ValueringsInstitutet

Handläggare
Gustav Forsberg

Datum
2026-04-21

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Hässleholm Torup 2:20



April 2026

ValueringsInstitutet I Skåne AB

Adress	**Telefon**	**E-post**	**Org.nr.**
Geijersgatan 11 216 18 Limhamn	040-15 60 16	info@tengen.se	556778-0704

VärderingsInstitutet

VÄRDERINGSOBJEKTET	*Hässleholm Torup 2:20*
ADRESS	*Torup 3182,* *282 92 Västra Torup*
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	*Privatperson* *F-3018-25-12*
VÄRDETIDPUNKT	*April 2026*
UPPDRAGSGIVARE	*Kronofogdemyndigheten*
OBJEKTET	*Friliggande fritidshus uppfört 1956 med en taxerad boarea om 69 m² i 1 plan. Intill byggnaden finns trädäck och på fastigheten finns även växthus och skjul. Enklare invändig standard med mulltoa och inget rinnande vatten vid värdetillfället. Uppvärmning via direktverkande el samt kamin. Byggnaden bedöms ha stort renoveringsbehov.* *Tomten utgörs av en kuperad skogstomt om 3 137 m² utmed grusväg. Fastigheten är belägen mellan Perstorp och Tyringe.*
UPPLÅTELSEFORM	*Äganderätt*
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	*Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.*
INSPEKTION	*Inspektion utförd 2026-04-13 av Gustav Forsberg tillsammans med lagfaren ägare.* *Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.* *Denna värdering är inte av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19§.* *Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av fastigheten.*
TOMTBESKRIVNING	*Fastigheten omfattar 3 137 m².*
TOMTTYP	*Kuperad skogs-/naturmark om 3 137 m², belägen utmed grusväg.*

VärderingsInstitutet

OMGIVNING

Landsbygds-/skogsläge strax norr om Västra Torup med enskild karaktär. Tillfart via grusväg. Service i Perstorp/Tyringe.

VATTEN OCH AVLOPP

Vatten: enskilt enligt taxeringsuppgifter. Inget rinnande vatten in till huset vid värderingstillfället enligt ägare då vattenpumpen inte fungerade.
Avlopp: saknas enligt taxeringsuppgifter. Mulltoalett vid värderingstillfället enligt ägaren.

BYGGNADSTYP

Friliggande fritidshus i 1 plan. Byggår 1956.

BYGGTEKNIK

Huvudbyggnad (sannolikt utförande)
Grundläggning: krypgrund.
Stomme: trä.
Bjälklag: trä.
Fasader: träpanel.
Yttertak: plåt och eternit.
Fönster: äldre tvåglas träfönster.

UPPVÄRMNING OCH VENTILATION

Uppvärmning: direktverkande elradiatorer samt kamin i vardagsrum.
Ventilation: självdrag.
El har varit avstängd i 3-4 år enligt ägaren och har nyligen återstartats.

AREOR

Boarea 69 m² enligt taxeringsuppgifter.

Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.

RUMSINDELNING

Entréplan: hall, duschutrymme, wc, kök med matplats, vardagsrum med kamin, ett sovrum och arbetsrum.

KÖK
Enklare kök utrustat med elspis, kyl och frys. Plastmatta på golv, tapetserade väggar med kakel som stänkskydd ovanför diskbänk. Skick och standard: enkelt med renoveringsbehov.

WC
Utrustad med mulltoalett (torrtoalett), avlopp saknas.

DUSCH
Intill wc-rum finns duschplats med klinker på golv och kakel på väggar. Enklare standard med renoveringsbehov.

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT	*Plastmattor på golv och väggar målade/tapetserade. Innertak målade. Skick och standard: enkla med renoveringsbehov.*
TAXERINGSVÄRDE	*Taxeringsår 2024. Typkod 220 (småhusenhet, bebyggd). Totalt taxeringsvärde 491 000 kr varav byggnadsvärde 271 000 kr och markvärde 220 000 kr.*
ÖVRIGA BYGGNADER	*Enklare växthus på tomten samt ett skjul.*
PLAN	*Fastigheten belägen utanför detaljplanerat område.*
SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.	*Avtalsservitut.* *Rättsförhållande: Last.* *Ändamål: Kraftledning.* *Beteckning: 1293IM-10/5990.1.*
PANTBREV	*Antal pantbrev/inteckningar: 1 st.* *Totalt belopp 15 000 kr.* *Pantbrevsinnehavare känd (Sparbanken Skåne).*
EL & FÖRSÄKRING	*El finns ansluten till allmänt nät. Enligt ägaren har elen varit avstängd i 3-4 år men nyligen återstartad.* *Försäkring: okänt.* *Fiber: inte indraget.*
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).*

VärderingsInstitutet

HANDRÄCKNING

Småhuset var överlag normalt möblerat vid värderingstillfället. En del lösöre fanns i och utanför huset.

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 syftar till att fastställa fastighetens marknadsvärde, det vill säga 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 har följande analysmetod tillämpats.

1. ORTSPRISMETODEN

Jämförelser med aktuella köp av likartade fastigheter. Det värderade objektet ställs i relation till ortsprisunderlaget.

UNDERLAG

Värderingsutlåtandet grundar sig på underlag från Metria Fastighetsdata för den aktuella fastigheten, informationen har kompletterats med uppgifter från kommunen, kartmaterial från Lantmäteriets tjänst MinKarta samt ortsprissystemen UCBV och Valueguard.

VärderingsInstitutet

OMDÖME

Friliggande fritidshus om 69 m² uppfört 1956. Byggnaden med enklare standard såväl utvändigt som invändigt. Avlopp med mulltoalett. Inget vatten in till byggnaden vid värderingstillfället. El finns men har varit avstängd under 3-4 år enligt ägaren. Uppvärmning via direktel och kamin. Tomten utgörs av en kuperad skogstomt om 3 137 m². Samlad bedömning: enkel standard med stort renoveringsbehov.

Utlistning har gjorts av sålda fastigheter i här aktuellt närområde. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har följande jämförelsepriser studerats.

Prisintervall: 1 750 – 18 890 kr/m².
Genomsnitt: 9 311 kr/m².
Köpeskillingsintervall: 175 – 1 200 tkr.
Genomsnitt: 699 tkr.
K/T: 1,42 (0,50 – 2,75).
Genomsnittlig boarea: 78 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten april 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 275 000 kr.

Bedömt värdeintervall: 250 000-300 000 kr

2026-04-21



Gustav Forsberg

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet

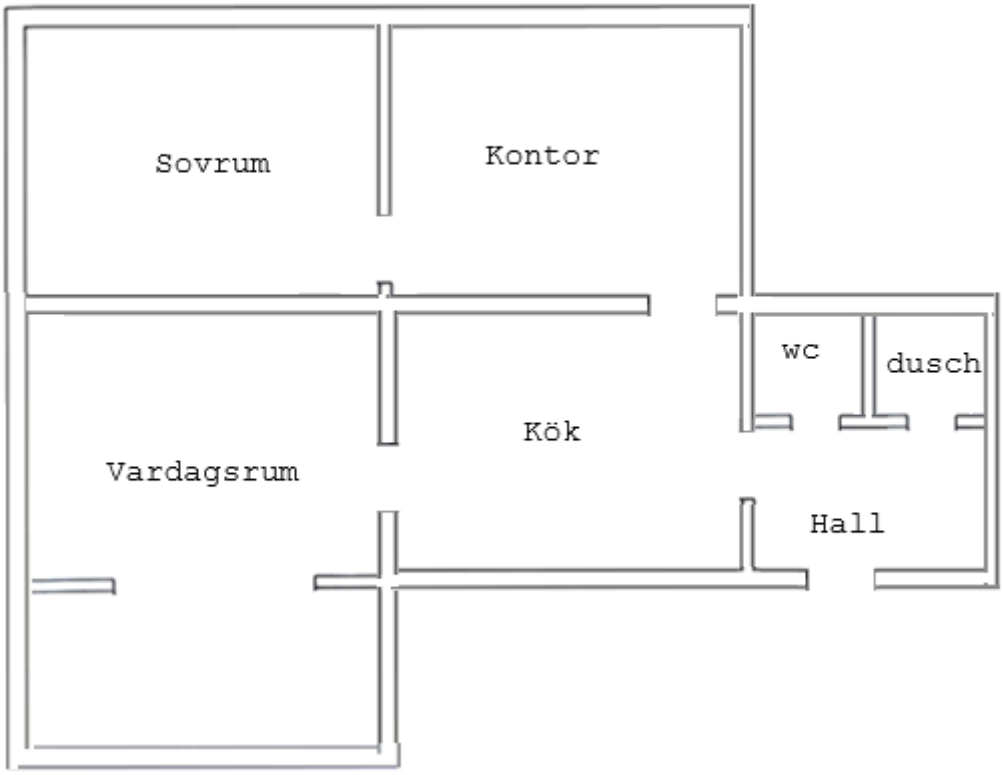









Ritning



Avvikelser kan förekomma på ritning

Beteckningar

Beteckning
Hässleholm Torup 2:20

UUID
909a6a5f-adbb-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
120668682

Senaste ändringen i allmänna delen
2010-05-20

Län- och kommunkod
1293

Distrikt
Västra Torup
Socken: västra torup

Distriktskod
101328

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-12-22

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-03-19

Adress

Adress

Torup 3182
282 92 Västra Torup

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2018-03-05	D-2018-00105061:1

Berört fång
D-2018-00105061:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2018-02-27
Köpeskilling: 330 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-12-17, 132 583 kronor, beslutsnummer 12256027140	2025-12-19	D-2025-00472649:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 15 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Fastigheten har skriftligt pantbrev	15 000 SEK	1971-11-24	71/8231

Anmärkningar
Innehavare: 71/8232 Sparbanken Skåne, Gustav Adolfs Torg 4, 205 60 Malmö

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning	2010-04-23	10/5990

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Hässleholm

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Rättigheter

⚠ Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål
Kraftledning

Rättsförhållande
Last

Rättighetstyp
Avtalsservitut

Beteckning
1293IM-10/5990.1

Beskrivning
Kraftledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Olofström Hallandsboda 1:82
Olofström Härnäs 1:94

Last
Hässleholm Torup 2:20

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod
Småhusenhet, bebyggd (220)

Taxeringsenhetsnummer
212194-3

Samtaxerad
Nej

Typ av fastighet
Fastighet

Taxeringsår
2024

Taxeringsvärde
491 000 SEK

därav byggnadsvärde
271 000 SEK

därav markvärde
220 000 SEK

Taxerade ägare

Andel
1 / 1

Juridisk form
Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 5701263 (2024)

Taxeringsvärde
220 000 SEK

Riktvärdeområde
1293900

Fastighetsrättliga förhållanden
Utgör en eller flera självständiga fastigheter

Tomtareal
3137 kvm

Strand
Inte strand eller strandnära mer än 150 m

Vatten och avlopp
Enskilt vatten
Avlopp saknas

Antal lika
1

Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 5702263 (2024)

Taxeringsvärde
271 000 SEK

Bebyggelsetyp
Friliggande

Total standardpoäng
19

Bostadsyta
69 kvm

Biutrymmesyta

Värdeyta

Nybyggnadsår

Tillbyggnadsår

	69 kvm	1956	
Värdeår	**Under byggnad**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
1956	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	**Datum**	**Akt**
Avstyckning	1967-07-21	11-VTO-370

Ursprung

Hässleholm Torup 2:3

Läge, Karta

Område	**Typ**	**N (SWEREF99 TM)**	**E (SWEREF99 TM)**
1	Markområde	6223783.6	407593.6

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	**Totalareal**	**Därav landareal**	**Därav vattenareal**
Total	3 137 m^2	3 137 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	**Omregistreringsdatum**	**Akt**
L-Västra Torup Torup 2:20	1991-09-25	1183-927

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige