

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Bjuv Valleberga 2:69



December 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	Valleberga 2:69 i Bjuvs kommun
ADRESS	Mejerigatan 3 267 76 Ekeby
LAGFAREN ÄGARE	F-2122-25-12 Privatperson
VÄRDETIDPUNKT	December 2025
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
OBJEKTET	<p>Utgörs av en större fastighet om 1 303 m² belägen i ett villakvarter i Ekeby.</p> <p>På fastigheten finns en småhusbyggnad i 1½-plan. Byggnaden omfattar 94 m² boarea och är ursprungligen uppförd 1909 enligt taxeringsuppgifter. På tomten finns även en friliggande förrådsbyggnad. Här aktuell huvudbyggnad är brandskadad interiört.</p> <p>Omgivande fastigheter utgörs mestadels av friliggande småhus och mindre butiker.</p>
UPPLÅTELSEFORM	Äganderätt
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.
INSPEKTION	<p>Fastigheten inspekterades 2025-11-28 av Gustav Forsberg tillsammans med lagfaren ägare.</p> <p>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.</p> <p>Denna värdering är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19 §.</p> <p>Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av fastigheten.</p>

VärderingsInstitutet

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 1 303 m².

TOMTTYP	<input type="checkbox"/> Mellantomt	<input checked="" type="checkbox"/> Hörntomt	<input type="checkbox"/> Skafthomt	<input type="checkbox"/> Sjötomt	<input type="checkbox"/> Strandtomt	<input type="checkbox"/> Strandnära tomt
	<input type="checkbox"/> Friliggande	<input checked="" type="checkbox"/> Trädgård	<input type="checkbox"/> Natur	<input type="checkbox"/> Kuperad	<input type="checkbox"/> Berg	
OMGIVNING	<input checked="" type="checkbox"/> Småhus	<input type="checkbox"/> Parhus	<input type="checkbox"/> Radhus	<input type="checkbox"/> Centralt läge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Kedjehus	<input type="checkbox"/> Flerbostadshus	<input type="checkbox"/> Lantligt läge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Tomten utgörs av grönytor och grusad uppfart. Grönytorna något vildvuxna, speciellt på den östra delen. En eventuell avstyckningsmöjlighet kan finnas.

Vatten och avlopp

KOMMUNALT	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunalt vatten					
	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunalt avlopp					
EGET VA	<input type="checkbox"/> 1-kammarbrunn	<input type="checkbox"/> 3-kammarbrunn	<input type="checkbox"/> Sluten tank	<input type="checkbox"/> Borrard brunn	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Vatten saknas
	<input type="checkbox"/> 2-kammarbrunn	<input type="checkbox"/> Stenkista	<input type="checkbox"/> Infiltrationsbädd	<input type="checkbox"/> Grävd brunn	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Avlopp saknas

Enligt taxeringsuppgifter.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1909	<input checked="" type="checkbox"/> Permanentboende	<input checked="" type="checkbox"/> Friliggande	<input type="checkbox"/> Kedjehus	<input type="checkbox"/> Gavelläge
Tillbyggnadsår:		<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Parhus	<input type="checkbox"/> Radhus	<input type="checkbox"/> Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½ -plan. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

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

Osäkerhet kring hur omfattande skada branden har gjort föreligger.

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

<input checked="" type="checkbox"/> Vattenburet värmesystem	<input type="checkbox"/> Öppen spis	<input type="checkbox"/> Oljepanna	<input type="checkbox"/> Solvärme
<input type="checkbox"/> Luftburet värmesystem	<input type="checkbox"/> Öppen spis m. insats	<input type="checkbox"/> Elpanna	<input type="checkbox"/> Jordvärme
<input type="checkbox"/> Direktverkande el	<input type="checkbox"/> Kamin	<input type="checkbox"/> Fast bränslepanna	<input checked="" type="checkbox"/> Värmepump (Luft/luft)
<input checked="" type="checkbox"/> Radiatorer	<input type="checkbox"/> Kakelugn	<input type="checkbox"/> Bergvärme	<input checked="" type="checkbox"/> Värmepump (luft/vatten)
<input type="checkbox"/> Golvvärme	<input type="checkbox"/> Varmvattenberedare	<input type="checkbox"/> Sjövärme	<input type="checkbox"/> Fjärrvärme
<input type="checkbox"/> Mek. Ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Grundvattenvärme	<input type="checkbox"/> Kombipanna olja/el
<input checked="" type="checkbox"/> Självdragsventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Uppvärmning med vattenburna radiatorer kopplat till luft-vattenvärmepump. Osäker funktion efter branden.

ÖVRIGA BYGGNADER**Förrådsbyggnad**

Friliggande förrådsbyggnad på den södra delen av fastigheten. Byggnaden är sannolikt uppförd med platta på mark, tegel-/trästomme, fasad med tegel samt taklag av trä och utvändigt eternit.

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaden bedöms vara i normalt till äldre skick och standard.

SERVITUT, SAMFÄLLIGHET M.M.**Nyttjanderätt**

Inskrivningsdag: 1969-10-29.

Akt: 69/7045.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.

Försäkring okänd.

PLAN

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

PANTBREV

Totalt 3 inteckningar.

Belopp 760.750 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 men lösörena var rökskadade.

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 2025-11-28

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 ortsprisssystem UCBV och Valueguard

OMDÖME

Objektet utgörs av fastighet om 1 303 m². På fastigheten finns ett småhus i 1½-plan med en taxerad boarea om 94 m². Byggnaden uppförd 1909 enligt taxeringsuppgifter. Tomten utgörs av grönytor samt av delvis vildvuxna grönytor på den östra delen. På tomten finns uppfört en förrådsbyggnad. Objektet bedöms vara i totalt renoveringsbehov interiört. Utvändigt syns inga direkta brandskador, varför det yttre skalet eventuellt är intakt och skulle kunna nyttjas vid en ombyggnad.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2025-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 27 köp studerats.

Prisintervall: 7 339 - 25 000 kr/m².
Genomsnitt: 16 290 kr/m².
Köpeskillingsintervall: 900 - 2 825 tkr.
Genomsnitt: 1 632 tkr.
K/T: 1,30 (0,89 - 2,24).
Genomsnittlig boarea: 102 m².

En alternativ köpare kan även ha för avsikt att riva det befintliga huset och bygga ett nytt varför även tomtmarksförsäljningar i Ekeby har studerats enligt nedan.

Antalet försäljningar av tomtmark är få och endast 3 försäljningar har genomförts sedan 2023.

Prisintervall: 333 - 450 kr/m².
Genomsnitt: 385 kr/m².
Prisintervall: 250-325 tkr.
Genomsnittlig köpeskillning: 289 tkr.
Genomsnittlig tomtareal: 756 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per december 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 700 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 600 000 - 800 000 kronor

Malmö 2025-12-11



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



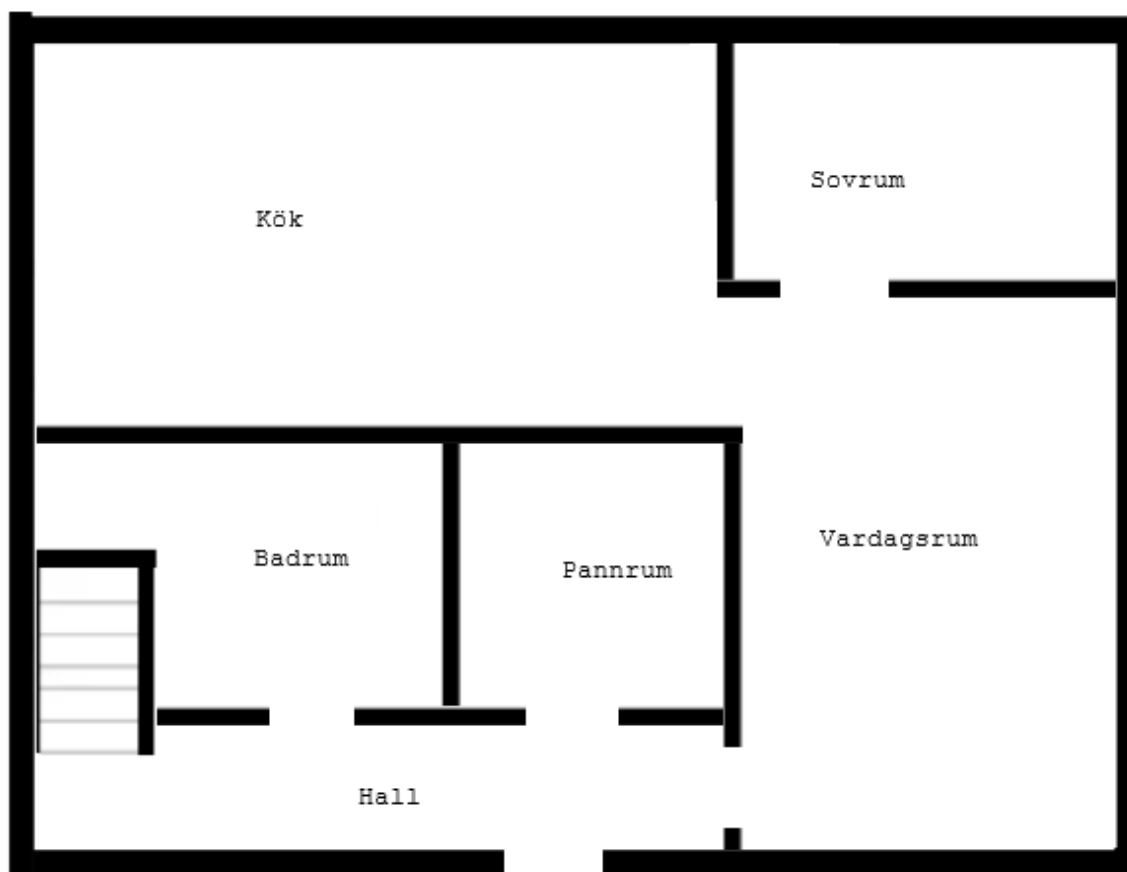
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



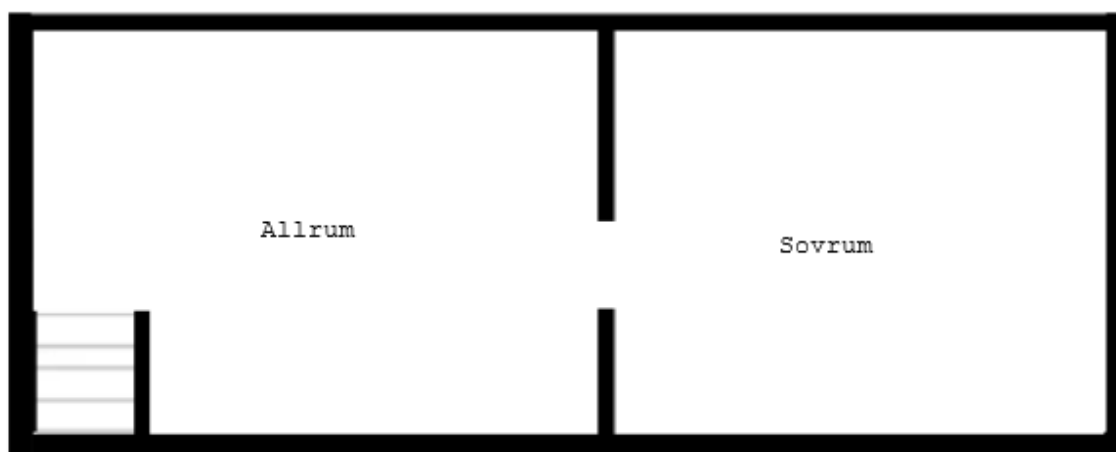


Bottenvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Ovanvåning



Avvikelser kan förekomma på ritningarna.

Beteckningar

Beteckning Bjuv Valleberga 2:69	UUID 909a6a5b-7096-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120192078	Senaste ändringen i allmänna delen 1985-11-04
Län- och kommunkod 1260	Distrikt Ekeby Socken: ekeby	Distriktskod 101261	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-08-05 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-27

Adress

Adress
Mejerigatan 3
267 76 Ekeby

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel 3/4	Inskrivningsdag 2017-01-12	Akt D-2017- 00013632:1
--------------	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Berört fång
D-2017-00013632:1, andel 3/4 Köp
(inklusive transportköp):
2017-01-03
Köpeskilling: 895 000 SEK (avser
hela fastigheten)

Ägare	Andel 1/4	Inskrivningsdag 2017-01-12	Akt D-2017- 00013632:2
--------------	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Berört fång
D-2017-00013632:2, andel 1/4
Köp (inklusive transportköp):
2017-01-03
Köpeskilling: 895 000 SEK (avser
hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-08-01, 324 583 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-407242-25	Inskrivningsdag 2025-08-04	Akt D-2025-00272975:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar		
Avser inteckning 90/5279		
Avser inteckning D-2015-00287458:2		
Avser inteckning D-2017-00013632:3		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 760 750 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	235 000 SEK	1990-03-20	90/5279
3	275 000 SEK	2015-07-01	D-2015-00287458:2

Anmärkningar

Beviljad: D-2015-00358797:2

4	250 750 SEK	2017-01-12	D-2017-00013632:3
---	-------------	------------	-------------------

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Nyttjanderätt Övrigt ändamål: del av fastigheten	1969-10-29	69/7045

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Hässleholm

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

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

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	180002-3	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 084 000 SEK	694 000 SEK	390 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	3 / 4	Fysisk person

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 4	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 35366254 (2024)

Taxeringsvärde 390 000 SEK	Riktvärdeområde 1260008	Fastighetsrättsliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1303 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 35367254 (2024)

Taxeringsvärde 694 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 27	Bostadsyta 94 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 94 kvm	Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring lagfart	1890-02-10	12-EKE-AVS476
Fastighetsreglering	1977-01-13	12-EKE-537

Ursprung

Bjuv Valleberga 2:61

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6207909.8	373571.9



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

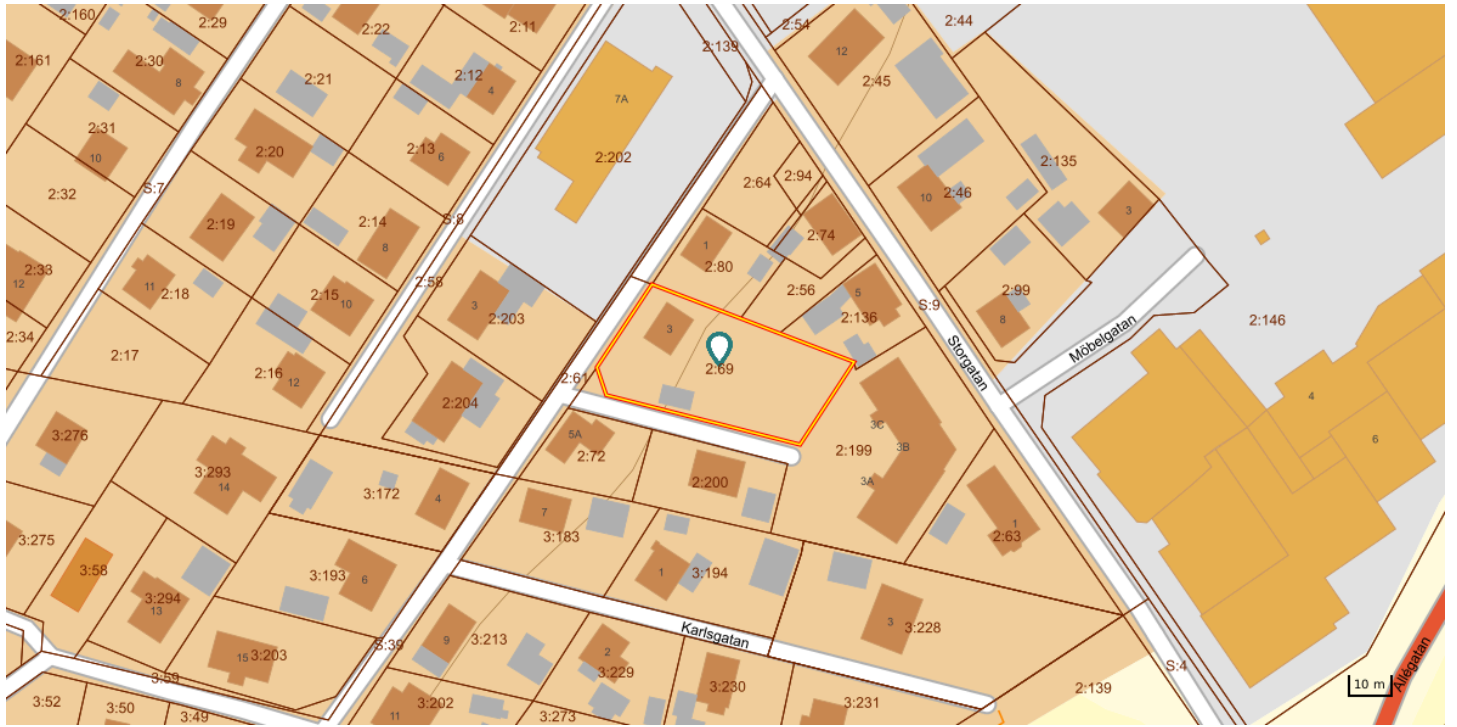
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 303 m ²	1 303 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Ekeby Valleberga 2:69	1983-11-30	12-BJJ-618
M-Ekby Valleberga 2:69	1940-08-23	12-AD606/1940

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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