

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Hässleholm Sandåkra 2:13



Juli 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Sandåkra 2:13 i Hässleholms kommun</i>
ADRESS	<i>Sandåkra 6061B 281 92 Hässleholm</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-1187-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Juli 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 2 113 m² belägen utmed riksväg 23 mellan Sösdala och Hässleholm.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1-plan uppförd 1970 och senare tillbyggd 2020 enligt taxeringsuppgifter. Byggnaden har en taxerad boarea om 102 m² och en biarea om 49 m². Interiört är objektet angripet av mögelpåväxt varför större saneringsbehov föreligger. Det råder osäkerhet kring hur länge bostaden har stått utan uppvärmning då ägarna inte har gått att kontakta.</i> <i>På fastigheten finns även en förrådsbyggnad och två lekstugor. Tomten utgörs mestadels av vildvuxna grönytor samt gruslagd uppfart.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av småhus och skog. Objektet är beläget relativt nära riksväg 23.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-07-24 av Gustav Forsberg.</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 2 113 m².

TOMTTYP	☐ Mellantomt	☐ Hörntomt	☐ Skafthtomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära tomt
	☒ Friliggande	☒ Trädgård	☒ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Centralt läge		
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☐ Flerbostadshus	☒ Lantligt läge		
Tomten utgöres av vildvuxna grönytor i form av gräs, buskar och träd. Grusbelagd uppfart samt uteplats under tak i västläge i anslutning till byggnaden.						

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 uppgifter från kommunens inventering i dec-2022 bestod anordningen av slamavskiljare av märket Trapper med efterföljande infiltration med två spridarrör. Badden 20 m lång med ett luftningsrör. Enligt uppgift från tidigare mäklarprospekt kommer det enskilda vattnet från en borrard brunn.						

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1970	☒ Permanentboende	☐ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:	2020	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1-plan. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTTERTAK	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 (frånluft)
☒ Radiatorer	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☒ Värmepump (luft/vatten)
☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Sjövärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation		☐ Grundvattenvärme	
☒ Självdragsventilation			
Kamin i vardagsrummet.			

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 102 m² samt biarea till 49 m²**. Grovt uppmätt på bygglovsritning av undertecknad är objektet ca 110 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	Grov-entré	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Uterum	Garage
Bv	1	3	1		1			1			1			1		
S:a	1	3	1		1			1			1			1		
Övrigt: Sanerings- och renoveringsbehov bedöms föreligga för objektet innan det är beboeligt.																

KÖK

Eldspis	Häll	Inb. ugn	Kyl	Kaffemaskin
Vedspis	Induktionshäll	Inb. Mikro	Frys	Vinkyl
Gasspis	Köksfläkt	Diskmaskin	Kyl/Frys	
Beskrivning:	Vitvaror saknades. Parkettgolv och målade väggar med kakel ovanför köksbänk. Utgång till uteplats.			
Standard:	Renoveringsbehov.			
Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.			

BADRUM

WC	Duschplats	Badkar	X Handdukstork	Tvättmaskin
Bidé	Duschkabin	Bubbelbadkar	Frånluftsfläkt	
Tvättställ			Bastu	
Beskrivning:	Badrum med klinker på golv och kakel på väggar.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Renoveringsbehov.	
Väggar:	Kakel.	Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
X Parkett	Tapet	X Målat
Plastgolv	Målad glasfiberväv	Panel
Brädgolv	X Målat	Gips
Laminat	Träpanel	Vävspänt
Linoleum	Bröstpanel	Plastspänt
X Klinker	Väv	Pappspänt
Skiffer	Tegel	Akustikplattor
Heltäckningsmatta	Puts	Stuckatur
Mikrobiell påväxt noterades i stora delar av huset. Större sanerings-/renoveringsbehov bedöms föreligga.		

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	1 877 000	Byggnadsvärde:	1 664 000	Markvärde: 213 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Förrådsbyggnad

På fastigheten finns enklare förråd uppfört.
Sannolikt uppförd med platta på mark,
trästomme, träfasad och plåttak.

Bedöms generellt vara i äldre skick och
standard.

PANTBREV

Totalt 3 inteckningar.
Belopp 1.700.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.

SERVITUT M.M.

Rättighetsbeteckning 1183-1040.1
Ändamål: Avlopp.
Rättsförhållande: Förmån.

Rättighetsbeteckning 1183-1040.2
Ändamål: Väg.
Rättsförhållande: Förmån.

HANDRÄCKNING

Bostaden var till stor del tomställd 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 avser att fastställa fastighetens marknadsvärde, d.v.s. det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlätas 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 2025-07-24

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från Hässleholms kommun och ortsprissystem som UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 2 113 m². På fastigheten finns friliggande småhusbyggnad i 1-plan med en taxerad boarea om 102 m² och en biarea om 49 m² uppfört 1970 med tillbyggnadsår 2020. Undertecknad har mätt upp boarean till ca 110 m² från bygglovsritning. I anslutning till huset västra del finns uteplats under tak. På fastighetens norra del finns förrådsbyggnad. Ej bebyggd del av fastigheten utgöres mestadels av vildvuxna grönytor samt av grusbelagd uppfart. Bostaden bedöms vara i behov av större renoverings- och saneringsbehov innan det är beboeligt.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2023-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 12 köp studerats.

Prisintervall: 3 750 - 18 041 kr/m².

Genomsnitt: 11 632 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 300 - 2 300 tkr.

Genomsnitt: 1 305 tkr.

K/T: 1,50 (0,48 - 2,65).

Genomsnittlig boarea: 109 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per juli 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **500 000 kr.**

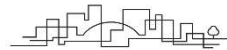
Bedömt värdeintervall 400 000-600 000 kr

Malmö 2025-07-29



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



VärderingsInstitutet

Ritning



Avvikelser kan förekomma på ritning



038 Allmän+Taxering 2025-06-13

Fastighet

Beteckning

Hässleholm Sandåkra
2:13

UUID:

909a6a60-bba7-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

1992-03-12

Nyckel:

120737794

Län- och kommunkod

1293

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2025-04-30

Distrikt

Norra Mellby

Distriktskod

101299

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-06-12

Socken: Norra Mellby

Adress

Adress

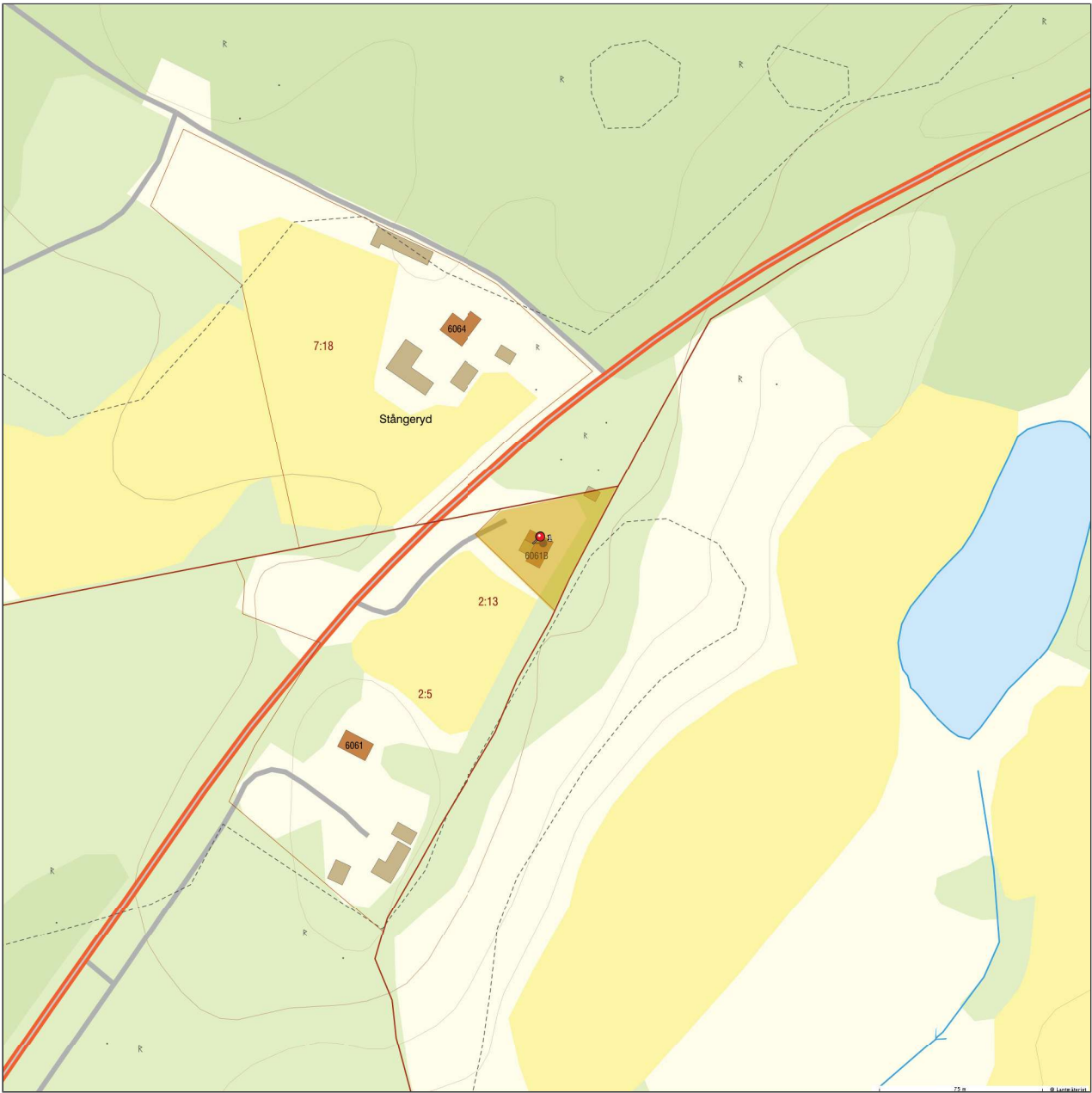
Sandåkra 6061B
281 92 Hässleholm

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6215935.7

E (SWEREF 99 TM)
422530.6



Areal

Område
Totalt

Totalareal
2 113 kvm

Därav landareal
2 113 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2017-10-03	D-2017-00507180:1

Köp (även transportköp): 2017-09-26
 Köpeskilling: 380.000 SEK, avser hela fastigheten.

1/2	2017-10-03	D-2017-00507180:2
-----	------------	-------------------

Köp (även transportköp): 2017-09-26
 Köpeskilling: 380.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-28, 1 614 980 kronor jämte ränta och kostnader. t 1663-24	2025-04-29	D-2025-00147904:1

Anmärkningar:

Avser inteckning d-2017-00507180:3
 Avser inteckning d-2020-00085370:1
 Avser inteckning d-2021-00383177:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
 Totalt belopp: 1.700.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	323.000 SEK	2017-10-03	D-2017-00507180:3
2	527.000 SEK	2020-03-03	D-2020-00085370:1
3	850.000 SEK	2021-09-03	D-2021-00383177:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Avlopp	Förmån	Officialservitut	1183-1040.1
Väg	Förmån	Officialservitut	1183-1040.2

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

227000-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.877.000 SEK	1.664.000 SEK	213.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/2	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyp Uppgift saknas
Taxerad Ägare	Andel 1/2	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyp Uppgift saknas

Värderingsenhet småhusmark 040625263.

Taxeringsvärde 213.000 SEK	Riktvärdeområde 1293900	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 2 113 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 040626263.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.664.000 SEK	Total standardpoäng 47
Bostadsyta 102 kvm	Biutrymmesyta 49 kvm	Värdeyta 112 kvm
Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1997
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1992-03-12	1183-1040

Ursprung

Hässleholm Sandåkra 2:5

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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