

Handläggare

Gustav Forsberg

Datum

2026-02-26

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Bjuv Brogård 4:8



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 Brogård 4:8</i>
ADRESS	<i>Brogårdavägen 2, 267 90 Bjuv</i>
LAGFAREN ÄGARE OCH ÄRENDENUMMER	<i>Privatperson F-2771-25-12</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Februari 2026</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Lantligt belägen småhusbyggnad uppförd 1909 i 1½-plan med delvis utgrävd källare och tillbyggd del med badrum och hall. Huvudbyggnaden har en taxerad boarea om 161 m² och biarea om 18 m². Garage i anslutning till byggnaden.</i> <i>På tomten finns ett annex inrett med två lägenheter om cirka 100 m² respektive cirka 50 m² enligt ägaren. Enligt kommunens byggnadsinspektör saknas dock startbesked och slutbesked för annexet med lägenheterna.</i> <i>På fastigheten finns även en större ekonomibyggnad inrymmande grisstall och ladugård (ca 550 m²) samt ett friliggande traktorstall (ca 200 m²).</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>2026-02-17, utförd av Gustav Forsberg tillsammans med lagfaren ägare.</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 7 243 m².</i>

VärderingsInstitutet

TOMTTYP	<i>Lantlig tomt om 7 243 m², huvudsakligen gårds- och ekonomibyggnadsmiljö med gårdsytor och viss trädgårdstomt. Hörntomt utmed väg.</i>
OMGIVNING	<i>Fastigheten belägen på lantligt läge i Bjuvs kommun, mellan Bjuv och Hyllinge tätort.</i>
VATTEN OCH AVLOPP	<i>Kommunalt vatten och enskilt avlopp enligt taxeringsuppgifter.</i> <i>Bjuvs kommun har noterat från 2011 att avloppsanläggningen utgörs av en slamavskiljare (trekammarsbrunn) med efterföljande markbädd. Efter markbädden finns en pumpbrunn. Vattnet pumpas därefter till en dagvattenbrunn.</i>
BYGGNADSTYP	<i>Småhusbyggnad i 1½-plan med delvis källare och tillbyggd del. Uppförd enligt fastighetsutdrag år 1909, tillbyggd del inrymmer hall, badrum och förråd samt garage.</i>
BYGGTEKNIK	Huvudbyggnad (sannolikt utförande) <i>Grundläggning: delvis utgrävd källare samt torpargrund.</i> <i>Stomme: korsvirke/trä.</i> <i>Bjälklag: trä.</i> <i>Fasader: trä.</i> <i>Yttertak: plåt.</i> <i>Fönster: 2-3-glas.</i>
UPPVÄRMNING OCH VENTILATION	<i>Uppvärmning huvudbyggnad: vattenburet system via luft-vattenvärmepump.</i> <i>Elgolvvärme förekommer i kök.</i> <i>Ventilation: självdrag.</i>
AREOR	<i>Taxerad boarea 161 m² och biarea 18 m².</i> <i>Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.</i>

VärderingsInstitutet

RUMSINDELNING

Entréplan: entré, kök (med anslutande tvättstuga), matsal, vardagsrum, kontor, veranda, separat WC, förråd och badrum i tillbyggnad.

Övervåning: tre sovrum, hall, badrum, balkong.

Källare (delvis): sannolikt förråd.

Veranda/balkong i äldre utförande; balkong med renoveringsbehov.

KÖK

Entréplan: klinkergolv och vävtapet, med kakel ovanför diskbänk. Utrustat med elspis (Indesit), ventilator, diskmaskin (Electrolux), kyl och frys (AEG), golvvärme, direkt anslutning till tvättstuga. Normal till äldre standard.

BADRUM

Entréplan: wc, dusch, dubbla tvättställ. Kakel och klinker, äldre standard.

Ovanvåning: wc, tvättställ och badkar.

Klinkergolv och målade väggar.

Renoveringsbehov.

WC

Separat WC i huvudbyggnaden på entréplan: WC och tvättställ, klinkergolv, plasttapet på väggar. Normal till äldre standard.

TVÄTTSTUGA

Entréplan: i anslutning till köket. Utrustad med tvättmaskin, tvättställ och tvättbänk. Äldre skick och standard.

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

Golv: Mestadels brädgolv och laminatgolv, klinker på golv i hall, kök och våtrum.

Väggar: målade, vävtapet och tapetserade, delar av korsvirkesväggar framtagna.

Flera ytskikt och våtrum i huvudbyggnaden bedöms äldre.

TAXERINGSVÄRDE

Småhustaxeringsenhet (typkod 220), taxeringsår 2024: totalt taxeringsvärde 1 501 000 kr, byggnadsvärde 1 049 000 kr, markvärde 452 000 kr.

Lantbruksenhet - endast växthus/djurstall (typkod 121), taxeringsår 2023: ekonomibyggnadsvärde 654 000 kr.

Sammanlagt taxeringsvärde båda enheterna: 2 155 000 kr.

VärderingsInstitutet

ÖVRIGA BYGGNADER

Annexbyggnad med två lägenheter om ca 100 m² respektive 50 m² (renoverade 2017) enligt ägaren. Sannolikt uppförd med platta på mark, tegel/trästomme, träfasad, plåttak och fönster av 3-glas. Uppvärmning med elgolvvärme i byggnaden. Separat varmvattenberedare för varje lägenhet. Endast den mindre lägenheten gavs tillträde vid värderingstillfället.

Kök med klinker på golv och målade väggar utrustat med elspis, ventilator, diskmaskin och kyl/frys.

Badrum helkaklat utrustat med dusch, wc, tvättställ och handdukstork.

Mindre separat tvättutrymme i lägenheten med tvättmaskin och varmvattenberedare.

Tillträde gavs inte till annexets större lägenhet, enligt uppgift från ägaren var denna uthyrd vid värderingstillfället för 9 000 kr/mån. Enligt ägaren samma skick och standard som den mindre lägenheten.

Observera att kommunens bygglovsinspektör meddelar att "bygglov har meddelats i ärendet, men något startbesked har ännu inte meddelats. Det som kvarstår är den "tekniska delen" med startbesked och slutbesked.

Ekonomibyggnad inrymmande grisstall och ladugård om ca 550 m², grovt uppmätt på satellit. Sannolikt uppförd med trästomme, delvis betongplatta/delvis jordstampat golv, plåttak. Byggnaden bedöms vara i äldre skick & standard.

Traktorstall (öppet) ca 200 m² uppmätt på satellit. Uppförd med trästomme och plåttak. Taket raserat delvis. Byggnationen är i äldre skick & standard.

SERVITUT, SAMFÄLLIGHETER M.M.

Bjuv Brogård S:2

Ändamål: väg.
Andel: uppgift saknas.
Avgift: okänd.

Bjuv Brogård S:3

Ändamål: vatten.
Andel: uppgift saknas.
Avgift: okänd.

Bjuv Brogård S:4

Ändamål: väg.
Andel: 0,595 %.
Avgift: okänd.

VärderingsInstitutet

PANTBREV

Totalt antal pantbrev: 7 st, totalt belopp
1 875 250 kr, pantbrevsinnehavare: okänd.

EL & FÖRSÄKRING

El finns, anslutet till allmänt nät.
Försäkring: okänt.
Fiber indraget enligt ägaren.

PLAN

Belägen utanför planlagt område.

ÖVRIGT/BYGGLOV

För annexet gäller följande. Kommunens bygglovsinspektör meddelar att "bygglov har meddelats i ärendet, men något startbesked har ännu inte meddelats. Det som kvarstår är den så kallade tekniska delen med startbesked och slutbesked. För mer information kontakta kommunen.

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 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.

VärderingsInstitutet

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.

OMDÖME

Småhusbyggnad i 1½ plan om 161 m² och biarea om 18 m². På fastigheten finns även två annexlägenheter uppförda om ca 100 m² respektive ca 50 m² renoverade 2017 enligt ägaren, men den byggnationen saknar start- och slutbesked. På fastigheten finns även en stor ekonomibygnad (maskinhall/ladugård ca 550 m² och ett enklare traktorstall ca 200 m².

Fastigheten är belägen på lantligt läge utmed bilväg. Tomten utgörs av trädgårdsytor samt viss del hårdgjord yta mellan byggnaderna.

Skick och standard: huvudbyggnaden har äldre ytskikt, våtrum, balkong m.m. i renoveringsbehov. Annex i normalt skick och standard men osäkerhet kring start- och slutbesked föreligger. Ekonomibygnaderna i äldre standard.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 10 jämförelseobjekt återfunnits.

Prisintervall: 11 400 – 37 000 kr/m².

Genomsnitt: 19 400 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 1 200 – 4 300 tkr.

Genomsnitt: 2 750 tkr.

Genomsnittlig boarea: 154 m².

VärderingsInstitutet

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens marknadsvärde har vid värdetidpunkten februari 2026 efter avstämning mot ortsprisunderlaget bedömts till 2 500 000 kr.

Bedömt värdeintervall: 2 300 000-2 700 000 kr

2026-02-26



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

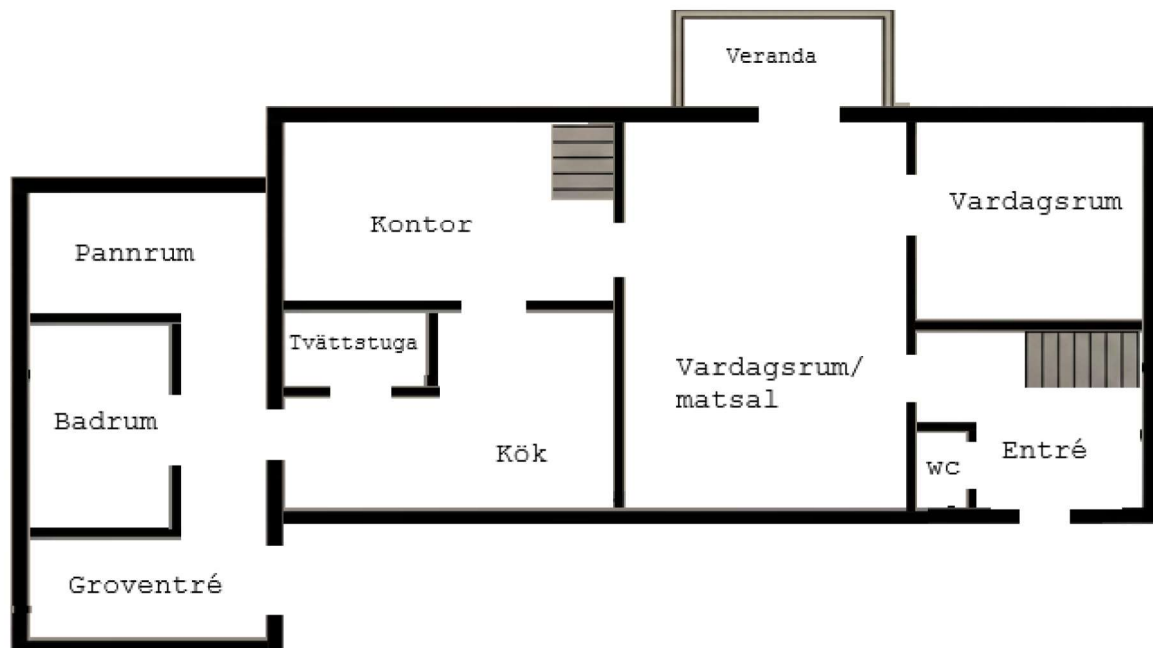
VärderingsInstitutet



VärderingsInstitutet

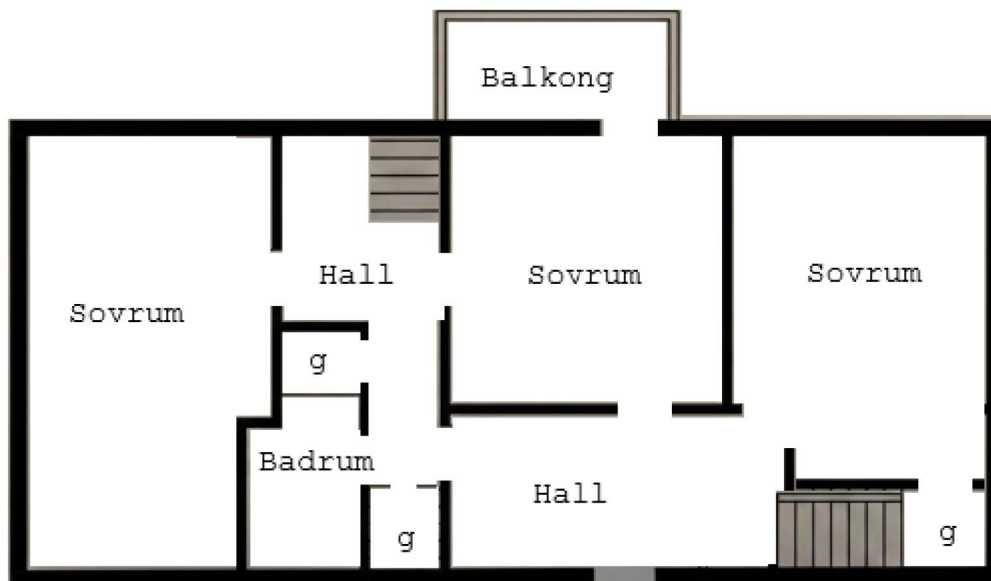


Bottenvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

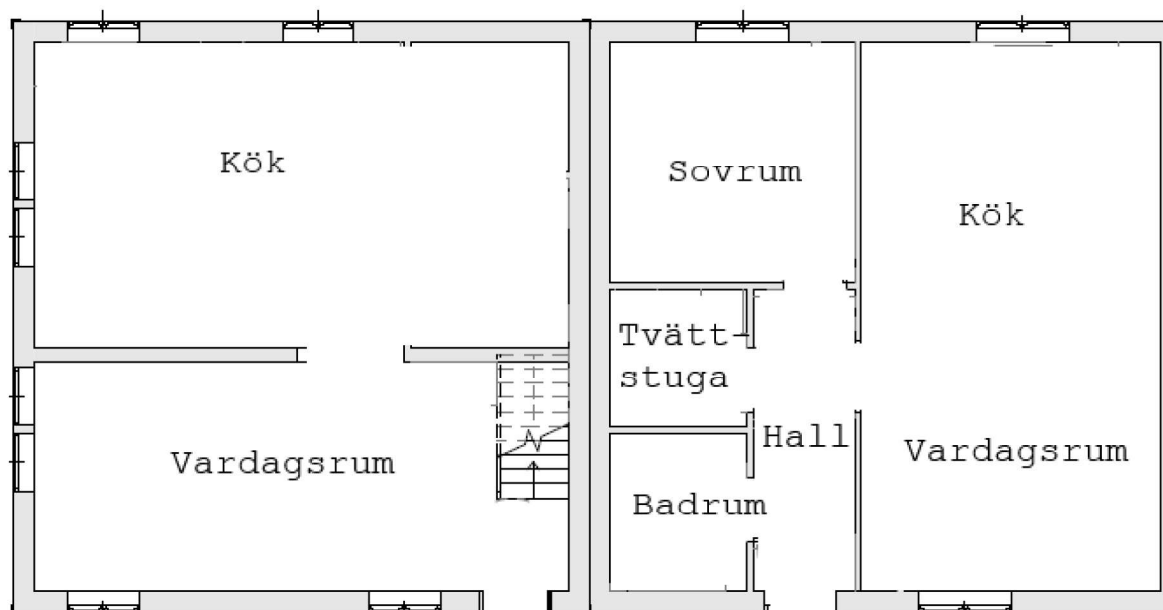
Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

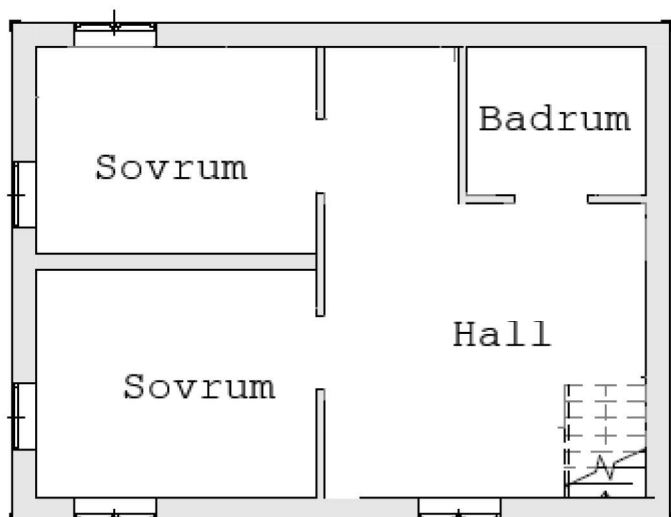
VärderingsInstitutet

Bottenvåning Annex



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Ovanvåning annex



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Bjuv Brogårda 4:8	909a6a5b-61a9-90ec-e040-ed8f66444c3f	120188257	2023-01-12
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1260	Bjuv Socken: bjuv	101292	2026-01-08
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-02-16

Adress

Adress

Brogårdavägen 2
267 90 Bjuv

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2013-03-14	13/5330

Berört fång

13/5330, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2012-12-28
Köpeskillning: 2 000 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-11-08, 1 499 959 kronor (beslutsnummer: 12255486271)	2025-11-12	D-2025-00414986:1
Utmätning 2025-11-08, 1 499 959 kronor (beslutsnummer:12255486214	2025-11-12	D-2025-00414996:1

Anmärkningar

Avser inteckning 91/20340
Avser inteckning 91/20342
Avser inteckning 91/20344
Avser inteckning 06/38262
Avser inteckning 11/6224
Avser inteckning 13/5331
Avser inteckning D-2020-00236094:1

Innehåll

Föreläggande att lämna in en ansökan om bygglov, ärende bmn-2024-100

Inskrivningsdag

2024-12-09

Akt

D-2024-00416838:1

Anmärkningar

Frist 4 veckor från beslutet vunnit laga kraft D-2024-00416838:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 1 875 250 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	180 000 SEK	1991-07-30	91/20340
2	307 500 SEK	1991-07-30	91/20342
3	62 500 SEK	1991-07-30	91/20344
4	82 500 SEK	2006-10-13	06/38262
5	923 750 SEK	2011-03-22	11/6224
6	44 000 SEK	2013-03-14	13/5331
7	275 000 SEK	2020-06-11	D-2020-00236094:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Hässleholm

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter



Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Samfälligheter

Bjuv Brogård S:2-4

Anmärkningar

Ang andel i samf se (AKT 12-SÖV-401)

Ang andel i samf se (AKT 12-BJJ-2)

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	184391-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 501 000 SEK	1 049 000 SEK	452 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
	1 / 1	Fysisk person	

Värderingsenhet småhus tomtmark 44410254 (2024)

Taxeringsvärde 452 000 SEK	Riktvärdeområde 1260900	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 7243 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 44411254 (2024)

Taxeringsvärde 1 049 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 28	Bostadsyta 161 kvm
Biutrymmesyta 18 kvm	Värdeyta 165 kvm	Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod Lantbruksenhet, som endast utgörs av växthus/djurstall (121)	Taxeringsenhetsnummer 708165-3	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2023		Taxeringsvärde 654 000 SEK	Areal
Ingående värden			
Tomtmark			
Bostadsbyggnad			
Skogsmark		0 SEK	0 ha
Skog med avverkningsrestriktion		0 SEK	0 ha
Skogsimpediment		0 SEK	0 ha
Åkermark		0 SEK	0 ha
Betesmark		0 SEK	0 ha
Ekonomibyggnad		654 000 SEK	0 ha
Övrig mark			0 ha
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person

Värderingsenhet ekonomibyggnad 300349796 (2023)

Taxeringsvärde 654 000 SEK	Riktvärdeområde 12002	Byggnadsyta 768 kvm	Byggnadskategori Djurstall, maskinhall mm. värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet Godtagbar utformning och i godtagbart skick (2)	Värdeår	Under uppförande Nej	

Allmänna delen	
Skattetal	
Skattetal	Skattety

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Ägostyckning CB

Datum

1926-11-24

Akt

12-BJJ-112

Fastighetsreglering fig 1

1981-07-02

12-BJJ-591

Ursprung

Bjuv Brogårdar 4:2

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6218837.7

368811.6



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

7 243 m²

Därav landareal

7 243 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

M-Bjuv Brogårdar 4:8

Omregistreringsdatum

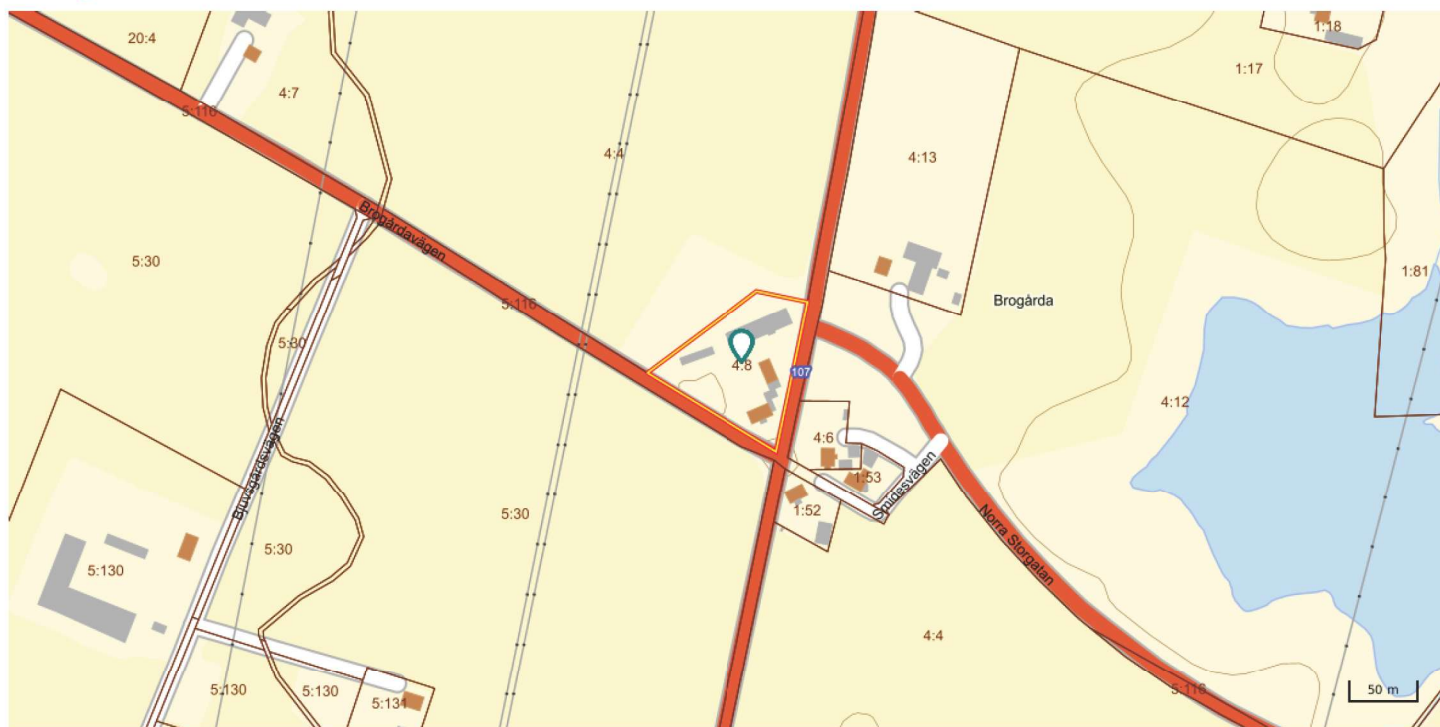
1983-11-30

Akt

12-BJJ-618

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta

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