

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Hässleholm Bergeken 7



Oktober 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Bergeken 7 i Hässleholms kommun</i>
ADRESS	<i>Holländarevägen 5 282 33 Tyringe</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>Privatperson F-1420-25-12</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Oktober 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 1 193 m² belägen i västra Tyringe.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1-plan med källare uppfört 1948 enligt fastighetsutdrag. Byggnaden har en taxerad boarea om 67 m² samt biarea om 56 m². På tomten finns friliggande garagebyggnad. Objektet bedöms generellt hålla normalt skick och standard.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av liknande friliggande småhus.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-09-29 av Gustav Forsberg tillsammans med närstående till ägaren.</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>

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 1 193 m².

TOMTTYP	☒ Mellantomt	☐ Hörntomt	☐ Skafttomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära tomt
	☐ Friliggande	☒ Trädgård	☐ Natur	☒ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Centralt läge		
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☐ Flerbostadshus	☐ Lantligt läge		
Trädgård med grönytor samt asfalterad och grusad uppfart framför garagebyggnaden. Vidbyggt husets ytterdörr och entré finns trädäck.						

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
Enligt taxeringsuppgifter.						

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1948	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:		☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1-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
☐ Gjuten grund	☐ Lättklinker	☐ Lättbetong	☐ Lättbetong	☐ Tegel	☒ Betongpannor	☐ Tvåglas
☒ Källargrund	☐ Lättbetong	☐ 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						

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☒ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☐ Oljepanna med utv. tank.	☐ Solvärme
☐ Luftburet värmesystem	☐ Öppen spis m. insats	☐ Elpanna	☐ Jordvärme
☐ Direktverkande el	☐ Kamin	☐ Fast bränslepanna	☐ Värmepump (luft/luft)
☒ Radiatorer	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☒ Värmepump (luft/vatten)
☒ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Självvärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation		☐ Grundvattenvärme	☐ Pelletsanna
☒ Självdragsventilation			
Vattenburet värmesystem kopplat till luft-vattenvärmepump. Golvvärme i badrum och närliggande hall.			

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens boarea till **67 m²** samt biarea till **56 m²**. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.

RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sovrum	Kök	Mat-sal	Badrum	WC + Dusch	WC	Hall	Bastu	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Matk.	Uteplats
Bv	1	2	1		1			1								
Kv								1		1		2	1	1		
S:a	1	2	1		1			2		1		2	1	1		
Övrigt:																

KÖK (Bv)

☒ Elspis (Bosch)	☐ Häll	☐ Inb. ugn	☒ Kyl (Wasco)	☐ Kaffemaskin
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☐ Inb. mikro	☐ Frys	
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt (Electrolux)	☒ Diskmaskin (Electrolux)	☐ Kyl/Frys	
Beskrivning:	Kök med laminatgolv med kakel ovanför diskbänk.			
Standard:	Normal.			
Underhållsstatus:	Normal.			

BADRUM (Bv)

☒ WC	☒ Duschplats	☒ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	
☒ Tvättställ	☐ Bidé	☐ Bastu		
Beskrivning:	Enligt uppgift från ägaren renoverat 2023.			
Golv:	Våtrumsmatta.	Standard:	Modern.	
Vägg:	Våtrumstapet.	Underhållsstatus:	Normal.	

TVÄTTSTUGA (Kv)

☒ Tvättmaskin (Cylinda)	☐ Frys	☒ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare	☒ Duschplats
☒ Torktumlare (Cylinda)	☐ Centrifug	☐ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt	☐ Bastu
☐ Torkskåp	☐ Centraldammsugare	☐ Tvättbänk	☒ Värmepump	
Beskrivning:				
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Vägg:	Målat.	Underhållsstatus:	Visst uppfräschningsbehov.	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
☐ Parkett	☒ Tapet	☒ Målat
☐ Plastgolv	☐ Målad glasfiberväv	☐ Panel
☒ Brädgolv	☒ Målat	☐ Gips
☒ Laminat	☐ Panel	☐ Vävspänt
☐ Linoleum	☐ Bröstpanel	☐ Plastspänt
☒ Klinker	☐ Väv	☐ Pappspänt
☐ Skiffer	☐ Tegel	☐ Akustikplattor
☐ Heltäckningsmatta	☒ Puts	☐ Stuckatur

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgiftsår: 2024			
Taxeringsvärde:	848 000	Byggnadsvärde:	533 000
		Markvärde:	315 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Garagebyggnad

Vid uppfarten finns uppfört friliggande garagebyggnad. Byggnaden är sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme, fasad av puts/träpanel samt taklag av trä med utvändiga betongpannor.

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaden bedöms vara i normalt skick och standard.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.
Fiber indraget enligt ägaren.

PANTBREV

Totalt 8 inteckningar.
Belopp 962.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

PLAN

Fastigheten omfattas av stadsplan från 1947-02-28, akt 11-TYR-132/47.

Tomtindelning Eken från 1957-02-16 akt 11-TYR-261/57 samt av stadsplan från 1972-10-18 akt 11-TYR-540/72.

Vattenskyddsområde

Vattentäkt i Tyringe från 2002-11-14 akt 1293K-P02/89.

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 värderings-tillfället.

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 hand-räckning (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 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 2025-09-29

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

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

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 1 193 m². På fastigheten finns ett småhus i 1-plan med källare uppfört 1948 med trädäck i anslutning till entrén. Taxerad boarea om 67 m² och biarea om 56 m². Tomten utgöres mestadels av grönytor samt asfalterad och grusad uppfart. På fastigheten finns även en friliggande garagebyggnad. Objektet bedöms generellt vara i normalt skick och standard.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2023-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 17 st köp studerats.

Prisintervall: 8 064 - 24 930 kr/m².

Genomsnitt: 12 645 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 710 - 1 795 tkr.

Genomsnitt: 1 110 tkr.

K/T: 1,44 (0,83 - 2,52)

Genomsnittlig boarea: 89 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per oktober 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 1 000 000 kr.**

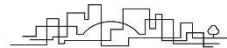
**Bedömt värdeintervall 900 000 –
1 100 000 kronor**

Malmö 2025-10-03



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

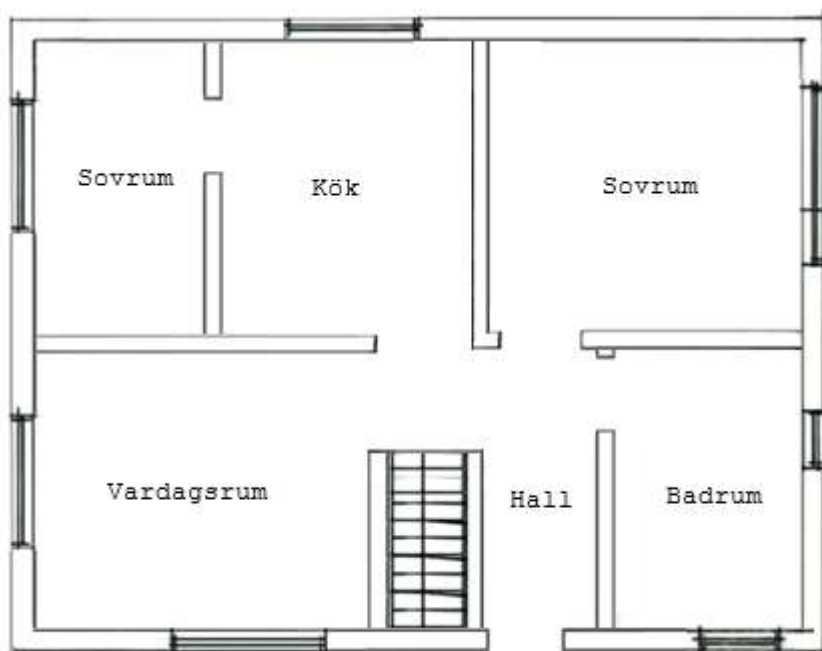


SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

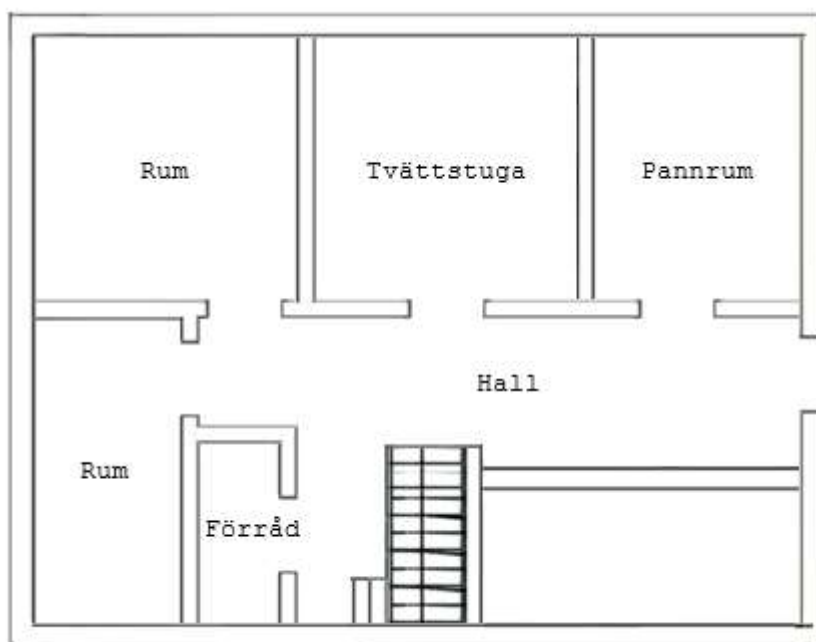


Bottenvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Källarvåning



Avvikelse kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning Hässleholm Bergeken 7	UUID 909a6a5f-44dd-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120641836	Län- och kommunkod 1293
Distrikt Finja Socken: finja	Distriktskod 101329	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-08	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-26

Adress

Adress Holländarevägen 5 282 33 Tyringe
--

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2019-07-15	Akt D-2019-00317558:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2019-07-15 Köpeskilling: 900 000 SEK (avser hela fastigheten)			
Anteckningar			

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-05-05, 945 142 sek jämte ränta och kostnader (01-250590-25)	2025-05-07	D-2025-00158630:1

Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 8 Totalt belopp: 962 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	225 000 SEK	1992-04-08	92/4046
2	95 000 SEK	1992-04-08	92/4048
3	40 000 SEK	2012-05-30	12/6364
4	48 000 SEK	2012-05-30	12/6365
5	56 000 SEK	2013-09-05	13/10894

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
6	47 000 SEK	2014-12-08	D-2014-00509794:1
7	254 000 SEK	2019-07-15	D-2019-00317558:2
8	197 000 SEK	2023-03-02	D-2023-00068606:1

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	1947-02-28	11-TYR-132/47
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Eken	1957-02-16	11-TYR-261/57
Stadsplan	1972-10-18	11-TYR-540/72
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Naturvårdsbestämmelser		
Bestämmelse	Datum	Akt
Vattenskyddsområde Vattentäkt i tyringe	2002-11-14	1293K-P02/89

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 215422-3	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 848 000 SEK	därav byggnadsvärde 533 000 SEK	därav markvärde 315 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 13768263 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
315 000 SEK	1293006	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1193 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 13769263 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
533 000 SEK	Friliggande	32	67 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
56 kvm	78 kvm	1948	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1948	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1942-09-01	11-TYR-85/42

Ursprung
Hässleholm Tyringe 3:73

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6225101.3	412222.0



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 193 m ²	1 193 m ²	0 m ²

Beteckning

L-Finja Tyringe 3:176

Omregistreringsdatum

1957-03-23

Akt

L-Finja Eken:7

1991-09-25

1183-927

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta

