

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Bjuv Staren 3



Februari 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Staren 3 i Bjuvs kommun</i>
ADRESS	<i>Kvarngatan 56 267 34 Bjuv</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-150-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Februari 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 800 m² belägen i södra Bjuv.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1½-plan med källare. Byggnaden är uppförd 1951 och omfattar 110 m² boarea samt 60 m² biarea enligt taxeringsuppgifter. På tomten finns även friliggande garagebyggnad, förråd samt en friliggande byggnad med eldstad.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av friliggande småhus.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför eventuell exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-02-05 av Gustav Forsberg och André Strandberg.</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 800 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		
Grusad uppfart och friliggande garagebyggnad. Norr om fastigheten finns en uteplats, friliggande byggnad inrymmande eldplats. Övrig del av tomten utgöres av grönytor i form av gräs, buskar och träd.						

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 taxeringsuppgifter.						

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1951	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Värdeår:	1951	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½-plan med källargrund. 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, trä
☒ 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 UPFVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☒ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☐ Oljepanna med utv. tank.	☐ Solvärme
☐ Luftburet värmesystem	☐ Öppen spis m. insats	☒ Elpanna (Egor el complet)	☐ Jordvärme
☐ Direktverkande el	☐ Kamin	☐ Fast bränslepanna	☒ Värmepump (luft/luft)
☒ Radiatorer	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☐ Värmepump (luft/vatten)
☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Sjövärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation		☐ Grundvattenvärme	
☒ Självdragsventilation			
Enligt uppgift har vatten och el varit avstänga under en längre tid.			

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 110 m² samt biarea om 60 m²**. Undertecknad tar inget ansvar för dessa uppgifter. 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	Kontor	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Balkong	Hobbyrum
Bv	1		1	1				1								
Kv								1		1	1	1	1	1		
Ov		2			1			1			2					
S:a	1	2	1	1	1			3	1	1	3	1	1	1		
Övrigt:																

KÖK

☒ Elspis (Bosch)	Häll	Inb. ugn	☒ Kyl (Whirlpool)	Kaffemaskin
Vedspis	Induktionshäll	Inb. mikro	☒ Frys (Matsui)	Vinkyl
Gasspis	Köksfläkt	Diskmaskin	Kyl/Frys	
Beskrivning:	Kök med plastmatta på golv och kakel ovanför köksbänk.			
Standard:	Äldre.			
Underhållsstatus:	Renoveringsbehov.			

BADRUM (Ov)

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

TVÄTTSTUGA (Kv)

☒ Tvättmaskin (Samsung)	Frys	☒ Tvättställ	Varmvattenberedare	Dusch
☒ Torktumlare (Samsung)	Centrifug	Förvaringsskåp	Frånluftsfläkt	☒ WC
Torkskåp	Centraldammsugare	☒ Tvättbänk	Frånluftvärmepump	Mangel
Beskrivning:	Tvättstuga med klinker på golv och målade väggar med kakel i dusch.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Äldre.	
Väggar:	Målat/Kakel	Underhållsstatus:	Underhållsbehov.	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
Parkett	☒ Tapet	☒ Målat
☒ Plastgolv	Målad glasfiberväv	☒ Panel
☒ Brädgolv	☒ Målat	Gips
Laminat	☒ Träpanel	Vävspänt
Linoleum	Bröstpanel	Plastspänt
☒ Klinker	Väv	Pappspänt
Skiffer	Tegel	Akustikplattor
Heltäckningsmatta	Kakel	Stuckatur
Äldre/skadade ytskikt. I behov av att bytas ut.		

VärderingsInstitutet

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	1 269 000	Byggnadsvärde:	825 000	Markvärde: 444 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Garagebyggnad

Friliggande Garagebyggnad på den östra delen av fastigheten. Byggnaden är sannolikt uppförd med platta på mark, lecablock, fasad med utvändig puts samt taklag av trä med utvändiga tegelpannor och plåt. Vattenskada noterades i takbjälkar, tak i behov av byte.

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaden bedöms vara i normalt till äldre skick och standard. Tak behöver ses över.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.

PLAN

Fastigheten omfattas av äldre stadsplan från 1947-12-05, akt 12-BJS-09 samt av ändrad detaljplan 1952-05-17 akt 12-BJS-16.

PANTBREV

Totalt 6 inteckningar.
Belopp 860.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

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).

HANDRÄCKNING

Småhuset var delvis belamrad med lösöre vid värderingstillfället. Råttspillning noterades i källaren.

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 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 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 2025-02-05

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

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

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 800 m². På fastigheten finns ett småhus i 1½-plan med källargrund med en taxerad boarea om 110 m² och biarea om 60 m² uppfört 1951. Tomt bestående av grusad uppfart, gräs och uteplats mot norr. På fastigheten finns även byggnad med eldstad, friliggande garage och förrådsbyggnad. Objektet håller äldre skick och standard med större renoveringsbehov invändigt förutom badrum på ovanvåningen. Vatten och el har varit avstängt under en längre tid. Vid värderingstillfället noterades råttspillning i källaren.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2022-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 14 köp studerats. Här aktuellt objekt bedöms vara i äldre karaktär där större renoveringsbehov bedöms föreligga framförallt interiört men även av garagets tak, och eventuell sanering av skadedjur.

Prisintervall: 12 255 - 30 412 kr/m².

Genomsnitt: 18 327 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 1 100 - 2 950 tkr.

Genomsnitt: 1 913 tkr.

K/T: 1,55 (1,01 - 2,17).

Genomsnittlig boarea: 104 m².

MARKNADSBEDÖMNING

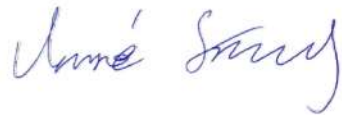
Fastighetens **marknadsvärde per februari 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 1 100 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 900 000 - 1 300 000 kronor

Malmö 2025-02-14



Gustav Forsberg



André Strandberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



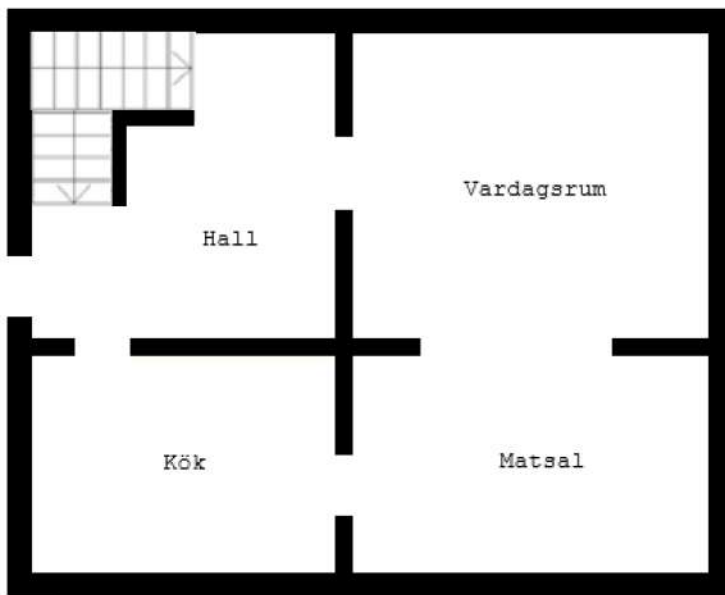
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta
Förbehåll för värdeutlåtandet



VärderingsInstitutet

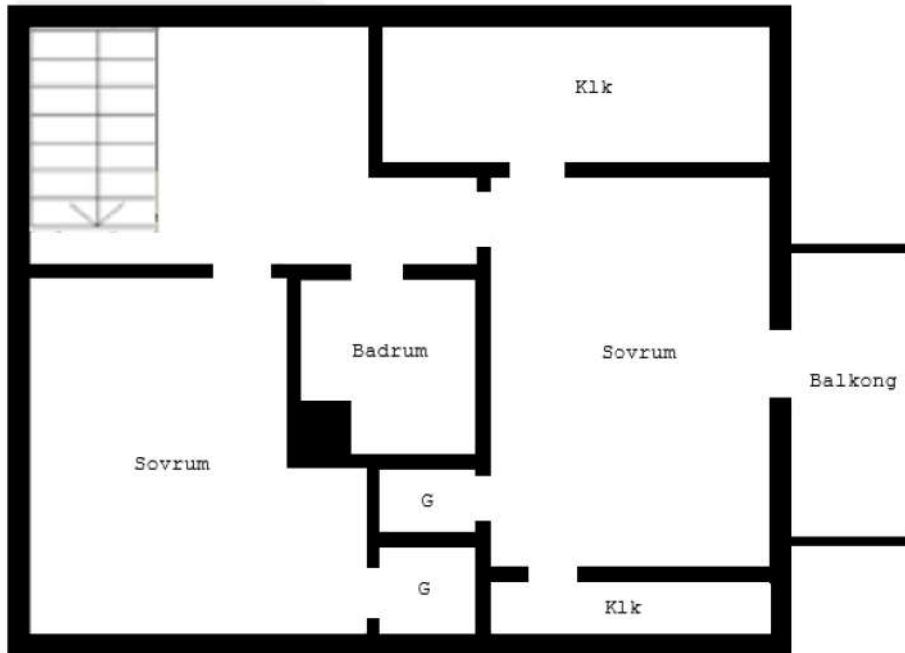
Ritning bottenvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

VärderingsInstitutet

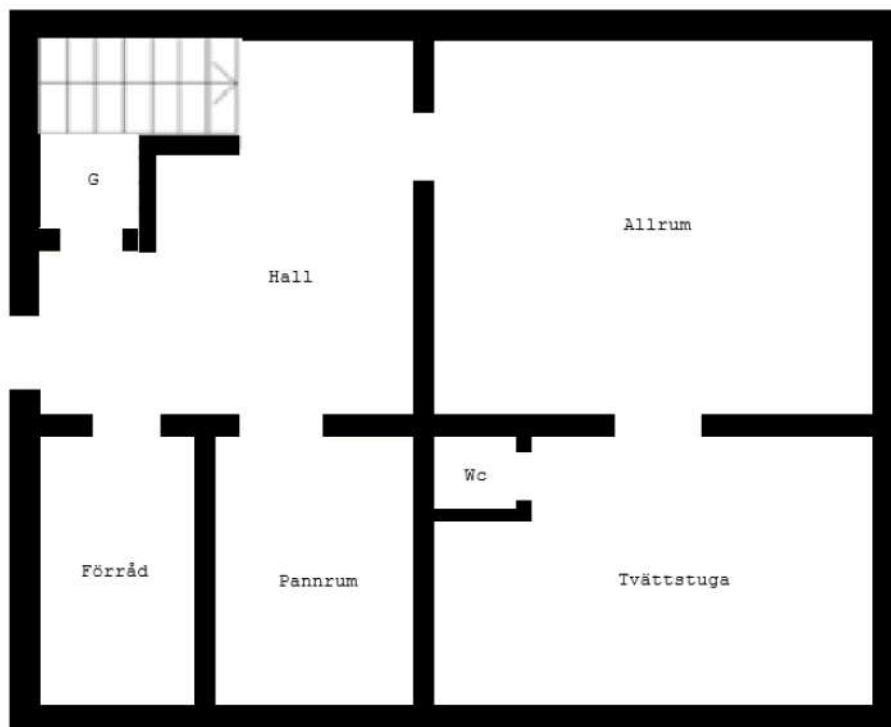
Ritning ovanvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

VärderingsInstitutet

Ritning källarvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.



038 Allmän+Taxering 2025-02-04

Fastighet

Beteckning Bjuv Staren 3	UUID: 909a6a5b-6b41-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1986-03-17
Nyckel: 120190713	Län- och kommunkod 1260	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-12-03
Distrikt Bjuv Socken: Bjuv	Distriktskod 101292	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-03

Adress

Adress
Kvarngatan 56
267 34 Bjuv

Läge, karta

Område

N (SWEREF 99 TM)

E (SWEREF 99 TM)

1

6216961.6

369477.2



Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därv vattenareal

Totalt

800 kvm

800 kvm

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	1987-12-30	87/30828
Köp (även transportköp): 1987-12-15 Köpeskilling: 285.000 SEK, avser hela fastigheten.			
	1/2	1987-12-30	87/30829
Köp (även transportköp): 1987-12-15 Köpeskilling: 285.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-27 308 175 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-661711-24	2024-11-29	D-2024-00402983:1
Anmärkningar: Avser inteckning 11/12350 Avser inteckning 86/1988 Avser inteckning 87/11594 Avser inteckning 88/7647 Avser inteckning 93/16879		
Utmätning 2024-11-28, 308 235, sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-663140-24	2024-12-02	D-2024-00406453:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande c1ff3045-F9A1-4C39-AD32-F5DF169489E8 Avser inteckning 11/12350 Avser inteckning 86/1988 Avser inteckning 87/11594 Avser inteckning 88/7647 Avser inteckning 93/16879		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 860.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	130.000 SEK	1986-01-27	86/1988
2	117.000 SEK	1987-05-13	87/11594
3	38.000 SEK	1988-04-12	88/7647
4	23.000 SEK	1993-09-20	93/16879
5	152.000 SEK	2011-06-01	11/12350
6	400.000 SEK	2013-09-09	13/19220

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1947-12-05	12-BJS-09
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Staren	1950-04-06	1260K-3
Ändring av detaljplan	1952-04-17	12-BJS-16
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Plananmärkning: Bestämmelserna, se akt 12-BJS-9		
Tomtindelning: Staren	1954-12-28	1260K-26

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

176438-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav	därav
Taxeringsår		byggnadsvärde	markvärde
2024	1.269.000 SEK	825.000 SEK	444.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 027995254.

Taxeringsvärde	Riktvrdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
444.000 SEK	1260003	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
800 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 027996254.

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	825.000 SEK	26
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
110 kvm	60 kvm	122 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1951		1951
Under Byggnad	Antal lika	
Nej	1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1946-06-14	12-BJJ-215
Tomtmätning	1950-09-18	

Ursprung

Bjuv Bjuvstorp 6:1

Tidigare Beteckning

Beteckning

M-Bjuv Bjuvstorp 6:159

M-Bjuv Staren 3

Omregistreringsdatum Akt

1950-04-14

1983-11-30

12-BJJ-618

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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

Förbehåll för värdeutlåtandet

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av VärderingsInstitutet i Skåne AB och dess samarbetspartners åt Kronofogdemyndigheten.

Offentliga uppgifter

- Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga/kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekats i värdering/beskrivning.

Uppgifter från ägare/representant

- Uppgifter från ägare/ägarrepresentant eller hyresgäst/arendator som inte kan kontrolleras på ett annat sätt, kan ändå redovisas i beskrivning/värdering och behandlas som en tillhandahållen uppgift.
Detta kan då gälla uppgifter om hyra, arrende eller egenskaper hos objektet som inte kan kontrolleras på ett oberoende sätt via kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet

- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad som värderingsmannen inte har kännedom om. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då detta kräver särskild utredning och ej ingår i uppdraget. Ansvar tas således ej för fel, skador eller miljöpåverkan som inte upptäcks vid den okulära besiktningen. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken. I övrigt kan sägas att objekt vid en eventuell exekutiv auktion säljs i befintligt skick, där det åligger köparen att göra de bedömningar som krävs av objektet utifrån visning och beskrivning.

Övriga frågor

- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva auktionen. Underlaget för värdebedömningen sker utifrån ortsprismaterial, kalkyler mm. Om relevant underlag inte kan tillhandahållas, sker värdebedömningen utifrån de erfarenheter värderingsmannen har från liknande objekt - beaktat de övriga förutsättningar som finns. Bedömningen i sig är upp till värderingsmannen att utföra utifrån tillgänglig information, läge, fysiska egenskaper för objektet och eventuella eller möjliga intäkter i nuläget och på sikt.