

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Bjuv Ugglehus 22:4



November 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Ugglehus 22:4 i Bjuvs kommun</i>
ADRESS	<i>Östra Vägen 5 267 74 Billesholm</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-1860-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>November 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 2 241 m² belägen i östra delen av Billesholm.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i två plan uppförd 1992 och senare tillbyggd 2009 med en boarea om 170 m² enligt taxeringsuppgifter. Byggnaden har stått utan el och värme senaste året enligt uppgift från ägaren. Tomten utgörs mestadels av vildvuxna grönytor, stenlagd uppfart och gångar samt en grusad infart.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av småhus, industri samt åker-/skogsmark.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-11-19 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 omfattar 2 241 m².

TOMTTYP	☐ Mellantomt	☐ Hörntomt	☒ Skaftomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära tomt
	☐ Friliggande	☒ Trädgård	☒ Natur	☒ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Centralt läge		
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☐ Flerbostadshus	☐ Lantligt läge		
Tomten utgörs av vildvuxna grönytor i form av gräs, buskar och träd. Grusad infart på den östra sidan av tomten.						

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:	1992	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:	2009	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i två 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		☐ Timmer		☐ Eternit	☐ Eternit	☐ 2+1-glas
☐ Balkgrund		☐ Leca		☐ Plåt	☐ Vass	☐ Innanfönster
☐ Torpargrund						
Eftersatt underhåll. Bl.a. noterades att några fönsterrutor och glasörrar är trasiga. Träfasad i behov av underhåll/målning. Huset har dessutom stått ouppvämt med risk för efterföljande skador.						

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☒ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☐ Oljepanna med utv. 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		☐ Grundvattenvärme	
☐ Självdragsventilation			
Värmekälla saknades vid värderingstillfället. Tidigare värmes huset upp med frånluftsvärmepump. Bostaden har inte varit uppvärmd senaste året enligt ägaren. Kamin bortplockad.			

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 170 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	Bastu	Grov-entré	Klädk.	Kontor	Balk-ong	Tvättstuga	Uterum	Garage
Bv	1	2	1		1			1			1	1		1	1	1
Ov		2			1			1	1			1	1			
S:a	1	4	1		2			2	1		1	2	1	1	1	1
Övrigt: Två sovrum med dubbla ingångar vilka skulle kunna göras om till totalt fyra sovrum om mellanvägg sätts in.																

KÖK (Bv)

☒ Elspis (Elvit)	☐ Häll	☐ Inb. ugn	☒ Kyl (Elektro Helios)	☐ Kaffemaskin
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☐ Inb. Mikro	☒ Frys (Elektro Helios)	☐ Vinkyl
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt (Franke)	☒ Diskmaskin (Electrolux)	☐ Kyl/Frys	☐
Beskrivning:	Trägol, målade väggar och kakel ovanför diskbänk.			
Standard:	Äldre.			
Underhållsstatus:	Moderniserings-/underhållsbehov.			

BADRUM (Bv)

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	
☒ Tvättställ	☐	☐ Bastu	☐	
Beskrivning:				
Golv:	Plastmatta.	Standard:	Normal.	
Vägg:	Våtrumstapet.	Underhållsstatus:	Visst underhållsbehov.	

TVÄTTSTUGA (Bv)

☒ Tvättmaskin (Samsung)	☐ Frys	☒ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare	☐ Dusch
☒ Torktumlare (Electrolux)	☐ Centrifug	☐ Förrådingsskåp	☐ Frånluftsfläkt	☐ Bastu
☒ Torkskåp (Electrolux)	☐ Centraldammsugare	☐ Tvättbänk	☐ Frånluftvärmepump	☐
Beskrivning:	Frånluftsvärmepump saknades.			
Golv:	Plastmatta.	Standard:	Äldre.	
Vägg:	Målade.	Underhållsstatus:	Underhålls-/renoveringsbehov.	

BADRUM (Ov)

☒ WC	☒ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☒ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	
☒ Tvättställ	☐	☒ Bastu	☐	
Beskrivning:				
Golv:	Plastmatta.	Standard:	Normal till äldre.	
Vägg:	Våtrumstapet	Underhållsstatus:	Underhållsbehov.	

VärderingsInstitutet

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

TAXERINGSVÄRDE

220 – Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	2 682 000	Byggnadsvärde:	2 232 000	Markvärde: 450 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Garage

Uppförd nordöst om huvudbyggnaden med ingång till groventré/tvättstuga. Platta på mark, klinker på golv. Manuell port.

PANTBREV

Totalt 10 inteckningar.
Belopp 2.550.500 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.
Fiber ej indraget enligt uppgift från ägaren.

SERVITUT, GEMENSAMHETS-ANLÄGGNINGAR M.M.

Avtalsservitut
Rättighetsbeteckning 1260IM-02/10865.1.
Ändamål: Område.
Rättsförhållande: Last.

Officialservitut
Rättighetsbeteckning 1260-255.1.
Ändamål: Va.
Rättsförhållande: Förmån.

HANDRÄCKNING

Bostaden var till största del tomställd 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 2025-11-19

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 UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 2 241 m². På fastigheten finns friliggande småhusbyggnad i två plan med en taxerad boarea om 170 m² uppfört 1992 med tillbyggnadsår 2009. I anslutning till huset nordöstra del finns garagebyggnad och vid den västra delen har uppförts tillbyggnad i 1 plan. Uterum finns på baksidan av huset. Ej bebyggd del av fastigheten utgörs mestadels av vildvuxna grönytor. Bostaden har enligt uppgift stått ouppvärmd senaste året. Bostaden bedöms vara i större renoverings- och underhållsbehov.

Utlästning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2024-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 14 köp studerats.

Prisintervall: 7 988 - 18 543 kr/m².

Genomsnitt: 12 372 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 1 350 - 2 800 tkr.

Genomsnitt: 2 025 tkr.

K/T: 1,31 (0,63 - 2,15).

Genomsnittlig boarea: 165 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per november 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **1 800 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 1 600 000-2 000 000 kr

Malmö 2025-11-24



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

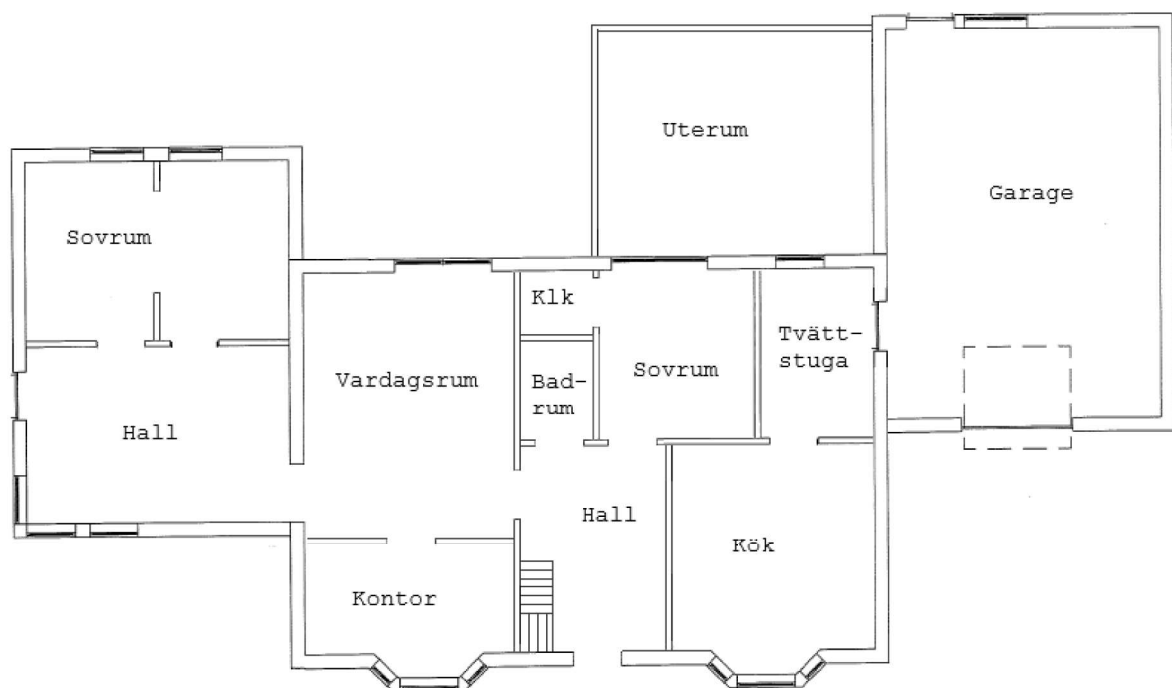


SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

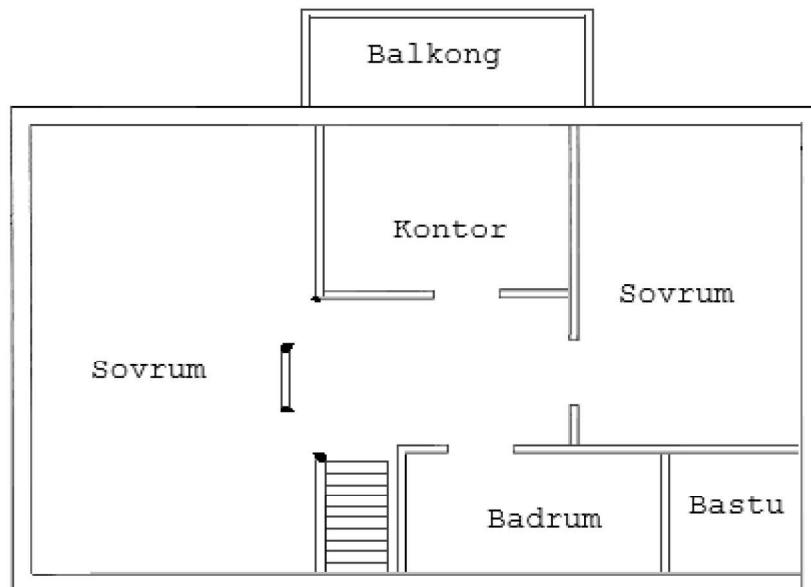


Ritning bottenvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

Ritning ovanvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

Beteckningar

Beteckning Bjuv Ugglehus 22:4	UUID 909a6a5b-6fbf-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120191863	Senaste ändringen i allmänna delen 2002-05-08
Län- och kommunkod 1260	Distrikt Norra Vram Socken: södra vram	Distriktskod 101293	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-08-08 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-17

Adress

Adress

Östra Vägen 5
267 74 Billesholm

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2021-11-17	Akt D-2021-00519804:2
--------------	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Berört fång

D-2021-00519804:2, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2021-11-01
Köpeskilling: 3 000 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Ägare	Andel 1/2	Inskrivningsdag 2021-11-17	Akt D-2021-00519804:1
--------------	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Berört fång

D-2021-00519804:1, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2021-11-01
Köpeskilling: 3 000 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-08-05, 2 747 476 kronor, beslutsnummer 12254319150	Inskrivningsdag 2025-08-07	Akt D-2025-00276382:1
Utmätning 2025-08-05, 2 747 476 kronor, beslutsnummer 12254319143	2025-08-07	D-2025-00276383:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 2 550 500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	90 000 SEK	1989-01-03	89/106
2	10 000 SEK	1989-01-03	89/107
3	95 000 SEK	1989-01-03	89/108
4	5 000 SEK	1989-03-16	89/6930
5	200 000 SEK	1992-01-17	92/1130
6	100 000 SEK	1992-05-07	92/9332
7	50 000 SEK	1996-12-12	96/22300
8	46 500 SEK	1998-01-15	98/330
10	430 000 SEK	2009-10-21	09/34465
11	1 524 000 SEK	2021-11-17	D-2021-00519804:3

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
9	Avtalsservitut Övrigt ändamål: område	2002-04-16	02/10865

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Hässleholm
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Va	Förmån	Officialservitut	1260-255.1
Bildningsåtgärd Fastighetsreglering			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Bjuv Ugglehus 22:4			
Last Bjuv Ugglehus 22:9			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Område	Last	Avtalsservitut	1260IM-02/10865.1
Beskrivning Område			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			

Förmån

Bjuv Ugglehus 22:6

Last

Bjuv Ugglehus 22:4

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 182958-3	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 2 682 000 SEK	därav byggnadsvärde 2 232 000 SEK	därav markvärde 450 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 2	Juridisk form Fysisk person
		1 / 2	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 41507254 (2024)

Taxeringsvärde 450 000 SEK	Riktvärdeområde 1260006	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 2241 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 41508254 (2024)

Taxeringsvärde 2 232 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 33	Bostadsyta 170 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 170 kvm	Nybyggnadsår 1992	Tillbyggnadsår 2009
Värdeår 1996	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1902-05-01	12-SÖV-AVS79
Hemmansklyvning A	1902-06-27	12-SÖV-57
Ägoutbyte fig 2,5	1960-10-15	12-SÖV-382
Sammanföring fig 1,4	1968-04-01	12-SÖV-458
Fastighetsreglering	1994-11-28	1260-255

Ursprung

Bjuv Ugglehus 22:2

Avskild mark

Bjuv Ugglehus 22:5-7,9

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6214200.6	375168.5



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

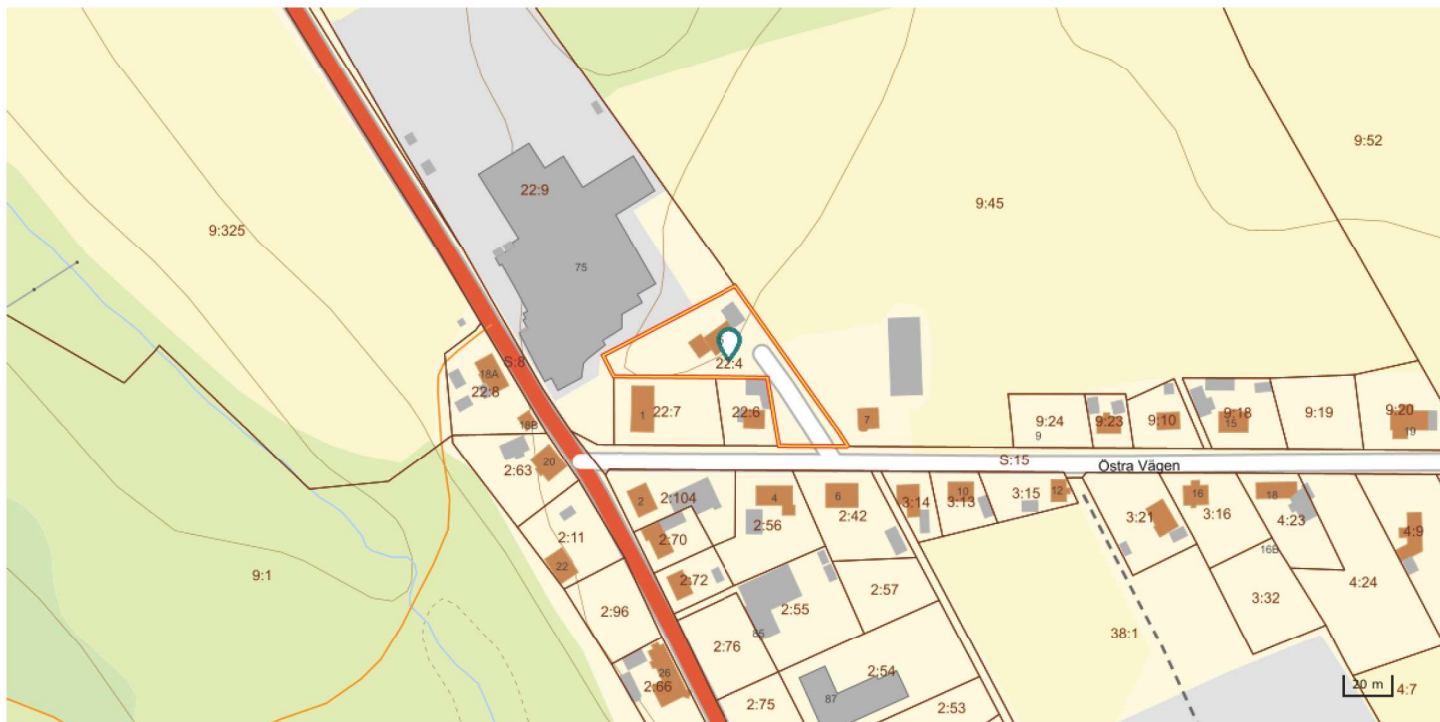
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 241 m ²	2 241 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Södra Vram Ugglahus 22:4	1970-06-30	12-BOS-272
M-Södra Vram Ugglehus 22:4	1983-11-30	12-BJJ-618

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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