

Handläggare

Gustav Forsberg

Datum

2026-03-13

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Hässleholm Tornsvälan 8



Mars 2026

VärderingsInstitutet I Skåne AB

Adress

Geijersgatan 11
216 18 Limhamn

Telefon

040-15 60 16

E-post

info@tengen.se

Org.nr.

556778-0704

VärderingsInstitutet

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Hässleholm Tornsvälan 8</i>
ADRESS	<i>Floragatan 23, 281 34 Hässleholm</i>
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	<i>Privatperson F-2619-25-12</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Mars 2026</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>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.</i> <i>Fastigheten är belägen i Statten i Hässleholms tätort.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>2026-02-25, utförd av Gustav Forsberg, utan lagfaren ägare på plats.</i> <i>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.</i> <i>Denna värdering är inte av en 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	<i>Fastigheten omfattar 747 m².</i>
TOMTTYP	<i>Trädgårdstomt med trädäck på baksidan och grusad uppfart framför garage. Tomten var snöbetäckt vid inspektion. Mellantomt.</i>
OMGIVNING	<i>Etablerat villakvarter i Hässleholm med småhusbebyggelse av liknande karaktär med närhet till service, kommunikationer och skolor.</i>

VärderingsInstitutet

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

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 tomt. 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 ouppvämt 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**



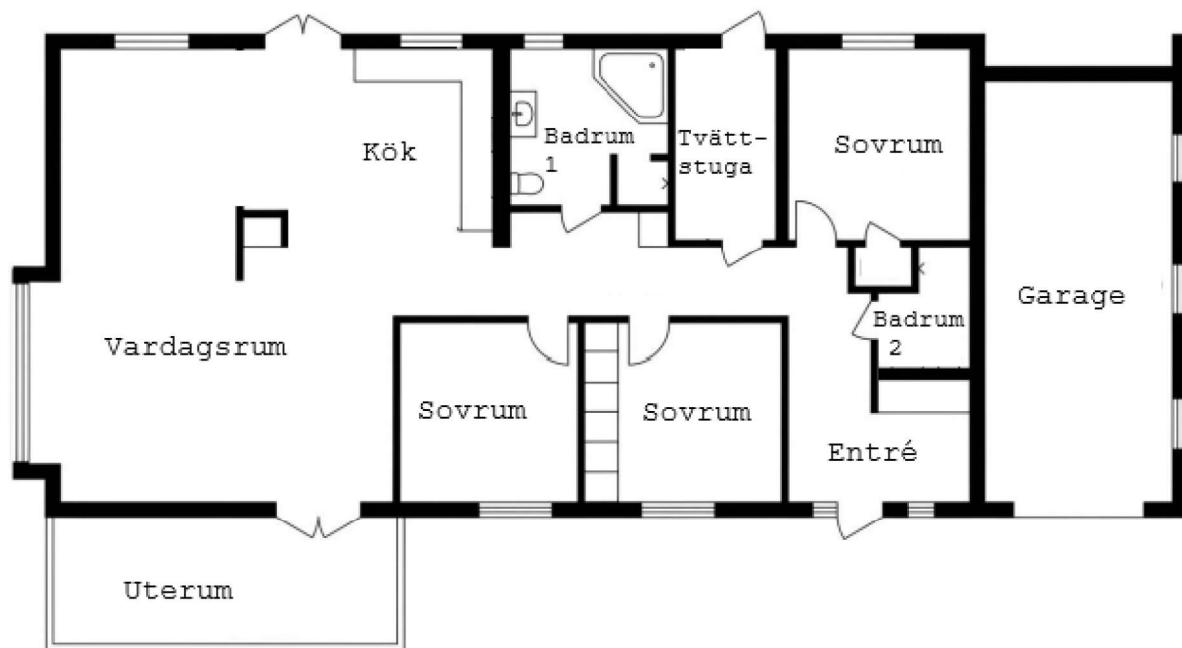
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet



Ritning



Avvikelser kan förekomma på ritning

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Hässleholm Tornsvälan 8	909a6a5f-ac5e-90ec-e040-ed8f66444c3f	120668333	-
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1293	Hässleholm	101330	2025-09-16
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-02-06

Adress

Adress

Floragatan 23
281 34 Hässleholm

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2017-01-13	D-2017-00014927:1

Berört fång

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

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2017-01-13	D-2017-00014927:2

Berört fång

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

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-09-15, 849 680 sek jämte ränta och kostnader, mål nr t 742-25	2025-09-15	D-2025-00328299:1

</

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	1950-08-18	1183K-A35
Del av hässleholms stad		
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning	1952-08-28	1183K-B120
Tornsvalan		

Taxeringsenheter			
Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	230300-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2 350 000 SEK	1 839 000 SEK	511 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 2	Fysisk person
		1 / 2	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 48259263 (2024)

Taxeringsvärde 511 000 SEK	Riktvärdeområde 1293020	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 746 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 48260263 (2024)

Taxeringsvärde 1 839 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 33	Bostadsyta 150 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 150 kvm	Nybyggnadsår 1964	Tillbyggnadsår 1997
Värdeår 1979	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

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

Ursprung

Hässleholm Låreda 2:6

Anmärkningar

Ursprunget del av samlott 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.

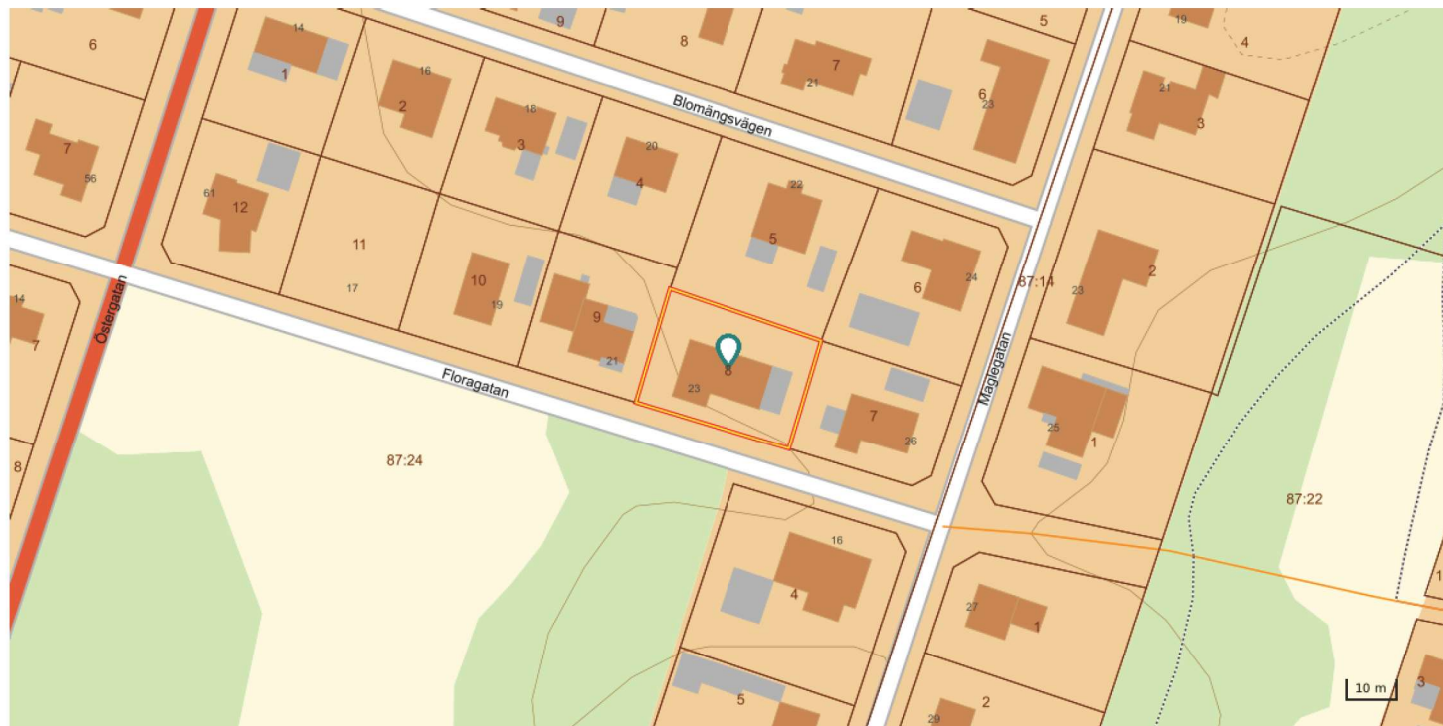
Areal

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

Tidigare beteckningar

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

Källa: Lantmäteriet



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