VärderingsInstitutet

Handläggare
Gustav Forsberg

Datum
2026-06-09

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Hässleholm Vinkelhaken 5



Juni 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 Vinkelhaken 5*
ADRESS	*Granliden 29,* *281 51 Hässleholm*
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	*Privatperson* *F-637-26-12*
VÄRDETIDPUNKT	*Juni 2026*
UPPDRAGSGIVARE	*Kronofogdemyndigheten*
OBJEKTET	*Friliggande småhus uppfört 1961 med en taxerad boarea om 88 m² och en biarea om 17 m². Byggnaden är uppförd i 1-plan med vidbyggt inredd garagedel och uterum. Huset har stått tomt och ouppvärmt under flera år enligt ägaren, ett större renoveringsbehov bedöms föreligga. Fastigheten är belägen i Hässleholm med en tomtareal om 902 m².*
UPPLÅTELSEFORM	*Äganderätt.*
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	*Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.*
INSPEKTION	*2026-06-03 utförd av Gustav Forsberg tillsammans med 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 902 m².*
TOMTTYP	*Mellantomt med relativt vildvuxna trädgårdsytor, grusad uppfart och stenlagda gångar och uteplats intill uterummet.*
OMGIVNING	*Belägen i centrala Hässleholms västra del i villakvarter. Närhet till butiker, skola, mataffär, tåg och buss.*

VärderingsInstitutet

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten och kommunalt avlopp enligt taxeringsvärde.

BYGGNADSTYP

Friliggande småhus i 1-plan med inredd garagedel. Nybyggnadsår 1961.

BYGGTEKNIK

Huvudbyggnad (sannolikt utförande)
Torpargrund med betongplintar.
Tegelfasad.
Träbjälklag.
3-glasfönster av trä.
Betongpannor på tak, omlagt kring 2008 enligt ägaren. Utvändiga plåtdetaljer av zink.

UPPVÄRMNING OCH VENTILATION

Vattenburet uppvärmningssystem kopplat till fjärrvärme. Senast systemet var igång gick en del radiatorer/rör sönder enligt ägaren, efter det har systemet inte startats upp igen. Kompletterande värme i form av direktverkande golvvärme i hall och badrum. Luft-luftvärmepump ur funktion enligt ägaren. Kaminen är bortplockad. Cirkulationspump till uterummets golvvärme saknas.
Självdragsventilation.

AREOR

Taxerad boarea 88 m² och biarea 17 m².

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

RUMSINDELNING

Hall, sovrum, badrum, två rum, tvättstuga/pannrum och vardagsrum i öppen planlösning med kök med utgång till uterum.

KÖK
I öppen planlösning mot vardagsrum. Brädgolv och vitmålade väggar, utrustat med diskmaskin (ur funktion enligt ägaren). Övrig utrustning/vitvaror saknas. Stenbänkskiva och vita luckor. Renoveringsbehov.

BADRUM
Klinker på golv och kaklade väggar. Takfönster. Utrustning saknas. Renoveringsbehov. Direktverkande golvvärme enligt ägaren.

TVÄTTSTUGA
Klinker på golv och vitmålade väggar. Tvättmaskin (Bosch). Uppfräschningsbehov föreligger.

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT	*Golv klinker, brädgolv och parkett. Väggar mestadels vitmålade. Innertak målat/träpanel, taket sviktade något i vardagsrummet. Eluttag saknas på flera platser. Bedöms föreligga ett underhållsbehov.*
TAXERINGSVÄRDE	*Taxeringsår 2024. Typkod 220, småhusenhet, bebyggd. Taxeringsvärde 1 550 000 kr varav byggnadsvärde 1 014 000 kr och markvärde 536 000 kr.*
ÖVRIGA BYGGNADER	*Förrådsbyggnad på fastighetens nordvästra hörn. Sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme, träpanel (inte helt färdigställd) och papptak. Dörr behöver bytas ut och träpanel färdigställas.* *Ett uterum i anslutning till köket, fullt isolerat. Värmegolv men cirkulationspump saknas.*
PLAN	*Stadsplan: Väster om bokalyckevägen, datum 1956-12-07, akt 1183K-A52.* *Stadsplan: Stadsdelen Bokalyckan, datum 1962-12-19, akt 1183K-A79. Anmärkning: Genomförandetiden har utgått.*
SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.	*Saknas.*
PANTBREV	*Totalt 10 st inteckningar om 1 820 000 kr. Pantbrevsinnehavare okänt.*
EL & FÖRSÄKRING	*El till allmänt nät.* *Försäkring okänd.* *Fiber okänt.*
ÖVRIGT	*Energideklaration utförd 2023-03-09 av Energibolaget Fastighetskontroll Sverige AB, giltig till 2033-03-09.* *Energiprestanda 136 kWh/m² och år.* *Energiklass E.*

VärderingsInstitutet

HANDRÄCKNING

Småhuset var normalt möblerat/delvis 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 uppfört 1961 med en taxerad boarea om 88 m² och en biarea om 17 m². Byggnaden är uppförd i 1-plan med vidbyggt inredd garagedel och uterum. Huset har stått tomt och ouppvärmt under flera år enligt ägaren. Vitvaror saknas, ytskikt med underhållsbehov, uppvärmningssystemet i behov av översyn m.m. Fastigheten är belägen i Hässleholm med en tomtareal om 902 m².

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

Prisintervall: 11 666 – 30 000 kr/m².
Genomsnitt: 19 800 kr/m².
Köpeskillingsintervall: 1 050 – 3 500 tkr.
Genomsnitt: 2 092 tkr.
K/T: 1,04 (0,59 – 1,60).
Genomsnittlig boarea: 105 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten juni 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 1 400 000 kr.

Bedömt värdeintervall: 1 200 000 - 1 600 000 kr.

2026-06-09



Gustav Forsberg

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: *Objektsfoto*
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

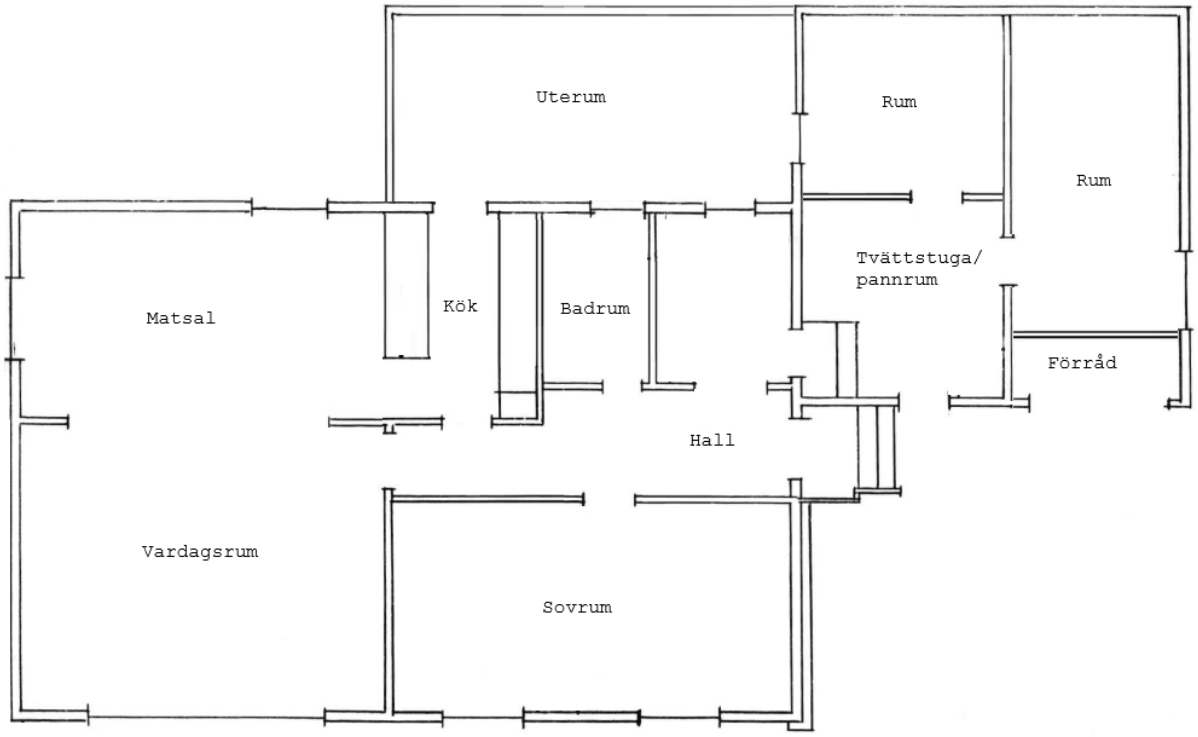
VärderingsInstitutet








Ritning



Avvikelser kan förekomma på ritning

Beteckningar

Beteckning
Hässleholm Vinkelhaken 5

UUID
909a6a5f-bdb7-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
120672774

Senaste ändringen i allmänna delen
-

Län- och kommunkod
1293

Distrikt
Hässleholm

Distriktskod
101330

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2026-03-18

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-06-01

Adress

Adress

Granliden 29
281 51 Hässleholm

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare

Andel
1/1

Inskrivningsdag
2016-05-16

Akt
D-2016-00215701:1

Berört fång
D-2016-00215701:1, andel 1/1
Bodelning p.g.a. samboförhållandets upphörande: 2016-05-13
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

Innehåll
Utmätning 2025-01-29, 1.734.542 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-50961-25

Inskrivningsdag
2025-01-31

Akt
D-2025-00035949:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Notera Avser inteckning 05/13187 Avser inteckning 05/13188 Avser inteckning 05/13189 Avser inteckning 06/19337 Avser inteckning 06/19338 Avser inteckning 08/794 Avser inteckning 08/795 Avser inteckning 10/10242 Avser inteckning D-2016-00298795:1 Avser inteckning D-2019-00378800:1		
Utmätning 2026-03-17, 1 719 079 sek jämte ränta och kostnader, målnummer t 1094-25	2026-03-17	D-2026-00092795:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 1 820 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	552 000 SEK	2005-08-18	05/13187
2	98 000 SEK	2005-08-18	05/13188
3	75 000 SEK	2005-08-18	05/13189
4	40 000 SEK	2006-11-01	06/19337
5	175 000 SEK	2006-11-01	06/19338
6	20 000 SEK	2008-01-15	08/794
7	240 000 SEK	2008-01-15	08/795
8	230 000 SEK	2010-07-01	10/10242
9	35 000 SEK	2016-06-27	D-2016-00298795:1
10	355 000 SEK	2019-09-02	D-2019-00378800:1

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 Väster om bokalyckevägen **Anmärkningar** Genomförandetiden har utgått	1956-12-07	1183K-A52
Tomtindelning Vinkelhaken	1958-09-22	1183K-B233

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Stadsdelen bokalyckan	1962-12-19	1183K-A79

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	214883-3	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 550 000 SEK	1 014 000 SEK	536 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 12591263 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
536 000 SEK	1293019	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	902 kvm

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

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 12592263 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
1 014 000 SEK	Friliggande	28	88 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
17 kvm	91 kvm		

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1961	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1959-02-03	1183K-D1137
Sammanläggning	1959-03-09	11-HLM-383/59

Ursprung

Hässleholm Hässleholm 85:619, 86:425

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6224928.2	422054.8

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

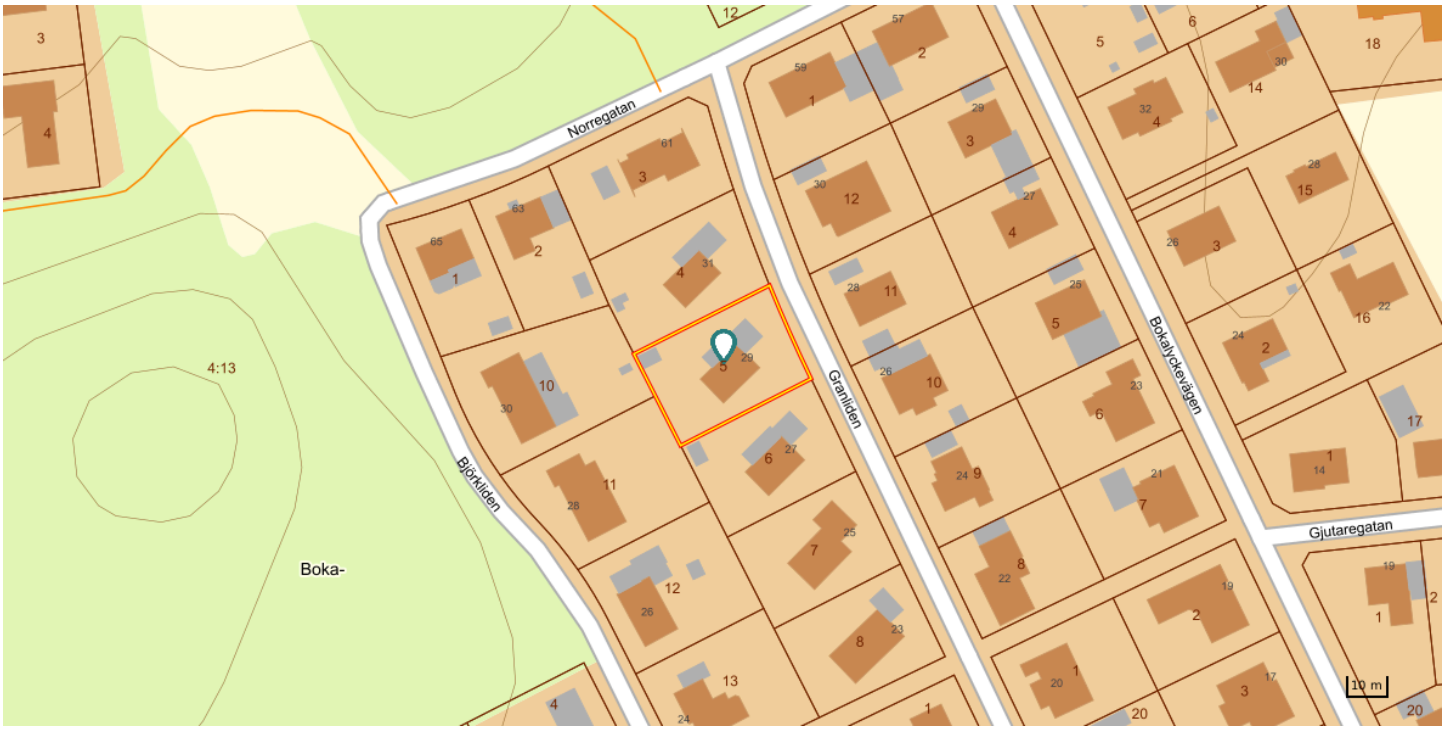
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	902 m^2	902 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Vankiva Vinkelhaken:5	1960-11-15	
L-Hässleholm Vinkelhaken:5	1991-09-25	1183-927

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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