

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Bjuv Valleberga 2:13



Maj 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	Valleberga 2:13 i Bjuvs kommun
ADRESS	Rundelsgatan 6 267 76 Ekeby
LAGFAREN ÄGARE	F-870-25-12 Privatperson
VÄRDETIDPUNKT	Maj 2025
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
OBJEKTET	Utgörs av fastighet om 540 m² belägen i villakvarter i Ekeby. På fastigheten finns småhusbyggnad i 1½-plan. Byggnaden omfattar 99 m² boarea samt 30 m² biarea och är ursprungligen uppförd 1909 med senare tillbyggsår 1976 enligt taxeringsuppgifter. På tomten finns friliggande förrådsbyggnad och uthus. Objektet bedöms generellt vara i normalt skick och standard med visst underhållsbehov invändigt. Omgivande fastigheter utgörs mestadels av friliggande småhus och mindre butiker.
UPPLÅTELSEFORM	Äganderätt
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.
INSPEKTION	Fastigheten inspekterades 2025-05-15 av Gustav Forsberg. Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället. Denna värdering är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19 §. Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av fastigheten.

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 540 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	☐	
Tomten utgöres av grönytor, stensatta gångar och grusad uppfart. Grönyterna något vildvuxna. Nordväst om byggnaden finns uppfört förrådsbyggnad samt friliggande uthus.						

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:	1909	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:	1976	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½ -plan. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTERTAK	FÖNSTER
☐ Murar till berg	☐ Betonghålstén	☒ Trä	☒ Trä	☒ Träpanel	☐ Tegelpannor	☐ Kopplade
☐ Gjuten grund	☐ Lättklinker	☐ Lättbetong	☐ Lättbetong	☒ Tegel	☐ Betongpannor	☒ Tvåglas
☐ Källargrund	☐ Lättbetong	☐ Lättklinker	☐ Betong	☐ Kalksandsten	☒ Plåt	☒ Treglas
☒ Krypgrund	☒ Betong	☒ Tegel	☐ Stålbalkar	☐ Puts	☐ Papp	☐ Isolerglas
☐ Plintar	☐ Natursten	☐ Betong	☐	☐ Slammat	☐ Shingel	☐ Enkelglas
☐ Pålar	☐ Leca	☐ Timmer	☐	☐ Eternit	☐ Eternit	☐ 2+1-glas
☐ Balkgrund	☐	☐ Leca	☐	☐ Plåt	☐ Vass	☐ Innanfönster
☐ Torpargrund	☐	☐	☐	☐	☐	☐

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☐ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☐ Oljepanna	☐ Solvärme
☒ Luftburet värmesystem	☐ Öppen spis m. insats	☐ Elpanna	☐ Jordvärme
☒ Direktverkande el	☒ Kamin	☐ Fast bränslepanna	☒ Värmepump (Luft/luft)
☒ Radiatorer	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☐ Värmepump (luft/vatten)
☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Sjövärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation	☐	☐ Grundvattenvärme	☐ Kombipanna olja/el
☒ Självdragsventilation	☐	☐	☐
Uppvärmning med direktverkande radiatorer, luft-luftvärmepump och kamin.			

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 99 m² samt biarea om 30 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-plats	Badrum	WC + Dusch	WC	Hall	Kontor	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Balkong	Garage
Bv	1	1	1	1	1			1		1						
Ov		1										1				
S:a	1	2	1	1	1			1		1		1				
Övrigt:																

Kök (Bv)

☒ Elspis (Elvita)	☐ Häll	☐ Inb. ugn	☐ Kyl	☐ Kaffemaskin
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☐ Inb. mikro	☐ Frys	☐ Vinkyl
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt	☒ Diskmaskin (Matsui)	☒ Kyl/Frys	
Beskrivning:	Klinker på golv och målade väggar med kakel ovanför köksbänk. Klinkerplattor på golvet i sämre skick med bl.a. lösa plattor och en del sprickor.			
Standard:	Normal till äldre.			
Underhållsstatus:	Underhållsbehov.			

BADRUM (Bv)

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbeldbadkar	☐ Frånluftsfläkt	
☒ Tvättställ			☐ Bastu	
Beskrivning:	Badrum med klinker på golv och kakel på väggar.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Vägg:	Kakel.	Underhållsstatus:	Normal.	

TVÄTTSTUGA (Bv)

☒ Tvättmaskin (Beko)	☐ Frys	☒ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare	☐ Duschkabin
☒ Torktumlare (Siemens)	☐ Centrifug	☐ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt	☐ Bastu
☐ Torkskåp	☐ Centraldammsugare	☐ Tvättbänk	☐ Frånluftvärmepump	
Beskrivning:				
Golv:	Plastmatta.	Standard:	Normal.	
Vägg:	Vävtapet.	Underhållsstatus:	Visst moderniseringsbehov.	

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

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	1 292 000	Byggnadsvärde:	978 000	Markvärde: 314 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Förrådsbyggnad

Friliggande förrådsbyggnad på den nordvästra delen av fastigheten. Byggnaden är sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme, fasad med träpanel samt taklag av trä och utvändig plåt.

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaden bedöms vara i normalt skick och standard.

Uthus

Enklare byggnad med glasparti, träfasad och trästomme med papptak.

SERVITUT, SAMFÄLLIGHET M.M.

Valleberga S:7
Ändamål: väg.

Valleberga S:8
Ändamål: väg.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.

PLAN

Fastigheten omfattas av äldre stadsplan från 1971-05-28, akt 12-EKE-483.

PANTBREV

Totalt 7 inteckningar.
Belopp 1.543.000 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 normalt möblerat vid värderings-tillfället.

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 ställes i relation till ortsprisunderlaget.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på följande underlag:

1. Inspektion av fastigheten 2025-05-15

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

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

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 540 m². På fastigheten finns ett småhus i 1½-plan med en taxerad boarea om 99 m² och biarea om 30 m². Byggnaden uppförd 1909 och senare tillbyggd 1976 enligt taxeringsuppgifter. Tomten utgöres av vildvuxna grönytor och grusad uppfart. På tomten finns uppfört förrådsbyggnad och uthus. Objektet bedöms generellt hålla normalt skick och standard men med visst underhållsbehov.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2024-12. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 21 köp studerats.

Prisintervall: 9 905 - 20 919 kr/m².

Genomsnitt: 16 034 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 1 050 - 2 175 tkr.

Genomsnitt: 1 529 tkr.

K/T: 1,40 (0,87 - 2,29).

Genomsnittlig boarea: 96 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per maj 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 1 500 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 1 350 000 - 1 750 000 kronor

Malmö 2025-05-26



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



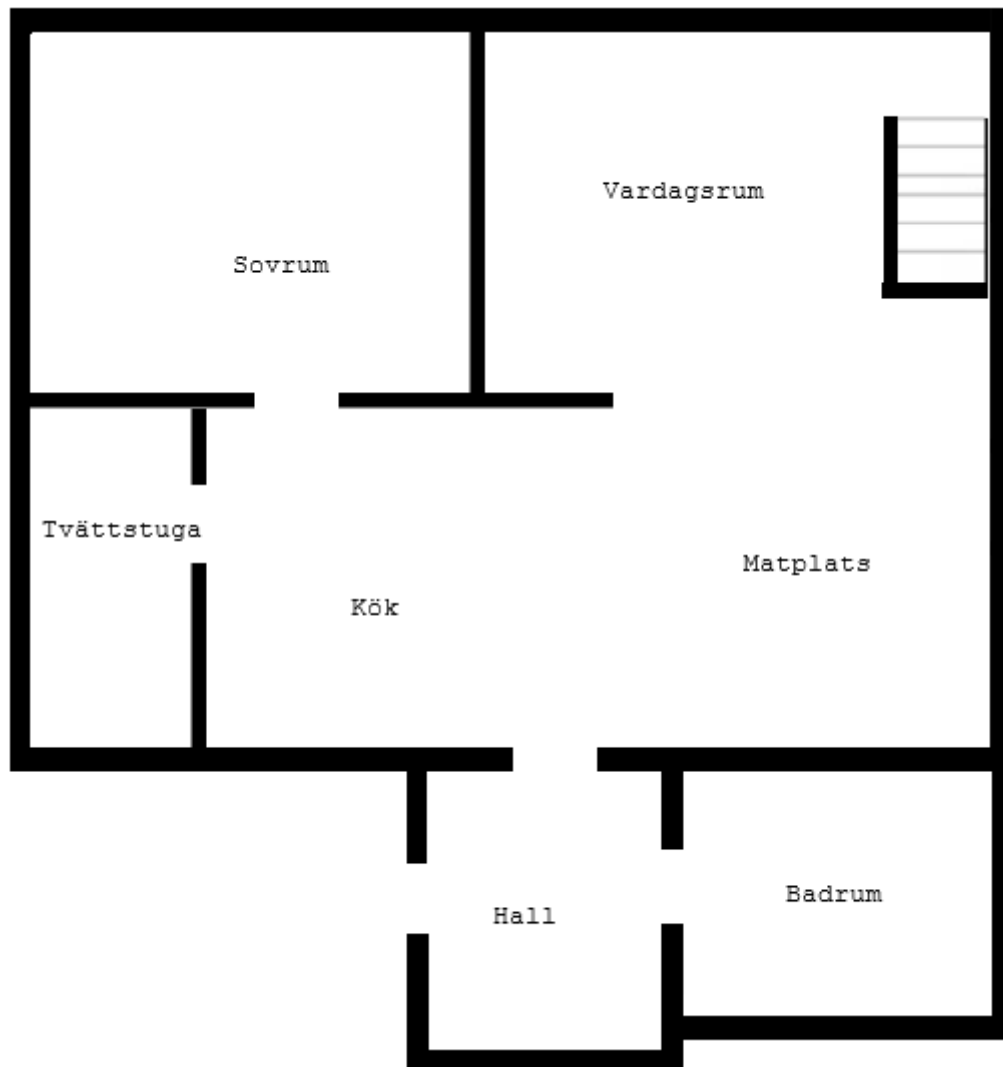
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



VärderingsInstitutet

Ritning bottenvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

Ritning ovanvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.



metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2025-05-05

Fastighet

Beteckning
Bjuv Valleberga 2:13

UUID:
909a6a5b-705e-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen
1984-04-02

Nyckel:
120192022

Län- och kommunkod
1260

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-04-29

Distrikt
Ekeby
Socken: Ekeby

Distriktskod
101261

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-05-02

Adress

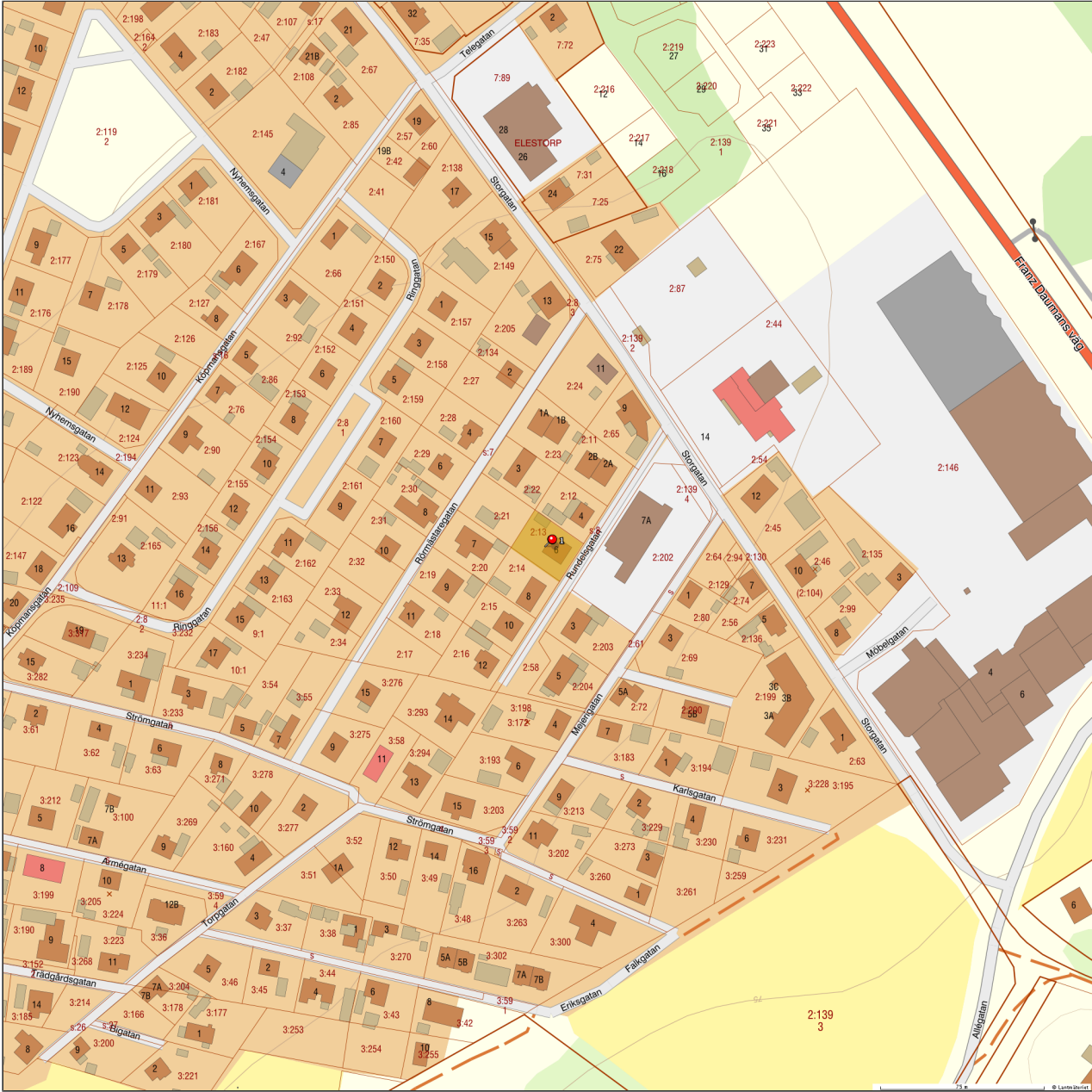
Adress
Rundelsgatan 6
267 76 Ekeby

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6207959.1

E (SWEREF 99 TM)
373502.3



Areal

Område
Totalt

Totalareal
540 kvm

Därav landareal
540 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2022-05-11	D-2022-00197999:1

Exekutiv försäljning: 2021-12-20

Köpeskilling: 1.815.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anmärkning: Beviljad d-2022-00227738:1

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-17, 741 797 sek jämte ränta och kostnader mål nr t 948-25	2025-03-18	D-2025-00093174:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 04/31302

Avser inteckning 04/31303

Avser inteckning 07/44488

Avser inteckning 10/18714

Avser inteckning 10/18715

Avser inteckning d-2015-00344015:3

Avser inteckning d-2022-00227738:2

Utmätning 2025-04-24, 737 939 kronor, jämte ränta och kostnader (utslagsnummer 01-228999-25)	2025-04-28	D-2025-00146451:1
--	------------	-------------------

Anmärkningar:

Avser inteckning 04/31302

Avser inteckning 04/31303

Avser inteckning 07/44488

Avser inteckning 10/18714

Avser inteckning 10/18715

Avser inteckning d-2015-00344015:3

Avser inteckning d-2022-00227738:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 1.543.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	412.500 SEK	2004-08-27	04/31302
2	137.500 SEK	2004-08-27	04/31303
3	50.000 SEK	2007-12-18	07/44488
4	75.000 SEK	2010-06-30	10/18714
5	80.000 SEK	2010-06-30	10/18715
6	180.000 SEK	2015-08-07	D-2015-00344015:3
7	608.000 SEK	2022-05-31	D-2022-00227738:2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1971-05-28	12-EKE-483

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

161916-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.292.000 SEK	978.000 SEK	314.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 075540254.

Taxeringsvärde 314.000 SEK	Riktvärdeområde 1260008	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 540 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 075541254.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 978.000 SEK	Total standardpoäng 33
Bostadsyta 99 kvm	Biutrymmesyta 30 kvm	Värdeyta 105 kvm
Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår 1976	Värdeår 1935
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Samfälligheter

Bjuv Valleberga S:7, S:8

Skattetal

Skattetal	Skattetyyp
5/16384	Mantal

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Ägostyckning HE	1898-12-30	12-EKE-52

Avskild mark

Bjuv Valleberga 2:55

Ursprung

Bjuv Valleberga 2:9

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Ekby Valleberga 2:13	1940-08-23	12-AD606/1940
M-Ekeby Valleberga 2:13	1983-11-30	12-BJJ-618

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Hässleholm
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet