

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bjuv Gunnarstorp 1:271



Mars 2026

Adress

Bergviken Värdering & Analys AB
Kungsmansvägen 18 H
236 31 Höllviken

Hemsida

www.bergviken.com

Kontakt

info@bergviken.com
+46 (0) 708 42 24 02

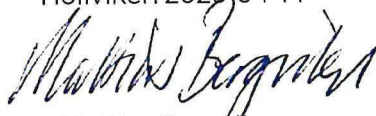
Org.nr

559228-4334

SAMMANFATTNING

VÄRDERINGSOBJEKT	Bjuv Gunnarstorp 1:271
ADRESS	Vegeågatan 1 267 41 Bjuv
LAGFAREN ÄGARE	F-95-26-12
OBJEKTSTYP	Industrienhet, annan tillverkningsindustri (typkod 426).
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	31 mars 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund av vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 1 500 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-04-14


Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<u>SAMMANFATTNING</u>	<u>2</u>
-----------------------	----------

1. UPPDRAGSBESKRIVNING	4
2. OBJEKTSBESKRIVNING	6
4. MARKNADSANALYS	11
5. VÄRDERINGSMETODIK	14
6. VÄRDEBEDÖMNING	15
7. MARKNADSVÄRDE	15

<u>BILAGOR</u>	
----------------	--

1. OBJEKTSFOTO, ORTFOTO
2. RITNINGAR
3. PLANBESTÄMMELSER
4. UTDRAK UR FASTIGHETSREGISTRET

1. UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGSOBJEKT
Bjuv Gunnarstorp 1:271

VÄRDETIDPUNKT
31 mars 2026

UPPDRAGSGIVARE
Kronofogdemyndigheten

VÄRDERINGSÄNDAMÅL
Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.

SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

Värderingsobjektet utgörs av före detta Folkets Hus i Gunnarstorp. Objektet har enligt tillgängliga uppgifter under senare tid nyttjats som industrifastighet för tillverkning av konfektyr, med tillhörande lager-, kontors- och personalutrymmen samt därtill hörande bostadsdel.

Enligt taxeringsuppgifter uppgår den totala arean till 1 015 kvm, varav 160 kvm avser industrikontor, 400 kvm industrilager och 455 kvm produktionslokal. Bostadsdelen är inte taxerad. Den yta som nyttjas för bostadsändamål har översiktligt uppskattats till cirka 235 kvm, exklusive samlingslokal på våning 2 (1 tr). Det föreligger enligt undertecknads bedömning osäkerhet avseende såväl den taxerade arean som fördelningen mellan olika lokaltyper, då ytorna delvis är integrerade (ej tydlig avgränsning). Uppgifterna har inte verifierats genom uppmätning. Det rekommenderas att en presumtiv köpare låter genomföra egen uppmätning samt utreder huruvida erforderliga bygglov och tillstånd föreligger för nuvarande nyttjande.

Samtliga byggnader på fastigheten bedöms vara i mycket bristfälligt skick, såväl interiört som exteriört. För den norra byggnaden (före detta Folkets Hus) bedöms ett omfattande behov av underhålls- och saneringsåtgärder föreligga. Någon teknisk undersökning har inte utförts inom ramen för värderingen.

Marknadsvärdet har bedömts med tillämpning av ortsprismetoden. Avkastnings- eller kassaflödesmetod har inte ansetts tillämplig, mot bakgrund av att byggnadernas skick bedöms medföra att merparten av ytorna inte är uthyrningsbara i nuvarande skick och därmed inte heller kan förväntas generera några väsentliga hyresintäkter. Den mest sannolika köparen bedöms vara en egenanvändare, alternativt en aktör som efter genomförda åtgärder successivt kan komma att nyttja eller upplåta delar av ytorna.

Värdebedömningen har gjorts med utgångspunkt i gällande detaljplan, enligt vilken området är avsett för småindustri och hantverk (J).

HANDRÄCKNING

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 bostad 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.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på nedan underlag.

a. Besiktning av fastigheten, övrig information.

Besiktning utfördes den 31 mars 2026 av Mattias Bergviken. Representant från fastighetsägaren närvarade vid inspektion. Samtliga ytor av fastigheten har ej inspekterats på grund av bristande tillgänglighet, flertalet rum/utrymmen var belamrade med lösöre m.m. Mindre källarutrymme i byggnadens kontors-/personaldel har ej inspekterats på grund av bristande tillgänglighet. Enligt ägare så föreligger problem med fukt/ inträngande vatten i utrymmet. Vidare var kontor-/personaldelen på entréplan i norra byggnaden mycket kraftigt angripen av mögel (troligen inträngande vatten från tak). Tak på ursprungsbyggnad är ej inspekterat i sin helhet, vidare utredning rekommenderas av en köpare. Stora delar av byggnaden som är vidbyggd verkstadsdelen (f.d. folkets hus) är i mycket dåligt skick och omfattande renoverings-/underhållsbehov föreligger.

En övergripande okulär besiktning av området i värderingsobjektets närhet har genomförts. Besiktningen är inte av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap. 19 § jordabalken.

Mot bakgrund av de begränsningar som förelegat vid besiktningen, samt byggnadernas skick, bedöms en betydande osäkerhet föreligga i de gjorda bedömningarna.

b. Ytor och hyror m.m.

Ytuppgifter har erhållits från taxeringsuppgifter. Någon uppmätning av byggnaderna har inte utförts (endast grov estimering har gjorts interiört samt via ortfoto). Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning genomförs i enlighet med Svensk Standard SS 21054:2020. Undertecknad har ej tagit del av några hyreskontrakt gällande bostad eller för lokalerna inom fastigheten. Samtliga ytor nyttjas av närstående och bedöms vara av intern karaktär.

Värdebedömningen grundar sig på att erhållna uppgifter är korrekta.

c. Centrala fastighetsdata

Utdrag ur fastighetsregistret avseende här aktuell fastighet.

d. Marknadsinformation m.m.

Information har inhämtats från, Lantmäteriet, Länsstyrelsen, Riksarkivet, Bjuvs kommun, Eon, ortsprisdatabaser (UCBV och MSCI Property Intel) samt fastighetsmäklare.

e. Miljöaspekter (förorenad mark eller byggnad), föreläggande m.m.

Om ej annat anges nedan förutsätter värderingen att miljöskada ej föreligger på fastigheten. Värderingsobjektet är inte registrerat/markerad i Länsstyrelsens register (EBH-Kartan) med potentiella föroreningar inom markområdet. Enligt Bygg- och miljöförvaltningen i Bjuvs kommun finns inga pågående ärende eller föreläggande på fastigheten Bjuv Gunnarstorp 1:271. Inom ramen för detta uppdrag har det inte utförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom fastigheten. Med hänsyn till fastighetens historiska användning och förekomst av oljecistern kan inte förekomst av föroreningar uteslutas.

2. OBJEKTSBESKRIVNING

VÄRDERINGSOBJEKT

Objektet utgörs av det tidigare Gunnarstorps Folkets hus. På fastigheten finns en äldre industribyggnad uppförd, inrymmande verkstads- och lagerutrymmen, samt en vidbyggd och integrerad byggnadsdel med bostad samt f.d. samlingslokal, kontors- och personalutrymmen. Objektet bedöms vara i behov av omfattande underhålls- och renoveringsåtgärder.

Enligt taxeringsuppgifter uppgår den totala ytan till 1 015 kvm, fördelad på 160 kvm kontorsytor, 400 kvm lagerytor och 455 kvm produktionsytor. Nybyggnadsår anges till 1929 och värdeår till 1955 enligt taxeringsuppgifterna. Troligen är byggnaden i norra delen uppförd tidigare än 1929.

Fastigheten är belägen utmed Vegeågatan i byn Gunnarstorp, strax öster om Bjuvs tätort.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av bostadsfastigheter av varierande storlek och karaktär. I närområdet förekommer även ett mindre inslag av hyreshusbebyggelse. Direkt öster om fastigheten löper järnvägsspår.

ADRESS

Vegeågatan 1
267 41 Bjuv

LAGFAREN ÄGARE

F-95-26-12

UPPLÅTELSEFORM

Äganderätt.

MARKEN

Tomten omfattar en hörntomt med en areal om 6 424 kvm. Obebyggda delar av fastigheten utgörs av grusade och i viss mån hårdgjorda kör- och uppställningsytor, vildvuxna grönytor samt inslag av träd och buskar. Vid inspektionstillfället var delar av tomten belamrade med diverse byggmaterial, oljefat, cistern, vitvaror m.m.

På den västra delen av fastigheten finns en brunn samt en oljetank. Oljetanken kunde inte inspekteras på grund av bristande tillgänglighet. På den östra delen av fastigheten finns en container samt en mindre industribod uppställda. I anslutning till kontors-

/bostadsbyggnaden finns en altan med en pool (ovan mark). Såväl altan som pool bedöms vara i mycket dåligt skick och av rivningskaraktär, varvid rasrisk föreligger.

TAXERINGSVÄRDE, INDUSTRIILLBEHÖR M.M.

2 438 000 kr varav byggnadsvärde 1 441 000 kr samt markvärde 1 027 000 kr. Industri-enhet, annan tillverkningsindustri (typkod 426). Taxeringsår: 2025. Industritillbehör finns enligt fastighetsutdraget. Undertecknad saknar dock närmare uppgifter om vad dessa avser, varför det inte kunnat klarläggas i vilken omfattning sådana förekommer. Industritillbehör har därför inte beaktats i värderingen.

Not: Ovanstående avser taxeringsenheter med typkod 426. Bostaden är för närvarande inte taxerad. En eventuell köpare rekommenderas att genomföra vidare utredning av hur objektet kan komma att taxeras framgent.

PLANFÖRHÅLLANDEN, BYGGLOV M.M.

Objektet omfattas av detaljplan antagen 1996-01-25, akt 1260-P53. Genomförandetiden har utgått. Gällande planbestämmelser anger kvartersmark för småindustri och hantverk (J). Före detta Folkets hus byggnaden är belagd med bevarandebestämmelse (q). För ytterligare information hänvisas till gällande planhandlingar. Nuvarande nyttjande som bostad avviker från gällande planbestämmelser. Delar av byggnaden (f.d. Folkets hus) på entréplan har enligt uppgift från ägaren nyttjats som bostad i kombination med kontor, personalutrymmen och förrådsytor sedan 1990-talet. Vidare utredning rekommenderas av en eventuell köpare.

SERVITUT, GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR M.M.

Någon servitutsutredning har ej gjorts inom ramen för detta uppdrag. Följande rättigheter finns noterade i fastighetsutdraget.

Bjuv Gunnarstorp 1: 271 omfattas av avtalsservitut med beteckning 12-IM7-86/16956.1
Ändamål: vattenledning m.m. Rättsförhållande: Last.

Ledningsrätt, beteckning 1260-21.1. Ändamål: starkström. Rättsförhållande: last.

Not: ovan nämnda rättigheter har beställts från lantmäteriet, handlingar har dock ej levererats under tidsramen för detta uppdrag.

EL, VATTEN OCH AVLOPP M.M.

El, vatten och avlopp anslutet till allmänt nät enligt information från fastighetsägare. Bygg- och miljöförvaltningen i Bjuvs kommun har ingen kännedom om att fastigheten skulle ha ett enskilt avlopp eller om någon oljeavskiljare finns på fastigheten. För vidare information kontakta NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp) samt Bjuvs kommun.

INTECKNINGAR

På fastigheten finns 9 inteckningar om totalt 2 000 000 kr. För mer information, se bifogat fastighetsutdrag.

ENERGIDEKLARATION

Byggnader på fastigheten saknar giltig energideklaration. Enligt lagen om energideklaration för byggnader är säljaren av en byggnad, eller andel i byggnad, i vissa fall skyldig att låta upprätta en energideklaration inför försäljning. Om säljaren, trots köparens

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

begäran, underlåter att fullgöra denna skyldighet, har köparen rätt att senast sex månader efter tillträdet låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§).

MILJÖCERTIFIERING

Information om miljöcertifiering från LEED, BREEM SGBC samt Svanmärkning saknas för fastigheten.

ÖVERSVÄMNINGSRISK

Värderingsobjektet är enligt MSB:s karttjänst för kust- och flodöversvämningar ej beläget i ett riskklassat område enligt kartering.

FÖRSÄKRING

Försäkringar är okända av undertecknad.

FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatt utgår med 0,5 % av taxeringsvärdet för industrienheter.

BYGGNADER

På fastigheten finns uppfört byggnader enligt nedan.

1. Industribyggnad (södra byggnaden)

På fastigheten finns uppfört en äldre verkstad som tidigare nyttjas inom konfektyrtillverkning. Byggnaden inrymmer produktions-, lager-, tvättrum, verkstadsytor samt mindre rum inrymmande pannrum och elcentral. Ytan uppgår till ca 455 kvm enligt taxeringsuppgifter (notera att ytan uppgår till 430 kvm enligt äldre ritningsunderlag). Byggnaden är vidbyggd och integrerad i f.d. folket hus byggnaden.

Kortfattad byggnadsbeskrivning (sannolikt utförande)

1 plan.

Grundläggning på betong.

Stomme betong/lättbetong resp. stål.

Ytterväggar av lättbetong/puts, resp. profilplåt.

Takbeläggning av papp.

Äldre glaspartier.

Installationer (sannolikt utförande)

El, vatten och avlopp anslutet till allmänt nät.

Uppvärmning via aerotemperar, som värmekälla nyttjas äldre oljepanna (enligt ägare så är värmesystemet ur funktion).

Ventilation är okänt.

VVB (okänd funktion)

Oljetank (troligen belägen på utsidan, okänt huruvida den är godkänd eller ej).

Två portar.

Lastkaj/lastbrygga.

Skick och standard

Byggnaden håller äldre skick och standard, eftersatt underhåll föreligger. Enligt ägare fungerar ej värmesystemet. Alla delar av byggnaden gick ej att inspektera då ytor var belamrade med diverse lösöre m.m. Vidare inspektion rekommenderas av en eventuell köpare.

2. F.d. Folkets hus (Norra byggnaden).

På fastigheten finns uppfört f.d. folkets hus i Gunnarstorp. Byggnaden inrymmer en bostad, lager/förråd, kontor-, personalytor samt en samlingslokal (våning 2). Enligt taxeringsuppgifter uppgår ytan till totalt ca 560 kvm (400+160 kvm) fördelat på två plan.

Delar av byggnaden på entréplan har enligt uppgift från ägaren nyttjats som bostad i kombination med kontor, personalutrymmen och förrådsytor sedan 1990-talet.

Byggnaden har tidigare även nyttjats som vårdboende enligt ägare. Ytan som nyttjas för bostadsändamål på entréplan har grovt uppskattats till cirka 235 kvm (inkl. gång m.m.).

Nybyggnadsår 1929 samt värdeår 1955 enligt taxeringsuppgifter.

Kortfattad byggnadsbeskrivning (sannolikt utförande)

1-1 ½ plan med mindre utgrävt källare (ej inspekterad).

Grund utgörs troligen av torpargrund.

Stomme okänd.

Fasad av träpanel.

Taklag av trä med utvändig papp.

Äldre fönster.

Installationer

El, vatten och avlopp anslutet till allmänt nät.

Vattenburen radiatorkrets i delar av byggnad.

Som värmekälla har äldre oljepanna nyttjats, enligt ägare så är värmesystemet ur funktion.

3 st luft/luft värmepumpar (okänt fabrikat).

Elradiatorer.

Ventilation (okänd).

Not: stor osäkerhet föreligger rörande omfattning och funktion av ovan redovisade installationer.

Invändiga ytor

Nedan redovisas utförandet översiktligt av de inspekterade ytorna. Observera att samtliga ytor ej kunnat inspekterats i sin helhet på grund av bristande tillgänglighet.

Bostad, plan 1

Hall/entré: Parkett på golv, panel resp. målade väggar. Sprickor noterades i tak.

Sovrum: Plastmatta på golv och målade väggar. Fuktskada i tak.

Vardagsrum: Parkett på golv, målade/tapetserade väggar. Öppen spis. Fuktskada i tak. Öppen planlösning med kök.

Kök: Äldre köksinredning med spis/ugn (Cylinda), fläkt (okänt fabrikat), Kyl (Husqvarna) samt diskmaskin från Bosch. Parkett på golv samt målade väggar. Frys står i grovkök. Äldre skick/normal standard.

WC: Ej inspekterad på grund av bristande tillgänglighet.

Tvättstuga:	Inrett med tvättmaskin (Bosch, torktumlare (okänt fabrikat), dusch, samt garderober. Plastmatta på golv, väv på väggar. Äldre skick och standard, omfattande renoveringsbehov föreligger (fuktskador noterades i golv).
Grovkök:	Plastmatta på golv och väv på väggar. Tvättställ och frys (Bosch).
Förråd/gång:	Plastmatta på golv, väv på väggar.
Sovrum:	Plastmatta på golv, målade väggar.
Sovrum:	Ej inspekterat på grund av bristande tillgänglighet (flertalet hundar fanns Rum vid inspektion).
Sovrum:	Plastmatta på golv, väv på väggar (ursprungligen två rum).
Kontor:	Plastmatta på golv, väv på väggar. Läcker in genom fönster.
Badrum:	Plastmatta på golv, väv på väggar. Inrett med WC, tvättställ (2 st), flertalet duschar, samt bastu (nås från två håll). Äldre skick och standard. Omfattande renoveringsbehov föreligger, fukt-/vattenskada noterades i badrum.
Övrigt rum:	Laminat på golv, väv på väggar (alla ytor ej inspekterade på grund av bristande tillgänglighet, belamrat med lösöre).
Mellangång:	Laminat på golv, väv på väggar (alla ytor ej inspekterade på grund av bristande tillgänglighet, belamrat med lösöre)

Kontor/personalytor, plan 1

Hall/entré:	Plastmatta på golv, väv på väggar. Omfattande renoveringsbehov och mögelsanering föreligger.
Kontor:	Plastmatta golv samt tapetserade väggar. Lucka ner till mindre källare (ej inspekterad på grund av bristande tillgänglighet). Omfattande renoveringsbehov och mögelsanering föreligger.
Övrigt rum:	Plastmatta på golv, väv på väggar. Omfattande renoveringsbehov och mögelsanering föreligger.
Pentry:	Mindre pentry med micro och kyl. Plastmatta, målade väggar. Omfattande renoveringsbehov och mögelsanering föreligger.
WC:	Wc, tvättställ, plastmatta på golv och väggar. Äldre skick och standard, renoveringsbehov föreligger.
Badrum:	Badrum är av rivningskaraktär, delar av väggar och innertak saknas. Omfattande renoveringsbehov föreligger.
Personalytor:	Inrett med duschar, tvättställ och förvaring. Plastmatta på golv och väggar resp. målat. Omfattande renoveringsbehov föreligger.

Not: omfattande renoveringsbehov och mögelsanering föreligger av kontor och personalytorna. Flertalet väggar och delar av tak var mycket kraftigt angripen av mögel. Ytorna var kraftigt belamrad av skräp, lösöre och stora delar av ytskikt samt inredning gick ej att inspektera. Mycket stark lukt av mögel föreligger.

F.d. samlingslokal, lager, plan 2

- Hall: Golvbeläggning okänt, målade väggar. Alla ytor ej inspekterade på grund av bristande tillgänglighet, belamrat med lösöre.
- Förråd/lager: Golvbeläggning okänt, målade/omålade väggar. Alla ytor ej inspekterade på grund av bristande tillgänglighet, belamrat med lösöre.
- Förråd/lager: Trägol, tapet/omålade väggar. Alla ytor ej inspekterade på grund av bristande tillgänglighet, belamrat med lösöre.
- Samlingslokal: Plastmatta på golv och målade väggar. Brandutgång finns i anslutning till lokalen. Köksinredning med spis (Husqvarna) och kyl (okänt fabrikat). Äldre skick och låg standard. Luft/luft värmepump (Panasonic). Lokalen är belamrad med diverse lösöre.
- WC: Inrett med wc och tvättställ. Plastmatta samt tapetserade väggar. Äldre skicka och standard, underhållsbehov föreligger.

Skick och standard

Byggnadens yttre underhåll bedöms som mycket eftersatt. Omfattande underhållsbehov föreligger avseende bland annat tak, fasad och fönster. Invändigt varierar skicket från äldre till mycket eftersatt. Kontors- och personalytorna på entréplanet uppvisar omfattande fukt- och mögelskador, vilket innebär att ytorna i nuläget inte är brukbara utan omfattande sanering och renovering. Stark mögellukt förekommer i hela entréplanet. Fuktgenomslag på ett flertal invändiga väggar och tak indikerar även möjliga brister i yttertaketets täthet, varför en kompletterande takbesiktning rekommenderas för en eventuell köpare. Vidare föreligger omfattande fuktskador i golv och bjälklag i tvättstuga, badrum samt delar av personal- och kontorsytorna.

Det ursprungliga värmesystemet fungerar enligt uppgift från ägaren inte. I dagsläget används i stället luft/luft värmepumpar. Sammantaget bedöms byggnaden vara i mycket bristfälligt skick, såväl invändigt som utvändigt. Omfattande underhålls-, reparations- och saneringsåtgärder bedöms krävas innan byggnaden fullt ut kan nyttjas.

Det betydande underhållsbehovet bedöms påverka fastighetens marknadsvärde negativt, varför osäkerheten i nedan redovisat värde bedöms vara större än normalt.

Se bilagda planritningar för ytterligare information. Notera att ritningarna är äldre och översiktliga, avvikelser förekommer.

3. MARKNADSANALYS

OMVÄRLDSANALYS

Under normala omständigheter hade den allmänna marknaden beskrivits i detta avsnitt, exempelvis konjunktur, räntor, arbetsmarknad och transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden. Pågående kriget i Ukraina, Iran samt pandemin (COVID-19) har haft stor negativ inverkan på världsmarknaden. Effekterna är svåröverblickbara men har redan fått mycket omfattande konsekvenser för de makroekonomiska förutsättningarna i Sverige.

Samtliga marknadssektorer, däribland hyres- och fastighetsmarknaderna har påverkats, vilket innebär en ökad osäkerhet i att förlita sig på tidigare jämförbara data. Det nya läget på marknaden med ett högre ränteläge, hög inflation samt fortsatta kostnadsökningar har resulterat i att marknaden tvärnitade under tredje kvartalet 2022 jämfört med 2021. Det nya läget med ökande kostnader för finansiering tillsammans med inflationsutvecklingen har resulterat i att köparna har en helt annan kalkyl att förhålla sig till än tidigare, varav antalet presumtiva köpare har minskat avsevärt den senaste tiden.

Uppgifter om marknaden, exempelvis från fastighetsmäklare, transaktionsrådgivare och kunder bekräftar att de nya förutsättningarna resulterat i flertalet försäljningar avbrutits eller blivit uppskjutna, dels för att köpare inte kunnat erhålla nödvändig finansiering och dels för att säljaren och köpare ej är överens om de nya förutsättningarna som råder.

Efter sommaren 2022 har det således skett ett kraftigt skifte och det noteras ett uppenbart stillestånd på marknaden. Under de senaste åren finns därför på regional nivå mycket bristfälligt material att redovisa och som ej ännu fångats upp av äldre statistik. Den låga aktiviteten på bedöms dock bestå tills dess att marknaden har anpassat sig till de nya nivåerna och rådande förutsättningar. Den senaste tiden har dock en något högre aktivitet på transaktionsmarknaden noterats. Vid årsskiftet 2025/26 väntas transaktionsvolymerna öka något i takt med räntesänkningarna får genomslag på marknaden.

Efter en period med hög inflation föll inflationen tillbaka och stabiliserades under våren 2025. Efter att ha stabiliserats under våren präglades sommaren av en högre inflationstakt. KPIF uppgick i februari 2026 till 1,7 % (2,0 % för januari 2026). Riksbanken mål är att inflationen ska vara 2 % per år mätt med KPIF (konsumtprisindex med fast ränta). Till följd av en något dämpad inflation lämnade Riksbanken styrräntan oförändrad under mars på 1,75 %. Med tanke på inflationen har stabiliserats något finns en förväntan från marknaden om lägre kostnader för drift- och underhåll samt för finansiering, vilket påverkar investeringsviljan positivt.

Vidare finns en förväntan att hyresförhandlingarna de närmsta åren landar högre än inflationen vilket är positivt för bostadssegmentet. Transaktionsmarknaden för bostäder har drabbats extra hårt av det högre kostnadsläget, vilket har resulterat i högre yielder för den denna typ av fastigheter den senaste åren. Marknaden för industrier, särskilt lättindustri har påverkats i mindre grad än de andra segmenten. Avkastningarna är vanligtvis höga för dessa typer av objekt och nyproduktionen relativt låg. Omflyttningen bedöms även vara relativt låg för hyresgäster. Presumtiva köpare är även till stor del till egenanvändare, vilka kan betala ett något högre pris än den som köper för förvaltnings-syfte kan.

Trots en positiv förväntan från marknaden och en ökad aktivitet bedöms utfallet av värderingar fortfarande som relativt osäkra på grund av bristfälligt ortprismaterial, varvid en större grad av försiktighet förordas. Vidare riskerar handelskonflikten mellan USA och omvärlden att påverka världsmarknaden negativt. Utfallet av högre tullar till USA är givetvis mycket osäkert. De negativa effekterna på BNP och inflationen bedöms dock bli större om fler länder blir indragna i konflikten. Fastighetsvärderingar bör av ovan anledning därför uppdateras mer frekvent än under normala omständigheter.

Sammantaget bedöms marknaden vid värdetidpunkten präglas av försiktig optimism men fortsatt selektiv efterfrågan på komplexa objekt."

ORTSANALYS, BJUVS KOMMUN

Allmänt

Det aktuella objektet ligger i Bjuvs kommun som är belägen i nordvästra delen av Skåne. Kommunen angränsar till Åstorp, Svalöv och Helsingborgs kommuner. De tre största tätorterna är Bjuv, Ekeby och Gunnarstorp. Bjuv är centralorten där ca 10 856 av kommunens 15 985 invånare bor. Befolkningen i Bjuvs kommun ökade under perioden 2000–2024 med 2 280 personer (16,6%) till 15 985 personer. Det senaste året minskade folkmängden i Bjuvs kommun med 17 personer.

Kommunikation

Kommunikationen till och från Bjuvs kommun är god med buss- och tågförbindelse till omkringliggande städer och regioner. Bjuv är centralt beläget i nordvästra Skåne 20 km öster om Helsingborg. E4 och E6 ligger på några kilometers avstånd. Med bil, buss och tåg från Helsingborg når man Bjuvs kommun

på 15–20 minuter.

Arbetsmarknad

Största arbetsgivare (2023) är Bjuvs kommun med 775 anställda, Logent AB (625), Omsorg i Bjuv AB (525) samt Saint-Gobain Sweden AB (425).

De branscher som sysselsatte flest personer i Bjuv år 2023 var "tillverkningsindustri" (847), "Transport-magasineringsföretag (772) samt "enheter för vård och omsorg, socialtjänster" som sysselsatte 744 personer. Antalet arbetssökande (20–64 år) 2024 var 777 personer, motsvarande 10,1 %, vilket låg över snittet i länet och riket.

År 2024 uppgick antalet nya företag per 1000 invånare mellan 16–64 år i Bjuv till 10,2 vilket kan jämföras med 11,1 företag i Skåne och 10,9 företag i riket.

Inkomst och utbildningsnivå

År 2024 uppgick medianinkomsten i kommunen till 313 965 kr, vilket kan jämföras med 342 780 kr för Sverige. Bjuv har en kommunalskatt om totalt 32,17 %. Av befolkningen i Bjuv i åldern 20–64 år hade 14,7 % minst en treårig eftergymnasial utbildning.

Fastighetsmarknaden

År 2023 fanns det totalt 6 725 bostäder i Bjuv. Av dessa stod äganderätter för 59,8 % av beståndet, följt av hyresrätter (29,1 %) och bostadsrätter (11,1 %). År 2023 färdigställdes 48 lägenheter i Bjuv. I genomsnitt har 25 lägenheter färdigställts årligen under den senaste tioårsperioden. Under år 2022 var bostadsbyggandet i kommunen som störst, det färdigställdes ca 90 bostäder, vilket är den högsta nivån under hela 2000-talet. Behovet av flerbostäder bedöms vara relativt stort inom Bjuvs tätort för att möta den redan stora bostadsbristen som råder i Skåne. I kommunen räknar man med att 90 bostäder årligen ska byggas i kommunen fram till 2040 för att kunna tillgodose den prognostiserade befolkningsökningen.

FAKTA	Bjuv	Sverige
Befolkningsmängd, 2024	15 985	10 587 710
Befolkningsstillväxt (%), 2021-2024	-0,1	1,3
Medelålder, 2025	41,1	42,4
Arbetslöshet (%), 2025	10,5	6,9
Andel företagare (%) 2024	7,5	8,8
Skattesats (%), 2026	32,17	32,38
Medianinkomst (kr), 2024	326 600	356 000
Eftergymnasial utbildning (%), 2024	14,7	34,4

Källa: MSCI, SCB, Arbetsförmedlingen, kommun, Region Skåne, Svenskt Näringsliv.

4. VÄRDERINGSMETODIK

ALLMÄNT

Värdebedömningen avser att fastställa fastighetens marknadsvärde, dvs. det pris som sannolikt skulle betalas /erhållas vid en angiven värdetidpunkt om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelation och utan tvång.

Som underlag för värdebedömningar används vanligtvis följande analysmetoder.

ORTSPRISMETODEN

Metod för bedömning av en fastighets marknadsvärde med ledning av betalda priser för likartade fastigheter, s.k. jämförelseobjekt, som försålts på en fri och öppen marknad. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras. Beroende på vilken typ av normering som görs indelas ortsprismetoden i ett antal metodvarianter, t.ex. nettokapitaliserings-, (direktavkastnings-), köpeskillingskoefficient- och/eller areametoden. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köpetidpunkt och värdetidpunkt.

AVKASTNINGSMETODEN

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som innehavet av värderingsobjektet förväntas ge upphov till under en viss tid (kalkylperiod) nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Vid nyttjandet av metoden är det viktigt att återspegla marknadens synsätt vid värdetidpunkten. Ingående parametrar som exempelvis hyror respektive drift- och underhållskostnader används i den mån de anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter ej är tillgängliga eller om de inte bedöms vara marknadsmässiga baseras kalkylen istället på värden som anses normala för det aktuella objektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och framtidsbedömningar.

Avkastningsmetoden delas normalt in i följande två beräkningsmodeller beroende på val av kalkylperiod/tidshorisont.

Direktavkastningsmetoden (marknadsanpassad intäkts- och kostnadsanalys)

Baserad på normaliserade intäkter och kostnader där nettoavkastningen (driftnettot) under ett års tid evighetskapitaliseras.

Kassaflödesmetoden

I denna metod räknar man med löpande betalningsströmmar över en kalkylperiod, normalt 5 eller 10 år. För kalkylperioden ska in- och utbetalningar prognostiseras för varje år. Det årliga driftnettot samt ett bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut nuvärdesberäknas till värdetidpunkten.

5. VÄRDEBEDÖMNING

METODTILLÄMPNING

Marknadsvärdet har bedömts med tillämpning av ortsprismetoden. Avkastnings- eller kassaflödesbaserad metod har inte bedömts tillämplig, mot bakgrund av att byggnadernas skick bedöms medföra att merparten av ytorna inte är uthyrningsbara i nuvarande skick och därmed inte heller kan förväntas generera några nämnvärda eller långsiktigt uthålliga hyresintäkter. Några antaganden avseende hyresnivåer, vakansgrader eller driftnetton har därför inte lagts till grund för värdebedömningen.

ORTSPRISMETODEN

Industrienheter

För att identifiera relevant ortprismaterial har följande urvalskriterier använts vid utlistningen.

- Fastighetstyp: Industrienheter (bebyggda)
- Område: Bjuvs kommun
- Förvärvstid: Från 2023-01-01
- Storlek: 300 – 2 500 kvm LOA
- K/T: 0,0–2,3
- Nybyggnadsår: 1929-1990

Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort liksom förvärv där banken eller kreditinstitut köper fastigheten för att säkra pant etc. Ovanstående gäller för samtliga lokalslag.

Det har under studerad period sålts totalt 7 industrienheter med egenskaper enligt ovan. Dessa fastigheter har sålts till priser som varierar mellan 423 – 4 906 kr/kvm, jämförelseköpen ger ett snitt på ca 3 055 kr/kvm samt ett genomsnittligt K/T om ca 1,04.

Ortprismaterialet är spretigt med stora prisvariationer och inga direkt jämförbara köp av naturliga skäl, merparten utgörs av äldre konventionella industrienheter på bättre läge än här aktuellt objekt.

SUMMERING

Objektets utformning, skick och särskilda förutsättningar medför betydande svårigheter att identifiera relevanta jämförelseobjekt, vilket innebär att osäkerheten i det nedan bedömda marknadsvärdet är väsentligt högre än normalt. Inget av de redovisade jämförelseobjekten bedöms vara direkt jämförbart med det aktuella objektet, vare sig avseende skick, riskbild eller belastningar.

Den belastning och osäkerhet som saneringsåtgärder samt kommande renoveringsbehov innebär bedöms vidare inte tilltala samtliga potentiella köpare, varför objektet som helhet anses ha en påtagligt snävare köparkrets än vad som normalt gäller för liknande objekt.

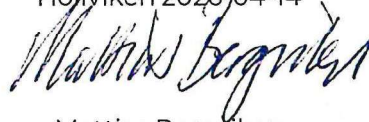
Mot bakgrund av ovanstående, samt med beaktande av värderingsobjektets specifika läge, byggår, utformning, skick och standard, bedöms marknadsvärdet till cirka 1 500 000 kr, motsvarande cirka 1 475 kr/kvm. Det bedömda värdet ligger i det lägre intervallet, vilket bedöms vara väl försvarbart med hänsyn till den förhöjda osäkerheten samt de risker och belastningar som är förenade med objektet.

6. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms fastighetens marknadsvärde till **1 500 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Not: större osäkerhet föreligger av ovan bedömt värde än normalt med tanke på ovan redovisade förutsättningar.

Höllviken 2026-04-14



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

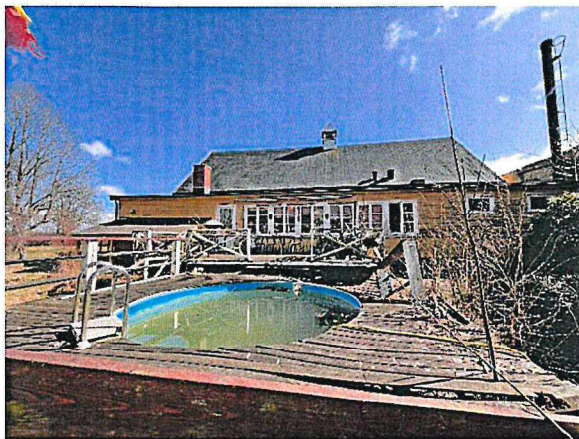
BILAGA 1, FOTO



Foto fasad



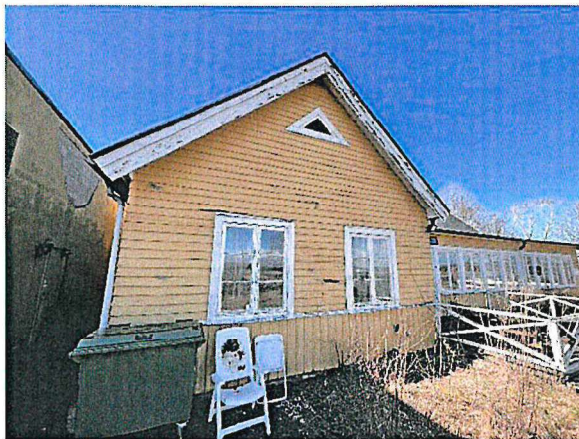
Foto, fasad



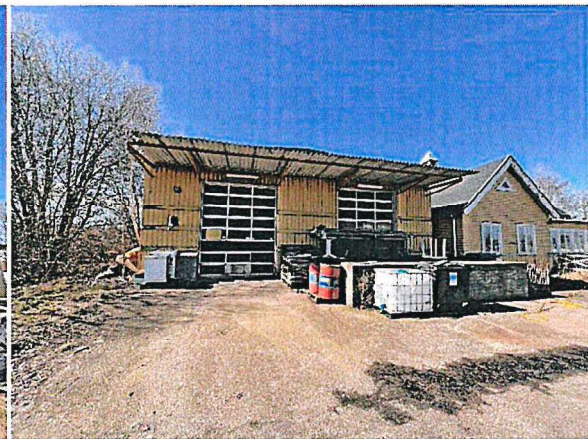
Foto, fasad, altan, pool



Foto, altan, pool



Foto, fasad

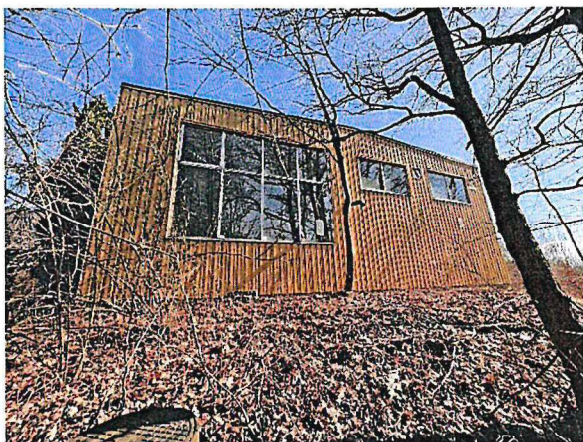


Foto, fasad (industri)

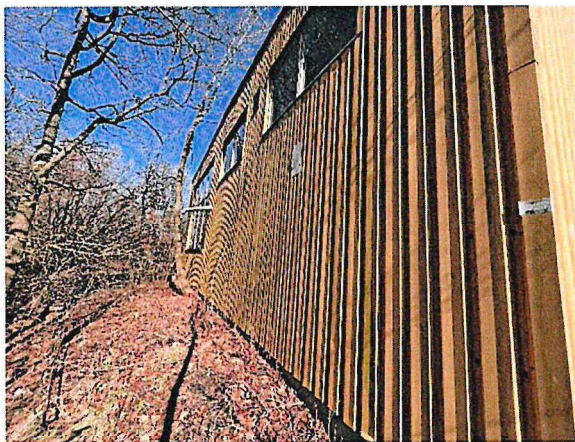
BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FORTS.



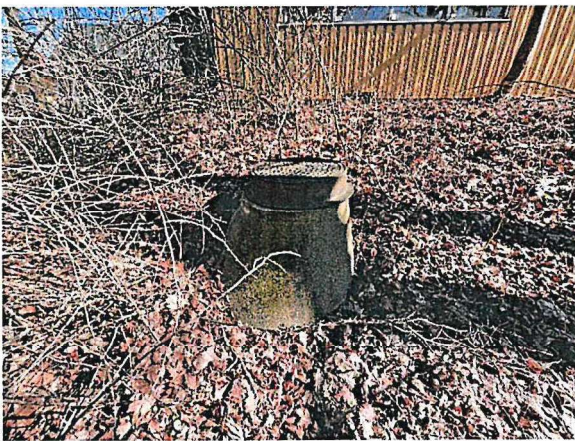
Foto, fasad (industri)



Foto, fasad (industri)



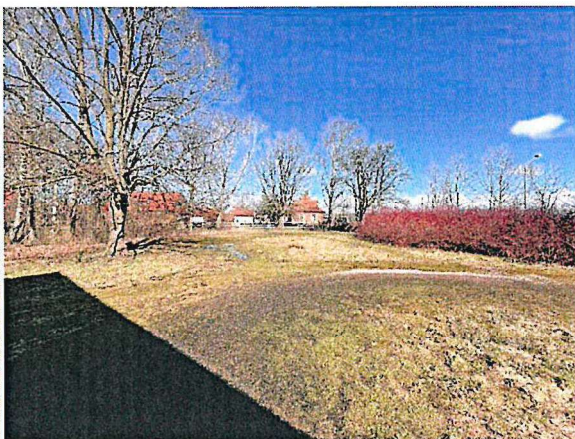
Foto, oljetank



Foto, brunn



Foto, tomt (container & byggbod)



Foto, omgivning/tomt

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FORTS. (ORTFOTO, KARTA)

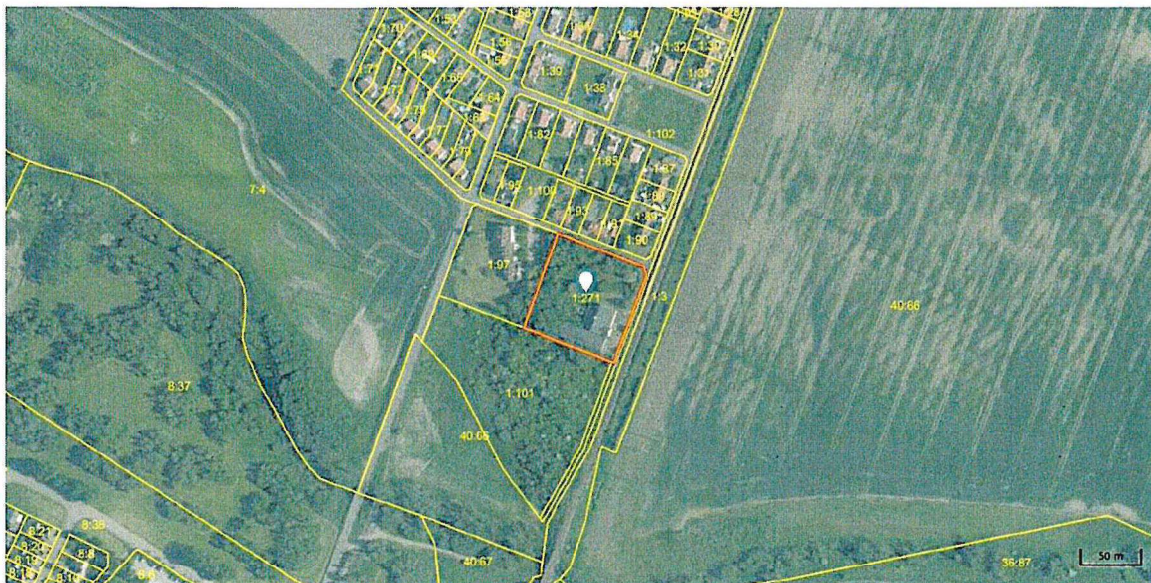


Fig 1, Ortfoto

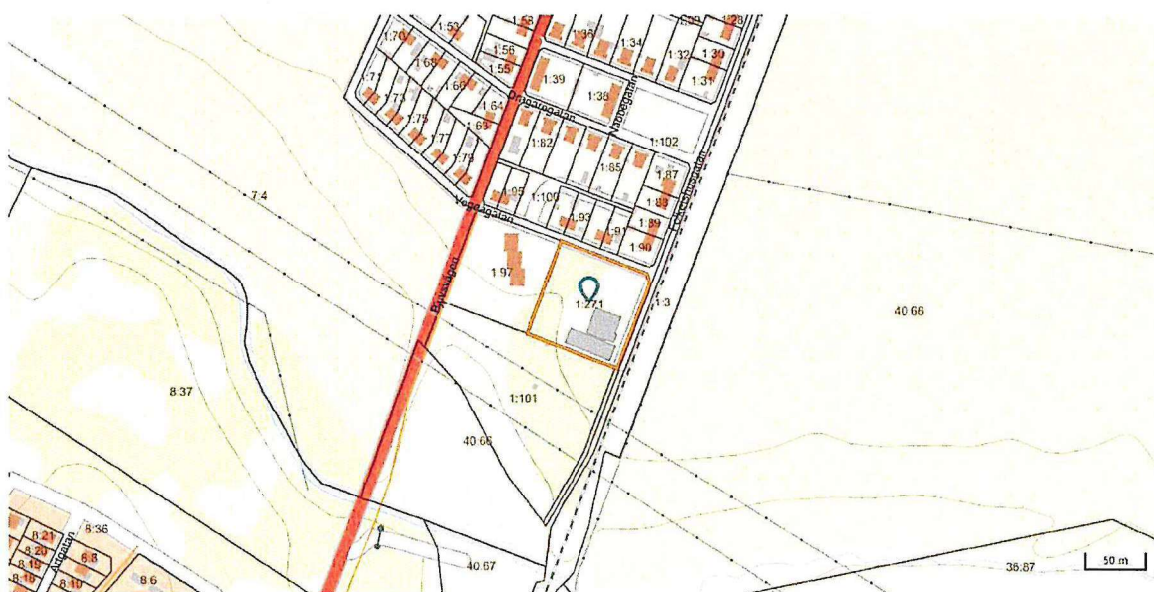


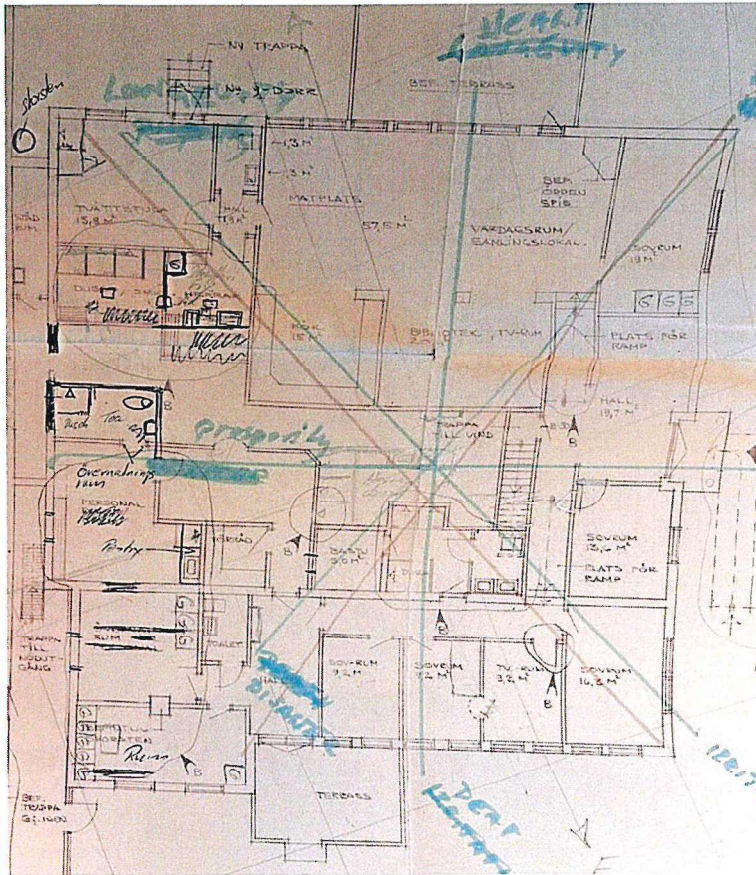
Fig 2, fastighetskarta (översiktlig).

BERGVIKEN

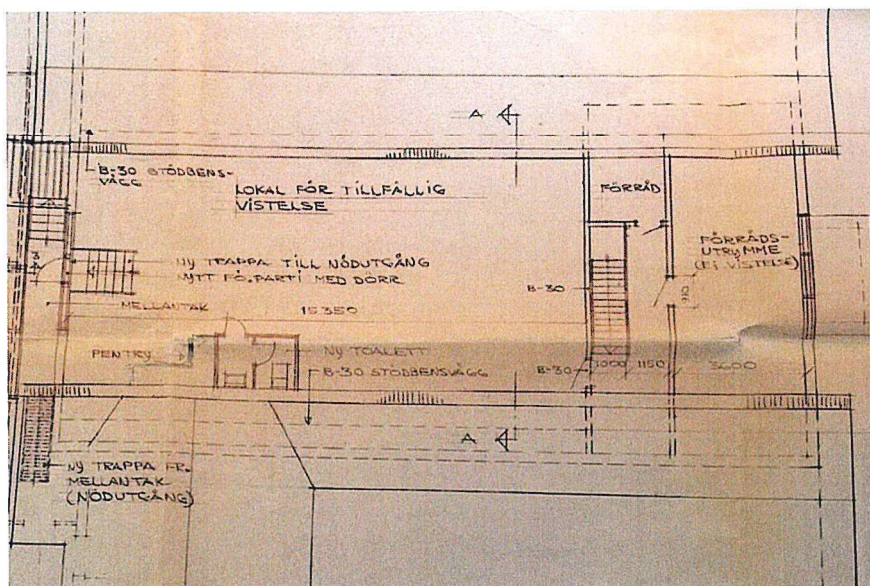
FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 2, PLANRITNINGAR

Ritning, byggnad 2 (entréplan)



Ritning, byggnad 2 (ovanvåning)

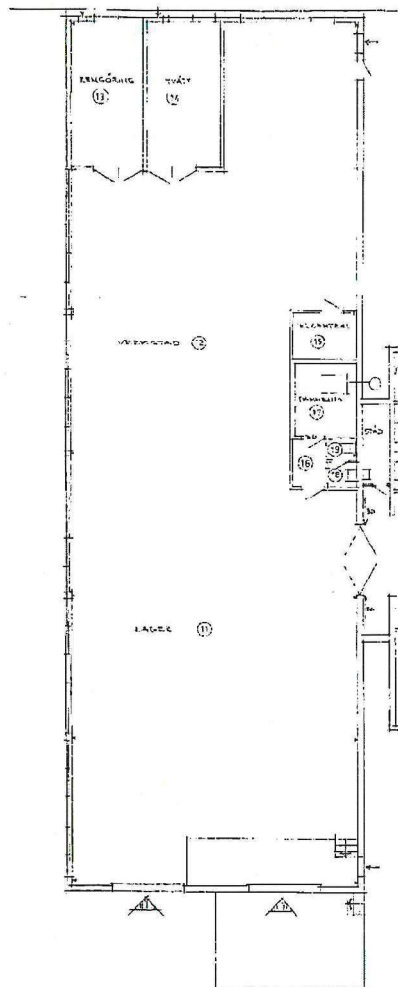


BERGVIKEN

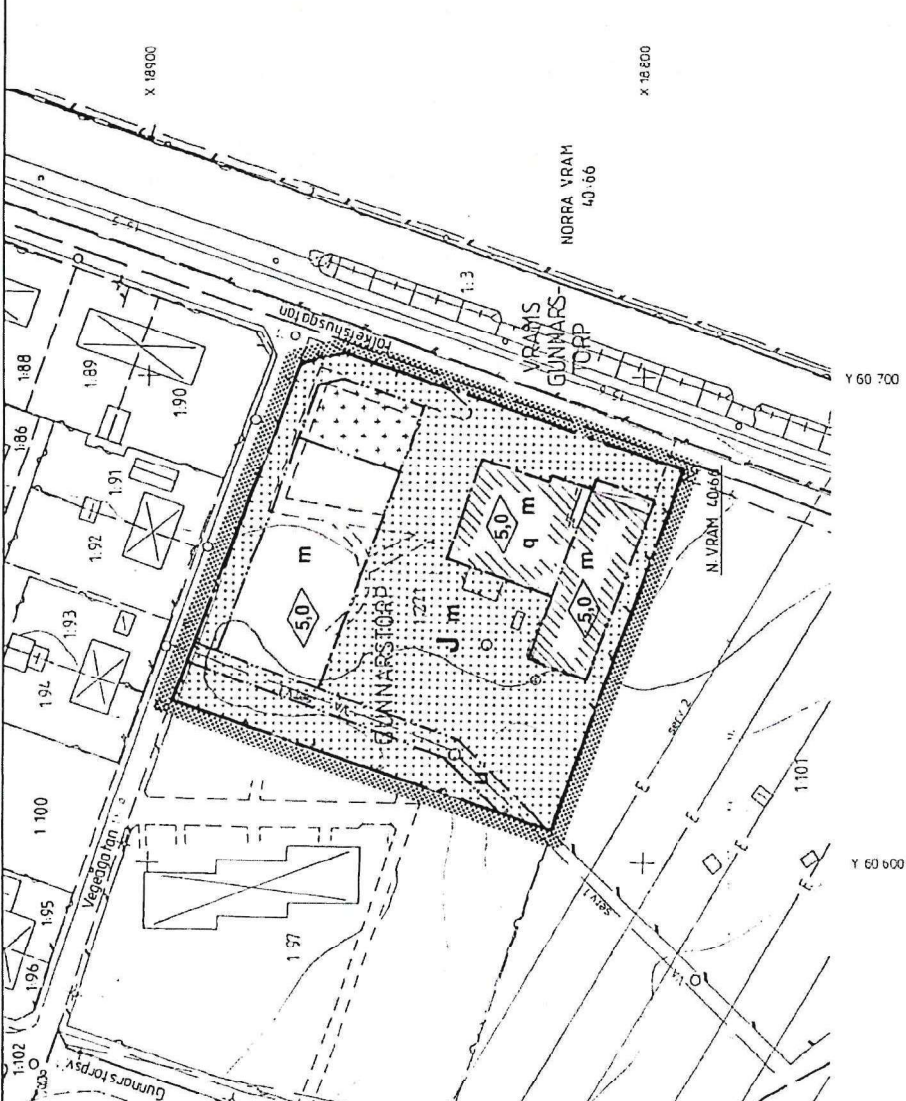
FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 2, PLANRITNINGAR, FORTS.

Ritning, byggnad 1 (entréplan)



Notera att ovan planritningar ej är skalenliga, avvikelser förekommer. Ritningarna är erhållna av fastighetsägare samt av Bjuvs kommun.



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckning saknas gäller bestämmelser inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNING

- Planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Illustrationslinje

1996-03-13

MARKANVÄNDNING

- Kvartermark
- J
- Småindustri och hantverk

BEGRENSNING AV MARKENS BYGGANDE

- Marken får inte byggas.
- Marken får endast byggas med förråd, garage och skärmtak.
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta byggnadshöjd i meter.
- Folkets Hus byggnaden skall bevaras.

STÖRNINGSSKYDD

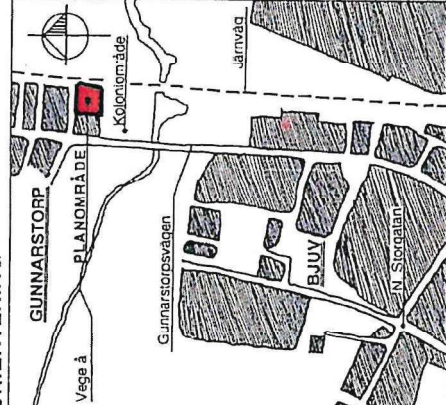
- Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från det planen vunnit laga kraft.

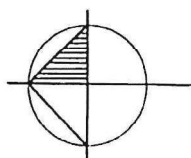
1996-04-10

ORIENTERING



UTSTÄLLNING

DETALJPLAN FÖR GUNNARSTORP 1:271 REGLERAR MARKANVÄNDNING OCH BYGGANDE ENLIGT PBL	
GUNNARSTORP 1:271 BUUVS KOMMUN, MALMÖHUS LÄN.	ÖVRIGA PLANHANDLINGAR PLANBESKRIVNING GENOMFÖRANDEBESKRIVNING GRUNDKARTÄ FASTIGHETSÖRTECKNING SAMHÄLSPEDAGOGISKE UTLÄNDE
PLANKARTA MED BESTÄMMELSER	Godkänd av BN 96 12 07 Antagen av KF 96 01 25 Vunnet laga kraft 96 02 27
Upprättad 1995-02-07 Reviderad 1995-09-20 Jerry Westerström Westerström planarkitekter AB Helsingborg	PLAN NR: 278



Belyggar: 1996-04-10

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Bjuv Gunnarstorp 1:271	909a6a5b-64b9-90ec-e040-ed8f66444c3f	120189041	1996-09-04
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1260	Bjuv Socken: bjuv	101292	2025-12-02
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-03-16

Adress

Adress
Vegeågatan 1
267 41 Bjuv

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2009-07-23	09/24087

Berört fång

09/24087, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2009-06-01
Köpeskilling: 750 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-11-26, 498 229 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-624088-25	2025-12-01	D-2025-00440380:1

Innehåll

Inskrivningsdag

Akt

Anmärkningar

Avser inteckning 75/5011
Avser inteckning 75/5012
Avser inteckning 75/5013
Avser inteckning 75/5014
Avser inteckning 75/5555
Avser inteckning 77/7954
Avser inteckning 83/5234
Avser inteckning 83/5235
Avser inteckning 92/12502

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 2 000 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	500 000 SEK	1975-06-11	75/5011
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Bjuv Gunnarstorp 1:2-3			
2	100 000 SEK	1975-06-11	75/5012
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Bjuv Gunnarstorp 1:2-3			
3	100 000 SEK	1975-06-11	75/5013
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Bjuv Gunnarstorp 1:2-3			
4	100 000 SEK	1975-06-11	75/5014
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Bjuv Gunnarstorp 1:2-3			
5	100 000 SEK	1975-07-02	75/5555
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Bjuv Gunnarstorp 1:2-3			
6	200 000 SEK	1977-08-24	77/7954
Anmärkningar			
Innehavare: 77/7955 Skånska Banken Not Avd, Box 844, 201 80 Malmö			
7	250 000 SEK	1983-06-08	83/5234
8	250 000 SEK	1983-06-08	83/5235
10	400 000 SEK	1992-06-26	92/12502
Anmärkningar			
Innehavare: 92/12503 Sparbanksgruppen-Skåne AB, Låneavd Box 1273, 251 12 Helsingborg			

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
9	Avtalsservitut Övrigt ändamål: vattenledning mm	1986-06-16	86/16956

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Hässleholm

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Gunnarstorp 1:271	1996-01-25 Genomf. start: 1996-02-28 Genomf. slut: 2011-02-27 Laga kraft: 1996-02-27	1260-P53

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning mm	Last	Avtalsservitut	12-IM7-86/16956.1

Beskrivning

Vattenledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Bjuv Brogård 1:12

Last

Bjuv Gunnarstorp 1:271

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	1260-21.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Last

Bjuv Brogård 1:12,17,20, 4:4

Bjuv Gunnarstorp 1:97,101,271

Bjuv Norra Vram 17:3, 36:35,69,76,87,106, 40:66

Bjuv Vrams Gunnarstorp 1:3, 7:4

Bjuv Åvarp 18:1-2, 20:1,10

Höganäs Viken 28:6-7

Taxeringsenheter

Industritaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Industrienhet, annan tillverkningsindustri (426)	185011-3	Nej	Fastighet

Har industritillbehör

Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 2 438 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 411 000 SEK	därav markvärde 1 027 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Handelsbolag, kommanditbolag

Värderingsenhet industrikontor värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 45789254 (2025)

Taxeringsvärde 292 000 SEK	Riktvärdeområde 1260004	Yta 160 kvm	Standardklass Normala
Nybyggnadsår 1929	Värdeår 1955	Återstående ekonomisk livslängd Mer än 10 år	Justeringsorsak
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet industrilager värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 45790254 (2025)

Taxeringsvärde 480 000 SEK	Riktvärdeområde 1260004	Yta 400 kvm	Standardklass Normala
Nybyggnadsår 1929	Värdeår 1955	Återstående ekonomisk livslängd Mer än 10 år	Justeringsorsak
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsberäkningsmetoden 45788254 (2025)

Taxeringsvärde 639 000 SEK	Riktvärdeområde 1260004	Yta 455 kvm	Standardpoäng 26
Nybyggnadsår 1929	Värdeår 1955	Återstående ekonomisk livslängd Mer än 10 år	Justeringsorsak
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet industri tomtmark 45787254 (2025)

Taxeringsvärde 1 027 000 SEK	Riktvärdeområde 1260004	Tomtareal 6 424 kvm	Riktvärde tomtareal 160 SEK/kvm
--	-----------------------------------	-------------------------------	---

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1976-06-03	12-BJJ-523
Ledningsrättsåtgärd	1986-03-14	1260-21
Fastighetsreglering	1996-09-04	1260-280

Ursprung

Bjuv Gunnarstorp 1:2-3

1

Typ

Markområde

N (SWREF99 TM) E (SWREF99 TM)

6218751.3

370821.6



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

6 424 m²

Därav landareal

6 424 m²

Därv vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

M-Bjuv Gunnarstorp 1:271

Omregistreringsdatum

1983-11-30

Akt

12-BJJ-618

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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