VärderingsInstitutet

Handläggare
Gustav Forsberg

Datum
2026-04-21

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Hässleholm Åkarp 2:11



April 2026

VärderingsInstitutet 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 Åkarp 2:11*
ADRESS	*Hågnarpsvägen 15, 282 61 Bjärnum*
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	*Privatperson F-3034-25-12*
VÄRDETIDPUNKT	*April 2026*
UPPDRAGSGIVARE	*Kronofogdemyndigheten*
OBJEKTET	*Friliggande villa uppförd 1933 i 1½-plan med källare. Taxerad boarea 85 m² och biarea 40 m². Byggnaden generellt i normalt skick och standard men har troligtvis stått tom och inte varit uppvärmd senaste åren. På tomten finns även en förråds- och garagebyggnad.* *Tomten är en hörntomt om 1 998 m² med vildvuxna trädgårdsytor.*
UPPLÅTELSEFORM	*Äganderätt*
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	*Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.*
INSPEKTION	*2026-04-13, utförd av Gustav Forsberg utan 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 1 998 m².*
TOMTTYP	*Hörntomt med vildvuxna grönytor, traditionell villaträdgårdskaraktär. Tomtareal 1 998 m².*
OMGIVNING	*Ligger strax utanför Bjärnum i Hässleholms kommun. Område med småhusbebyggelse och lantlig närmiljö.*

VärderingsInstitutet

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten och kommunalt avlopp enligt taxeringsuppgift.

BYGGNADSTYP

Friliggande småhus i 1½ plan med källare. Byggår 1933.

BYGGTEKNIK

Huvudbyggnad (sannolikt utförande)
Grundläggning/källare: källare.
Stomme: trä/tegel.
Bjälklag: trä.
Fasader: puts/träpanel (visst färgsläpp förekommer).
Yttertak: tak med tegelpannor (pannor har börjat släppa). Fönster: träglasfönster (källarfönster skadat/trasigt).

UPPVÄRMNING OCH VENTILATION

Uppvärmning: pelletspanna kopplad till vattenburna radiatorer.
Kompletterande med direktverkande elradiatorer och öppen spis med insats i hall.
Ventilation: självdrag.
Driftstatus: elen har varit avstängd under längre tid, teknisk status således okänd.

AREOR

Taxerad boarea 85 m² och biarea 40 m².

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

RUMSINDELNING

Bottenvåning: hall, vardagsrum, kök och WC.
Ovanvåning: två sovrum, allrum och hall.
Källare: hall, tvättstuga, badrum, pannrum, förråd.

KÖK
Bottenvåningen: laminatgolv och tapetserade väggar med kakel ovanför diskbänk. Utrustning: elspis (Husqvarna), ventilator (Cylinda), diskmaskin (Cylinda), kyl/frys (Elektro Helios). Skick: normalt men osäker funktion.

BADRUM
Källaren: helkaklat. Utrustning: dusch, WC, tvättställ, handdukstork. Skick: överlag normalt men källarmiljö med släppt puts på flera väggytor och drag genom trasiga fönster. Risk för fukt- och underhållsbehov.

WC
Gäst-WC på bottenvåningen: helkaklade ytskikt. Utrustning: WC och tvättställ. El golvvärme. Bedömt normalt skick.

VärderingsInstitutet

TVÄTTSTUGA
Källare: klinker på golv och målad puts på väggar (puts släppt på vissa partier). Utrustat med tvättmaskin (Siemens) och torktumlare (Electrolux). Skick: i grunden normalt men källarmiljö med släppt puts på flera väggytor och drag genom trasiga fönster. Risk för fukt- och underhållsbehov.

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Vardagsrum: parkettgolv och tapetserade väggar.
Hall: klinker på golv och tapetserade väggar.
Ovanvåning: laminatgolv och tapetserade väggar.
Kök: laminatgolv och tapetserade väggar.
Källare: betonggolv och putsade väggar (där puts släppt på flera ställen), drag genom trasiga fönster.
Generellt normalt skick och standard avseende ytskikt.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsår 2024: typkod 220 (småhusenhet, bebyggd). Totalt taxeringsvärde 747 000 kr varav byggnadsvärde 532 000 kr och markvärde 215 000 kr.

ÖVRIGA BYGGNADER

Förråds-/garagebyggnad uppdelad i garage med förrådsdel samt ytterligare en förrådsdel på baksidan. Sannolikt uppförd på betongplatta, trästomme, träfasad och tak med tegelpannor. Underhållsbehov föreligger, standard enkel/normal. Tegelpannor har börjat släppa.

PLAN

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område.

SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.

Inga uppgifter om samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar.

PANTBREV

Pantbrev/inteckningar: 5 st.
Totalt 810 000 kr.
Pantbrevsinnehavare okänd.

EL & FÖRSÄKRING

El ansluten till allmänt elnät men avstängd sedan längre tid.
Försäkring: okänt.
Fiber: okänt.

ÖVRIGT

Energideklaration utförd 2020-10-06 av Anticimex, primärenergital 96 kWh/m² och år; energiklass D.

VärderingsInstitutet

HANDRÄCKNING

Småhuset var tomställt 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 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 småhus från 1933 i 1½ plan med källare, taxerad boarea 85 m² och biarea 40 m². Normal standard i stora drag men el och värme avstängda under längre tid med oklar funktionsstatus och risk för diverse följdskador samt söndriga källarfönster. Fasad med underhållsbehov. På fastigheten finns även en garage/förrådsbyggnad med visst underhållsbehov. Hörntomt om 1 998 m² med vildvuxna trädgårdsytor.

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

Prisintervall: 3 600 – 15 100 kr/m².
Genomsnitt: 9 040 kr/m².
Köpeskillingsintervall: 500 – 1 800 tkr.
Genomsnitt: 1 069 tkr.
K/T: 1,31 (0,74 – 2,33).
Genomsnittlig boarea: 120 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten april 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 600 000 SEK.

Bedömt värdeintervall: 500 000–700 000 kr

2026-04-21



Gustav Forsberg

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: *Objektsfoto*
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet

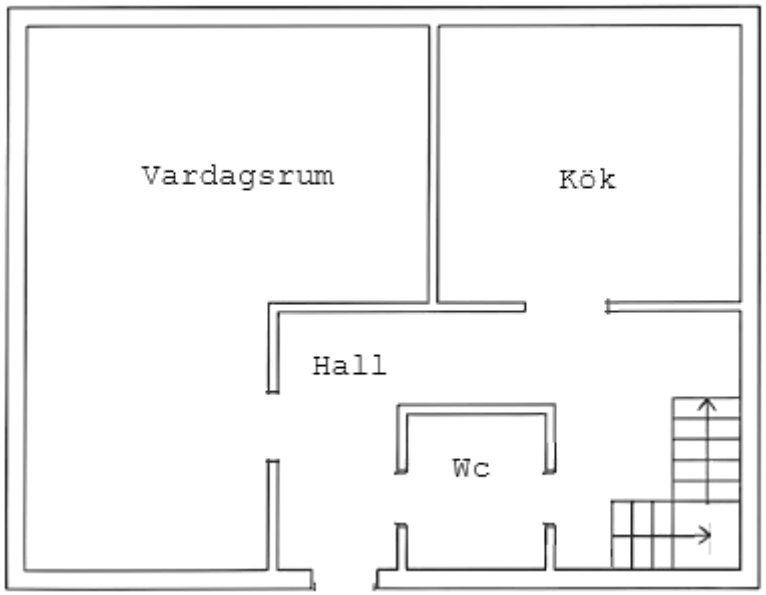




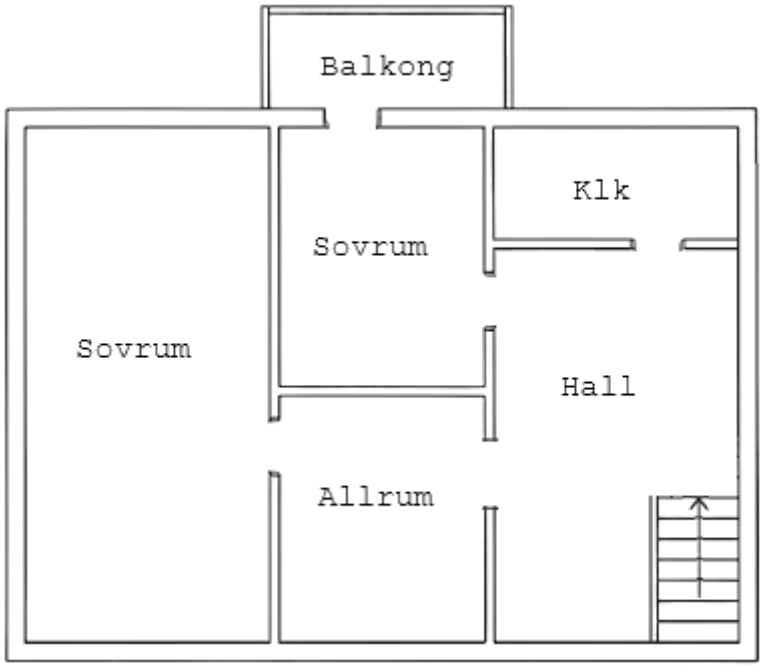





Bottenvåning

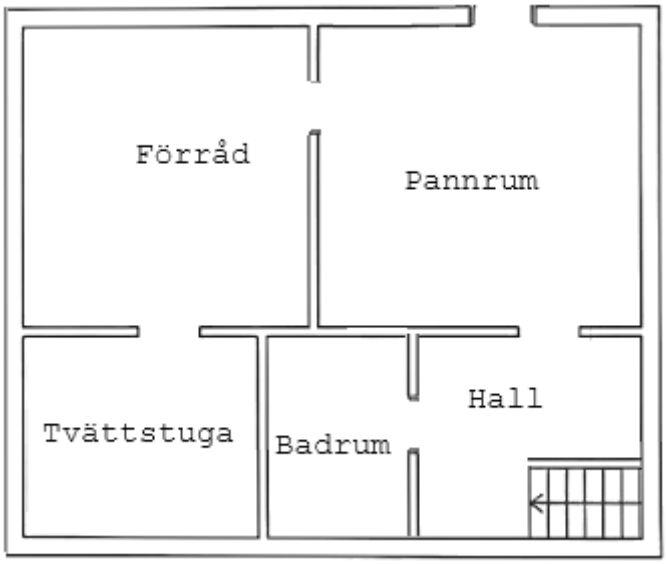


Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna

Källarvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna

Beteckningar

Beteckning
Hässleholm Åkarp 2:11

UUID
909a6a5f-c7af-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
120675326

Senaste ändringen i allmänna delen
-

Län- och kommunkod
1293

Distrikt
Norra Åkarp
Socken: norra åkarp

Distriktskod
101369

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-12-19

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-03-19

Adress

Adress

Hågnarpsvägen 15
282 61 Bjärnum

Kannehusbacken (1)

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2021-02-03	D-2021-00043245:1

Berört fång
D-2021-00043245:1, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp): 2021-02-01
Köpeskilling: 950 000 SEK (avser hela fastigheten)

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2021-02-03	D-2021-00043245:2

Berört fång
D-2021-00043245:2, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp): 2021-02-01
Köpeskilling: 950 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-12-16, 19 297 kronor, beslutsnummer 12256007944	2025-12-18	D-2025-00470041:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt

Anmärkningar

Avser inteckning 34/660

Avser inteckning 34/661

Avser inteckning 35/676

Avser inteckning 12/11144

Avser inteckning D-2021-00043245:3

Utmätning 2025-12-16, 2 673 kronor, beslutsnummer 12256007878	2025-12-18	D-2025-00470040:1

Anmärkningar

Avser inteckning 34/660

Avser inteckning 34/661

Avser inteckning 35/676

Avser inteckning 12/11144

Avser inteckning D-2021-00043245:3

Utmätning 2025-12-16, 2 673 kronor, beslutsnummer 12256007894	2025-12-18	D-2025-00470028:1

Anmärkningar

Avser inteckning 34/660

Avser inteckning 34/661

Avser inteckning 35/676

Avser inteckning 12/11144

Avser inteckning D-2021-00043245:3

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 810 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3 000 SEK	1934-05-30	34/660
2	2 000 SEK	1934-05-30	34/661
3	2 500 SEK	1935-07-31	35/676
4	392 500 SEK	2012-09-11	12/11144
5	410 000 SEK	2021-02-03	D-2021-00043245:3

Anmärkningar

Beviljad: D-2021-00074291:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Hässleholm

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	236649-3	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	747 000 SEK	532 000 SEK	215 000 SEK

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

Värderingsenhet småhus tomtmark 63488263 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
215 000 SEK	1293015	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1998 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 63489263 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
532 000 SEK	Friliggande	32	85 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
40 kvm	93 kvm	1933	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1933	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1933-10-26	11-NÅK-283

Ursprung

Hässleholm Åkarp 2:3

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6238845.4	419618.5

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 998 m^2	1 998 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Norra Åkarp Åkarp 2:11	1991-09-25	1183-927

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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