

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Bjuv Ljungsgård 1:12



Mars 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Ljungsgård 1:12 i Bjuvs kommun</i>
ADRESS	<i>Ljungsgårdsvägen 25 267 71 Billesholm</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-512-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>Mars 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 771 m² belägen i villakvarter i Billesholm.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1½-plan med källare. Byggnaden omfattar 88 m² boarea samt 31 m² biarea och är uppförd 1909 och senare tillbyggd 1964 enligt taxeringsuppgifter. På tomten finns friliggande garagebyggnad. Objektet bedöms generellt vara i normalt skick och standard utvändigt men med underhållsbehov invändigt. Vid värderingstillfället var el och uppvärmning avstängt, osäkerhet kring hur länge det stått så föreligger då ägaren inte har kunnat nå.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av friliggande småhus, koloniområde, växthus och åkermark.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-03-19 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 771 m².

TOMTTYP	☒ Mellantomt	☐ Hörntomt	☐ Skafttomt	☐ Sjötomt	☐ Strandtomt	☐ Strandnära tomt
	☐ Friliggande	☒ Trädgård	☐ Natur	☐ Kuperad	☐ Berg	
OMGIVNING	☒ Småhus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Centralt läge		
	☐ Fritidshus	☐ Kedjehus	☐ Flerbostadshus	☐ Lantligt läge		

Tomten utgöres av grönytor och grusad uppfart. Sydöst om byggnaden finns uppfört garage.

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:	1964	☐ Fritidshus	☐ Parhus	☐ Radhus	☐ Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½-plan med 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						

Delvis utgrävd källare.

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

☒ Vattenburet värmesystem	☐ Öppen spis	☐ Oljepanna	☐ Solvärme
☐ Luftburet värmesystem	☐ Öppen spis m. insats	☐ Elpanna	☐ Jordvärme
☐ Direktverkande el	☐ Kamin	☐ Fast bränslepanna	☐ Värmepump
☒ Radiatorer	☐ Kakelugn	☐ Bergvärme	☐ Värmepump (luft/vatten)
☐ Golvvärme	☐ Varmvattenberedare	☐ Självvärme	☐ Fjärrvärme
☐ Mek. Ventilation		☐ Grundvattenvärme	☒ Kombipanna olja/el (Nibe City)
☒ Självdragsventilation			

El och värme var avstängd vid värderingstillfället. Ägaren har inte gått att nå. Funktion på värmesystemet okänt.

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens **boarea till 88 m² samt biarea om 31 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	WC + Dusch	WC	Hall	Kontor	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Balkong	Garage
Bv	1		1	1	1			2								
Ov		1						1				1			1	
Kv														1		
S:a	1	1	1	1	1			3				1		1	1	
Övrigt:																

KÖK (Bv)

☒ Elspis (Cylinda)	Häll	Inb. ugn	Kyl	Kaffemaskin
Vedspis	Induktionshäll	Inb. mikro	Frys	Vinkyl
Gasspis	☒ Köksfläkt (Elektro Helios)	☒ Diskmaskin (Osby)	☒ Kyl/Frys (Husqvarna)	
Beskrivning:	Brädgolv, målade väggar och kakel ovanför köksbänk.			
Standard:	Normal till äldre.			
Underhållsstatus:	Visst underhålls-/moderniseringsbehov.			

BADRUM (Bv)

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

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
Källaren med betonggolv och målad puts.		

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd. Notera att fastigheten är samtaxerad med Bjuv Ljungsgård 1:25.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	864 000	Byggnadsvärde:	538 000	Markvärde: 326 000

ÖVRIGA BYGGNADER

Garage-/förrådsbyggnad

Friliggande garagebyggnad på den västra delen av fastigheten. Byggnaden är sannolikt uppförd med platta på mark, trästomme, fasad med puts samt taklag av trä och utvändig plåt.

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaden bedöms vara i normalt skick och standard med visst underhåll.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.

PLAN

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område.

PANTBREV

Totalt 12 inteckningar.
Belopp 1.095.000 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.

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 2025-03-19

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 som UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 771 m². På fastigheten finns ett småhus i 1½-plan med delvis utgrävd källare med en taxerad boarea om 88 m² och biarea om 31 m². Byggnaden uppförd 1909 och senare tillbyggd 1964 enligt taxeringsuppgifter. Tomten utgöres av grönytor och grusad uppfart. På tomten finns uppfört garagebyggnad. Objektet bedöms hålla normalt skick och standard utvändigt men med underhållsbehov invändigt. Osäkerhet kring uppvärmningssystemet föreligger då huset var utan el och värme vid värderingstillfället.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2022-12. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 20 köp studerats.

Prisintervall: 7 500 - 24 038 kr/m².

Genomsnitt: 15 520 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 765 - 2 500 tkr.

Genomsnitt: 1 848 tkr.

K/T: 1,50 (0,74 - 2,35).

Genomsnittlig boarea: 121 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per mars 2025** bedöms efter avstämning mot ortsprisunderlaget till **nivån 900 000 kr.**

Bedömt värdeintervall 800 000 - 1 000 000 kronor

Malmö 2025-03-28



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

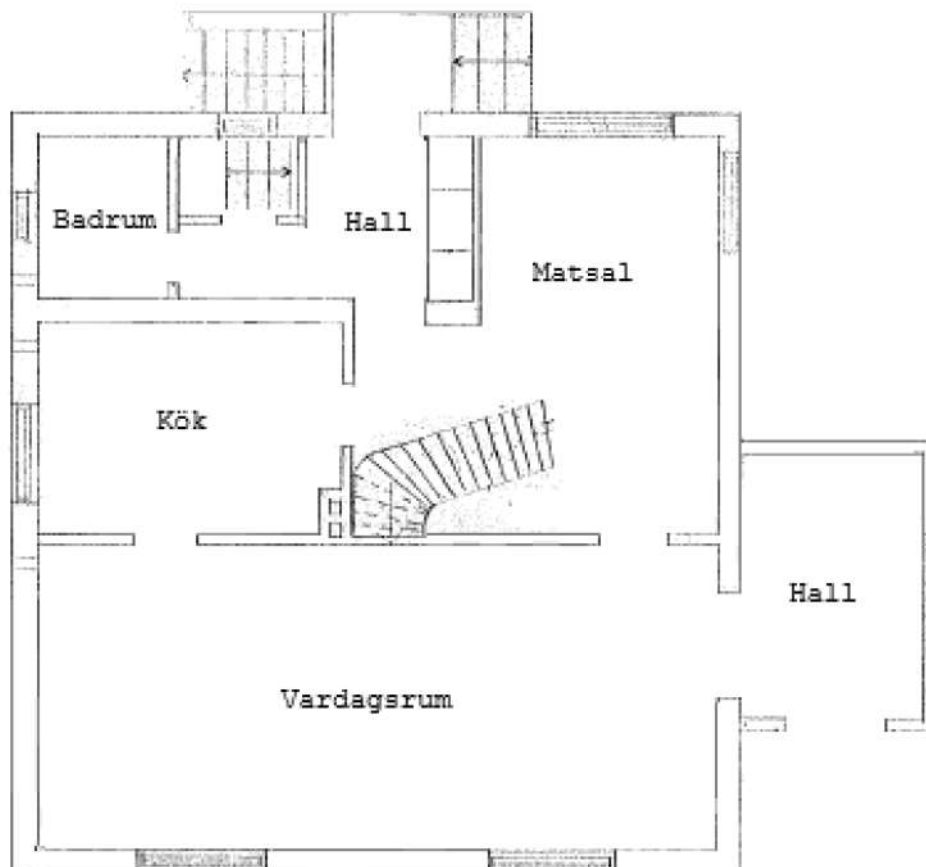


SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta

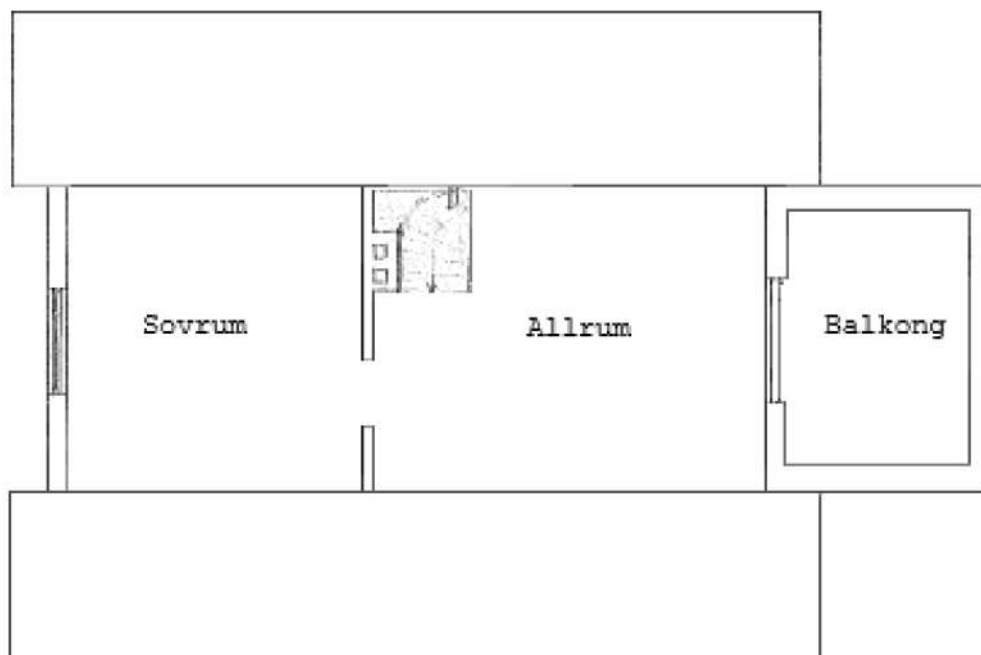


Ritning bottenvåning



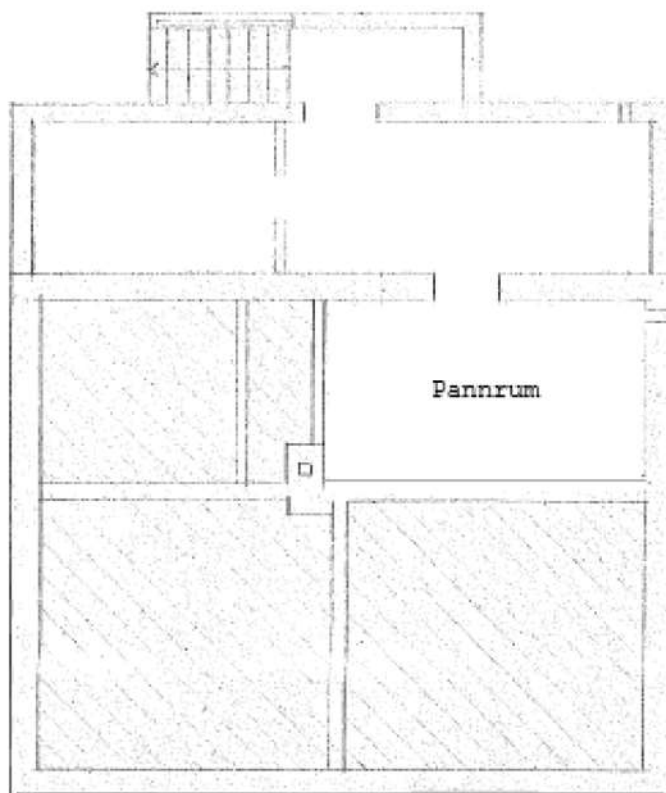
Observera att avvikelser kan förekomma.

Ritning ovanvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

Ritning källarvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.



Fastighet

Beteckning
Bjuv Ljungsgård 1:12

UUID:
909a6a5b-65dc-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen
1984-05-10

Nyckel:
120189332

Län- och kommunkod
1260

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-01-14

Distrikt
Norra Vram
Socken: Södra Vram

Distriktskod
101293

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-03-05

Adress

Adress
Ljungsgårdsvägen 25
267 71 Billesholm

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2006-03-03	06/8359

Köp (även transportköp): 2006-03-01
Köpeskilling: 595.000 SEK, avser även annan fastighet.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-07 464 448 sek jämte ränta och kostnader beslutsnummer 01-173403-24	2025-01-13	D-2025-00013030:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 03/24793FASTIGHET bjuv ljunsgård 1:25
Avser inteckning 06/8360FASTIGHET bjuv ljunsgård 1:25
Avser inteckning 64/4615FASTIGHET bjuv ljunsgård 1:25
Avser inteckning 65/2396FASTIGHET bjuv ljunsgård 1:25
Avser inteckning 74/5646FASTIGHET bjuv ljunsgård 1:25
Avser inteckning 79/986FASTIGHET bjuv ljunsgård 1:25
Avser inteckning 98/2654FASTIGHET bjuv ljunsgård 1:25
Belastar bjuv ljunsgård 1:25

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12

Totalt belopp: 1.095.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		6.000 SEK	1964-10-28	64/4615
Beviljad i/Belastar även: Bjuv Ljungsgård 1:25				
2		15.000 SEK	1965-04-14	65/2396
Beviljad i/Belastar även: Bjuv Ljungsgård 1:25				
3		9.000 SEK	1974-07-17	74/5646
Beviljad i/Belastar även: Bjuv Ljungsgård 1:25				
4		15.000 SEK	1979-01-31	79/986
Beviljad i/Belastar även: Bjuv Ljungsgård 1:25				
5		140.000 SEK	1998-03-09	98/2654
Beviljad i/Belastar även: Bjuv Ljungsgård 1:25				
6		115.000 SEK	2003-08-21	03/24793
Beviljad i/Belastar även: Bjuv Ljungsgård 1:25				
7		146.000 SEK	2006-03-03	06/8360
Beviljad i/Belastar även: Bjuv Ljungsgård 1:25				
8		149.000 SEK	2006-03-03	06/8361
Beviljad i/Belastar även: Bjuv Ljungsgård 1:25				
9	Skriftligt pantbrev	200.000 SEK	2011-12-19	11/29718
Anmärkning: Beviljad 12/6308 Beviljad i/Belastar även: Bjuv Ljungsgård 1:25				
10	Skriftligt pantbrev	100.000 SEK	2011-12-19	11/29719
Anmärkning: Beviljad 12/6309 Beviljad i/Belastar även: Bjuv Ljungsgård 1:25				
11	Skriftligt pantbrev	100.000 SEK	2011-12-19	11/29720
Anmärkning: Beviljad 12/6310 Beviljad i/Belastar även: Bjuv Ljungsgård 1:25				
12	Skriftligt pantbrev	100.000 SEK	2011-12-19	11/29721
Anmärkning: Beviljad 12/6311 Beviljad i/Belastar även: Bjuv Ljungsgård 1:25				

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

161819-3

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	864.000 SEK	538.000 SEK	326.000 SEK
Samtaxering för registerenhet Bjuv Ljungsgård 1:12, 1:25			
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 024121254.

Taxeringsvärde 326.000 SEK	Riktvärdeområde 1260004	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 325 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 024122254.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 538.000 SEK	Total standardpoäng 26
Bostadsyta 88 kvm	Biutrymmesyta 31 kvm	Värdeyta 94 kvm
Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår 1964	Värdeår 1940
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1900-10-18	12-SÖV-AVS12

Ursprung

Bjuv Ljungsgård 1:6

Tidigare Beteckning

Beteckning

M-Södra Vram Ljungsgård 1:12

Omregistreringsdatum Akt

1983-11-30

12-BJJ-618

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet