

VärderingsInstitutet

Handläggare

Gustav Forsberg

Datum

2026-02-27

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Bjuv Vrams Gunnarstorp 1:17



Februari 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>Bjuv Vrams Gunnarstorp 1:17</i>
ADRESS	<i>Ängsvägen 3, 267 90 Bjuv</i>
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	<i>Privatperson F-2700-25-12</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Februari 2026</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<p><i>Fastigheten belägen norr om Gunnarstorp i ett område med villa- och industribebyggelse.</i></p> <p><i>Friliggande småhus från 1951 i ett plan med källare, taxerad boarea 79 m² och biarea 79 m². Byggnaden har sannolikt stått ouppvärd under en längre tid och skadegörelse har skett. På tomten finns även tre enklare förrådsbyggnader uppförda.</i></p>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<p><i>Inspekterad av Gustav Forsberg 2026-02-17, lagfaren ägare deltog ej.</i></p> <p><i>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.</i></p> <p><i>Denna värdering är inte av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19§.</i></p> <p><i>Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av fastigheten.</i></p>
TOMTBESKRIVNING	<i>Fastigheten omfattar 1 401 m².</i>
TOMTTYP	<i>Trädgårdstomt om 1 401 m² i villaområde, tre förrådsbyggnader på tomten i enklare skick och standard. Mellantomt belägen mellan villabebyggelse och industriområde.</i>
OMGIVNING	<i>Norr om Gunnarstorp. Område med friliggande småhus och trädgårdstomter samt industri och järnväg. Kommunal service och handel i Bjuvs tätort.</i>

VärderingsInstitutet

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunalt vatten och kommunalt avlopp enligt taxeringsuppgifter.

BYGGNADSTYP

Friliggande småhus i ett plan med källare, uppfört 1951.

BYGGTEKNIK

Huvudbyggnad (sannolikt utförande)

Grundläggning: källargrund (betong/grundmurar).

Stomme: sannolikt trä.

Bjälklag: trä.

Fasader: träpanel.

Yttertak: plåt.

Fönster: blandade två- och treglas.

UPPVÄRMNING OCH VENTILATION

Uppvärmning: vattenburen golvvärme enligt uppgift från mäklarprospekt (värmekälla ej fastställd då den saknades vid värderingstillfället). Kompletterande: öppen spis med insats i vardagsrum.

Ventilation: självdrag.

Varmvatten: varmvattenberedare placerad i källarens badrum men med osäker funktion.

Notering: fastigheten var uppvärmd vid värdetillfället, omfattande renoveringsbehov och osäkra installationer.

AREOR

Taxerad boarea 79 m² och biarea 79 m².

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

RUMSINDELNING

Entréplan: hall, vardagsrum, kök, två sovrum, badrum.

Källare: tre förrådsrum, allrum och badrum/tvättstuga.

KÖK

Entréplan: köksfläkt och diskmaskin, övrig utrustning bortplockad och köksskåp sönderslagna/utrivna. Renoveringsbehov föreligger.

BADRUM

Badrum 1, entréplan: helkaklat, utrustat med tvättställ och WC. Skadegörelse förekommit. Renoveringsbehov föreligger.

Badrum 2, källare: helkaklat, duschplats, WC och varmvattenberedare, funktion osäker och stort renoveringsbehov. Även här har skadegörelse skett. Tidigare tvättutrustning har varit här.

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT	Majoriteteten av rummen på såväl entréplan som källare med klinkergolv och målade väggar. Skadegörelse har skett och fastigheten har stått uppvärmd. Golvvärme finns sannolikt, men funktion är osäker.
TAXERINGSVÄRDE	Taxeringsår: 2024. Typkod: 220 (småhusenhet, bebyggd). Totalt taxeringsvärde: 921 000 SEK. Byggnadsvärde: 603 000 SEK. Markvärde: 318 000 SEK.
ÖVRIGA BYGGNADER	<p>Flera fristående förrådsbyggnader på tomten.</p> <p>1) Fristående förrådsbyggnad på den västra delen av fastigheten i liknande utförande som huvudbyggnaden. Sannolikt uppförd med plintar, trästomme och plåttak. Bedöms vara i normalt skick och standard.</p> <p>2) Carport/förrådsbyggnad (funktionellt mer förråd) med renoveringsbehov invändigt på den södra delen av fastigheten. Belamrad vid värderingstillfället.</p> <p>3) Ytterligare öppen förrådsbyggnad i enkelt utförande med tydligt renoveringsbehov. Belägen på den norra delen av fastigheten.</p>
PLAN	Byggnadsplan, datum 1966-05-27, akt 12-BJJ-382. Anmärkning: genomförandetiden har utgått.
SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.	Inga kända samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar enligt underlaget.
PANTBREV	Totalt antal pantbrev/inteckningar: 5. Totalt belopp: 1 488 000 SEK. Pantbrevsinnehavare: okänt/se fastighetsutdrag.
EL & FÖRSÄKRING	El ansluten till allmänt nät. Försäkring: okänd. Fiber: okänt (ej verifierat då ingen ägare har gått att nå) enligt mäklare indraget.
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).

VärderingsInstitutet

HANDRÄCKNING

Småhuset var i huvudsak tomställt vid värderingstillfället. Träck från djur förekom. Förrådsbyggnaderna delvis belamrade. På fastigheten stod husvagn och container 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 ortsprisystemen UCBV och Valueguard.

VärderingsInstitutet

OMDÖME

Friliggande småhus från 1951 med källare, taxerad boarea 79 m² och biarea 79 m², på en tomt om 1 401 m².

Utvändigt relativt modernt utförande men byggnaden har ett totalt renoveringsbehov invändigt och utrustning saknas. Skadegörelse har skett och byggnaden har stått öppen under vintern. Samlad bedömning: låg standard och bristfälligt skick, tekniska funktioner osäkra.

Utlistning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 13 köp återfunnits enligt nedan.

Prisintervall: 5 360 - 20 400 kr/m².

Genomsnitt: 12 250 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 430 - 2 600 tkr.

Genomsnitt: 1 479 tkr.

K/T: 1,72 (0,86 - 2,65).

Genomsnittlig boarea: 127 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten februari 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 700 000 SEK.

Bedömt värdeintervall: 600 000 - 800 000 SEK

2026-02-27



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

VärderingsInstitutet

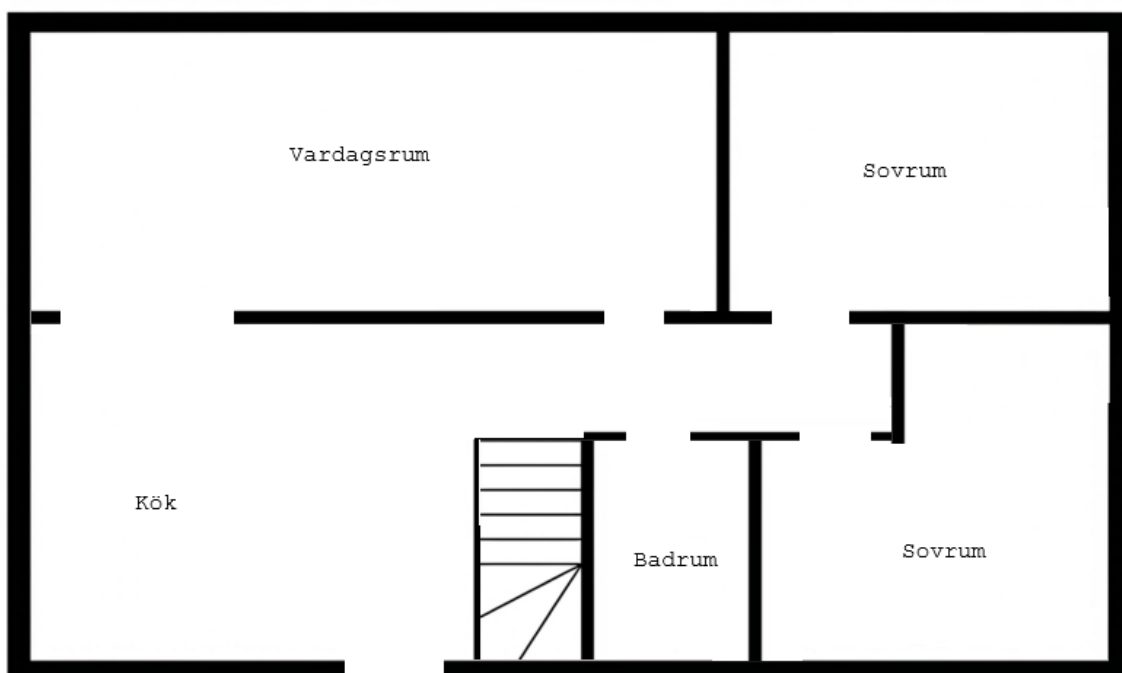


VärderingsInstitutet



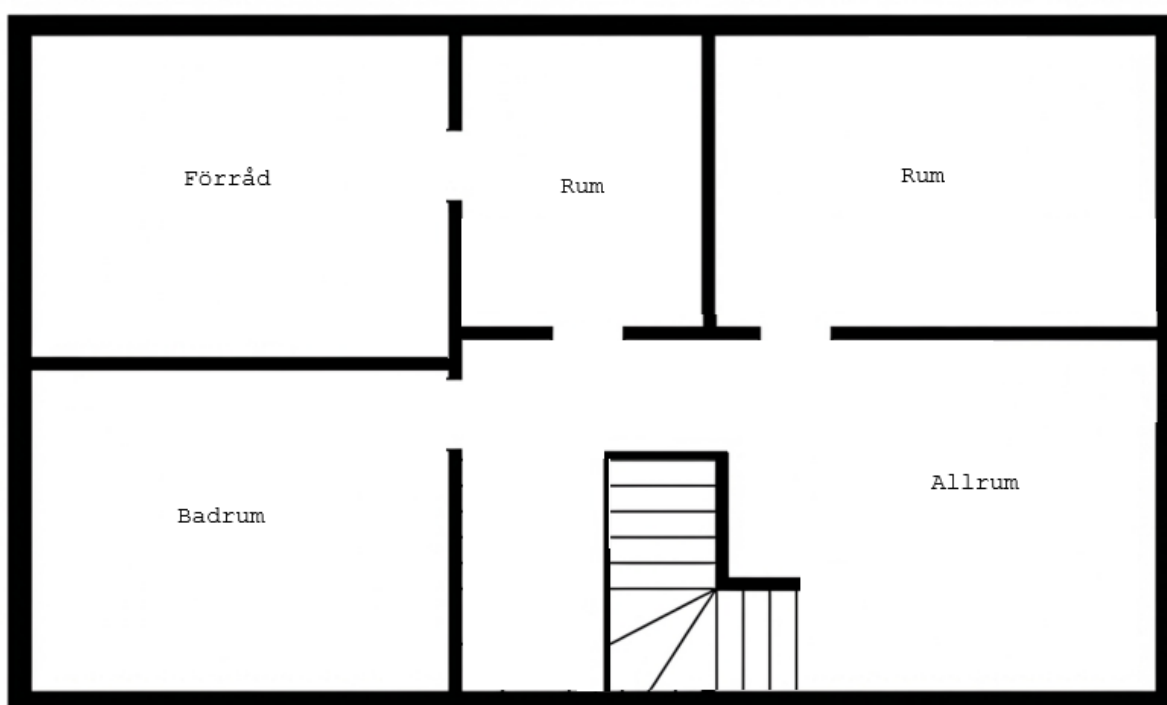
VärderingsInstitutet

Bottenvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Källarvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning Bjuv Vrams Gunnarstorp 1:17	UUID 909a6a5b-7321-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120192729	Senaste ändringen i allmänna delen 1984-05-07
Län- och kommunkod 1260	Distrikt Bjuv Socken: bjuv	Distriktskod 101292	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-04-17
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-16

Adress

Adress

Ängsvägen 3
267 90 Bjuv

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2023-11-20	Akt D-2023- 00367609:1
--------------	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Berört fång

D-2023-00367609:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2023-11-14
Köpeskillning: 1 397 062 SEK
(avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Beviljad d-2024-00114140:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 1 488 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	13 600 SEK	1950-03-15	50/656A

Anmärkningar

Utbyte 51/918

2	2 000 SEK	1950-03-15	50/656C
---	-----------	------------	---------

Anmärkningar

Innehavare: 73/7526 Bjuvs Kommun, Box 501, 267 00 Bjuv
Utbyte 51/918

3	2 000 SEK	1950-03-15	50/656E
---	-----------	------------	---------

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Innehavare: 51/923 Höganäs-Billesholms AB Hälsingborg, ,			
Utbyte 51/918			
4	307 400 SEK	2009-04-23	09/12443
5	1 163 000 SEK	2015-12-02	D-2015-00561118:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Hässleholm	
Telefonnummer		E-mail	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan	1966-05-27	12-BJJ-382
Anmärkningar		
Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	169018-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	921 000 SEK	603 000 SEK	318 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
	1 / 1	Fysisk person	
Värderingsenhet småhus tomtmark 12762254 (2024)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomtareal
318 000 SEK	1260002	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	1401 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 12763254 (2024)			
Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
603 000 SEK	Friliggande	26	79 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
79 kvm	95 kvm	1951	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1951	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1944-07-29

Akt

12-NOV-65

Fastighetsreglering

1983-02-10

12-BJJ-615

Ursprung

Bjuv Vrams Gunnarstorp 1:13

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6219785.0

371189.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

1 401 m²

Därav landareal

1 401 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

M-Norra Vram Vrams Gunnarstorp 1:17

Omregistreringsdatum

1952-01-01

Akt

12-BJJ-268

M-Bjuv Vrams Gunnarstorp 1:17

1983-11-30

12-BJJ-618

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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