

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Klippan Stidsvig 1:129



Juli 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Stidsvig 1:129 i Klippans kommun</i>
ADRESS	<i>Stångjärnsgatan 2 264 70 Klippan</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-1186-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Juli 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 670 m² belägen i Stidsvig.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1½-plan uppförd 1975 enligt taxeringsuppgifter. Byggnaden har en taxerad boarea om 125 m² och biarea om 21 m². Sannolikt är objektet något större då den västra delen har byggts till i 1-plan om ca 25 m².</i> <i>Interiört är objektet kraftigt angripet av mögelpåväxt. Hela bottenvåningen med totalt saneringsbehov, osäkerhet kring hur länge bostaden har stått utan uppvärmning föreligger då ägarna inte har gått att kontakta.</i> <i>På fastigheten finns även garage med förrådsdel, asfalterad uppfart samt trädgård med vildvuxna grönytor.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av liknande småhus, förskola och skog.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-07-23 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>

VärderingsInstitutet

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 670 m².

TOMTTYP	☐ Mellantomt	☒ Hörntomt	☐ Skafttomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära tomt
	☐ Friliggande	☒ Trädgård	☐ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Centralt läge		
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☐ Flerbostadshus	☐ Lantligt läge		
Tomten utgöres av vildvuxna grönytor i form av gräs, buskar och träd. Asfalterad uppfart och gångar samt trädäck i västläge i anslutning till tillbyggnad.						

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:	1975	☒ Permanentboende	☐ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:	-	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½-plan. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLÄG	FASADER	YTERTAK	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	☐	☐	☐	☐	☐	☐

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 (frånluft)
☒ Radiatorer	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☒ Värmepump (luft/luft)
☐ Golvvärme	☒ Varmvattenberedare	☐ Sjövärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation	☐	☐ Grundvattenvärme	☐
☒ Självdragsventilation	☐	☐	☐
Kamin i vardagsrummet.			

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 125 m² samt biarea till 21 m²**. Sannolikt är objektet något större då den västra delen har byggts till i 1-plan om ca 25 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	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Uterum	Garage
Bv	1	2	1		1		1	1			3				1	1
Ov		2			1			1			1					
S:a	1	4	1		2		1	2			4				1	1
Övrigt:	Ingen notering av mikrobiella påväxt noterades på ovanvåningen. Stor osäkerhet föreligger dock kring hur omfattande mögelangreppet på bottenvåningen är varför större sanering och renovering bedöms föreligga för objektet innan det är beboeligt.															

Kök

☒ Elspis (Electrolux)	☐ Häll	☐ Inb. ugn	☐ Kyl	☐ Kaffemaskin
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☐ Inb. Mikro	☐ Frys	☐ Vinkyl
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt (Cylinda)	☒ Diskmaskin (Bosch)	☒ Kyl/Frys (Samsung)	
Beskrivning:	Kök med linoleummatta och målad vävtapet på väggar. Kakel ovanför köksbänk. Mikrobiell påväxt förekom.			
Standard:	Normal till äldre.			
Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.			

BADRUM BV

☒ WC	☐ Duschplats	☒ Badkar	☒ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelsbadkar	☐ Frånluftsfläkt	
☒ Tvättställ			☐ Bastu	
Beskrivning:	Badrum med klinker på golv och kakel på väggar.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Vägg:	Målade.	Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.	

WC

☒ WC	☐ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelsbadkar	☐ Frånluftsfläkt	
☒ Tvättställ			☐ Bastu	
Beskrivning:	Wc med plastmatta på golv och målade väggar.			
Golv:	Plastmatta.	Standard:	Äldre.	
Vägg:	Målade.	Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.	

TVÄTTSTUGA

☒ Tvättmaskin (Siemens)	☐ Frys	☒ Tvättställ	☒ Varmvattenberedare (Parca Norrahammar)	☐ Dusch
☐ Torktumlare	☐ Centrifug	☐ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt	☐ Bastu
☒ Torkskåp (Cylinda)	☐ Centraldammsugare	☐ Tvättbänk	☐ Frånluftvärmepump	☐ Mangel
Beskrivning:	Tvättstuga med plastmatta på golv och målade väggar.			
Golv:	Plastmatta.	Standard:	Normal.	
Vägg:	Målade.	Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.	

VärderingsInstitutet

BADRUM OV

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbeldbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐
☒ Tvättställ	☐	☐	☐ Bastu	☐
Beskrivning:	Badrum med plastmatta på golv och våtrumstapet på väggar.			
Golv:	Plastmatta.	Standard:	Normal.	
Väggar:	Våtrumstapet.	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
Parkettgolvet i vardagsrummet har lyft. Kraftig mikrobiell påväxt i denna del av huset. Renoveringsbehov föreligger av alla ytskikt.		

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	1 275 000	Byggnadsvärde:	1 024 000	Markvärde: 251 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Garagebyggnad

På fastigheten finns garage med förrådsdel. Sannolikt uppförd på asfalterad mark, trästomme, träfasad och plåttak.

Bedöms generellt vara i normalt skick och standard.

PLAN

Fastigheten omfattas av byggnadsplan från 1970-06-16, akt 11-ÖLJ-495 samt av stadsplan från 1987-10-26 akt 1166-P87/1026.

Se vidare information hos kommunen.

PANTBREV

Totalt 1 inteckningar.
Belopp 1.194.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.

HANDRÄCKNING

Bostaden var till största del 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.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på följande underlag:

1. Inspektion av fastigheten 2025-07-23

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 ortsprissystem som UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 670 m². På fastigheten finns friliggande småhusbyggnad i 1½-plan med en taxerad boarea om 125 m² och biarea om 21 m² uppfört 1975. Tillbyggd del om ca 25 m². I anslutning till husets tillbyggnad finns trädäck i västerläge. På fastighetens södra del finns garage med förråd. Ej bebyggd del av fastigheten utgörs mestadels av vildvuxna grönytor samt av asfalterad uppfart.

Bostaden bedöms vara i totalt renoverings- och saneringsbehov innan det är beboeligt.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2023-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 20 köp studerats.

Prisintervall: 6 206 - 21 392 kr/m².

Genomsnitt: 11 700 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 900 - 2 995 tkr.

Genomsnitt: 1 627 tkr.

K/T: 1,49 (0,67 - 2,25).

Genomsnittlig boarea: 144 m².

MARKNADSBEDÖMNING

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

Bedömt värdeintervall 400 000-600 000 kr

Malmö 2025-07-28



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

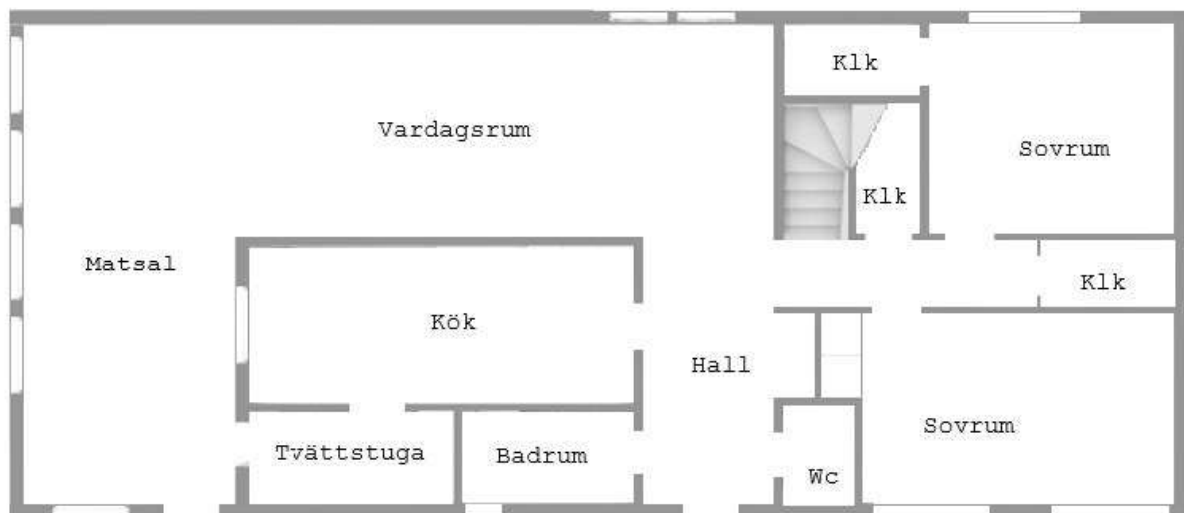


SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

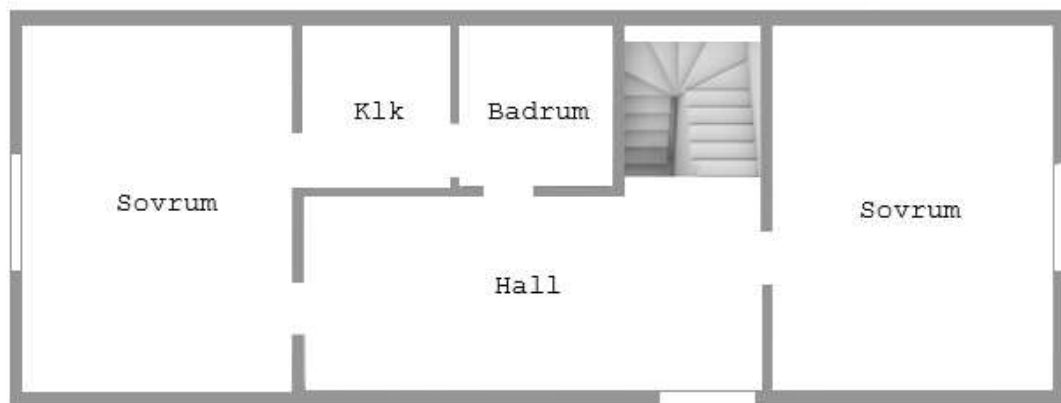


Ritning bottenvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

Ritning ovanvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

Beteckningar

Beteckning Klippan Stidsvig 1:129	UUID 909a6a5f-f062-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120685745	Län- och kommunkod 1276
Distrikt Östra Ljungby Socken: östra ljungby	Distriktskod 101325	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-21	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-06-24

Adress

Adress Stångjärnsgatan 2 264 70 Klippan
--

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2018-08-05 Köpeskilling: 1 405 000 SEK (avser hela fastigheten)	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2018-08-23	Akt D-2018- 00418298:2
Ägare Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2018-08-05 Köpeskilling: 1 405 000 SEK (avser hela fastigheten)	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2018-08-23	Akt D-2018- 00418298:1
Anteckningar			

Innehåll Utmätning 2025-03-26, 536 305 sek, målnummer t 9240-24	Inskrivningsdag 2025-05-13	Akt D-2025-00167502:1
---	--------------------------------------	---------------------------------

Inteckningar
Totalt antal inteckningar: 1 Totalt belopp: 1 194 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 194 000 SEK	2018-08-23	D-2018-00418298:4
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Hässleholm	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan	1970-06-16	11-ÖLJ-495
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan	1987-10-26	1166-P87/1026
Fäladen i stidsvig,utv	Genomf. start: 1987-06-30 Genomf. slut: 1992-06-29	
Anmärkningar Bostadsändamål		

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 407554-0	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 275 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 024 000 SEK	därav markvärde 251 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 2	Juridisk form Fysisk person
		1 / 2	Fysisk person
Värderingsenhet småhus tomtmark 21389264 (2024)			
Taxeringsvärde 251 000 SEK	Riktvärdeområde 1276004	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 670 kvm

Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 21390264 (2024)			
Taxeringsvärde 1 024 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 30	Bostadsyta 125 kvm
Biutrymmesyta 21 kvm	Värdeyta 129 kvm	Nybyggnadsår 1975	Tillbyggnadsår
Värdeår 1975	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1975-01-24

Akt

11-ÖLJ-577

Ursprung

Klippan Stidsvig 1:87

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6230292.8

E (SWEREF99 TM)

384022.7

Karta

Karttyp

i

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

670 m²

Därav landareal

670 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

L-Östra Ljungby Stidsvig 1:129

Omregistreringsdatum

1991-09-25

Akt

1183-927

Källa: Lantmäteriet

