

Handläggare

Gustav Forsberg

Datum

2025-10-15

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Hässleholm Hästveda 105:1



Oktober 2025

VärderingsInstitutet I Skåne AB

Adress

Geijersgatan 11
216 18 Limhamn

Telefon

040-15 60 16

E-post

info@tengen.se

Org.nr.

556778-0704

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Hästveda 105:1 i Hässleholms kommun</i>
ADRESS	<i>Högabergsvägen 10 282 75 Hästveda</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>Privatperson F-1278-25-12</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Oktober 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av hörnfastighet om 1 449 m² belägen i Hästveda.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1½-plan med oinredd källare uppfört 1929 med en boarea om 180 m² enligt fastighetsutdrag. På tomten finns två friliggande garagebyggnader varav ett även är markerat som skyddsrum enligt MSB:s kartöversikt. Objektet bedöms generellt hålla normalt till äldre skick och standard.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av liknande friliggande småhus, skola och flerbostadshus.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-10-15 av Gustav Forsberg tillsammans med hyresgäst.</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 1 449 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 med gräs, buskar och träd samt asfalterad och grusad uppfart. Vidbyggt husets uterum finns altan och grillplats under tak.						

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:	1929	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:	1978	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½-plan med oinredd 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						
Uterumsdörr med trasig glasruta vid inspektionstillfället.						

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	☐ Sjövärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation		☐ Grundvattenvärme	☐ Pelletsanna
☒ Självdragsventilation			

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens boarea till **180 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.	Uterum
Bv	1	1	1		1			2		1						1
Ov		3					1	1				2	1			
S:a	1	4	1		1		1	3		1		2	1			1
Övrigt:																

KÖK

Elspis		Häll		☒ Inb. ugn (Electrolux)		Kyl			Kaffemaskin
Vedspis		☒ Induktionshäll		Inb. mikro		Frys			
Gasspis		☒ Köksfläkt		☒ Diskmaskin (Whirlpool)		☒ Kyl/Frys			
Beskrivning:	Kök med klinker på golv och träpanel på väggar med kakel ovanför diskbänk. Enligt hyresgäst är diskmaskin och den inbyggda ugnen ur funktion.								
Standard:	Normal.								
Underhållsstatus:	Visst underhållsbehov.								

BADRUM

☒ WC	☒ Duschplats		Badkar		Handdukstork		Tvättmaskin
Bidé		Duschkabin		Bubbelbadkar		Frånluftsfläkt	
☒ Tvättställ		Bidé			Bastu		
Beskrivning:							
Golv:	Klinker.		Standard:	Äldre.			
Vägg:	Kakel.		Underhållsstatus:	Moderniseringsbehov.			

TVÄTTSTUGA

	Tvättmaskin	Frys	Tvättställ	Varmvattenberedare	Duschplats
X	Torktumlare (Electrolux)	Centrifug	Förvaringsskåp	Frånluftsfläkt	Bastu
	Torkskåp	Centraldammsugare	Tvättbänk	Värmepump	
Beskrivning:	Tvättmaskin ur funktion.				
Golv:	Klinker.	Standard:	Äldre.		
Väggar:	Tapet.	Underhållsstatus:	Underhålls-/uppfräschningsbehov.		

WC (Ov)

☒ WC		Duschplats		Badkar		Handdukstork		Tvättmaskin
Bidé		Duschkabin		Bubbelbadkar		Frånluftsfläkt		
☒ Tvättställ		Bidé			Bastu			
Beskrivning:								
Golv:	Klinker.		Standard:	Normal.				
Vägg:	Kakel.		Underhållsstatus:	Normal, visst uppfräschningsbehov.				

VärderingsInstitutet

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
Äldre ytskiikt, moderniseringsbehov.		

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgiftsår: 2024				
Taxeringsvärde:	1 089 000	Byggnadsvärde:	898 000	Markvärde: 191 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Garagebyggnad

Vid uppfarten finns uppfört friliggande garage-/förrådsbyggnad. Byggnaden är sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme, fasad av träpanel samt taklag av trä med utvändigt plåttak.

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaden bedöms överlag vara i normalt skick och standard, fönster i behov av underhåll/bytas ut.

Garagebyggnad/skyddsrum

På fastighetens östra del finns uppfört garagebyggnad. Byggnaden är sannolikt uppförd med platta på mark, betongstomme, fasad av träpanel samt taklag av betong/trä med utvändiga betongpannor.

Markerat som skyddsrum för 60 personer enligt MSB:s skyddsrumskarta.

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaden bedöms överlag vara i normalt skick och standard.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.
Fiber ej indraget.

PANTBREV

Totalt 16 inteckningar.
Belopp 1.570.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd/se fastighetsutdrag.

PLAN

Fastigheten omfattas av äldre stadsplan från 1928-06-14 11-HÄS-1/28.

Stadsplan från 1982-07-30 akt 11-HÄS-252/82.

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 ställs i relation till ortsprisunderlaget.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på följande underlag:

1. Inspektion av fastigheten 2025-10-15

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 ortsprissystem som UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 1 449 m². På fastigheten finns ett småhus i 1½-plan med oinredd källare uppfört 1929 enligt fastighetsutdrag. Altan i anslutning till uterum samt grillplats under tak. Taxerad boarea om 180 m². Tomten utgöres mestadels av grönytor samt asfalterad och grusad uppfart. På fastigheten finns även två friliggande garagebyggnader varav ett är bedömt som skyddsrum enligt MSB. Objektet bedöms generellt vara i normalt till äldre skick och standard med uppfräschnings-/underhållsbehov.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2023-06. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 23 st köp studerats.

Prisintervall: 2 613 - 10 119 kr/m².

Genomsnitt: 6 488 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 520 - 1 700 tkr.

Genomsnitt: 1 110 tkr.

K/T: 1,07 (0,53 - 1,72)

Genomsnittlig boarea: 176 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 2025-10-17



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



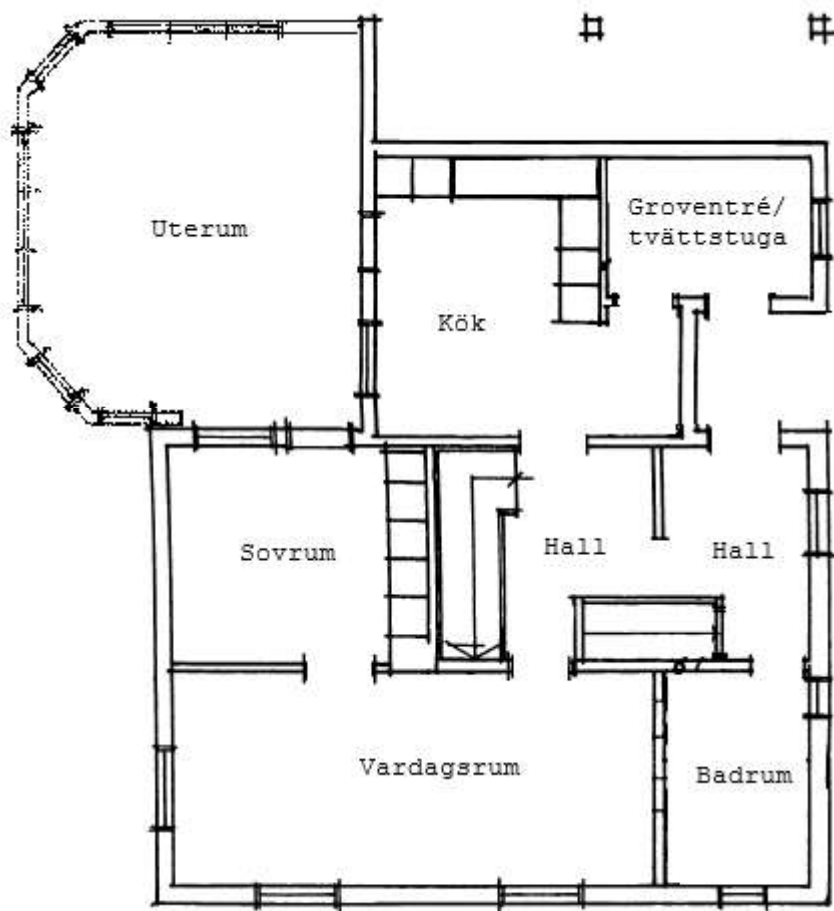
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



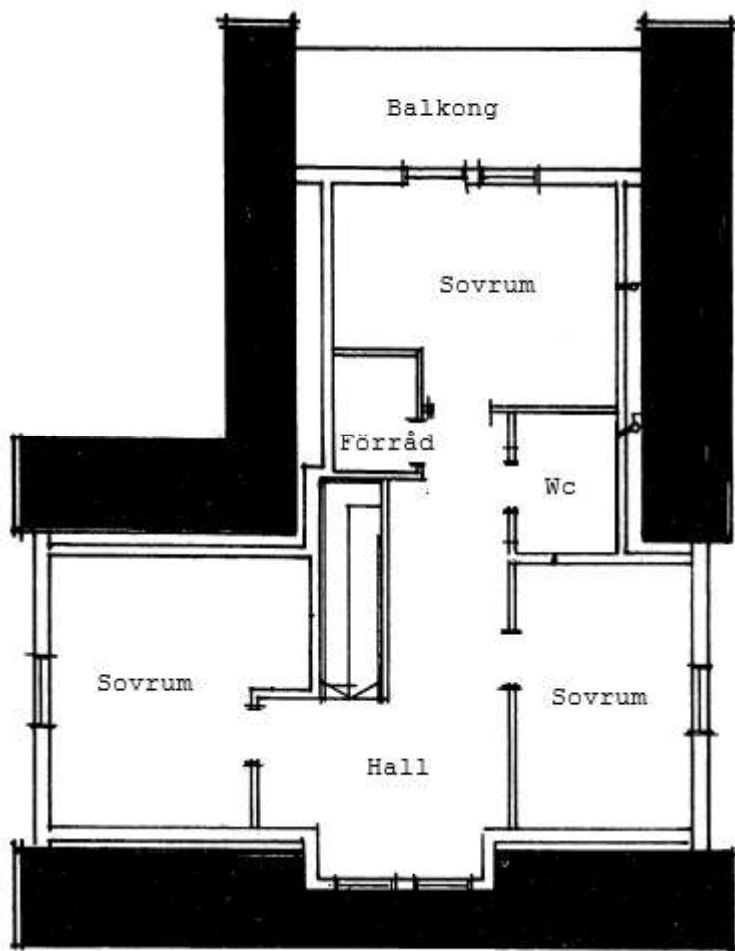


Bottenvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning Hässleholm Hästveda 105:1	UUID 909a6a5f-6e79-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120652488	Län- och kommunkod 1293
Distrikt Hästveda Socken: hästveda	Distriktskod 101358	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-02	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-26

Adress

Adress Högabergsvägen 10 282 75 Hästveda

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare Berört fång andel 1/2 Köp (inklusive transportköp): 2005-07-18 Köpeskillning: 650 000 SEK	Andel 1/1 Berört fång 06/1, andel 1/2 Ingen köpeskillning redovisad	Inskrivningsdag 2005-07-21	Akt 05/11674
Anteckningar			

Innehåll Utmätning 2025-04-28, 1 138 746 kronor, jämte ränta och kostnader (utslagsnummer 01-233298-25)	Inskrivningsdag 2025-04-30	Akt D-2025-00149792:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 16 Totalt belopp: 1 570 000 SEK			
Nr 1	Belopp 126 000 SEK	Inskrivningsdag 1978-09-13	Akt 78/10471A
Anmärkningar Utbyte 80/7805, Sammanföring 80/7804			
2	57 300 SEK	1978-09-13	78/10471B

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Sammanföring 80/7804, Utbyte 80/7806			
3	17 000 SEK	1978-09-13	78/10471C
Anmärkningar			
Sammanföring 80/7804, Utbyte 80/7807			
4	45 000 SEK	1978-09-13	78/10472
5	26 000 SEK	1978-09-13	78/10473
6	115 700 SEK	1990-08-15	90/7489
7	70 000 SEK	2001-12-21	01/14479
Anmärkningar			
Innehavare: 01/14480 Farstorps Sparbank, PI 1271, 280 23 Hästveda			
8	30 500 SEK	2005-07-21	05/11676
9	162 500 SEK	2005-07-21	05/11677
10	50 000 SEK	2005-07-21	05/11678
11	230 000 SEK	2008-05-27	08/8777
12	50 000 SEK	2008-08-27	08/14000
13	150 000 SEK	2008-11-14	08/18752
14	22 000 SEK	2009-04-03	09/5347
15	38 000 SEK	2009-10-06	09/17229
16	380 000 SEK	2010-07-08	10/10915

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1928-06-14	11-HÄS-1/28

Plan	Datum	Akt
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan	1982-07-30 Genomf. slut: 1992-06-30	11-HÄS-252/82

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 232317-3	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 089 000 SEK	därav byggnadsvärde 898 000 SEK	därav markvärde 191 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 53614263 (2024)			
Taxeringsvärde 191 000 SEK	Riktvärdeområde 1293014	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1449 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 53615263 (2024)			
Taxeringsvärde 898 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 35	Bostadsyta 180 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 180 kvm	Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår 1978
Värdeår 1944	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Skattetal	
Skattetal 1/2000	Skattetyt Mantal
Åtgärd	

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Ägostyckning AE	1900-09-22	11-HÄJ-130
Fastighetsreglering fig2,3,4	1978-07-28	11-HÄJ-733
Ägoutbyte på samfällid mark		11-HÄS-94/52
Ägoutbyte på samfällid mark		11-HÄS-95/52
Ägoutbyte på samfällid mark		11-HÄS-96/52
Anmärkningar		
Övrig aktanteckning i jr (AKT 11-HÄJ-31)		

Ursprung
Hässlholm Hästveda 3:18

Avskild mark
Hässlholm Hästveda 3:90,111,151-152,163-166, 4:22-23, 63:1, 64:1, 65:1, 66:1, 67:1, 75:1, 76:1, 92:6-7, 101:11, 107:15, 125:3-6, 126:8, 127:1-5, 128:9,25-26, 129:2-3, 130:1, 131:4-5, 132:1-4

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6238486.9	434317.3
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 449 m ²	1 449 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Hästveda Hästveda 3:34	1978-07-28	
L-Hästveda Väktaren:1	1991-09-25	1183-927

Källa: Lantmäteriet



© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige