

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Hässleholm Röshult 1:15



Oktober 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Röshult 1:15 i Hässleholms kommun</i>
ADRESS	<i>Röshult 3403 282 65 Bjärnum</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-1681-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Oktober 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 1 223 m² belägen på lantligt läge cirka 7 km sydväst om Bjärnum.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1½-plan med källare uppfört 1936 enligt taxeringsuppgifter. Byggnaden har en taxerad boarea om 145 m². På fastigheten finns även större friliggande garage- och förrådsbyggnad. Objektet bedöms vara i normalt till äldre skick och standard.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av friliggande småhus, gårdar och skog.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-10-28 av Gustav Forsberg tillsammans med lagfaren ägare.</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 har en tomtyta på 1 223 m².

TOMTTYP	☐ Mellantomt	☐ Hörntomt	☐ Skafthtomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära tomt
	☒ Friliggande	☒ Trädgård	☐ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Centralt läge		
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☐ Flerbostadshus	☒ Lantligt läge		
Består mestadels av grönytor i form av gräs, träd och buskar.						

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
Grävd brunn för enskilt vatten och 3-kammarbrunn med infiltration från 2012 enligt kommun och ägarens uppgifter.						

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1936	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:		☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½-plan med källare. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTERTAK	FÖNSTER
☐ Murar till berg	☐ Betonghålstén	☒ Trä	☒ Trä	☐ Träpanel	☐ Tegelpannor	☐ Kopplade
☐ Gjutn grund	☐ Lättklinker	☐ Lättklinker	☐ Lättklinker	☐ Tegel	☒ Betongpannor	☒ Tvåglas, trä
☒ Källargrund	☐ Lättklinker	☐ 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						
Tak bytt 2013 enligt ägaren.						

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☒ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☐ Oljepanna med tank.	☐ Solvärme
☐ Luftburet värmesystem	☐ Öppen spis m. insats	☐ Elpanna	☐ Jordvärme
☐ Direktverkande el	☒ Kamin	☐ Fast bränslepanna	☐ Värmepump (luft/luft)
☒ Radiatorer	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☒ Värmepump (luft/vatten, Nibe)
☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Självvärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation (FTX)		☐ Grundvattenvärme	
☒ Självdragsventilation			
Luft-vattenvärmepump installerad 2017 och kamin 2022 enligt ägaren.			

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 145 m²**. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning enligt svensk standard genomförs.

RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sovrum	Kök	Mat-sal	Badrum	WC + Dusch	WC	Hall	Kontor	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Uterum	Garage
Bv	1		1		1			2				2				
Ov		3						1			2					
Kv								1		1			1	1		
S:a	1	3	1		1			4		1	2	2	1	1		
Övrigt:																

KÖK (BOTTENVÅNING)

☒ Elspis (Cylinda)	☐ Häll	☐ Inb. ugn	☐ Kyl	☐ Kaffemaskin
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☐ Inb. mikro	☐ Frys	☐ Vinkyl
☐ Gasspis	☐ Köksfläkt	☒ Diskmaskin (Bosch)	☒ Kyl/Frys (Whirlpool)	☐
Beskrivning:	Kök med plastmatta på golv och tapetserade väggar, kakel ovanför diskbänk.			
Standard:	Äldre.			
Underhållsstatus:	Moderniserings-/underhållsbehov.			

BADRUM (BOTTENVÅNING)

☒ WC	☐ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☒ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	
☒ Tvättställ	☐	☐ Bastu	☐	
Beskrivning:	Några kakel-/klinkerplattor saknades.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Äldre.	
Väggar:	Kakel.	Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.	

TVÄTTSTUGA (KÄLLARVÅNING)

☒ Tvättmaskin (Indesit)	☐ Frys	☐ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare	☐ Dusch
☒ Torktumlare (Hoover)	☐ Centrifug	☐ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt	☐ Bastu
☐ Torkskåp	☐ Centraldammsugare	☐ Tvättbänk	☐ Frånluftvärmepump	☐ Mangel
Beskrivning:	Tvättstuga i källare.			
Golv:	Betong.	Standard:	Enkel.	
Väggar:	Betong.	Underhållsstatus:	Underhållsbehov.	

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
Ytskikten är av äldre karaktär med större moderniseringsbehov.		

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	945 000	Byggnadsvärde:	758 000	Markvärde: 187 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Friliggande garage-/förrådsbyggnad

Friliggande större byggnad inrymmande förråd och garageutrymme samt verkstad och ett isolerat rum.

Byggnaden är sannolikt uppförd med platta på mark, trä/tegelstomme, fasad av träpanel samt taklag av trä med utvändig plåt.

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaden bedöms vara i normalt skick och standard.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät. Enligt ägaren är elen nydragen på ovanvåningen.

Försäkring okänd.

Fiber ej indraget men framdraget i vägen utanför enligt ägaren.

PANTBREV

Totalt 6 inteckningar.

Belopp 480.000 SEK.

Pantbrevsinnehavare okänd/se fastighetsutdrag.

PLAN

Fastigheten omfattas ej av någon detaljplan.

SERVITUT, GEMENSAMHETS-ANLÄGGNINGAR M.M.

Ej inskrivet i fastighetsutdrag.

Avtalsservitut

Enligt ägaren finns det ett avtalsservitut mellan fastigheten Hässleholm Hillarp 1:11 och här aktuell fastighet undertecknat 2012-05-13.

Ändamål: Avloppsinfiltrationsanläggning.

Kostnader: Parterna står gemensamt för framtida kostnader för infiltrationens bruk och underhåll.

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 till stor del tomställt, enstaka lösöre fanns kvar 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 2025-10-28

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från Hässleholms kommun och ortsprisssystem som UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 1 223 m². På fastigheten finns ett småhus i 1½-plan med källare. Taxerad boarea om 145 m² uppfört 1936. Tomt består mestadels av grönytor. Objektet bedöms hålla normalt till äldre skick och standard med större invändigt underhålls- och moderniseringsbehov.

En utlistning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2023-09. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 13 köp studerats.

Prisintervall: 5 714 - 12 246 kr/m².

Genomsnitt: 9 164 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 600 - 2 100 tkr.

Genomsnitt: 1 333 tkr.

K/T-värde: 1,23 (0,77 - 2,22).

Genomsnittlig boarea: 142 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per oktober 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 900 000 kr.**

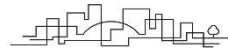
Bedömt värdeintervall 800 000 - 1 000 000 kronor

Malmö 2025-10-30



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



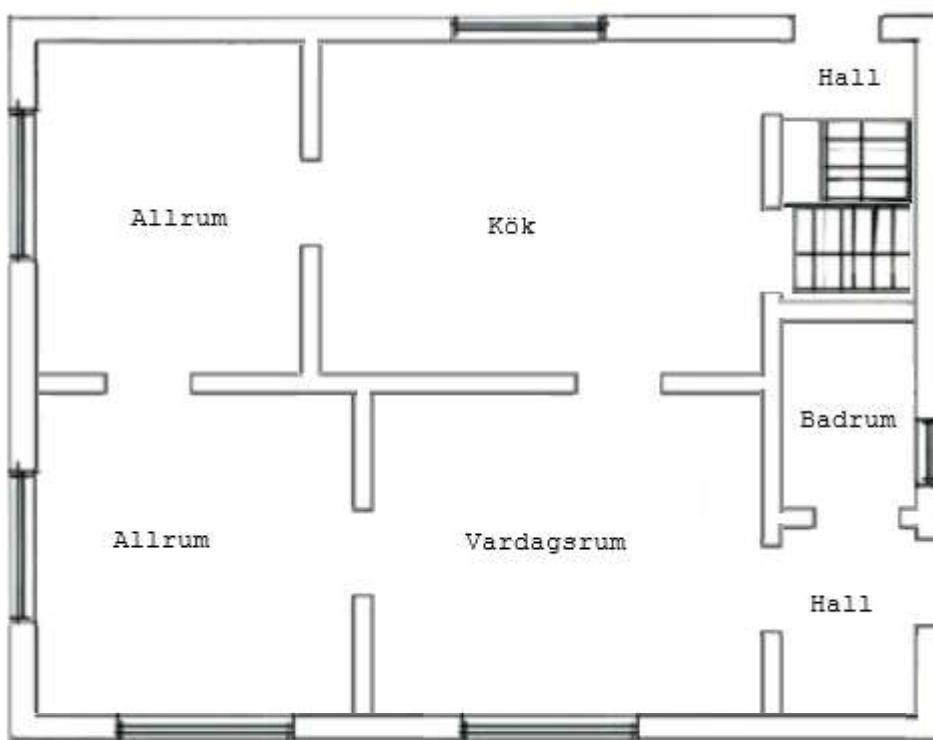
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



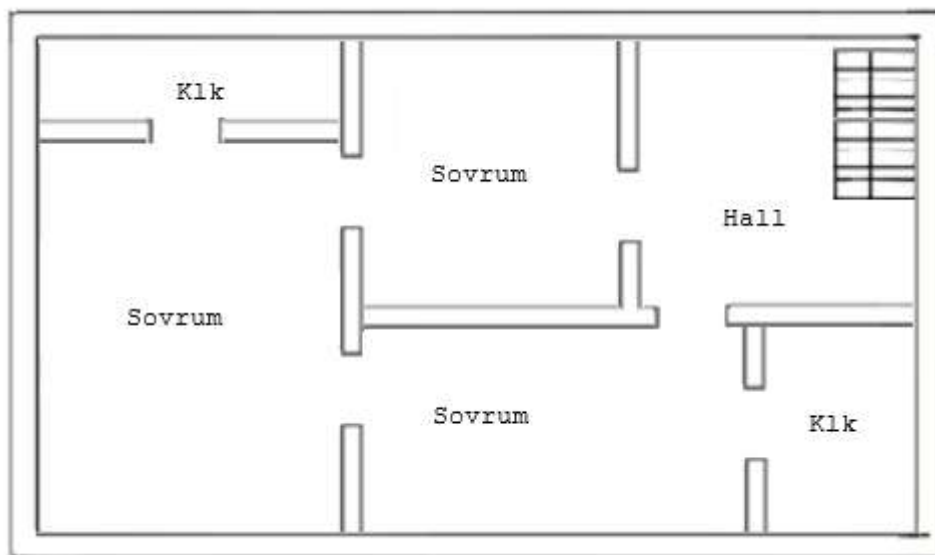
VärderingsInstitutet

Ritning bottenvåning



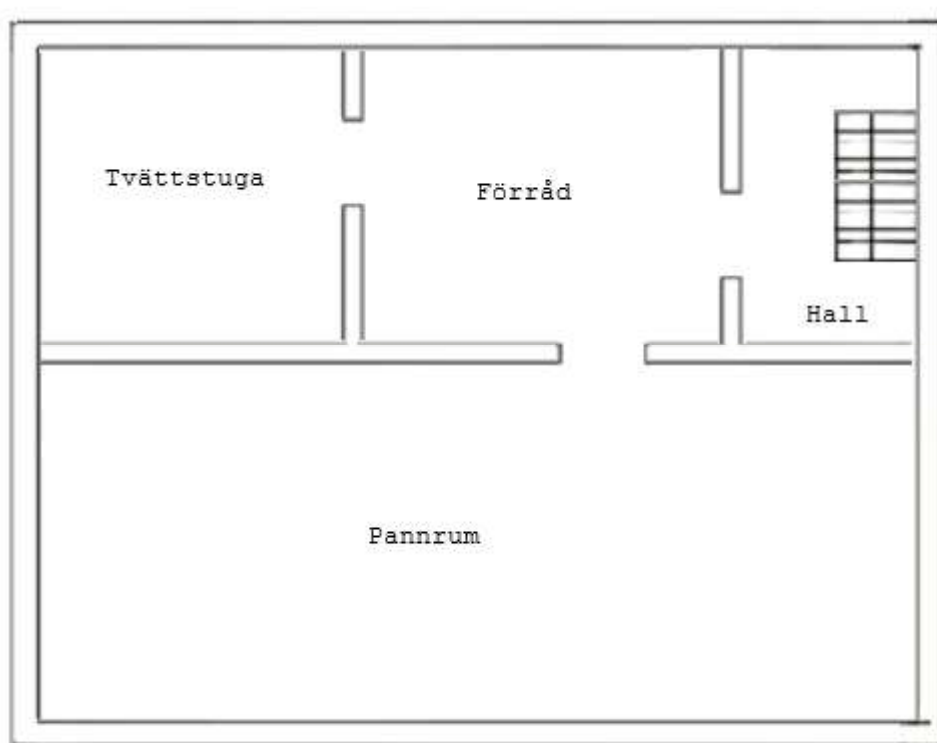
Observera att avvikelser kan förekomma.

Ritning ovanvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

Ritning källarvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

Beteckningar

Beteckning Hässleholm Röshult 1:15	UUID 909a6a5f-93bb-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120662026	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 1293	Distrikt Hörja Socken: hörja	Distriktskod 101354	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-07-07 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-24

Adress

Adress Röshult 3403 282 65 Bjärnum

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2021-06-24	Akt D-2021-00276892:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2021-06-18 Köpeskilling: 325 000 SEK (avser hela fastigheten)			
Anteckningar			

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 20250630, 760 455 sek, beslutsnummer 12253867290	2025-07-02	D-2025-00235182:1
Utmätning 2025-06-30, 760 455 sek, beslutsnummer 12253867100	2025-07-04	D-2025-00238466:1
Anmärkningar Avser inteckning D-2021-00276892:2		

Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 6 Totalt belopp: 480 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 500 SEK	1936-06-10	36/628

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Innehavare: 36/1218 Sparbanken Skåne, Box 205, 281 22 Hässleholm			
2	2 000 SEK	1936-06-10	36/629
Anmärkningar Innehavare: 36/1218 Sparbanken Skåne, Box 205, 281 22 Hässleholm			
3	2 500 SEK	1957-02-27	57/567
Anmärkningar Innehavare: 57/2454 Sparbanken Skåne, Box 205, 281 22 Hässleholm			
4	2 000 SEK	1961-04-12	61/962
Anmärkningar Innehavare: 61/963 Sparbanken Skåne, Box 205, 281 22 Hässleholm			
5	20 000 SEK	1986-08-13	86/9489
6	452 000 SEK	2021-06-24	D-2021-00276892:2

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

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 219438-3	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 945 000 SEK	därav byggnadsvärde 758 000 SEK	därav markvärde 187 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person
Värderingsenhet småhus tomtmark 22293263 (2024)			
Taxeringsvärde 187 000 SEK	Riktvärdeområde 1293900	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1223 kvm
Strand	Vatten och avlopp Enskilt vatten	Antal lika 1	Justeringsorsak

Inte strand eller strandnära mer än 150 m

Enskilt avlopp

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 22294263 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
758 000 SEK	Friliggande	27	145 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	145 kvm	1936	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1936	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1936-03-21	11-HRJ-148

Ursprung

Hässleholm Röshult 1:4

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6235879.6	415249.2

 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 223 m ²	1 223 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Hörja Röshult 1:15	1991-09-25	1183-927

Källa: Lantmäteriet

