

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Bjuv Elestorp 6:6



Oktober 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Elestorp 6:6 i Bjuvs kommun</i>
ADRESS	<i>Södergatan 38 267 76 Ekeby</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-1461-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Oktober 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 774 m² belägen i Ekeby.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1½-plan med källare uppfört 1909 enligt taxeringsuppgifter. Byggnaden har en taxerad boarea om 83 m² med en biarea om 50 m². På fastigheten finns även en friliggande förrådsbyggnad. Objektet bedöms vara i eftersatt skick med varierande standard och omfattande underhålls-/renoveringsbehov.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av friliggande småhus och åkermark.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-10-24 av Gustav Forsberg.</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>

VärderingsInstitutet

Tomtbeskrivning

Fastigheten har en tomtyta på 774 m².

TOMTTYP	☐ Mellantomt	☒ Hörntomt	☐ Skafftomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära tomt
	☐ Friliggande	☒ Trädgård	☐ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Centralt läge		
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☐ Flerbostadshus	☐ Lantligt läge		
Grusad uppfart, övrig del av tomten utgöres mestadels av vildvuxna grönytor i form av gräs, träd och buskar. Trädäck i anslutning till köket.						

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:		☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1 ½-plan med källare som nås utifrån. 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
☒ 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 UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☐ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☐ Oljepanna med tank.	☐ 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 (FTX)		☐ Grundvattenvärme	
☒ Självdragsventilation			
Elen var avstängd vid värderingstillfället. Det råder osäkerhet kring hur länge byggnaden stått utan uppvärmning då ägare inte har gått att nå. Kamin i vardagsrum.			

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 83 m² samt biarea till 50 m²**. 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.	Uterum	Garage
Bv	1		1		1			1								
Ov		1									1	1				
Kv										1			2	1		
S:a	1	1	1		1			1		1	1	1	2	1		
Övrigt: Källare nås utifrån.																

KÖK (BOTTENVÅNING)

Elspis	☒	Häll	☒	Inb. ugn	☐	Kyl	☐	Kaffemaskin	☐
Vedspis	☐	Induktionshäll	☐	Inb. mikro	☐	Frys	☐	Vinkyl	☐
Gasspis	☒	Köksfläkt	☒	Diskmaskin (Hoover)	☒	Kyl/Frys	☒		☐
Beskrivning:	Kök med parkettgolv och målade väggar, kakel ovanför diskbänk.								
Standard:	Äldre.								
Underhållsstatus:	Uppfräschnings-/renoveringsbehov.								

BADRUM (KÄLLARVÅNING)

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐
☒ Tvättställ	☐	☐	☐ Bastu	☐
Beskrivning:	Badrum utan wc i källare med klinker på golv samt kakel och målade väggar.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Vägg:	Kakel och målat.	Underhållsstatus:	Större underhålls-/uppfräschningsbehov.	

TVÄTTSTUGA (KÄLLARVÅNING)

☒ Tvättmaskin (Electrolux)	☐ Frys	☐ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare	☐ Dusch
☒ Torktumlare (Miele)	☐ Centrifug	☐ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt	☐ Bastu
☐ Torkskåp	☐ Centraldammsugare	☐ Tvättbänk	☐ Frånluftvärmepump	☐ Mangel
Beskrivning:	Tvättstuga i källare.			
Golv:	Betong.	Standard:	Äldre.	
Vägg:	Betong.	Underhållsstatus:	Underhålls-/uppfräschningsbehov.	

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	☐ Puts	☐ Stuckatur

VärderingsInstitutet

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	886 000	Byggnadsvärde:	549 000	Markvärde: 337 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Friliggande förrådsbyggnad

Friliggande uterum finns nordöst om bostadsbyggnaden. Byggnaden är sannolikt uppförd med platta på mark, trä/tegelstomme, fasad av träpanel samt taklag av trä med utvändig plåt. Förrådsbyggnaden saknar dörrar.

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaden bedöms vara i äldre skick och standard.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.
Fiber okänt.

PANTBREV

Totalt 6 inteckningar.
Belopp 1.030.500 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd/se fastighetsutdrag.

PLAN

Fastigheten omfattas av äldre stadsplan från 1965-07-08, akt 12-EKE-415.

SERVITUT, GEMENSAMHETS-ANLÄGGNINGAR M.M.

Bjuv Elestorp S:4
Ändamål: Vatten/väg.

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 belamrat med diverse lösöre 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 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 2025-10-24

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 774 m². På fastigheten finns ett småhus i 1½-plan med källare som nås utifrån. Taxerad boarea om 83 m² samt biarea om 50 m² uppfört 1909. Tomt bestående av grusad uppfart, trädäck i anslutning till köksdel samt vildvuxen trädgård. Objektet håller äldre skick och standard med större renoverings-/uppfräschningsbehov invändigt samt utvändigt av huvudbyggnadens fönster, vindskenor, trädäck och förrådsbyggnaden.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2024-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 20 köp studerats. Här aktuellt objekt bedöms vara i äldre karaktär där större renoveringsbehov bedöms föreligga såväl interiört som exteriört.

Prisintervall: 8 219 - 25 000 kr/m².

Genomsnitt: 16 754 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 600 - 2 350 tkr.

Genomsnitt: 1 402 tkr.

K/T: 1,47 (0,84 - 2,24).

Genomsnittlig boarea: 84 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per oktober 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 800 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 700 000 - 900 000 kronor

Malmö 2025-10-30



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



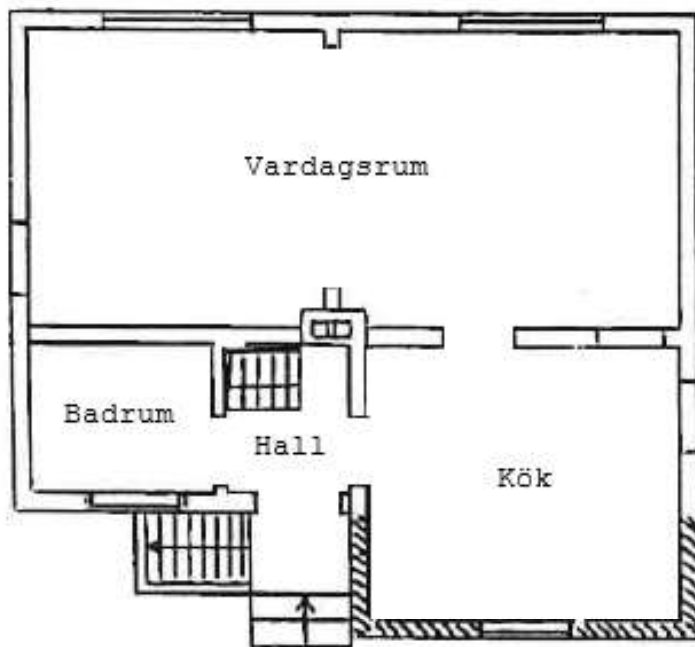
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



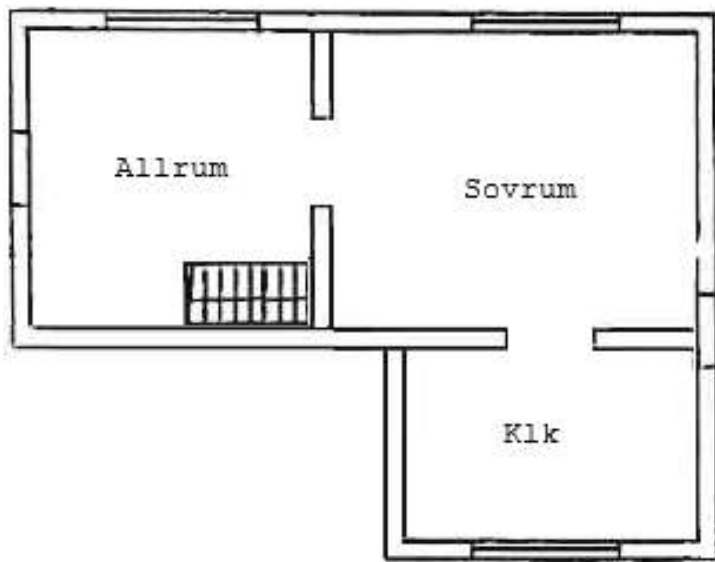
VärderingsInstitutet

Bottenvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

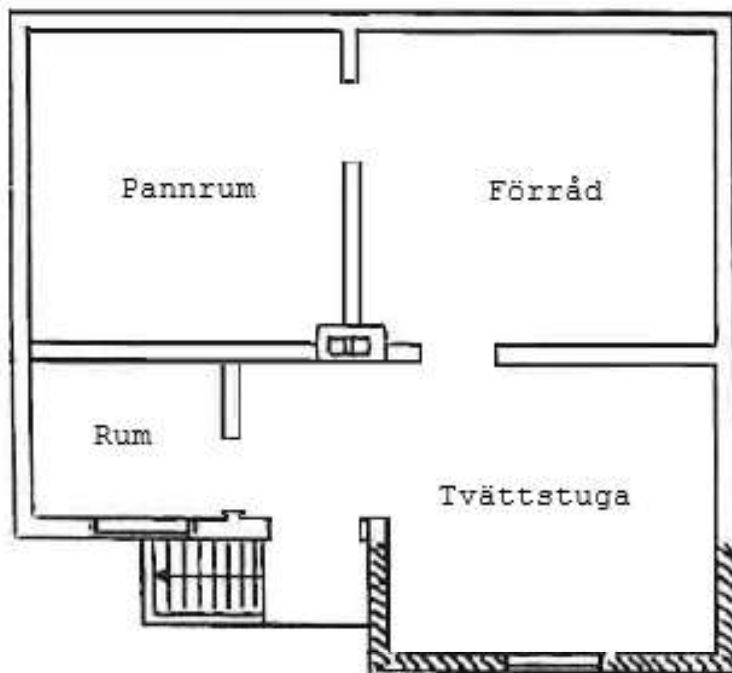
Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

VärderingsInstitutet

Källarvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar			
Beteckning Bjuv Elestorp 6:6	UUID 909a6a5b-6303-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120188603	Län- och kommunkod 1260
Distrikt Ekeby Socken: ekeby	Distriktskod 101261	Senaste ändringen i allmänna delen 2008-03-06	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-25
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-07			

Adress
Adress Södergatan 38 267 76 Ekeby

Inskrivningsinformation			
Lagfart			
Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2016-01-20	Akt D-2016-00025590:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2016-01-15 Köpeskilling: 925 000 SEK (avser hela fastigheten)			
Anmärkningar Beviljad d-2016-00073368:1			

Anteckningar		
Innehåll Utmätning 2025-04-22, 657 334 sek jämte ränta och kostnader (01-219069-25)	Inskrivningsdag 2025-04-24	Akt D-2025-00142177:1

Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 6 Totalt belopp: 1 030 500 SEK			
Nr 1	Belopp 315 000 SEK	Inskrivningsdag 2002-01-18	Akt 02/2137

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Innehavare: 06/46538 Nordea Bank Danmark A/S Hilleröd/Helsingör Prkundafd Slotsgade 44 Dk-3400 Hilleröd, ,			
2	105 000 SEK	2002-01-18	02/2138
Anmärkningar			
Innehavare: 06/46539 Nordea Bank Danmark A/S Hilleröd/Helsingör Prkundafd Slotsgade 44 Dk-3400 Hilleröd, ,			
3	325 000 SEK	2006-12-13	06/46552
Anmärkningar			
Innehavare: 06/46553 Nordea Bank Danmark A/S Hilleröd/Helsingör Prkundafd Slotsgade 44 Dk-3400 Hilleröd, ,			
4	110 000 SEK	2007-09-04	07/30886
5	135 000 SEK	2008-03-13	08/8314
6	40 500 SEK	2011-05-24	11/11763

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 Elestorp S:4

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1965-07-08	12-EKE-415

Anmärkningar
Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
--------	-----------------------	------------	------------------

Småhusenhet, bebyggd (220)	168041-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 886 000 SEK	därav byggnadsvärde 549 000 SEK	därav markvärde 337 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 10601254 (2024)

Taxeringsvärde 337 000 SEK	Riktvärdeområde 1260008	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 774 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

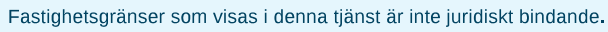
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 10602254 (2024)

Taxeringsvärde 549 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 23	Bostadsyta 83 kvm
Biutrymmesyta 50 kvm	Värdeyta 93 kvm	Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Skattetal		
Skattetal 1/1024	Skattetyptyp Mantal	
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Ägostyckning DE	1906-12-27	12-EKE-82
Ursprung		
Bjuv Elestorp 6:1		
Avskild mark		
Bjuv Elestorp 6:56,58		
Läge, Karta		

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6208119.3	372848.8



Areal

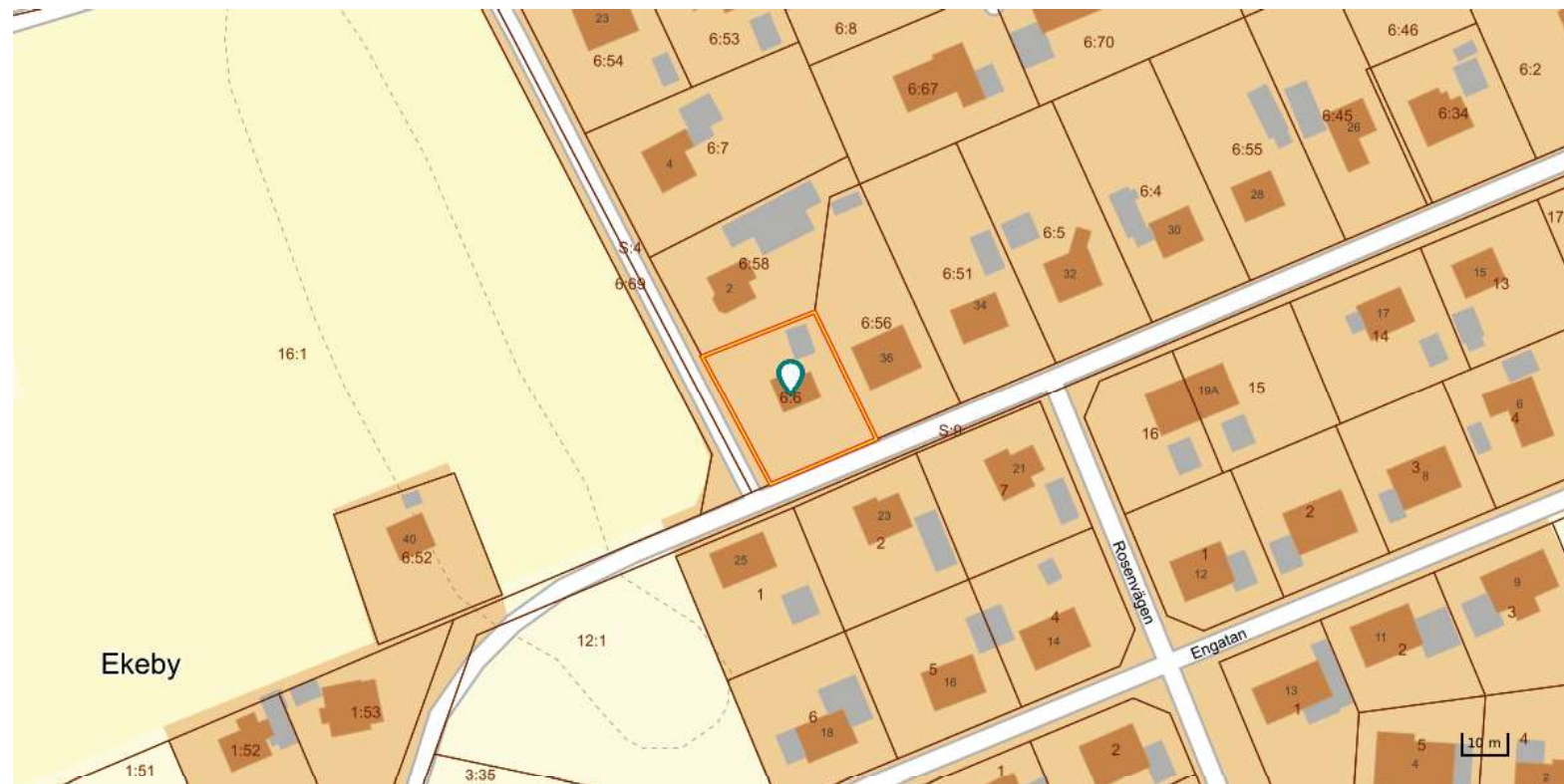
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	774 m ²	774 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Ekby Elestorp 6:6	1940-08-23	12-AD606/1940
M-Ekeby Elestorp 6:6	1983-11-30	12-BJJ-618

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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