VärderingsInstitutet

**Handläggare**
*Johan Tengen*

**Datum**
*2026-05-15*

# *V Ä R D E U T L Å T A N D E*

## *Hässleholm Vittsjö 3:230*



***Maj 2026***

VärderingsInstitutet I Skåne AB

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

# VärderingsInstitutet

| | |
|---|---|
| **VÄRDERINGSOBJEKTET** | *Hässleholm Vittsjö 3:230* |
| **ADRESS** | *Björkliden 16,*<br>*282 67 Vittsjö* |
| **LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER** | *Privatperson*<br>*F-393-26-12* |
| **VÄRDETIDPUNKT** | *Maj 2026* |
| **UPPDRAGSGIVARE** | *Kronofogdemyndigheten* |
| **OBJEKTET** | *Friliggande småhus uppfört 1944 i två plan med delvis utgrävd källare. Taxerad boarea 104 m² och biarea 124 m². Tillbyggnad och total renovering är påbörjad men inte färdigställd, kök, badrum och ytskikt saknas och uppvärmningskälla saknas. Taket är av nyare datum och fönster har bytts i större omfattning men är inte helt slutmonterade. Fastigheten är belägen i Vittsjö på en tomt om 1 997 m². På tomten finns även en mindre oisolerad förrådsbyggnad i trä.* |
| **UPPLÅTELSEFORM** | *Äganderätt* |
| **VÄRDERINGSÄNDAMÅL** | *Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.* |
| **INSPEKTION** | *2026-04-15, utförd av Johan Tengen utan lagfaren ägare.*<br><br>*Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.*<br><br>*Denna värdering är inte av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19§.*<br><br>*Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av fastigheten.* |
| **TOMTBESKRIVNING** | *Fastigheten omfattar 1 997 m².* |
| **TOMTTYP** | *Mellantomt med vildvuxna trädgårdsytor, delvis upplagt bråte/skrot på framsidan, något kuperad. Uppfart löper längs fastighetsgränsen.* |

# VärderingsInstitutet

| | |
|---|---|
| ***OMGIVNING*** | *Vittsjö tätort i Hässleholms kommun. Småhusdominerad ort med service i Vittsjö och pendlingsavstånd till Hässleholm och Markaryd. Fastigheten ligger utmed Hässleholmsvägen.* |
| ***VATTEN OCH AVLOPP*** | *Kommunalt vatten och avlopp enligt taxeringsuppgifter.* |
| ***BYGGNADSTYP*** | *Friliggande småhus i 1-2 plan med delvis inredd källare. Byggår 1944. Påbörjade om-/tillbyggnader och ombyggnationer ej färdigställda.* |
| ***BYGGTEKNIK*** | ***Huvudbyggnad (sannolikt utförande)***<br>*Grundläggning: källargrund, källarväggar av lecablock.*<br>*Stomme: trä.*<br>*Bjälklag: träbjälklag.*<br>*Fasad: ej färdigställd.*<br>*Yttertak: takpannor av tegel, bedöms vara nyare än original.*<br>*Fönster: nyare fönster delvis installerade, ej slutmonterade i samtliga öppningar.*<br>*Yttre tillägg: stor terrass på framsidan, timrad/nyare del som antyder tillbyggnad eller pågående ombyggnad.* |
| ***UPPVÄRMNING OCH VENTILATION*** | *Uppvärmning: oklart. Indikation på förberedd vattenburen golvvärme i delar av bjälklaget men ingen identifierad värmekälla/panna installerad vid värderingstillfället, funktion ej säkerställd.*<br>*Ventilation: troligen självdrag i bostadsdelar med möjlig mekanisk frånluft i våtrum (ej verifierat).*<br>*Varmvatten: okänt (ingen fungerande värmekälla påträffad).* |
| ***AREOR*** | *Taxerad boarea 104 m² och biarea 124 m². Enligt mäklarprospekt uppgår ytan enligt ägarna till 264 m².*<br><br>*Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.* |

# VärderingsInstitutet

***RUMSINDELNING***

*Bottenvåning: två sovrum, vardagsrum, kök, två badrum och klädkammare/förråd.*
*Övervåning: 4 sovrum, klädkammare och badrum.*
*Källare: allrum, två rum, förråd/klädkammare, planerat för badrum och teknikrum.*

*Rumsindelning svårbedömd vid värderingstilfället då renovering har påbörjats men inte färdigställts.*

**KÖK**

*Bottenvåning: ej påbörjat. Installationer, köksinredning och vitvaror saknas. Inget fungerande kök vid värdetidpunkten.*

**BADRUM**

*Badrum 1 – Bottenvåning: inte färdigställt.*

*Badrum 2 – Bottenvåning: inte färdigställt.*

*Badrum 3 – Övervåning: inte färdigställt.*

*Badrum 4 – Källarplan: inte färdigställt.*

**TVÄTTSTUGA**

*Tvättstuga saknas/ej färdigställd.*

***FÖREKOMMANDE YTSKIKT***

*Majoriteten av rummen med gipsade/förberedda ytor men arbete kvarstår med ytskikt, lister och slutmontering. Stort kvarvarande renoveringsbehov.*

***TAXERINGSVÄRDE***

*Taxeringsår 2024. Typkod 220 (småhusenhet, bebyggd). Taxeringsvärde totalt 755 000 kr varav byggnadsvärde 474 000 kr och markvärde 281 000 kr.*

***ÖVRIGA BYGGNADER***

*Mindre förrådsbyggnad i trä, oisolerad, sannolik enkel trästomme. Skick/standard: enkel och med begränsat ekonomiskt värde.*

***PLAN***

*Avstyckningsplan, akt 11-VSJ-447, antagen 1931-05-04 (genomförandetiden har utgått).*

***SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.***

*Inga uppgifter om samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar i underlaget.*

***PANTBREV***

*Totalt antal pantbrev/inteckningar: 6 st.*
*Totalt belopp: 525 000 kr.*
*Pantbrevsinnehavare: okänt.*

# VärderingsInstitutet

***EL & FÖRSÄKRING***

*El sannolikt anslutet till allmänt nät.*
*Elinstallationer delvis nydragna men funktionsstatus ej verifierad.*
*Försäkring: okänt.*
*Fiber: okänt.*

***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 delvis belamrat med diverse byggmaterial vid värderingstillfället, såväl invändigt som utvändigt.*

*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.*

# 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 småhus uppfört 1944 med delvis utgrävd källare, på en tomt om 1 997 m² i Vittsjö. Taxerad boarea 104 m² och biarea 124 m². Enligt mäklarprospekt uppgår boarean till 264 m² efter tillbyggnad.*

*Renoveringsobjekt: kök, badrum, ytskikt och uppvärmningskälla saknas. Nyare tak och i stor utsträckning nyare fönster, delvis nydragen el. Betydande färdigställandebehov och teknisk osäkerhet.*

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

*Prisintervall: 3 846 – 16 517 kr/m².*
*Genomsnitt: 9 849 kr/m².*
*Köpeskillingsintervall: 500 – 2 500 tkr.*
*Genomsnitt: 1 292 tkr.*
*K/T: 1,26 (0,51 – 2,38).*
*Genomsnittlig boarea: 137 m².*

# VärderingsInstitutet

***MARKNADSBEDÖMNING***

*Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten maj 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 1 000 000 kr.*

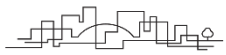
*Bedömt värdeintervall: 800 000–1 200 000 kr*

*2026-05-15*



*Johan Tengen*

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA

*Bilagor: Objektsfoto*
*Ritning*
*Utdrag ur FDS med karta*

# VärderingsInstitutet



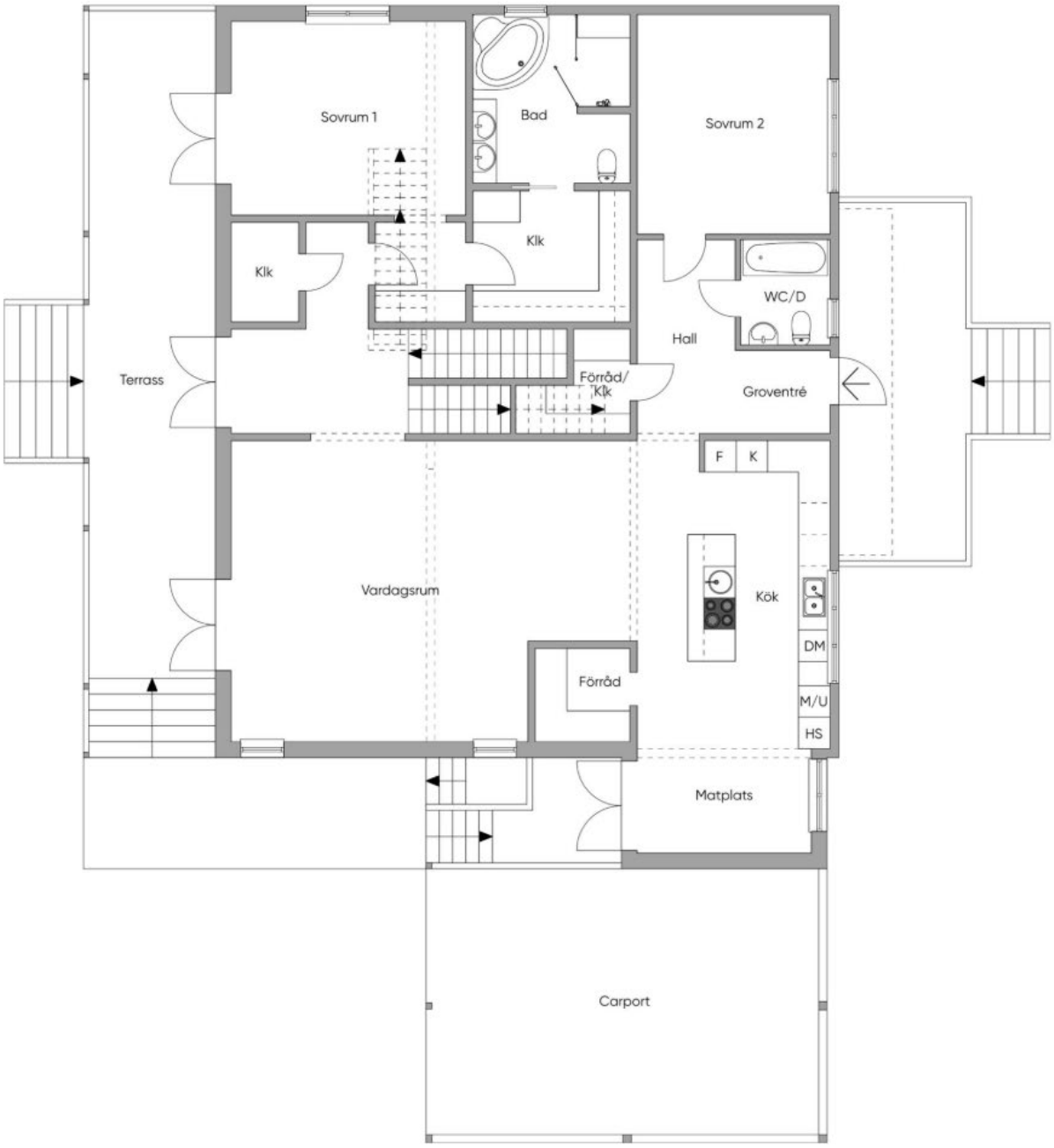






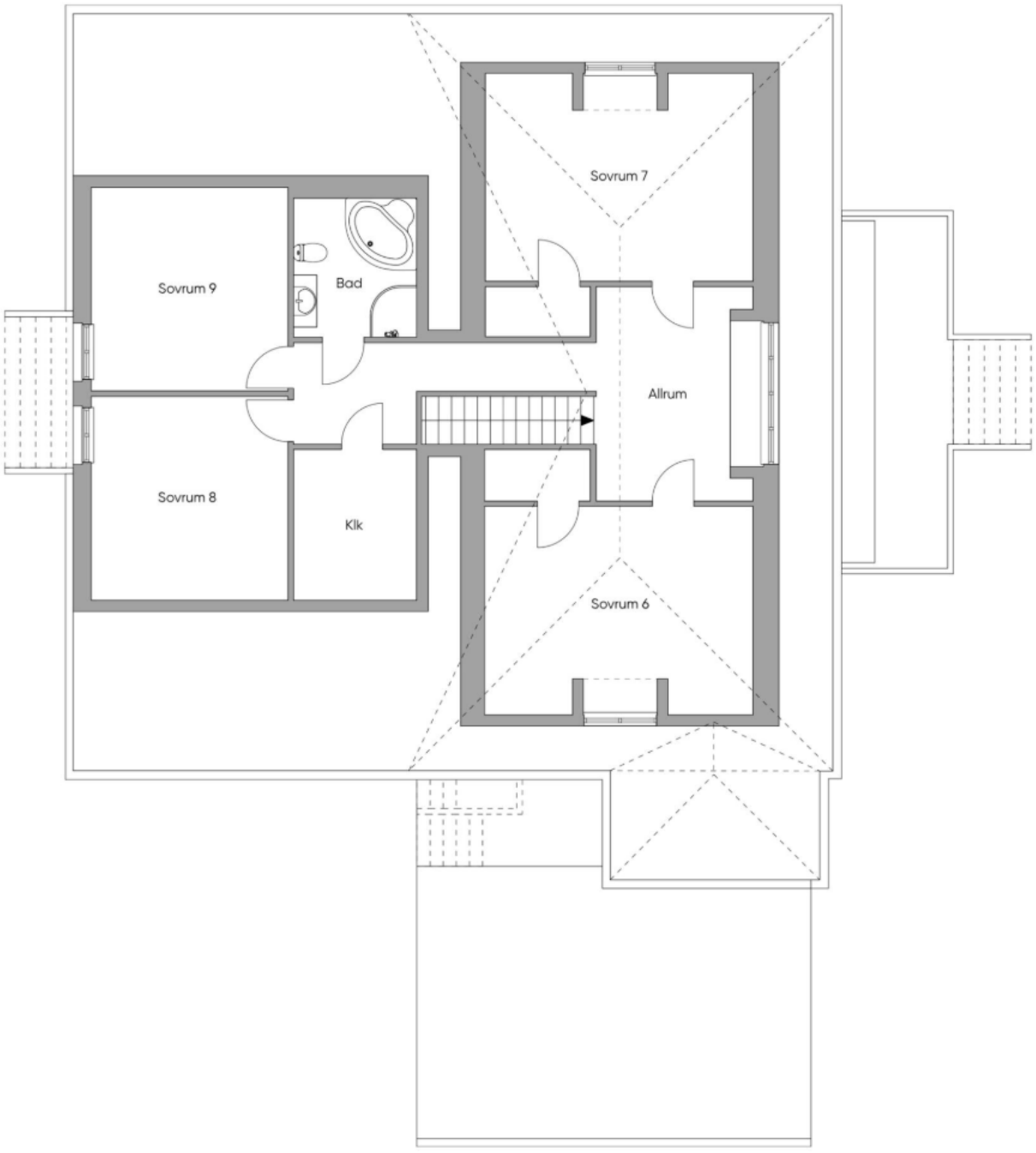

ValueringsInstitutet

## Bottenvåning




**Vid värderingstillfället var inte planlösning färdigställd, väggar sakandes och byggnaden under renovering. Avvikelser förekommer på ritningarna.**

## Ovanvåning




**Vid värderingstillfället var inte planlösning färdigställd, väggar sakandes och byggnaden under renovering. Avvikelser förekommer på ritningarna.**

## Källarvåning




**Vid värderingstillfället var inte planlösning färdigställd, väggar sakandes och byggnaden under renovering. Avvikelser förekommer på ritningarna.**

## Beteckningar

**Beteckning**
Hässleholm Vittsjö 3:230

**UUID**
909a6a5f-c327-90ec-e040-ed8f66444c3f

**Fastighetsnyckel**
120674166

**Senaste ändringen i allmänna delen**
-

**Län- och kommunkod**
1293

**Distrikt**
Vittsjö
Socken: vittsjö

**Distriktskod**
101370

**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
2026-02-04

**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
2026-04-24

## Adress

**Adress**

Björkliden 16
282 67 Vittsjö

## Inskrivningsinformation

Lagfart

**Ägare**

**Andel**
1/2

**Inskrivningsdag**
2023-03-09

**Akt**
D-2023-00076640:2

**Berört fång**
D-2023-00076640:2, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp): 2023-02-23
Köpeskilling: 725 000 SEK (avser hela fastigheten)

**Anmärkningar**

Beviljad d-2023-00111997:2

---

**Ägare**

**Andel**
1/2

**Inskrivningsdag**
2023-03-09

**Akt**
D-2023-00076640:1

**Berört fång**
D-2023-00076640:1, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp): 2023-02-23
Köpeskilling: 725 000 SEK (avser hela fastigheten)

**Anmärkningar**

Beviljad d-2023-00111997:1

### Anteckningar

| Innehåll | Inskrivningsdag | Akt |
|---|---|---|
| Utmätning2026-02-03, 293 000 jämte ränta och kostnader (t1511-25) | 2026-02-03 | D-2026-00036677:1 |

**Anmärkningar**

Avser inteckning 44/1423

Avser inteckning 45/793

Avser inteckning 50/2008

Avser inteckning 68/7955

Avser inteckning 71/3692

Avser inteckning D-2023-00076640:3

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 525 000 SEK

| Nr | Belopp | Inskrivningsdag | Akt |
|---|---|---|---|
| 1 | 20 000 SEK | 1944-09-06 | 44/1423 |

**Anmärkningar**

Innehavare: 44/1424 Sparbanken Skåne, Box 205, 281 22 Hässleholm

Relax 67/673

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2 | 10 000 SEK | 1945-05-09 | 45/793 |

**Anmärkningar**

Innehavare: 59/321 Sparbanken Skåne, Box 205, 281 22 Hässleholm

Relax 67/674

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3 | 7 000 SEK | 1950-08-23 | 50/2008 |

**Anmärkningar**

Innehavare: 59/322 Sparbanken Skåne, Box 205, 281 22 Hässleholm

Relax 67/675

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4 | 8 000 SEK | 1968-12-18 | 68/7955 |

**Anmärkningar**

Innehavare: 68/7956 Sparbanken Skåne, Box 205, 281 22 Hässleholm

| | | | |
|---|---|---|---|
| 5 | 11 500 SEK | 1971-06-16 | 71/3692 |
| 6 | 468 500 SEK | 2023-03-09 | D-2023-00076640:3 |

**Anmärkningar**

Beviljad: D-2023-00111997:3

### Ajourförande inskrivningsmyndighet

**Myndighet**
Lantmäteriet

**Kontorbeteckning**
Hässleholm

**Telefonnummer**
0771-63 63 63

**E-mail**
fastighetsinskrivning@lm.se

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

### Plan

| Plan | Datum | Akt |
|---|---|---|
| Avstyckningsplan | 1931-05-04 | 11-VSJ-447 |

**Anmärkningar**

Genomförandetiden har utgått

## Taxeringsenheter

### Småhustaxeringsenhet

| Typkod | Taxeringsenhetsnummer | Samtaxerad | Typ av fastighet |
|---|---|---|---|
| Småhusenhet, bebyggd (220) | 237040-3 | Nej | Fastighet |

| Taxeringsår | Taxeringsvärde | därav byggnadsvärde | därav markvärde |
|---|---|---|---|
| 2024 | 755 000 SEK | 474 000 SEK | 281 000 SEK |

| Taxerade ägare | Andel | Juridisk form |
|---|---|---|
| | 1 / 2 | Fysisk person |
| | 1 / 2 | Fysisk person |

**Värderingsenhet småhus tomtmark 64295263 (2024)**

| Taxeringsvärde | Riktvärdeområde | Fastighetsrättliga förhållanden | Tomtareal |
|---|---|---|---|
| 281 000 SEK | 1293016 | Utgör en eller flera självständiga fastigheter | 1997 kvm |

| Strand | Vatten och avlopp | Antal lika | Justeringsorsak |
|---|---|---|---|
| Inte strand eller strandnära mer än 150 m | Kommunalt vatten<br>Kommunalt avlopp | 1 | |

**Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 64296263 (2024)**

| Taxeringsvärde | Bebyggelsetyp | Total standardpoäng | Bostadsyta |
|---|---|---|---|
| 474 000 SEK | Friliggande | 24 | 104 kvm |

| Biutrymmesyta | Värdeyta | Nybyggnadsår | Tillbyggnadsår |
|---|---|---|---|
| 124 kvm | 124 kvm | 1944 | |

| Värdeår | Under byggnad | Antal lika | Justeringsorsak |
|---|---|---|---|
| 1944 | Nej | 1 | |

## Allmänna delen

### Åtgärd

| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum | Akt |
|---|---|---|
| Avstyckning | 1944-06-08 | 11-VSJ-861 |

### Ursprung

Hässleholm Vittsjö 3:12

### Avskild mark

Hässleholm Vittsjö 3:421

## Läge, Karta

| Område | Typ | N (SWEREF99 TM) | E (SWEREF99 TM) |
|---|---|---|---|
| 1 | Markområde | 6244176.7 | 417553.2 |

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

## Areal

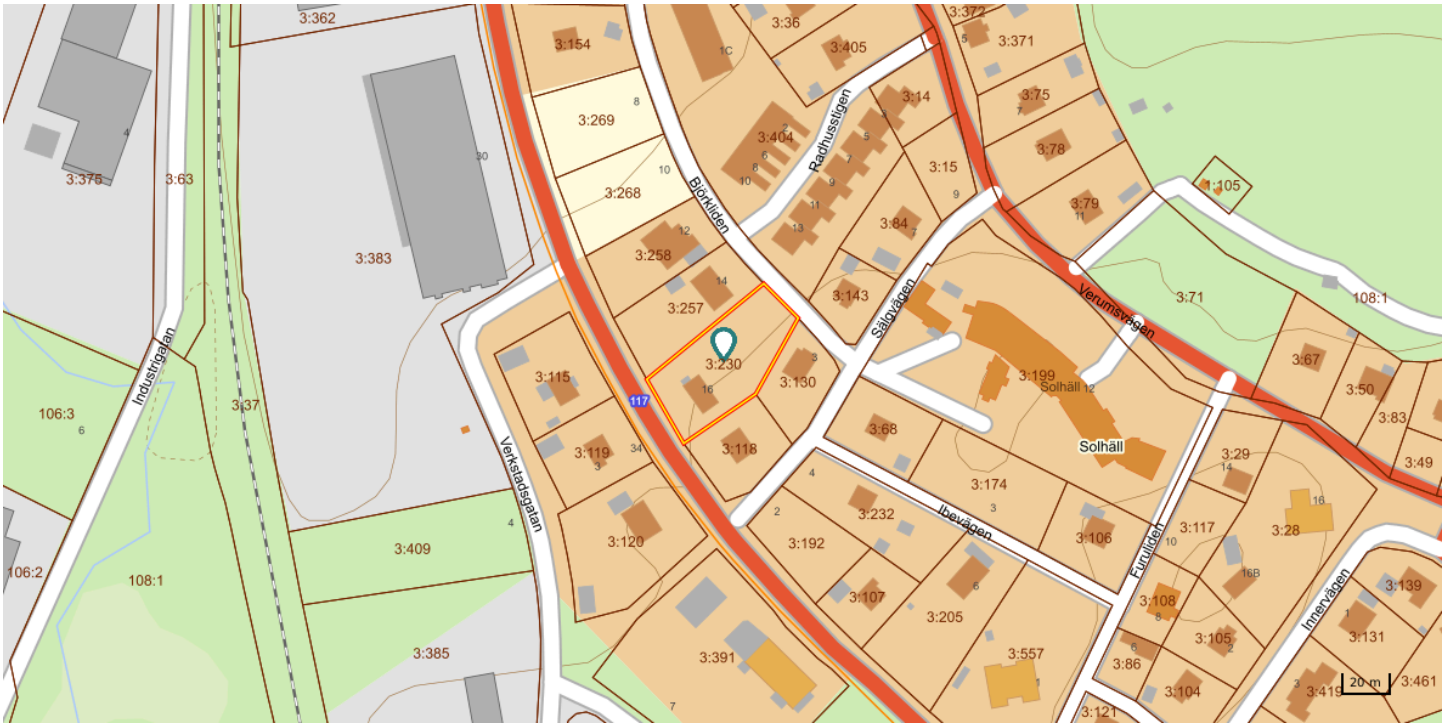
| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
|---|---|---|---|
| Total | 1 997 $m^2$ | 1 997 $m^2$ | 0 $m^2$ |

## Tidigare beteckningar

| Beteckning | Omregistreringsdatum | Akt |
|---|---|---|
| L-Vittsjö Vittsjö 3:230 | 1991-09-25 | 1183-927 |

Källa: Lantmäteriet

## Fastighetskarta




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