

# VärderingsInstitutet

**Handläggare**

*Gustav Forsberg*

**Datum**

*2026-01-26*

## V Ä R D E U T L Å T A N D E

### HÄSSLEHOLM DORNEN 1



*Januari 2026*

VärderingsInstitutet I Skåne AB

**Adress**

Geijersgatan 11  
216 18 Limhamn

**Telefon**

040-15 60 16

**E-post**

info@tengen.se

**Org.nr.**

556778-0704

---

# VärderingsInstitutet

<b>VÄRDERINGSOBJEKTET</b>	<i>Hässleholm Dornen 1</i>
<b>ADRESS</b>	<i>Mejselvägen 15, 281 49 Hässleholm</i>
<b>LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER</b>	<i>Privatperson F-2400-25-12</i>
<b>VÄRDETIDPUNKT</b>	<i>Januari 2026</i>
<b>UPPDRAGSGIVARE</b>	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
<b>OBJEKTET</b>	<p><i>Friliggande enfamiljshus uppfört 1983 i 1 plan med källare. Taxerad boarea 103 m<sup>2</sup> och biarea 98 m<sup>2</sup>. Uppvärmning med vattenburna radiatorer kopplat till fjärrvärme.</i></p> <p><i>På tomten om 960 m<sup>2</sup> finns fristående garage, växthus, oisolerat uterum samt stensatt uteplats i sydvästläge.</i></p>
<b>UPPLÅTELSEFORM</b>	<i>Äganderätt</i>
<b>VÄRDERINGSÄNDAMÅL</b>	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
<b>INSPEKTION</b>	<p><i>Inspekterad av Gustav Forsberg 2026-01-26 tillsammans med lagfaren ägare.</i></p> <p><i>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.</i></p> <p><i>Denna värdering är inte av en 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>
<b>TOMTBESKRIVNING</b>	<i>Fastigheten omfattar 960 m<sup>2</sup>.</i>
<b>TOMTTYP</b>	<i>Trädgårdstomt med grönytor i form av gräs, buskar och träd. Grusad uppfart samt stensatta gångar och stensatt uteplats i sydvästläge i anslutning till uterum.</i>
<b>OMGIVNING</b>	<i>Villaområde i västra Hässleholm med likartad småhusbebyggelse från 1970-1980-tal. Service i närområdet med matbutiker, tågstation och skolor.</i>

# VärderingsInstitutet

<b>VATTEN OCH AVLOPP</b>	<i>Kommunalt vatten och avlopp enligt taxeringsuppgifter.</i>
<b>BYGGNADSTYP</b>	<i>Friliggande enfamiljshus (småhusenhet, typkod 220), i 1-plan med källare, uppfört 1983.</i>
<b>BYGGTEKNIK</b>	<p><b>Huvudbyggnad (sannolikt utförande)</b></p> <p><i>Grund: källargrund.</i></p> <p><i>Stomme: lättbetongelement.</i></p> <p><i>Bjälklag: träbjälklag.</i></p> <p><i>Fasad: utvändig träpanel.</i></p> <p><i>Tak: sadeltak med betongtakpannor.</i></p> <p><i>Fönster: 3-glasfönster.</i></p>
<b>UPPVÄRMNING OCH VENTILATION</b>	<p><i>Uppvärmning: vattenburna radiatorer kopplat till fjärrvärme.</i></p> <p><i>Kamin i gillestugan i källaren.</i></p> <p><i>Ventilation: mekanisk frånluft.</i></p> <p><i>Övrigt: solceller på tak och elbilsladdare installerade. Enligt ägaren är elbilsladdaren avbetalad. Ägaren uppger att han inte vet om solcellerna är avbetalade eller inte, varför solcellerna inte bedöms ingå i värderingen.</i></p>
<b>AREOR</b>	<p><i>Taxerad boarea 103 m<sup>2</sup> och biarea 98 m<sup>2</sup>.</i></p> <p><i>Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.</i></p>
<b>RUMSINDELNING</b>	<p><i>Entréplan: entré/hall, vardagsrum, kök, tre sovrum, badrum, oisolerat uterum i anslutning till uteplats i sydväst.</i></p> <p><i>Källarplan: gillestuga, allrum, hall, pannrum, matkällare/förråd, tvättstuga, badrum med angränsande bastu.</i></p> <p><b>KÖK</b></p> <p><i>Ytskikt av klinkergolv och väggar med strukturtapet, kakel som stänkskydd ovanför diskbänk.</i></p> <p><i>Utrustat med elspis (Electrolux), fläkt, diskmaskin (Electrolux), tvättställ, kyl och frys. Bedömning: normal standard, något äldre med normalt slitage.</i></p> <p><b>BADRUM</b></p> <p><i>Badrum 1 - Entréplan. Ytskikt med plastmatta på golv, plasttapet på väggar.</i></p> <p><i>Utrustat med WC, tvättställ och badkar.</i></p> <p><i>Bedömning: normal till äldre standard, uppfyller sannolikt inte dagens standardkrav.</i></p>

# VärderingsInstitutet

*Badrum 2 - Källarplan. Ytskikt med plastmatta på golv, plasttapet på väggar.*

*Utrustat med WC, tvättställ, dusch samt bastu (bastun har använts som förråd den senaste tiden men fungerar enligt ägaren).*

*Bedömning: normalt till äldre våtrumsutförande, uppfyller sannolikt inte dagens standardkrav.*

## **TVÄTTSTUGA**

*Belägen i källaren med klinkergolv och målade väggar. Utrustat med tvättmaskin (Electrolux), torktumlare (Electrolux) och tvättbänk.*

*Bedömning: normalt skick och standard.*

## **FÖREKOMMANDE YTSKIKT**

*Entréplan: Parkett-, laminat- och klinkergolv samt väggar med tapet och strukturtapet, innertak i huvudsak gipsskivor/målade.*

*Källarplan: plastmattor, klinkergolv samt betonggolv, väggar strukturtapet, målade och putsade, innertak med träpanel/målade.*

*Bedömning: normalt skick och standard. Något enklare/äldre materialval men med normalt slitage (samma ägare sedan byggåret).*

## **TAXERINGSVÄRDE**

*Taxeringsår 2024. Typkod 220 (småhusenhet, bebyggd). Totalt taxeringsvärde 2 291 000 kr varav byggnadsvärde 1 747 000 kr och markvärde 544 000 kr.*

## **ÖVRIGA BYGGNADER**

*Friliggande garage med grusad uppfart framför. Sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme, träpanelfasad och betongtakpannor. Normal standard.*

*Växthus: delvis skadat (några glaspartier trasiga).*

## **PLAN**

*Stadsplan, fastställd 1979-06-11 (genomförandetid slut 1992-06-30), akt: 11-HLM-739/79.*

## **SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.**

*Inga kända samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar.*

## **PANTBREV**

*Totalt antal: 9 st.*

*Totalt belopp: 1 275 000 kr.*

*Pantbrevsinnehavare: delvis kända (vissa angivna) Vbg Finanz, Fredriksholm Invest Aps, Kronborg Finans, övriga okända. Se vidare i fastighetsutdraget.*

# VärderingsInstitutet

## **EL & FÖRSÄKRING**

*El finns, ansluten till allmänt elnät.  
Försäkring: okänt.  
Fiber är indraget enligt ägaren.*

## **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).*

## **HANDRÄCKNING**

*Småhuset var normalt möblerat 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 tomt. 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.*

# VärderingsInstitutet

## 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.

## OMDÖME

Friliggande 1-planshus med källare från 1983 på 960 m<sup>2</sup> trädgårdstomt. Boarea 103 m<sup>2</sup> och biarea 98 m<sup>2</sup>. Fiber indraget, fristående garage, uterum, kamin och bastu i källare och elbilsladdare installerad.

Byggnaden bedöms överlag vara i normal till äldre standard invändigt. Utvändigt i normalt skick och standard, visst underhållsbehov avseende vindskivor. Tomt med sydvästlig uteplats och gräsyta med växthus. Då ägaren inte har uppgett om solcellerna är avbetalade eller ej har dessa inte beaktats i bedömningen.

Utlistning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m.

Prisintervall: 14 766 - 31 111 kr/m<sup>2</sup>.

Genomsnitt: 20 650 kr/m<sup>2</sup>.

Köpeskillingsintervall: 1 580 - 3 275 tkr.

Genomsnitt: 2 365 tkr.

K/T: 1,05 (0,63 - 1,44).

Genomsnittlig boarea: 116 m<sup>2</sup>.

# VärderingsInstitutet

## **MARKNADSBEDÖMNING**

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten januari 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget **bedömts till 2 300 000 kr.**

Bedömt värdeintervall: 2 100 000-2 500 000 kr

2026-01-28



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



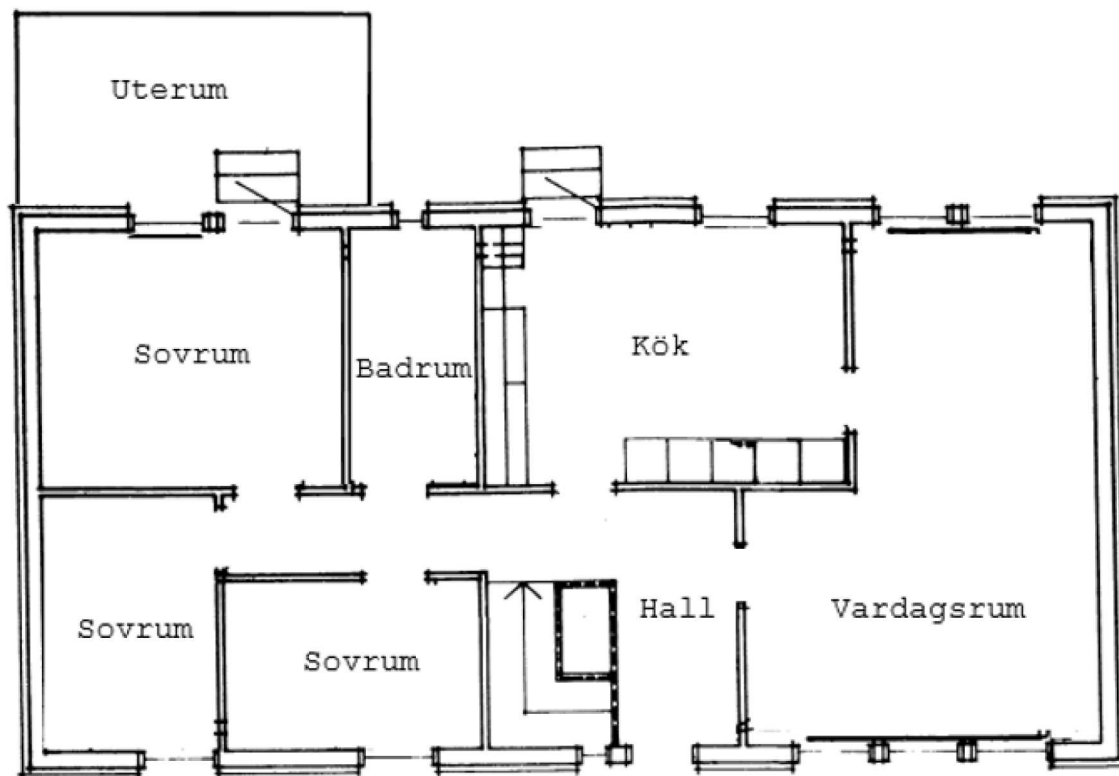
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto  
Ritning  
Utdrag ur FDS med karta

# VärderingsInstitutet

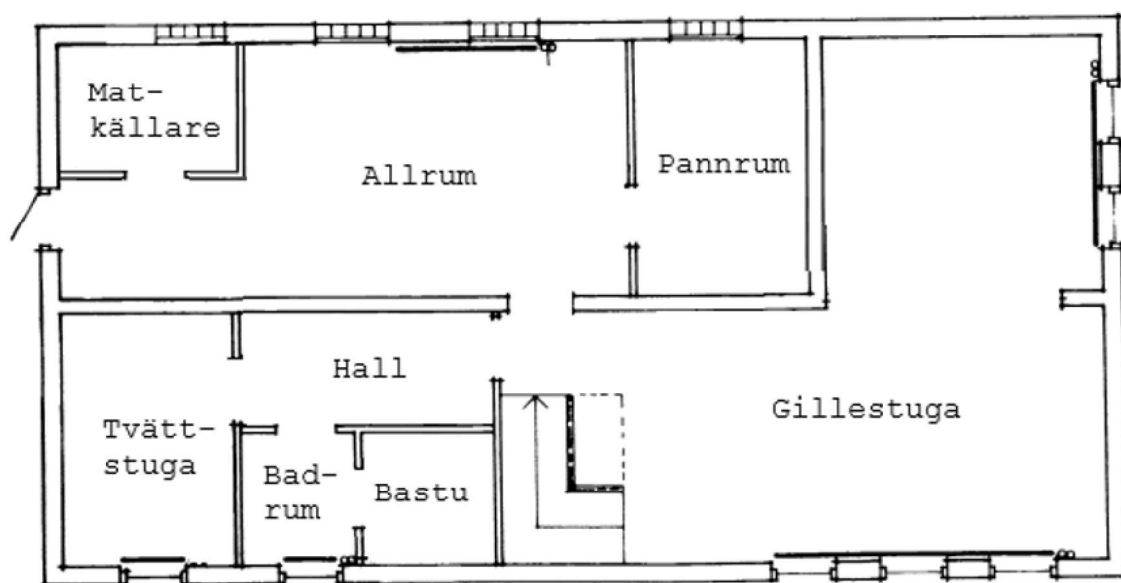


## Bottenvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

## Källarvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Hässleholm Dornen 1	<b>UUID</b> 909a6a5f-4e60-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 120644271	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> -
<b>Län- och kommunkod</b> 1293	<b>Distrikt</b> Hässleholm	<b>Distriktskod</b> 101330	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2026-01-16  <b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-01-23

## Adress

### Adress

Mejselvägen 15  
281 49 Hässleholm

## Inskrivningsinformation

Lagfart

<b>Ägare</b>	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 1983-04-06	<b>Akt</b> 83/674
--------------	---------------------	--------------------------------------	----------------------

### Berört fång

D-2021-00070433:2, andel 1/2  
Bouppteckning: 2020-12-01  
Ingen köpeskilling redovisad

### Berört fång

83/674, andel 1/2  
Köp (inklusive transportköp):  
1,983  
Ingen köpeskilling redovisad

### Omfattar även

Borgholm Hunderum 1:21

## Anteckningar

<b>Innehåll</b> Utmätning 2025-10-01, 1 162 039 kronor, beslutsnummer 12254901619	<b>Inskrivningsdag</b> 2025-10-03	<b>Akt</b> D-2025-00355422:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

### Anmärkningar

Avser inteckning 12/14924

Utmätning 2025-10-01, 1 162 039 kronor, beslutsnummer 12254901718	2025-10-03	D-2025-00355415:1
---	------------	-------------------

Utmätning 2025-10-07, 1 105 383 sek jämte ränta och kostnader, 01-517573-25	2025-10-09	D-2025-00364742:1
---	------------	-------------------

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt	
<b>Anmärkningar</b>			
Avser inteckning 83/5065			
Avser inteckning 83/5066			
Avser inteckning 83/5067			
Avser inteckning 06/5607			
Avser inteckning 06/10332			
Avser inteckning 07/9778			
Avser inteckning 09/12481			
Avser inteckning 11/9743			
Avser inteckning 12/14924			
Utmätning 2026-01-13, 45 777 sek, beslutsnummer 122689029	2026-01-15	D-2026-00014806:1	
Utmätning 2026-01-13, 1 218 097 sek, beslutsnummer 122687924	2026-01-15	D-2026-00014721:1	
<b>Anmärkningar</b>			
Avser inteckning 83/5065			
Avser inteckning 83/5066			
Avser inteckning 83/5067			
Avser inteckning 06/5607			
Avser inteckning 06/10332			
Avser inteckning 07/9778			
Avser inteckning 09/12481			
Avser inteckning 11/9743			
Avser inteckning 12/14924			
<b>Inteckningar</b>			
Totalt antal inteckningar: 9			
Totalt belopp: 1 275 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	337 400 SEK	1983-06-15	83/5065
2	120 500 SEK	1983-06-15	83/5066
<b>Anmärkningar</b>			
Innehavare: 08/11301 Vbg Finanz S.A.R.L.C/O Omniveta AB, Södergatan 3, 211 34 Malmö			
3	40 000 SEK	1983-06-15	83/5067
4	119 500 SEK	2006-04-04	06/5607
<b>Anmärkningar</b>			
Innehavare: 06/5608 Fredriksholm Invest Aps C/O Alm.Brand Bank Aps Midtermolen 7 Dk-2100 Köpenhavn Ö, ,			
5	61 500 SEK	2006-06-19	06/10332
6	132 000 SEK	2007-06-15	07/9778
<b>Anmärkningar</b>			
Innehavare: 07/9779 Kronborg Finans Aps Ravnebakkevej 6 Dk-3490 Kvistgård, ,			
7	19 100 SEK	2009-07-20	09/12481
8	255 000 SFK	2011-08-05	11/9743
9	190 000 SEK	2012-11-30	12/14924

**Myndighet**

Lantmäteriet

**Telefonnummer**

0771-63 63 63

**Kontorbeteckning**

Hässleholm

**E-mail**

fastighetsinskrivning@lm.se

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

**Plan**

Stadsplan

**Datum**1979-06-11  
Genomf. slut: 1992-06-30**Akt**

11-HLM-739/79

## Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

**Typkod**

Småhusenhet, bebyggd (220)

**Taxeringsenhetsnummer**

226710-3

**Samtaxerad**

Nej

**Typ av fastighet**

Fastighet

**Taxeringsår**

2024

**Taxeringsvärde**

2 291 000 SEK

**därav byggnadsvärde**

1 747 000 SEK

**därav markvärde**

544 000 SEK

**Taxerade ägare****Andel**

1 / 1

**Juridisk form**

Fysisk person

**Värderingsenhet småhus tomtmark 40014263 (2024)****Taxeringsvärde**

544 000 SEK

**Riktvärdeområde**

1293019

**Fastighetsrättsliga förhållanden**

Utgör en eller flera självständiga fastigheter

**Tomtareal**

960 kvm

**Strand**

Inte strand eller strandnära mer än 150 m

**Vatten och avlopp**Kommunalt vatten  
Kommunalt avlopp**Antal lika**

1

**Justeringsorsak****Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 40015263 (2024)****Taxeringsvärde**

1 747 000 SEK

**Bebyggelseyp**

Friliggande

**Total standardpoäng**

33

**Bostadsyta**

103 kvm

**Biotrymmesyta**

98 kvm

**Värdeyta**

123 kvm

**Nybyggnadsår**

1983

**Tillbyggnadsår****Värdeår**

1983

**Under byggnad**

Nej

**Antal lika**

1

**Justeringsorsak**

## Allmänna delen

Åtgärd

**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning

**Datum**

1980-05-30

**Akt**

11-HLM-772/80

Ursprung

Hässleholm Gäddastorp 4:13

Läge, Karta

**Område** 1 **Typ** Markområde **N (SWEREF99 TM)** 6225015.4 **E (SWEREF99 TM)** 421713.7



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

#### Areal

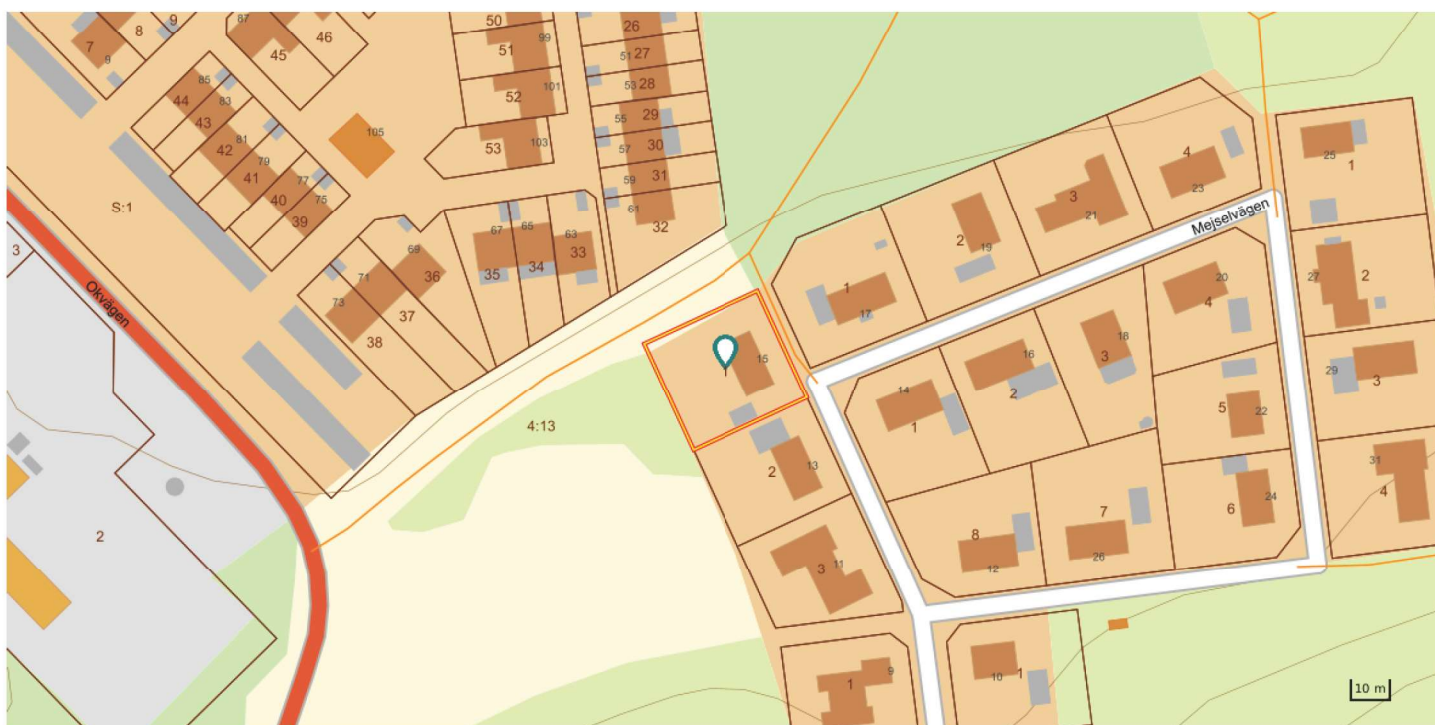
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	960 m <sup>2</sup>	960 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

#### Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Hässleholm Dornen:1	1991-09-25	1183-927

Källa: Lantmäteriet

### Fastighetskarta



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