VärderingsInstitutet

Handläggare
Gustav Forsberg

Datum
2026-03-13

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Hässleholm Tornsvalan 8



Mars 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 Tornsvalan 8*
ADRESS	*Floragatan 23,* *281 34 Hässleholm*
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	*Privatperson* *F-2619-25-12*
VÄRDETIDPUNKT	*Mars 2026*
UPPDRAGSGIVARE	*Kronofogdemyndigheten*
OBJEKTET	*Friliggande enplansvilla uppförd 1964 med tillbyggnadsår 1997. Taxerad boarea 150 m². Garage i anslutning till bostadshuset, inga övriga fristående byggnader. Tomten utgörs av trädgårdsytor, trädäck på baksidan och ett uterum på framsidan, hårdgjord uppfart till garaget.* *Fastigheten är belägen i Stattena i Hässleholms tätort.*
UPPLÅTELSEFORM	*Äganderätt*
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	*Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.*
INSPEKTION	*2026-02-25, utförd av Gustav Forsberg, utan lagfaren ägare på plats.* *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 747 m².*
TOMTTYP	*Trädgårdstomt med trädäck på baksidan och grusad uppfart framför garage. Tomten var snöbetäckt vid inspektion. Mellantomt.*
OMGIVNING	*Etablerat villakvarter i Hässleholm med småhusbebyggelse av liknande karaktär med närhet till service, kommunikationer och skolor.*

ValueringsInstitutet

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten och kommunalt avlopp enligt taxeringsuppgifter.

BYGGNADSTYP

Friliggande enplansvilla med anslutande garage. Byggår 1964, tillbyggnadsår 1997.

BYGGTEKNIK

Huvudbyggnad (sannolikt utförande)
Grundläggning: sannolikt platta på mark.
Bärande stomme: tegel.
Bjälklag: trä.
Fasader: puts med inslag av träpanel.
Yttertak: plåt.
Fönster: treglasfönster.

UPPVÄRMNING OCH VENTILATION

Uppvärmning: sannolikt med frånluftsvärmepump (funktion ej verifierad då el var avstängd).
Komplementvärme: öppen spis med insats i vardagsrum.
Ventilation: frånluft.
Driftstatus vid besiktning: huset var ouppvärmt och el/värme ej i drift.

AREOR

Taxerad boarea 150 m².

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

RUMSINDELNING

Entréplan ca 150 m²: entré, vardagsrum med kamin i öppen planlösning mot kök, tre sovrum, två badrum, tvättstuga med groventré, uterum i anslutning till vardagsrum. Garagedel nås utifrån.

KÖK
Kök i öppen planlösning mot vardagsrum med köksö. Modernt, utrustat med kyl (Siemens), frys (Siemens), inbyggnadsugn (Siemens), mikro, induktionshäll, diskmaskin (Siemens) och fläkt. Klinker på golv och målade väggar.

BADRUM
Badrum 1: helkaklat utrustat med WC, tvättställ, dusch, badkar och handdukstork.

Badrum 2: helkaklat, utrustat med WC, tvättställ och dusch.

TVÄTTSTUGA
Tvättstuga med groventré utrustat med tvättmaskin (Bosch) och torktumlare (Bosch).

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT	*Klinkergolv i vardagsrum och laminatgolv i sovrum. Målade väggar. Normalt skick och standard.*
TAXERINGSVÄRDE	*Taxeringsår 2024.* *Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd.* *Totalt taxeringsvärde 2 350 000 kr,* *byggnadsvärde 1 839 000 kr,* *markvärde 511 000 kr.*
ÖVRIGA BYGGNADER	*Garage i anslutning/integrerat med bostadshuset, uppfört i liknande utförande som huvudbyggnaden.* *Skick/standard: bedöms som normalt.*
PLAN	*Stadsplan: Del av Hässleholms stad, antagen 1950-08-18, akt 1183K-A35 (genomförandetiden har utgått).* *Tomtindelning: Tornsvalan, 1952-08-28, akt 1183K-B120.*
SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.	*Inga uppgifter om samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar har noterats.*
PANTBREV	*Pantbrev/inteckningar: totalt 10 st,* *belopp 2 890 000 kr.* *Pantbrevsinnehavare okänd.*
ENERGIDEKLARATION	*Energiprestanda 81 kWh/m² och år. Energiklass E. Utförd 2016-10-24 av Anticimex Services KB.*
EL & FÖRSÄKRING	*El sannolikt ansluten till allmänt elnät, el ej i drift vid inspektionen.* *Försäkring: okänd.* *Fiber: okänt om indraget.*

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 enplansvilla från 1964 med tillbyggnad 1997. Taxerad boarea 150 m². Integrerat garage. Standard bedöms som normal med modernt kök. Tomt 747 m² på villaläge i Hässleholm. Tekniska installationer är delvis osäkra då huset var tomställt och ouppvärmt vid inspektion.

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

Prisintervall: 12 463 – 28 398 kr/m².
Genomsnitt: 19 375 kr/m².
Köpeskillingsintervall: 1 625 – 4 000 tkr.
Genomsnitt: 2 700 tkr.
K/T: 1,28 (0,79 – 1,97).
Genomsnittlig boarea: 140 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten mars 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 2 400 000 SEK.

Bedömt värdeintervall: 2 200 000 – 2 600 000 SEK

2026-03-13



Gustav Forsberg

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: *Objektsfoto*
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet

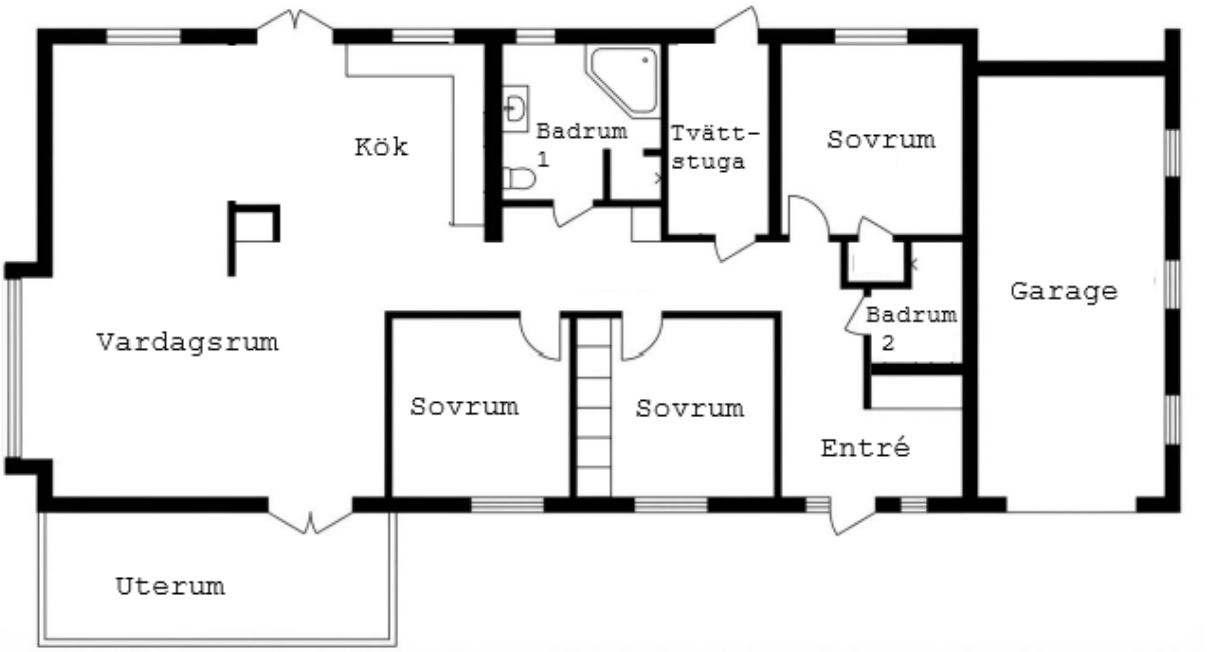









Ritning



Avvikelser kan förekomma på ritning

Beteckningar

Beteckning
Hässleholm Tornsvalan 8

UUID
909a6a5f-ac5e-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
120668333

Senaste ändringen i allmänna delen
-

Län- och kommunkod
1293

Distrikt
Hässleholm

Distriktskod
101330

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-09-16

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-02-06

Adress

Adress

Floragatan 23
281 34 Hässleholm

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare

Andel
1/2

Inskrivningsdag
2017-01-13

Akt
D-2017-00014927:1

Berört fång
D-2017-00014927:1, andel 1/2 Köp (inklusive transportköp):
2017-01-09
Köpeskilling: 2 255 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Ägare

Andel
1/2

Inskrivningsdag
2017-01-13

Akt
D-2017-00014927:2

Berört fång
D-2017-00014927:2, andel 1/2 Köp (inklusive transportköp):
2017-01-09
Köpeskilling: 2 255 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll
Utmätning 2025-09-15, 849 680 sek jämte ränta och kostnader, mål nr t 742-25

Inskrivningsdag
2025-09-15

Akt
D-2025-00328299:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt

Anmärkningar

Avser inteckning 94/2576

Avser inteckning 94/2578

Avser inteckning 95/8965

Avser inteckning 00/315

Avser inteckning 02/1615

Avser inteckning 03/4567

Avser inteckning D-2017-00014927:3

Avser inteckning D-2017-00244406:1

Avser inteckning D-2019-00319322:1

Avser inteckning D-2021-00276360:1

Utmätning 2025-09-15, 900 300 sek jämte ränta och kostnader, mål nr t 742-25	2025-09-15	D-2025-00328299:2

Anmärkningar

Avser inteckning 94/2576

Avser inteckning 94/2578

Avser inteckning 95/8965

Avser inteckning 00/315

Avser inteckning 02/1615

Avser inteckning 03/4567

Avser inteckning D-2017-00014927:3

Avser inteckning D-2017-00244406:1

Avser inteckning D-2019-00319322:1

Avser inteckning D-2021-00276360:1

Utmätning 2025-09-15, 951 630 sek jämte ränta och kostnader, mål nr t 742-25	2025-09-15	D-2025-00328299:3

Anmärkningar

Avser inteckning 94/2576

Avser inteckning 94/2578

Avser inteckning 95/8965

Avser inteckning 00/315

Avser inteckning 02/1615

Avser inteckning 03/4567

Avser inteckning D-2017-00014927:3

Avser inteckning D-2017-00244406:1

Avser inteckning D-2019-00319322:1

Avser inteckning D-2021-00276360:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 2 890 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	450 000 SEK	1994-02-23	94/2576

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	125 000 SEK	1994-02-23	94/2578
3	75 000 SEK	1995-10-06	95/8965
4	90 000 SEK	2000-01-17	00/315
5	60 000 SEK	2002-01-31	02/1615
6	83 500 SEK	2003-03-27	03/4567
7	1 033 250 SEK	2017-01-13	D-2017-00014927:3
8	548 250 SEK	2017-06-13	D-2017-00244406:1
9	362 000 SEK	2019-07-15	D-2019-00319322:1
10	63 000 SEK	2021-06-23	D-2021-00276360:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Hässleholm

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Del av hässleholms stad	1950-08-18	1183K-A35

Anmärkningar
Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning Tornsvalan	1952-08-28	1183K-B120

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod
Småhusenhet, bebyggd (220)

Taxeringsenhetsnummer
230300-3

Samtaxerad
Nej

Typ av fastighet
Fastighet

Taxeringsår
2024

Taxeringsvärde
2 350 000 SEK

därav byggnadsvärde
1 839 000 SEK

därav markvärde
511 000 SEK

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

Värderingsenhet småhus tomtmark 48259263 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
511 000 SEK	1293020	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	746 kvm

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

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 48260263 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
1 839 000 SEK	Friliggande	33	150 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	150 kvm	1964	1997

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1979	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1952-11-04	1183K-D805
Införd i tomtboken	1952-12-06	

Ursprung

Hässleholm Läreda 2:6

Anmärkningar

Ursprunget del av sämjelott om 3/4608 mantal

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6223350.2	423258.6

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

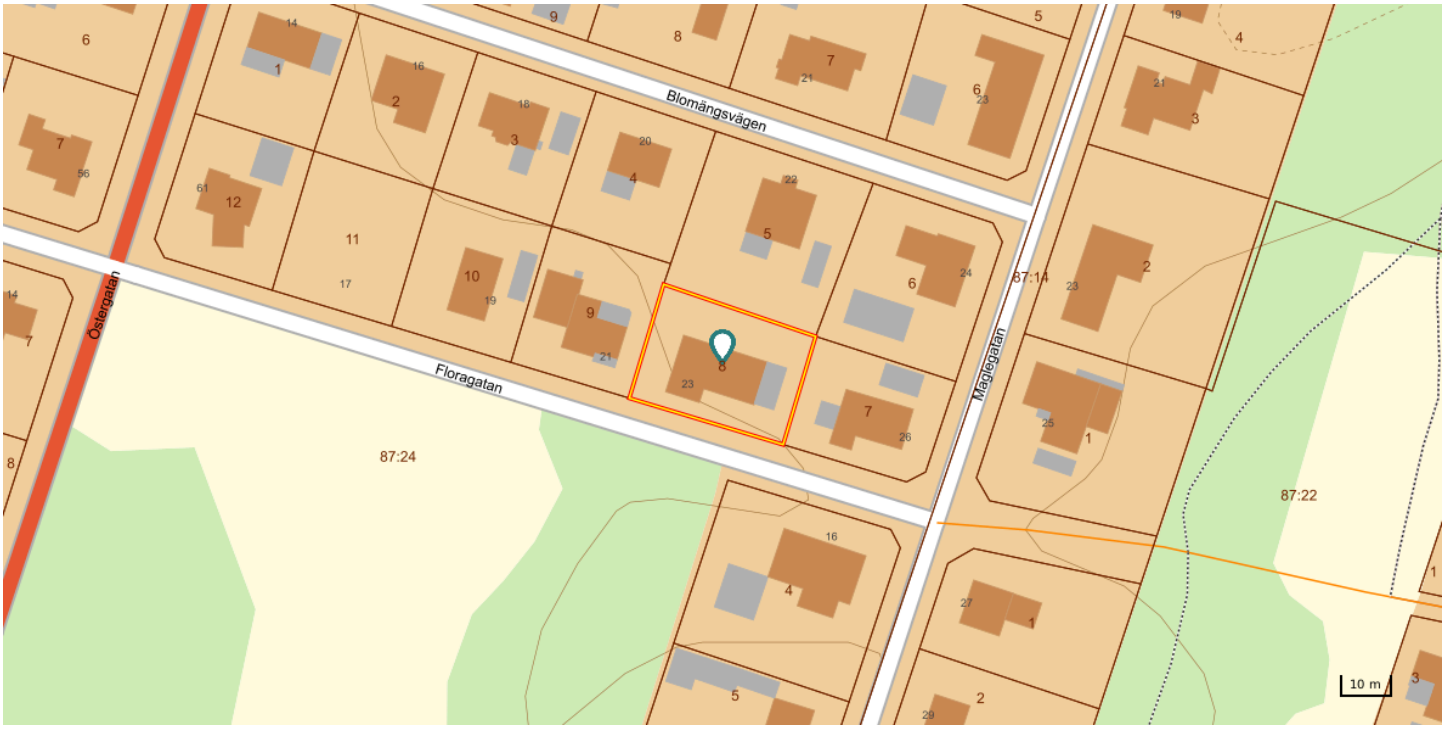
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	747 m^2	747 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Stoby Tornsvalan:8	1960-11-15	
L-Hässleholm Tornsvalan:8	1991-09-25	1183-927

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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