart, gångar och en uteplats i västläge.</i></p> <p><i>Omgivningen består mestadels av åkermark och enstaka småhus.</i></p>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<p><i>Fastigheten inspekterades 2025-11-26 av Gustav Forsberg tillsammans med lagfaren 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 1 481 m².

TOMTTYP	<input type="checkbox"/> Mellantomt	<input type="checkbox"/> Hörntomt	<input type="checkbox"/> Skafttomt	<input type="checkbox"/> Sjötomt	<input type="checkbox"/> Strandtomt	<input type="checkbox"/> Strandnära tomt
	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Lantligt läge		

Tomten utgörs av trädgårdsytor, uppfart samt trädäck i västläge.

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 checked="" 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

Enskilt vatten och avlopp enligt taxeringsuppgift. Enligt kommunen består avloppsanläggningen av trekammarbrunn med efterföljande stenkista med tillstånd från 1976. Regler för enskilda avlopp har ändrats flera gånger sedan 1976 och avloppet är troligtvis i slutet av sin funktionella livslängd. Borrard brunn för vatten enligt ägaren.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1948	<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. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter. Sannolikt är byggnaden tillbyggd mot norr vilket inte är med i taxeringsuppgifterna.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTERTAK	FÖNSTER
<input type="checkbox"/> Murar till berg	<input type="checkbox"/> Betonghålisten	<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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Krypgrund	<input type="checkbox"/> Betong	<input type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Stålbalkar	<input type="checkbox"/> Puts	<input type="checkbox"/> Papp	<input type="checkbox"/> Isoleringsglas
<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						

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	<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"/> Vedpanna	<input type="checkbox"/> Grundvattenvärme	
<input type="checkbox"/> Självdragsventilation			

Bostaden har varit uppvärmd i 1-2 år enligt ägaren.

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 107 m² och biarea till 60 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	Bastu	Grov-entré	Förråd	Allrum	Pann-rum	Tvätt-stuga	Balk-ong	Garage
Bv	1		1		1			2								
Ov		2					1	1							1	
Kv								1			2		1			
S:a	1	2	1	1	2		1	4			2		1		1	
Övrigt:																

KÖK (Bv)

<input type="checkbox"/> Elspis	<input type="checkbox"/> Häll	<input type="checkbox"/> Inb. ugn	<input checked="" type="checkbox"/> Kyl	<input type="checkbox"/> Kaffemaskin
<input type="checkbox"/> Vedspis	<input type="checkbox"/> Induktionshäll	<input type="checkbox"/> Inb. Mikro	<input checked="" type="checkbox"/> Frys	<input type="checkbox"/> Vinkyl
<input type="checkbox"/> Gasspis	<input checked="" type="checkbox"/> Köksfläkt	<input type="checkbox"/> Diskmaskin	<input type="checkbox"/> Kyl/Frys	<input type="checkbox"/>
Beskrivning:	Vinylgolv och målade väggar med kakel ovanför diskbänken. Enligt ägaren har inbrott skett och utrustning tagits. Saknades bl.a. häll, ugn och mikro.			
Standard:	Bristfällig på grund av saknad utrustning.			
Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.			

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"/> Bubbeldbadkar	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ		<input checked="" type="checkbox"/> Urinoar	<input type="checkbox"/> Bastu	
Beskrivning:				
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Väggar:	Kakel.	Underhållsstatus:	Underhållsbehov.	

WC (Ov)

<input checked="" type="checkbox"/> WC	<input 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"/> Bubbeldbadkar	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Bastu	
Beskrivning:				
Golv:	Plastmatta.	Standard:	Normal till äldre.	
Väggar:	Målade.	Underhållsstatus:	Underhållsbehov.	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
<input type="checkbox"/> Parkett	<input type="checkbox"/> Tapet	<input checked="" type="checkbox"/> Målat
<input checked="" type="checkbox"/> Plastgolv	<input type="checkbox"/> Målad glasfiberväv	<input checked="" type="checkbox"/> Panel
<input checked="" type="checkbox"/> Brädgolv	<input checked="" type="checkbox"/> Målat	<input type="checkbox"/> Gips
<input checked="" type="checkbox"/> Laminat	<input checked="" 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:	1 010 000	Byggnadsvärde:	831 000	Markvärde: 179 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Garage-/förrådsbyggnad

På fastighetens nordöstra del finns en friliggande garagebyggnad uppförd.

Byggnaden är sannolikt uppförd med platta på mark, lättbetong-/trästomme, fasad av puts och takbeklädnad av tegelpannor.

SKICK OCH STANDARD

Byggnaden bedöms vara i äldre skick och standard.

PANTBREV

Totalt 7 inteckningar.
Belopp 1.169.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare: okänd.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring: okänd.
Fiber inte indraget enligt ägaren.

PLANBESTÄMMELSER

Omfattas inte av planbestämmelser.

HANDRÄCKNING

Bostaden var normalt möblerad vid värderingstillfället. Diverse lösöre förekom.

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 2025-11-26

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från Östra Göinges kommun och ortsprisystemen UCBV och Valueguard

OMDÖME

Objektet utgörs av fastighet om 1 481 m². På fastigheten finns en friliggande småhusbyggnad i 1½-plan med källare. Taxerad boarea om 107 m² och biarea om 60 m² uppfört 1948. Bostadsbyggnaden bedöms vara i äldre skick och standard med större underhålls-/reoveringsbehov. Huset har varit utan uppvärmning i 1-2 år och inbrott har skett där framförallt köksutrustning tagits. Den obebyggda delen av fastigheten består av grönytor och uppfart. Intill västra delen av tillbyggnaden finns trädäck. På fastighetens nordöstra del finns garage-/förrådsbyggnad.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2024-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 10 köp studerats.

Prisintervall: 2 773 - 13 640 kr/m².

Genomsnitt: 7 695 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 300 - 1 500 tkr.

Genomsnitt: 800 tkr.

K/T: 1,18 (0,43 - 2,20).

Genomsnittlig boarea: 104 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per december 2025** bedöms efter avstämning mot ortspris-
underlaget till **500 000 kr.**

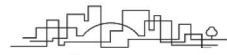
Bedömt värdeintervall 400 000-600 000 kr

Malmö 2025-12-15



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

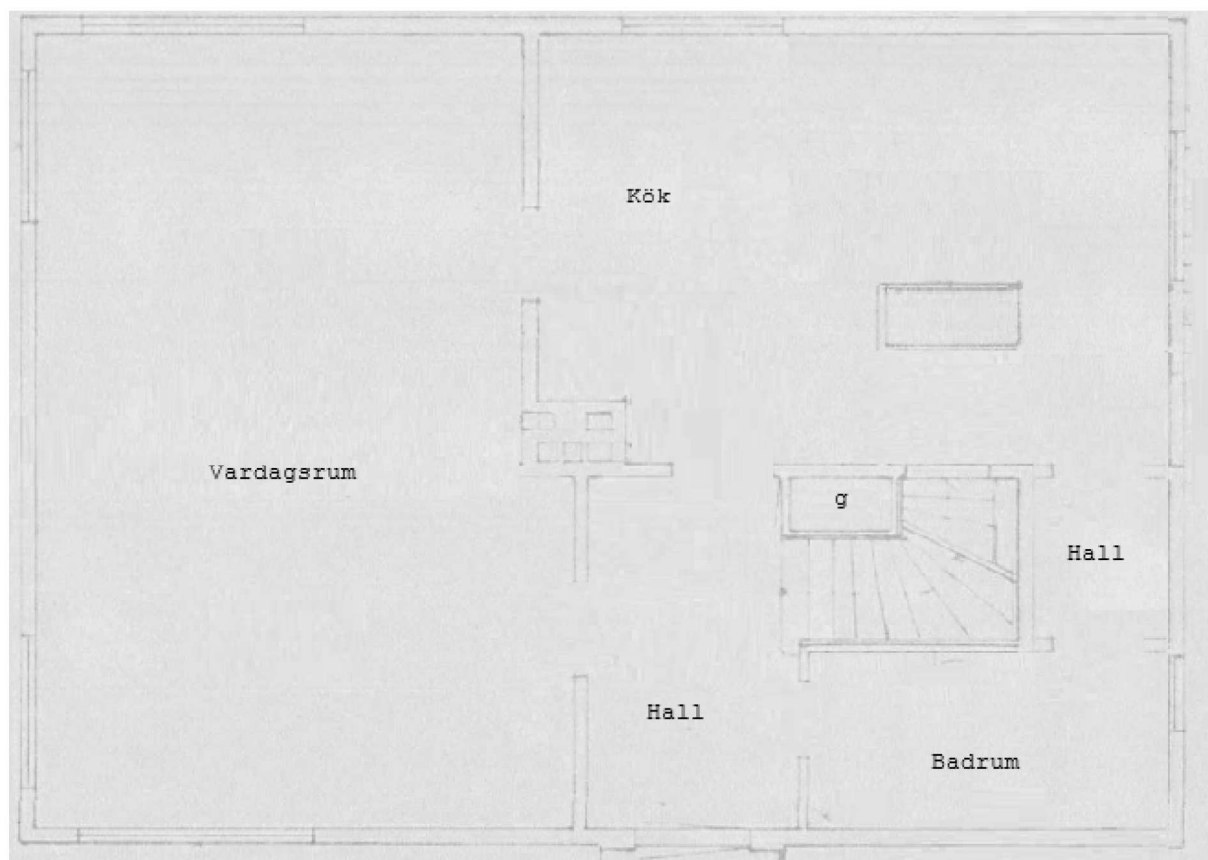


SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

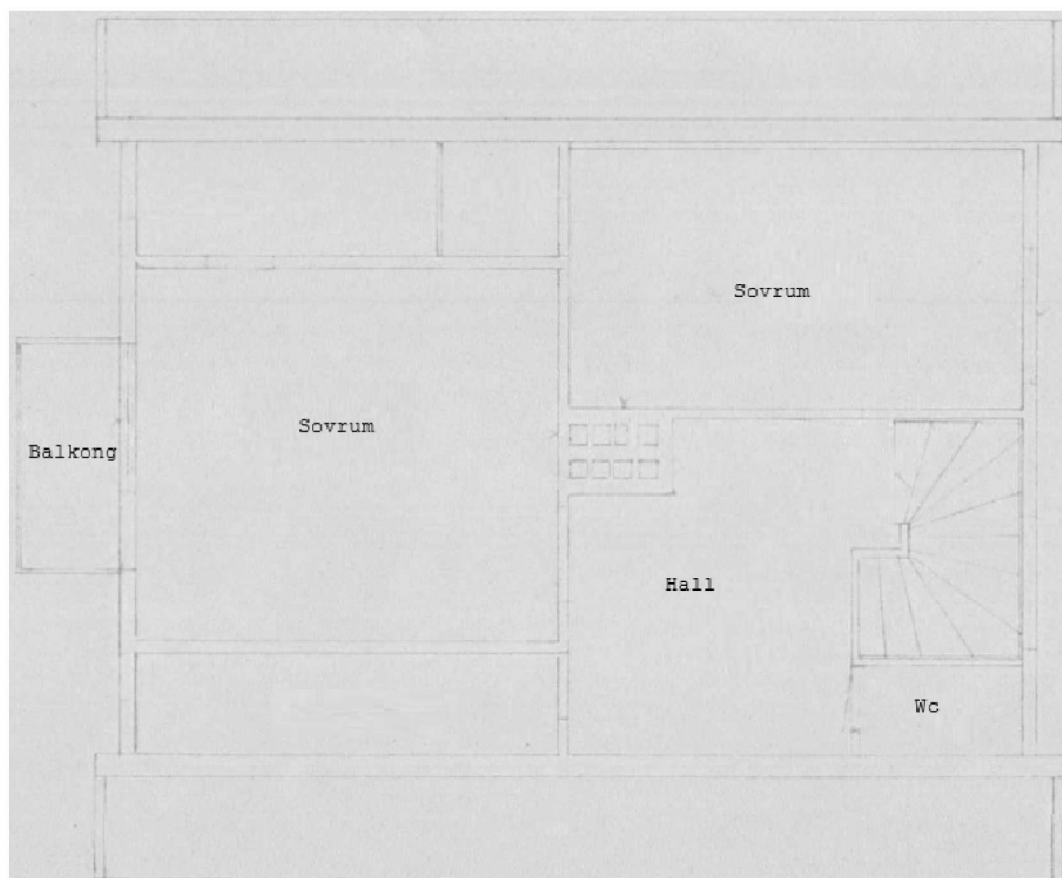


Bottenvåning



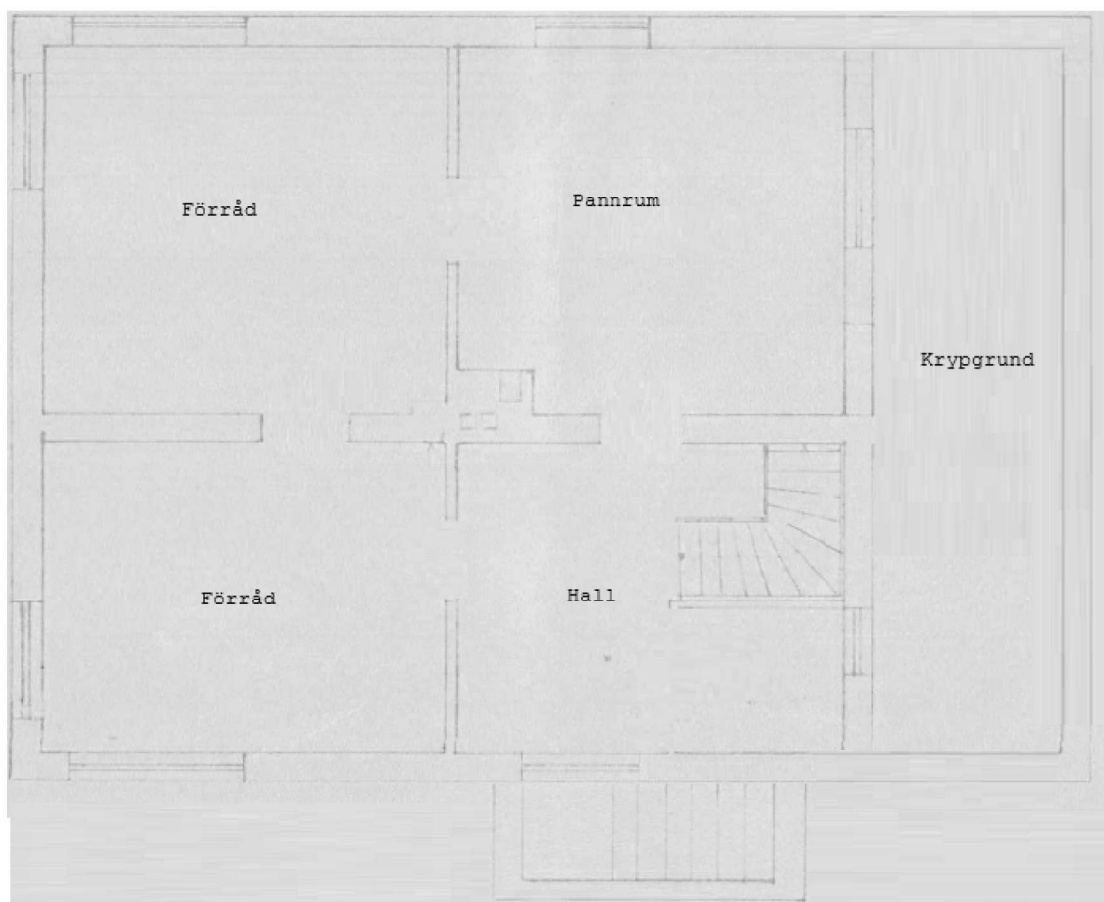
Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Källarvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning Östra Göinge Hjäsås 13:4	UUID 909a6a5e-e8f3-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120618293	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 1256	Distrikt Hjäsås Socken: hjäsås	Distriktskod 101361	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-09-15 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-24

Adress

Adress

Hjäsås 3017
289 90 Knislinge

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2017-10-04	Akt D-2017- 00508749:1
--------------	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Berört fång

D-2017-00508749:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2017-09-29
Köpeskillning: 1 150 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-09-10, 531 973 sek, beslutsnummer 12254674273	Inskrivningsdag 2025-09-12	Akt D-2025-00325496:1
---	--------------------------------------	---------------------------------

Anmärkingar

- Avser inteckning 89/13735
- Avser inteckning 91/23348
- Avser inteckning 95/14079
- Avser inteckning 08/9610
- Avser inteckning 09/3906
- Avser inteckning 09/11604

Utmätning 2024-02-05, 152 678 sek jämte ränta och kostnader (14-394730-23)	2024-02-08	D-2024-00042697:1
--	------------	-------------------

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar		
Avser inteckning 89/13735		
Avser inteckning 91/23348		
Avser inteckning 95/14079		
Avser inteckning 08/9610		
Avser inteckning 09/3906		
Avser inteckning 09/11604		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 1 169 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	61 000 SEK	1989-10-11	89/13735
2	24 000 SEK	1991-10-16	91/23348
3	42 000 SEK	1995-10-31	95/14079
4	363 000 SEK	2008-06-09	08/9610
5	342 000 SEK	2009-03-12	09/3906
6	223 000 SEK	2009-07-06	09/11604
7	114 000 SEK	2011-08-18	11/10354

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Hässleholm
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 195663-7	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 010 000 SEK	därav byggnadsvärde 831 000 SEK	därav markvärde 179 000 SEK

Taxerade ägare	Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person
-----------------------	-----------------------	---------------------------------------

Värderingsenhet småhus tomtmark 81245265 (2024)

Taxeringsvärde 179 000 SEK	Riktvärdeområde 1256900	Fastighetsrättsliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1481 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 81246265 (2024)

Taxeringsvärde 831 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 39	Bostadsyta 107 kvm
Biutrymmesyta 60 kvm	Värdeyta 119 kvm	Nybyggnadsår 1948	Tillbyggnadsår
Värdeår 1948	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1946-06-08

Akt

11-HJS-516

Ursprung

Östra Göinge Hjäsås 13:1

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6229037.1

446198.0



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

1 481 m²

Därav landareal

1 481 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

L-Hjäsås Hjäsås 13:4

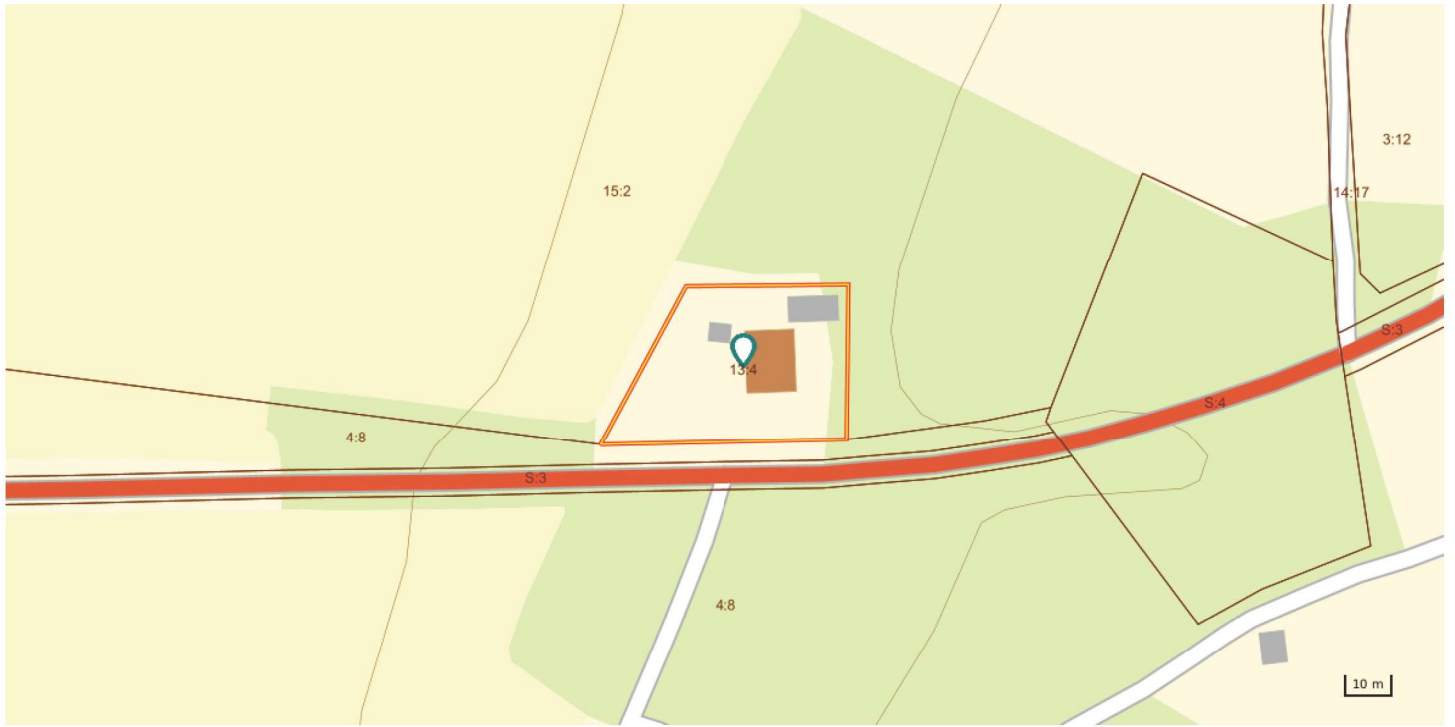
Omregistreringsdatum

1990-03-07

Akt

1180-1180

Källa: Lantmäteriet



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