

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 18-0441-1-40
inom HSB Brf Lönner i Perstorp



Januari 2026

Adress

Bergviken Värdering & Analys AB
Box 113
236 23 Höllviken

Hemsida

www.bergviken.com

Kontakt

info@bergviken.com
+46 (0) 708 42 24 02

Org.nr

559228-4334

SAMMANFATTNING

VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 18-0441-1-40 inom HSB Brf Lönnen i Perstorp (org.nr 737600-0845).
ADRESS	Allégatan 6 E, lgh 1202 284 31 Perstorp
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-2733-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	3 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	87 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2026)	6 591 kr enligt lägenhetsförteckning.
VÅNINGSPÅN	3 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	15 januari 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 75 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-01-16



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING 2

1. UPPDRAGSBESKRIVNING	4
2. OBJEKTSBESKRIVNING	5
3. VÄRDERINGSMETODIK	8
4. VÄRDEBEDÖMNING	8
5. MARKNADSVÄRDE	8

BILAGOR

1. OBJEKTSFOTO
2. PLANLÖSNING
3. UTDRAG UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. UTDRAG UT LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN/
BOSTADSRÄTTSSINFORMATION.
6. ÅRSREDOVISNING 2024
7. ENERGIDEKLARATION

1. UPPDRAGSBESKRIVNING

UPPDRAG

Bergviken Värdering & Analys AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra beskrivning och värdering av nedan värderingsobjekt.

VÄRDERINGSOBJEKT

Bostadsrätt nummer 18-0441-1-40.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Lönnen i Perstorp (org.nr 737600-0845)

ADRESS

Allégatan 6 E, lgh 1202
284 31 Perstorp

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE

F-2733-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

15 januari 2026

VÄRDERINGSÄNDAMÅL

Aktuellt Marknadsvärde inför exekutiv försäljning.

UPPDRAGSGIVARE

Kronofogdemyndigheten

HANDRÄCKNING

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 bostad 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.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på nedan angivet underlag.

Besiktning av objektet

Utfördes 15 januari 2026 av Mattias Bergviken. Bostadsrättshavare närvarade ej vid inspektion. Övervägande del av bostadsrätten har inspekterats, tillhörande förråd har ej inspekterats. Ingen besiktning har gjorts av byggnadens yttre och inre underhållsbehov. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

Ytor och hyror m.m.

Ytuppgifter, andelstal, avgifter, stadgar, årsredovisning har erhållits av bostadsrättsföreningen. Värdebedömningen grundar sig på att erhållna uppgifter är korrekta. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller Svensk Standard SS 21054:2020 genomförs.

Centrala fastighetsdata

Utdrag ur fastighetsregistret avseende här aktuell fastighet.

Marknadsinformation

Information har inhämtats från aktuell kommun, ortsprisdatabaser (UCBV, Valueguard), fastighetsägare samt fastighetsmäklare.

Miljöaspekter (förorenad mark eller byggnad)

Om ej annat anges nedan förutsätter värderingen att miljöskada ej föreligger på här aktuell fastighet/fastigheter.

2. OBJEKTSBESKRIVNING

Nedan redogörs översiktligt för värderingsobjektet, bostadsrättsföreningen och fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter. För mer information härom, se bifogat utdrag ur lägenhetsförteckningen, stadgar samt årsredovisning.

VÄRDERINGSOBJEKT

Objektet utgörs av en lägenhet om 87 kvm fördelad på 3 rum och kök belägen på våning 3 av 3 ut med Allégatan i centrala Perstorp. Lägenheten har balkong ut från vardagsrum.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär.

Kommunikationer, butiker och service m.m. finns på gångavstånd från lägenheten.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning (sannolikt utförande).

Våning:	3 av 3
Hall:	Plastmatta på golv, tapet på väggar samt garderober.
Kök:	Äldre köksinredning från nybyggnadsåret med spis (okänt fabrikat), fläkt (Husqvarna), kyl/frys (Candy). Laminat(troligen) på golv samt målade väggar resp. okänd beklädnad. Äldre skick och standard, omfattande sanering och underhållsbehov föreligger av kök.
Badrum/WC:	Inrett med toalett, tvättställ samt dusch. Klinker på golv samt kakel på väggar. Badrum håller normal standard, omfattande saneringsbehov föreligger. Stora delar av ytskikt gick ej att inspektera på grund av smuts m.m. Toalettsits saknas.
V-rum:	Parkett på golv samt tapetserade väggar. Öppen spis, okänt om den är godkänd eller ej. Utgång till balkong från vardagsrum.
sovrum:	Plastmatta på golv, tapetserade väggar samt garderober.
sovrum:	Plastmatta på golv, tapetserade väggar samt garderober.

Skick och standard

Lägenheten håller äldre skick och standard från nybyggnadsåret. Omfattande underhålls- och saneringsbehov föreligger av lägenheten, såväl av kök och övervägande del av ytskikt. Stora delar av ytskikten i lägenheten gick ej att inspektera på grund av smuts m.m. Avvikande doft förekommer i lägenhet.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 6 591 kr/mån, motsvarande ca 909 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme, VA enligt information från bostadsrättsföreningen. Avgiften är exkl. el. Enligt föreningen höjdes avgiften med 2 % från och med 1 januari 2026. Andelstal (insats): 2,56234, andelstal (årsavgift): 2,56234. Inre fond: 46 452 kr per 2026-01-07. Lägenheten är ej pantsatt enligt lägenhetsförteckning.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag/bostadsrättsinformation.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns enligt föreningen i källare, förråd är ej inspekterat av undertecknad.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen HSB Brf Lönnen i Perstorp äger fastigheten Lönnen 11 i Perstorp.

Byggnader

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 44 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt två lokaler upplåtna med hyresrätt. Den sammanlagda boarean uppgår till totalt 3 032 kvm samt en lokalarea om 356 kvm enligt årsredovisningen 2024. Nybyggnadsår 1948, tillbyggnadsår 2023 samt värdeår 1948 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas fjärrvärme enligt energideklaration.

Ventilation

Självdrag samt FTX enligt energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband

Bredband via Telia finns indraget i byggnaden enligt bostadsrättsföreningen, avtal tecknas av lägenhetsinnehavaren.

Gemensamma utrymmen

Gemensam tvättstuga finns inom föreningen.

Parkering/garage

Finns ej enligt föreningen.

Ekonomi

Belåningen i föreningen uppgår enligt årsredovisningen (2024) till 12 404 780 kr motsvarande ca 4 091 kr/kvm boarea (bostadsrätt). Fond för yttre underhåll uppgick till 1 312 894 kr för år 2024 enligt årsredovisning.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde för fastigheten

22 679 000 kr varav byggnadsvärde 17 117 000 samt markvärde 5 562 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en hörntomt om 2 745 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen hårdgjorda gångar samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2021-08-27, bifogas separat.

Medlemskap för juridiska personer i föreningen m.m.

Se bifogade stadgar för vidare information.

3. VÄRDERINGSMETODIK

ALLMÄNT

Värdebedömningen avser att fastställa fastighetens/objektets marknadsvärde, dvs. det pris som sannolikt skulle betalas /erhållas vid en angiven värdetidpunkt om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelation och utan tvång.

Som underlag för värdebedömningar används följande analysmetoder.

ORTSPRISMETODEN

Metod för bedömning av en fastighets marknadsvärde med ledning av betalda priser för likartade fastigheter/bostadsrätter, s.k. jämförelseobjekt, som försålts på en fri och öppen marknad. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras. Beroende på vilken typ av normering som görs indelas ortsprismetoden i ett antal metodvarianter, t.ex. nettokapitaliserings-, (direktavkastnings-), köpeskillingskoefficient- och/eller areametoden. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köpetidpunkt och värdetidpunkt.

4. VÄRDEBEDÖMNING

METODTILLÄMPNING

Bedömningen av bostadsrättens marknadsvärde grundar sig på ortsprismetoden.

ORTSPRISMETODEN

För att identifiera relevant ortprismaterial har följande urvalskriterier använts vid utlistningen.

- Område: Perstorp tätort (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2022-04-04 – per dagens datum
- Bostadsyta: 80–90 kvm
- Nybyggnadsår: 1 930–1 990
- Antal rum: 3 rum och kök.

Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort liksom förvärv där banken eller kreditinstitut köper bostadsrätten för att säkra pant etc.

Det har under studerad period försålts totalt 4 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade bostadsrätter är försålda inom föreningen (HSB Brf Lönnen i Perstorp). Köpeskillingarna återfinns i intervallet 689– 2 640 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 2 039 kr/kvm eller en köpeskillning om ca 178 750 kr (60 000 –235 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, avgift, inre fond, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 75 000 kr, motsvarande ca 860 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **75 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-01-16



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad



Foto, fasad

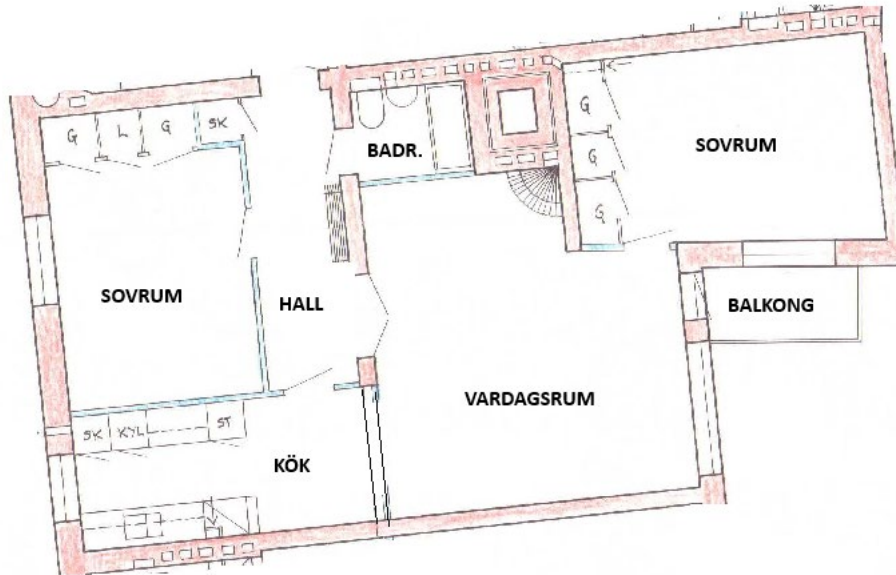


Foto, fasad

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 2, PLANRITNINGAR



Notera att planritningar ej är skalenliga (endast grovt estimerade), avvikelser kan förekomma.

Beteckningar

Beteckning Perstorp Lönnen 11	UUID 909a6a60-2a84-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120700627	Senaste ändringen i allmänna delen 2018-04-27
Län- och kommunkod 1275	Distrikt Perstorp	Distriktskod 101327	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-05-24
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-17

Anmärkningar

Omregistrerad 1963-11-08 från perstorp tomtboksområde

Adress

Adress

Allégatan 6 A, 6 B, 6 C, 6 D, 6 E
284 31 Perstorp

Stockholmsvägen 14 A, 14 B, 14 C, 14 D
284 31 Perstorp

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
737600-0845 Hsb Brf Lönnen I Perstorp C/O Hsb Skåne Box 306 281 24 Hässleholm Inskrivet ägarnamn: Hsb:s I Perstorp Brf Lönnen	1/1	1947-09-10	47/856

Berört fång	Berört fång
47/857 Ingen köpeskilling redovisad	47/856 Köp (inklusive transportköp): 1946-03-01 Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 99/2908

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12
Totalt belopp: 14 085 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	630 000 SEK	1988-02-10	88/525
2	767 000 SEK	1988-02-10	88/526
3	117 000 SEK	1988-02-10	88/527

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	252 000 SEK	1988-02-10	88/528
5	143 000 SEK	1988-10-26	88/5931
Anmärkningar			
Innehavare: 88/5932 Sv Fastighetskredit AB, Box 7370, 103 91 Stockholm			
6	312 000 SEK	1989-08-09	89/5647
Anmärkningar			
Innehavare: 89/5648 Sv Fastighetskredit AB, Box 7370, 103 91 Stockholm			
7	1 800 000 SEK	2012-06-05	12/12469C
Anmärkningar			
Utbyte 14/13637, Utbyte D-2015-00114785:1			
8	1 779 000 SEK	2012-06-05	12/12469D
Anmärkningar			
Utbyte 14/13637, Utbyte D-2015-00114785:1			
9	1 800 000 SEK	2012-06-05	12/12469E
Anmärkningar			
Utbyte 14/13637, Utbyte D-2019-00153915:1			
10	2 660 000 SEK	2012-06-05	12/12469F
Anmärkningar			
Utbyte 14/13637, Utbyte D-2019-00153915:1			
12	3 594 000 SEK	2022-09-16	D-2022-00378560:1
13	231 000 SEK	2023-05-23	D-2023-00158392:1

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
11	Avtalsservitut fjärrvärmeledning, väg	2018-04-16	D-2018-00164911:1

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 Lönnen,ändr	1966-04-05	11-PES-789/66

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Lönnen	1969-12-23	11-PES-899/70
Ändring av detaljplan För kvarteret lönnen i perstorps kommun.	2013-08-19 Laga kraft: 2013-09-27	1275-P70
Naturvårdsbestämmelser		
Bestämmelse	Datum	Akt
Vattenskyddsområde Perstorps samhälle	1990-12-10	1275-P00/17

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärmeledning,väg	Last	Avtals servitut	D201800164911:1.1

Beskrivning

Fjärrvärmeledning,väg

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Perstorp Dalian 2

Last

Perstorp Lönnen 11

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	413400-0	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	22 679 000 SEK	17 117 000 SEK	5 562 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
737600-0845 Hsb Brf Lönnen I Perstorp C/O Hsb Skåne Box 306 28124 Hässleholm	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301250288 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
362 000 SEK	1275006	427 kvm	848 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301250287 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
5 200 000 SEK	1275006	3 790 kvm	1 372 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 301250286 (2025)

Taxeringsvärde 317 000 SEK	Riktvärdeområde 1275006	Lokalyta 356 kvm	Hyra 123 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1948	Tillbyggnadsår 2023	Värdeår 1948

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 301250285 (2025)

Taxeringsvärde 16 800 000 SEK	Riktvärdeområde 1275006	Bostadsyta 3 032 kvm	Hyra 3 411 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1948	Tillbyggnadsår 2023	Värdeår 1948

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen**Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder**

	Datum	Akt
Tomtmätning	1946-12-30	
Sammanläggning	1947-10-07	

Ursprung

Perstorp Lönnen 19
Perstorp Perstorp 18:227,234-235

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6222657.1	400303.9



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 745 m ²	2 745 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Perstorp Lönnen:11	1991-09-25	1183-927

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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