

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Bjuv Lokatten 6



April 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Lokatten 6 i Bjuvs kommun</i>
ADRESS	<i>Baldersgatan 14 267 32 Bjuv</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-637-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>April 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 980 m² belägen i villakvarter i Bjuv.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i ett plan med inredd källare och vidbyggt garage. Byggnaden omfattar 92 m² boarea samt 92 m² biarea och är uppförd 1966 enligt taxeringsuppgifter. På tomten finns grönytor, större trädäck samt en nedgrävd pool. Objektet bedöms generellt vara i normalt skick och standard.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av friliggande småhus och ett grönområde med lekplats.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-03-26 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 980 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 utgörs av grönytor, asfalterad uppfart och en nedgrävd pool med tillhörande 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:	1966	☒ Permanentboende	☐ Friliggande	☐ Kedjehus	☐ Gavelläge
Värdeår:	1966	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☒ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1-plan med inredd källare. 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) 2 st.
☒ Radiatorer	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☐ Värmepump (luft/vatten)
☒ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Självvärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation		☐ Grundvattenvärme	☐ Kombipanna olja/el
☒ Självdragsventilation			
Luft/luft värmepump både i entréplan och i källare. Direktverkande golvvärme i båda badrummen.			

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 92 m² samt biarea om 92 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	Dusch	WC	Hall	Bastu	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Balkong	Garage
Bv	1	2	1		1			2				1				1
Kv					1	1		2	1	1		3	1			
S:a	2	3	1		2	1		4	1	1		4	1			1
Övrigt:	Bastun i källaren är ej färdigställd enligt ägaren. Duschutrymmet intill med bristfälligt fall i våtutrymmet enligt besiktningsprotokoll och ägaren.															

KÖK (Bv)

Elspis	Häll	☒ Inb. ugn	☒ Kyl	Kaffemaskin
Vedspis	☒ Induktionshäll	☐ Inb. mikro	☒ Frys	Vinkyl
Gasspis	☒ Köksfläkt	☒ Diskmaskin	☐ Kyl/Frys	
Beskrivning:	Laminatgolv, målade väggar och kakel ovanför köksbänk.			
Standard:	Normal.			
Underhållsstatus:	Normal.			

BADRUM (Bv)

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

BADRUM (Kv)

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

TVÄTTSTUGA (Kv)

☒ Tvättmaskin (Samsung)	☐ Frys	☒ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare	☐ Dusch
☐ Torktumlare	☐ Centrifug	☐ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt	☐ WC
☐ Torkskåp	☐ Centraldammsugare	☒ Tvättbänk	☐ Frånluftsvarmepump	☐ Mangel
Beskrivning:	Tvättstuga med klinker på golv och målade väggar.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Vägg:	Målade.	Underhållsstatus:	Normal.	

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	☒ Kakel	☐ Stuckatur

Laminatgolv och tapetserade väggar på entréplan. Huvudsakligen klinkergolv och målade väggar samt tegelväggar i källarvåningen. Källarvåningen renoverades 2017 enligt uppgift från ägaren.

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgiftsår: 2024				
Taxeringsvärde:	1 831 000	Byggnadsvärde:	1 366 000	Markvärde: 465 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Garagebyggnad

Garagebyggnad i anslutning till groventrén vid den norra delen av huvudbyggnaden. Byggnaden är sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme, fasad med puts/trä samt taklag av trä och utvändigt plåt.

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaden bedöms vara i normalt skick och standard.

Gästhus

Friliggande gästhus med ett rum.

Förrådsbyggnad/poolhus

Förrådsbyggnad med pump-/värmesystem till poolen. Vid värderingstillfället gick inte poolen att värme upp enligt ägarna.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.

PLAN

Fastigheten omfattas av äldre stadsplan från 1963-08-29, akt 12-BJS-70.

PANTBREV

Totalt 5 inteckningar.
Belopp 2.045.846 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

ÖVRIGT

Energideklaration är utförd 2024-09-04.

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 2025-03-26

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 utgörs av en fastighet om 980 m². På fastigheten finns ett småhus i 1-plan med inredd källare och vidbyggt garage. Den taxerade boarean uppgår till 92 m² med en biarea om 92 m². Byggnaden är uppförd 1966. Tomten utgörs av grönytor, asfalterad uppfart och en nedgrävd pool med tillhörande trädäck. På fastigheten finns även gästhus och förråds/poolhus. Objektet bedöms generellt vara i normalt skick och standard. Bastu i källaren ej färdigställd.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2023-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 11 köp studerats.

Prisintervall: 16 145 - 30 357 kr/m².

Genomsnitt: 19 612 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 1 300 - 3 400 tkr.

Genomsnitt: 1 967 tkr.

K/T: 1,56 (1,20 - 2,29).

Genomsnittlig boarea: 100 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per april 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 2 700 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 2 400 000 - 3 000 000 kronor

Malmö 2025-04-04



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

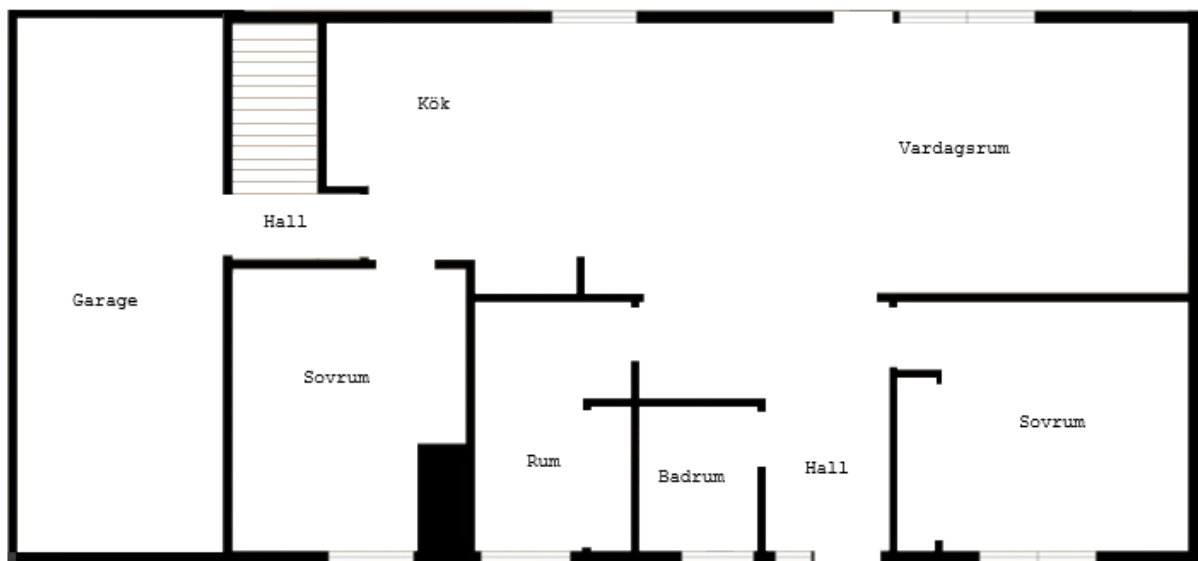


SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

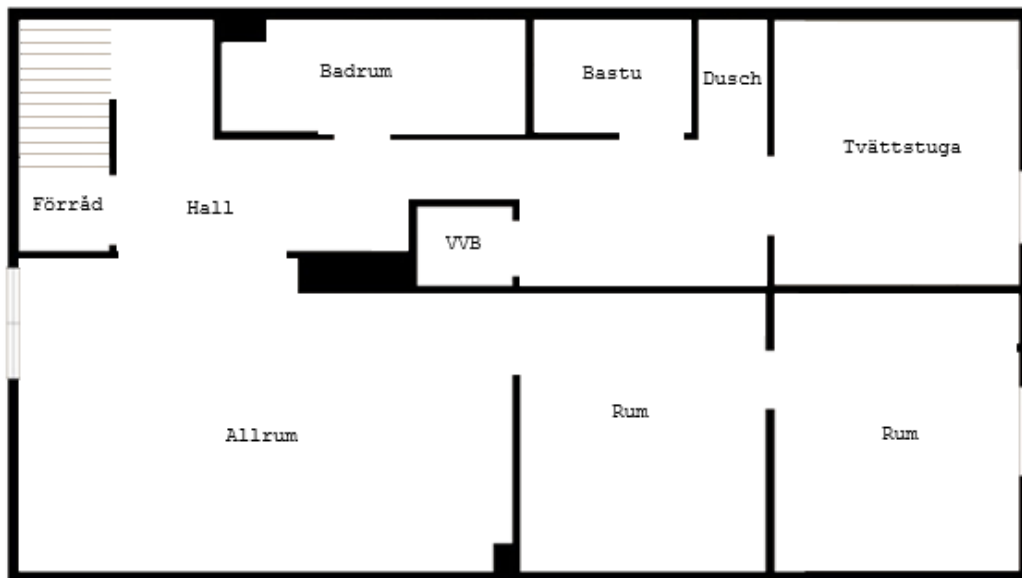


Ritning bottenvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

Ritning källarvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.



038 Allmän+Taxering 2025-03-26

Fastighet

Beteckning
Bjuv Lokatten 6

UUID:
909a6a5b-66c4-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen
1984-04-12

Nyckel:
120189564

Län- och kommunkod
1260

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-03-07

Distrikt
Bjuv
Socken: Bjuv

Distriktskod
101292

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-03-25

Adress

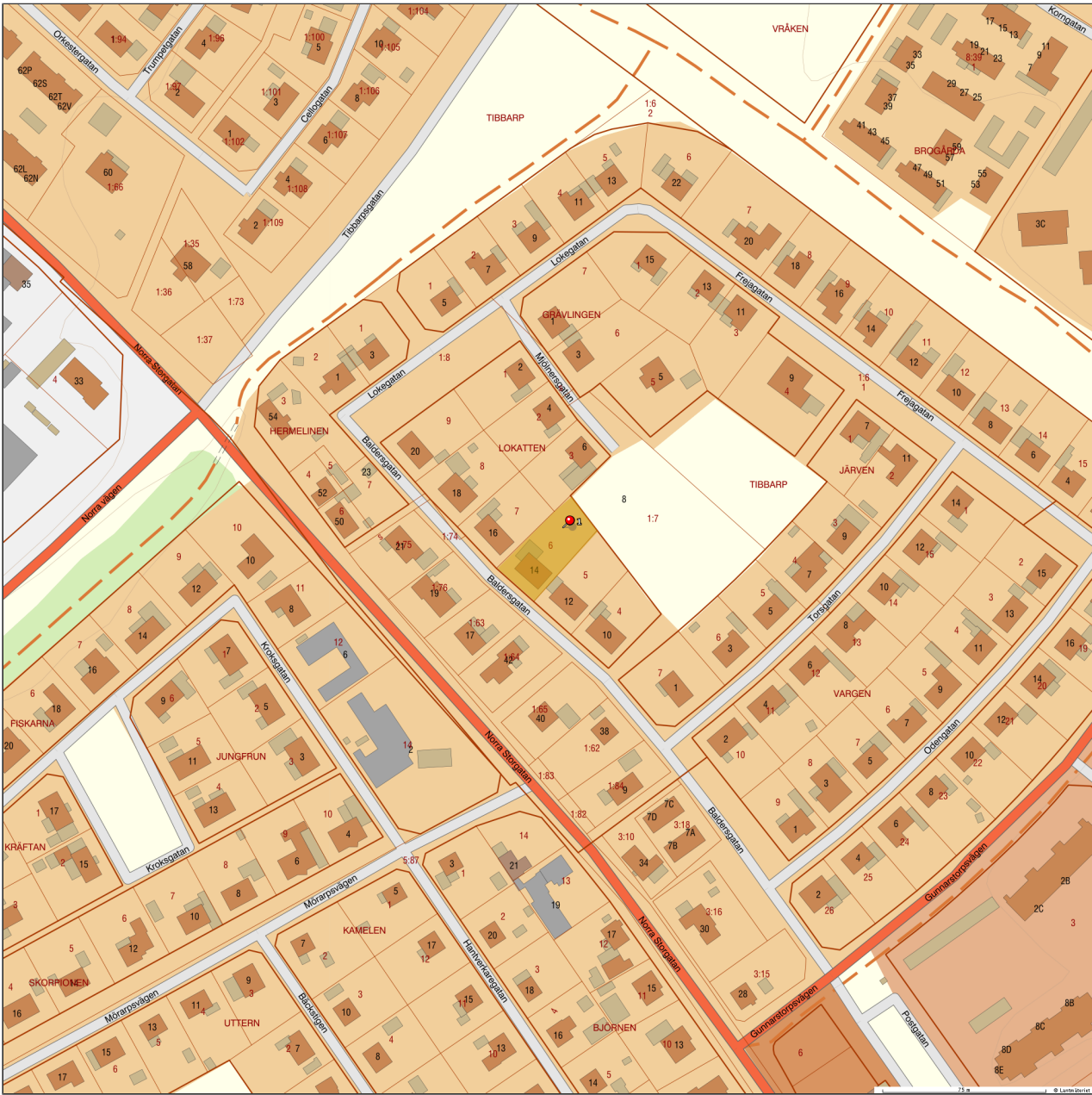
Adress
Baldersgatan 14
267 32 Bjuv

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6218024.4

E (SWEREF 99 TM)
370107.4



Areal

Område
Totalt

Totalareal
980 kvm

Därv landareal
980 kvm

Därv vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2010-10-22	10/30723
Köp (även transportköp): 2010-09-30 Köpeskilling: 1.395.000 SEK, avser hela fastigheten.			
	1/2	2010-10-22	10/30724
Köp (även transportköp): 2010-09-30 Köpeskilling: 1.395.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-05, 428 435 kronor. beslutsnr 1225687985	2025-03-06	D-2025-00079078:1
Anmärkningar: Avser inteckning 09/17967 Avser inteckning 09/17968 Avser inteckning 10/30725 Avser inteckning d-2015-00370313:1 Avser inteckning d-2018-00071825:1		
Utmätning 2025-03-05, 550 637 kronor. beslutsnr 1225687969	2025-03-06	D-2025-00079079:1
Anmärkningar: Avser inteckning 09/17967 Avser inteckning 09/17968 Avser inteckning 10/30725 Avser inteckning d-2015-00370313:1 Avser inteckning d-2018-00071825:1		
Utmätning 2025-03-05, 428 435 kronor. beslutsnr 1225687464	2025-03-06	D-2025-00079081:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande f76abe77-0573-401C-9811-6C6A0A2D731A		
Utmätning 2025-03-05, 550 637 kronor. beslutsnr 1225687472	2025-03-06	D-2025-00079080:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 245232c7-2040-4091-BE8A-DD4D10B91A3C		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 2.045.846 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.041.000 SEK	2009-06-05	09/17967
2	184.000 SEK	2009-06-05	09/17968
3	170.000 SEK	2010-10-22	10/30725
4	49.000 SEK	2015-08-25	D-2015-00370313:1
5	601.846 SEK	2018-02-14	D-2018-00071825:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1963-08-29	12-BJS-70
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Lokatten	1964-06-03	1260K-68

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

183110-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.831.000 SEK	1.366.000 SEK	465.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/2	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyp Lagfart eller Tomträtt
Taxerad Ägare	Andel 1/2	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 041805254.

Taxeringsvärde 465.000 SEK	Riktvärdeområde 1260003	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 980 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 041806254.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.366.000 SEK	Total standardpoäng 49
Bostadsyta 92 kvm	Biutrymmesyta 92 kvm	Värdeyta 110 kvm
Nybyggnadsår 1966	Tillbyggnadsår	Värdeår 1966
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1964-06-18	
Införd i tomtboken	1964-07-03	

Ursprung

Bjuv Tibbarp 1:7

Tidigare Beteckning

Beteckning

M-Bjuv Lokatten 6

Omregistreringsdatum Akt

1983-11-30

12-BJJ-618

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet