

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Bromölla Mejan 1



Oktober 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Mejan 1 i Bromölla kommun</i>
ADRESS	<i>Karnas väg 1 295 35 Bromölla Smedåkravägen (12)</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>Privatperson F-1415-25-12</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Oktober 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av hörnfastighet om 1 135 m² belägen i Bromölla.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1-plan uppfört 1977 enligt fastighetsutdrag. Byggnaden har en taxerad boarea om 126 m². På tomten finns vidbyggt uterum och friliggande garagebyggnad. Objektet bedöms vara i normalt till äldre skick och standard med underhålls-/moderniseringsbehov.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av liknande friliggande småhus och åkermark.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-10-15 av Gustav Forsberg tillsammans med lagfaren ägare.</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 1 135 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		
Trädgård med grönytor mestadels gräs samt grusad uppfart framför garagebyggnad. Vidbyggt huset finns uterum och trädäck.						

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:	1977	☒ Permanentboende	☒ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Tillbyggnadsår:		☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1-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						

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			

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens boarea till **126 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	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Uterum	Verkstad
Bv	1	3	1		1		1	1		1		1	1		1	
S:a	1	3	1		1		1	1		1		1	1		1	
Övrigt:																

KÖK

☒ Elspis (Gorenje)		Häll		Inb. ugn		Kyl		Kaffemaskin
Vedspis		Induktionshäll		Inb. mikro		Frys		
Gasspis		☒ Köksfläkt (Franke)		☒ Diskmaskin		☒ Kyl/Frys (LG)		
Beskrivning:	Kök med laminatgolv, målade väggar samt kakel ovanför diskbänk. Renoverat 2020 dock ej helt färdigställt med el/belysning och ytskikt i tak.							
Standard:	Normal.							
Underhållsstatus:	Visst underhållsbehov.							

BADRUM

☒ WC		Duschplats		Badkar		Handdukstork		Tvättmaskin
Bidé		☒ Duschkabin		Bubbelbadkar		Frånluftsfläkt		
☒ Tvättställ		Bidé				Bastu		
Beskrivning:	Helkaklat badrum.							
Golv:	Klinker.			Standard:	Äldre.			
Vägg:	Kakel.			Underhållsstatus:	Underhålls-/moderniseringsbehov.			

WC

☒ WC		Duschplats		Badkar		Handdukstork		Tvättmaskin
Bidé		Duschkabin		Bubbelbadkar		Frånluftsfläkt		
☒ Tvättställ		Bidé				Bastu		
Beskrivning:	Utrustat med wc, tvättställ och tidigare duschplats.							
Golv:	Plastmatta.			Standard:	Äldre.			
Vägg:	Vävtapet.			Underhållsstatus:	Moderniseringsbehov.			

GROVENTRÉ/TVÄTTSTUGA

☒ Tvättmaskin (Cylinda)		Frys		Tvättställ		☒ Varmvattenberedare		Dusch
☒ Torktumlare (Samsung)		Centrifug		Förvaringsskåp		Frånluftsfläkt		Bastu
Torkskåp		Centraldammsugare		Tvättbänk		Frånluftvärmepump		
Beskrivning:								
Golv:	Plastmatta.			Standard:	Äldre.			
Vägg:	Vävtapet.			Underhållsstatus:	Moderniseringsbehov.			

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
☒ Parkett	☒ Tapet	☒ Målat
☒ Plastgolv	☐ Målad glasfiberväv	☐ Panel
☐ Brädgolv	☒ Målat	☒ Gips
☒ Laminat	☐ Panel	☐ Vävspänt
☐ Linoleum	☐ Bröstpanel	☐ Plastspänt
☒ Klinker	☒ Väv	☐ Pappspänt
☐ Skiffer	☐ Tegel	☐ Akustikplattor
☐ Heltäckningsmatta	☐ Puts	☐ Stuckatur
Visst underhållsbehov bedöms föreligga för ytskiikt.		

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	1 454 000	Byggnadsvärde:	1 170 000	Markvärde: 284 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Garagebyggnad

I anslutning till uppfarten finns uppfört friliggande garagebyggnad med två portar. Byggnaden är sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme, fasad av träpanel samt tak med utvändig beklädnad av takpapp.

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaden bedöms vara i äldre skick och standard med visst underhållsbehov.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.
Fiber indraget enligt ägaren.

PANTBREV

Totalt 10 inteckningar.
Belopp 1.142.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

PLAN

Fastigheten omfattas av stadsplan fastställd 1970-11-13, akt 11-BRM-488/70.

Grundvattenskydd: Bromölla laga kraft 2024-04-24 akt 1272-P2025/2.

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 till stor del tomställt 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 hand-räckning (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 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 2025-10-15

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från Bromölla kommun och ortsprisssystem som UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 1 135 m². På fastigheten finns ett småhus i 1-plan uppfört 1977 med uterum och friliggande garagebyggnad. Objektet håller generellt normalt till äldre skick och standard med underhålls-/moderniseringsbehov invändigt. Utvändigt är det framförallt garaget som har ett underhållsbehov.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2023-06. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 11 st köp studerats.

Prisintervall: 6 800 - 17 620 kr/m².
Genomsnitt: 12 525 kr/m².
Köpeskillingsintervall: 700 - 2 200 tkr.
Genomsnitt: 1 600 tkr.
K/T: 1,17 (0,54 - 1,51).
Genomsnittlig boarea: 130 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per oktober 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 1 200 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 1 100 000 - 1 300 000 kronor

Malmö 2025-10-22



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



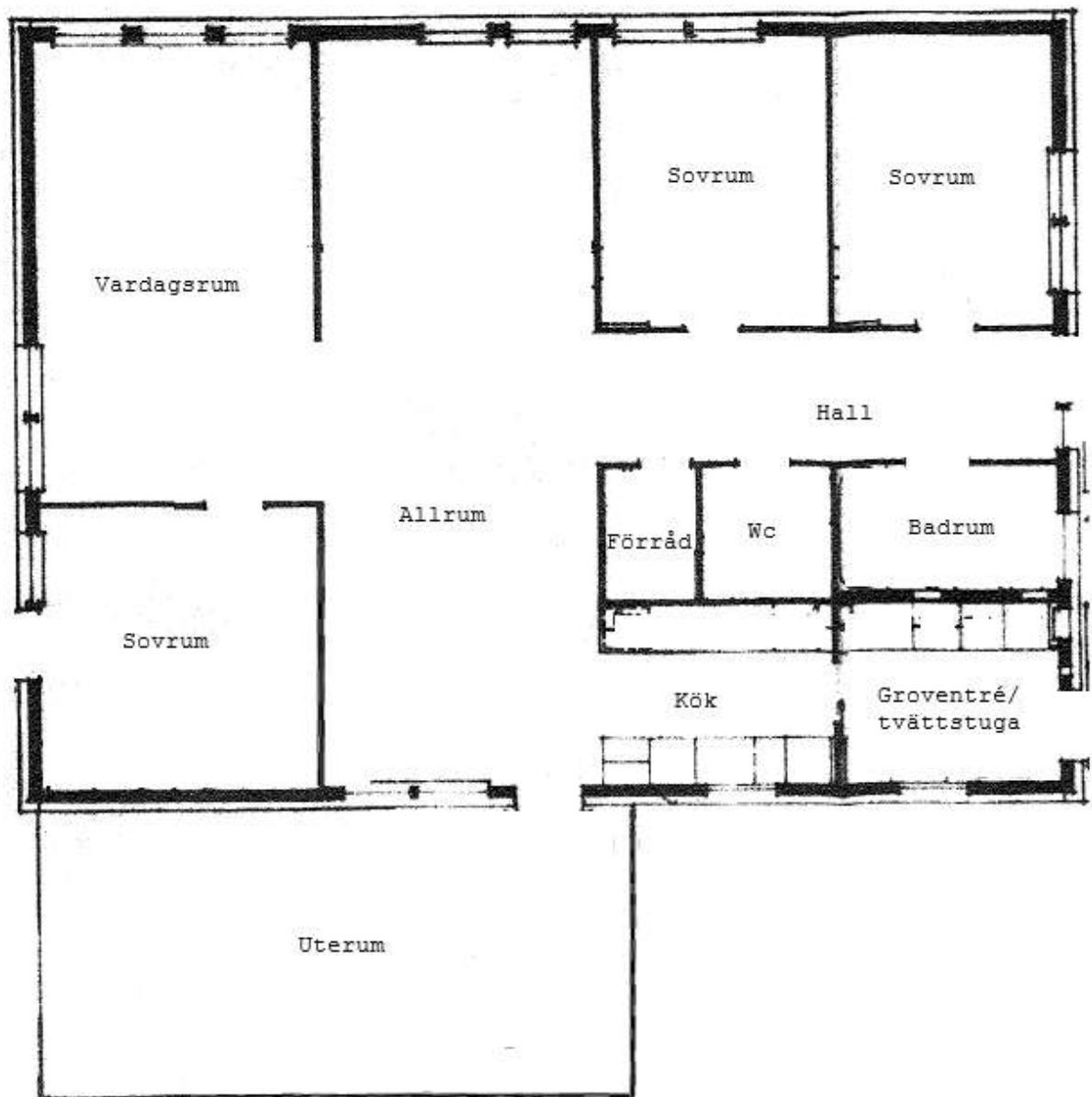
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



VärderingsInstitutet

Ritning



Avvikelser kan förekomma på ritning

Beteckningar

Beteckning Bromölla Mejan 1	UUID 909a6a5d-89c7-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120528393	Län- och kommunkod 1272
Distrikt Ivetofta	Distriktskod 101314	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-06-03	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-26

Adress

Adress Karnas Väg 1 295 35 Bromölla	Smedåkravägen (12)
--	--------------------

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2000-07-31	Akt 00/5928
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2000-07-28 Köpeskillning: 665 000 SEK (avser hela fastigheten)			
Anteckningar			

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-05-28, 1 163 837 sek, 12252831545	2025-06-02	D-2025-00193052:1
Utmätning 2025-05-28, 1 163 837 sek, 12252831735	2025-06-02	D-2025-00193044:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10 Totalt belopp: 1 142 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	147 700 SEK	1977-04-27	77/3184
2	202 500 SEK	1991-06-06	91/12756
3	149 800 SEK	1997-10-22	97/12924

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	120 000 SEK	1999-08-24	99/7112
5	60 000 SEK	2000-07-31	00/5929
6	132 000 SEK	2003-02-24	03/2694
7	51 000 SEK	2005-10-19	05/17143
8	17 000 SEK	2006-02-06	06/1976
9	165 000 SEK	2006-06-01	06/9137
10	97 000 SEK	2006-09-04	06/15266

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Rökebacken,ändr och utv	1970-11-13 Genomf. start: 1992-10-17 Genomf. slut: 1997-10-16	11-BRM-488/70

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse	Datum	Akt
Vattenskyddsområde Bromölla	2024-04-24 Laga kraft: 2024-04-24	1272-P2024/2

Anmärkningar

Beslutande myndighet: länsstyrelsen i skåne län

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 186830-7	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 1 454 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 170 000 SEK	därav markvärde 284 000 SEK
Taxerade ägare	Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person	

Taxerade ägare Karnas Väg 1 29535 Bromölla	Andel	Juridisk form
---	--------------	----------------------

Värderingsenhet småhus tomtmark 62197265 (2024)			
Taxeringsvärde 284 000 SEK	Riktvärdeområde 1272006	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1135 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 62198265 (2024)			
Taxeringsvärde 1 170 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 33	Bostadsyta 126 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 126 kvm	Nybyggnadsår 1977	Tillbyggnadsår
Värdeår 1977	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1976-03-05	11-BRM-727/76

Ursprung
Bromölla Bromölla 12:21

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6216032.7	467511.1
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 135 m ²	1 135 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning

L-Bromölla Mejan:1

Omregistreringsdatum

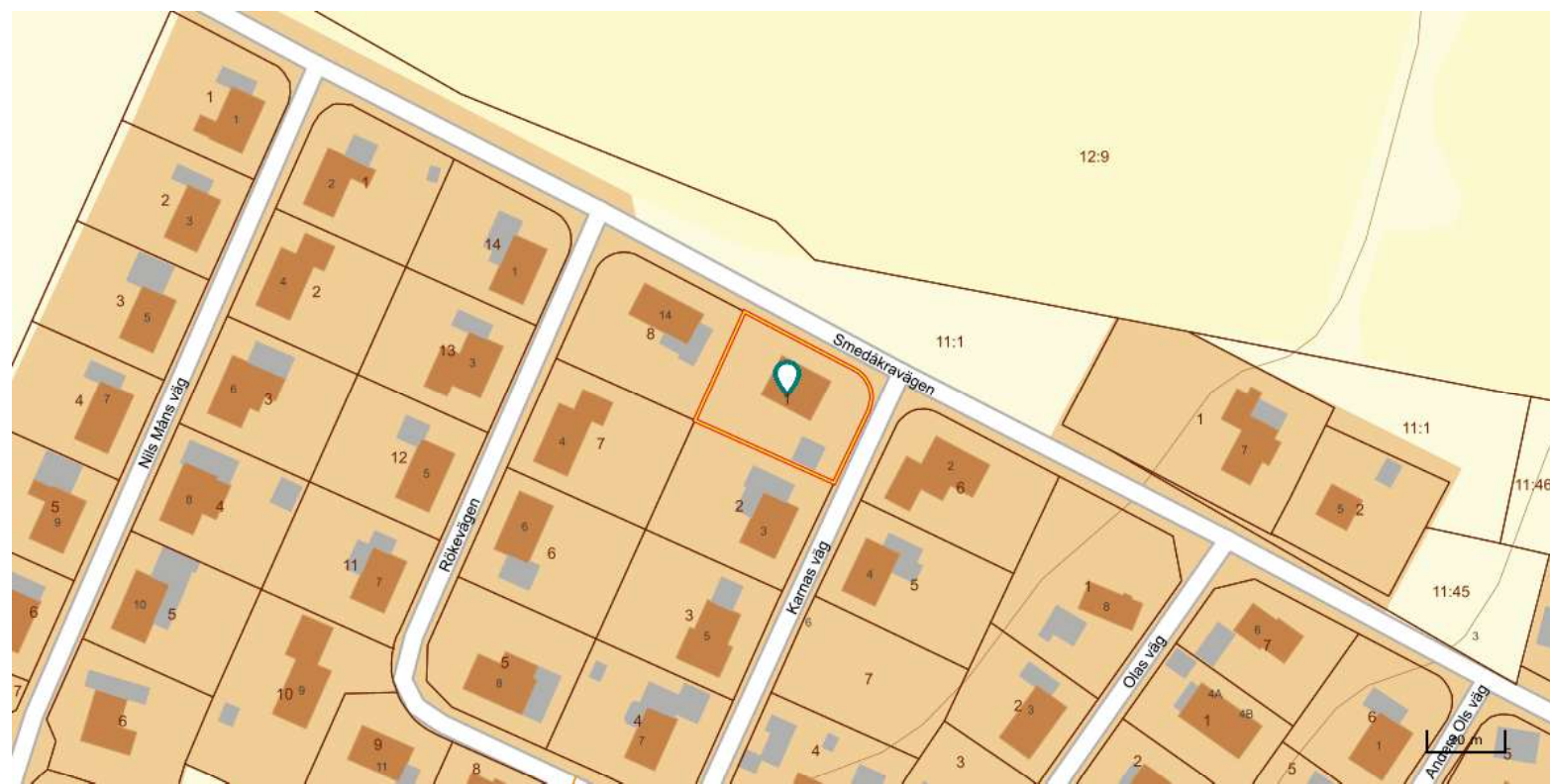
1990-03-07

Akt

1180-1180

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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