

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 18-0441-1-46
inom HSB Brf Lönner i Perstorp



Augusti 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 18-0441-1-46 inom HSB Brf Lönner i Perstorp (org.nr 737600-0845).
ADRESS	Stockholmsvägen 14 C, lgh 1202 284 31 Perstorp
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	152625729
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	4 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	104 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2026)	7 833 kr enligt lägenhetsförteckning.
VÅNINGSPÅN	3 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	20 augusti 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 100 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-08-31



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING 2

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

BILAGOR

1. OBJEKTSFOTO
2. PLANLÖSNING
3. UTDRAK UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. UTDRAK UR LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN/
BOSTADSRÄTTSinFORMATION.
6. ÅRSREDOVISNING 2025
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 18-0441-1-46.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

ADRESS

Stockholmsvägen 14 C, lgh 1202
284 31 Perstorp

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

152625729 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

20 augusti 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

Besiktning utfördes 20 augusti 2026 av Mattias Bergviken. Representant från bostadsrättshavare närvarande, 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 avgifter 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 104 kvm fördelad på 4 rum och kök belägen på våning 3 av 3 ut med Stockholmsvägen 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:	Laminatgolv samt målade väggar, garderob finns. Klädkammare (KLK) i anslutning till badrum och vardagsrum
Kök:	Vitköksinredning med spis (Electro Helios), fläkt (okänt fabrikat), kyl/frys (Zanussi). Laminatgolv samt tapetserade väggar. Underhållsbehov föreligger, skador noterades bl.a. på köksinredning, tapet och golv. Kabel hänger löst till köksfläkt.
Badrum:	Inrett med toalett, tvättställ samt badkar. Klinker på golv samt kakel på väggar. Badrum håller normalt skick och standard.
V-rum:	Parkett på golv, tapetserade samt målade väggar. Utgång till balkong från vardagsrum. Skador finns i golv.
Sovrum:	Parkett på golv samt målade väggar. Skador finns i golv.
Sovrum:	Laminatgolv samt målade väggar.
Sovrum:	Laminatgolv, målade väggar samt garderob. Dörr in till kök (dörr är ej med på bifogad ritning).

Skick och standard

Lägenheten håller sammantaget äldre skick och standard. Visst underhållsbehov föreligger, främst avseende ytskikt och golv. Badrum håller normalt skick och standard.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 7 833 kr/mån, motsvarande ca 904 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme, VA enligt information från bostadsrättsföreningen. Avgiften är exkl. el. Ingen avgiftshöjning är känd per värdetidpunkten av undertecknad. Andelstal (insats): 3,05245. Inre fond: ca 21 386 kr per 2026-08-21. Lägenheten är pantsatt enligt lägenhetsförteckning.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag/bostadsrättsinformation.

Förråd

Okänt av undertecknad, troligen finns förråd i källare. Vidare kontroll rekommenderas av en eventuell köpare.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

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

Byggnader

På fastigheten 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 2025. 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 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 (2025) till 11 889 028 kr motsvarande ca 3 921 kr/kvm boarea (bostadsrätt). Fond för yttre underhåll uppgick till 1 392 066 kr för år 2025 enligt årsredovisning.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information och kommande underhållsåtgärder.

Taxeringsvärde för fastigheten

Se bifogat fastighetsutdrag för vidare information.

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 2023-08-10 – värdetidpunkten.
- Bostadsyta: 85–110 kvm
- Nybyggnadsår: 1930–1990
- Antal rum: 3-4 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 5 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade bostadsrätter är försålda inom föreningen (HSB Brf Lönne i Perstorp). Köpeskillingarna återfinns i intervallet 574– 2 644 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 1 067 kr/kvm eller en köpeskillning om 104 800 kr.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, avgift, inre fond, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 100 000 kr, motsvarande ca 961 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

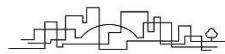
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms bostadsrättens marknadsvärde till **100 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-08-31



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

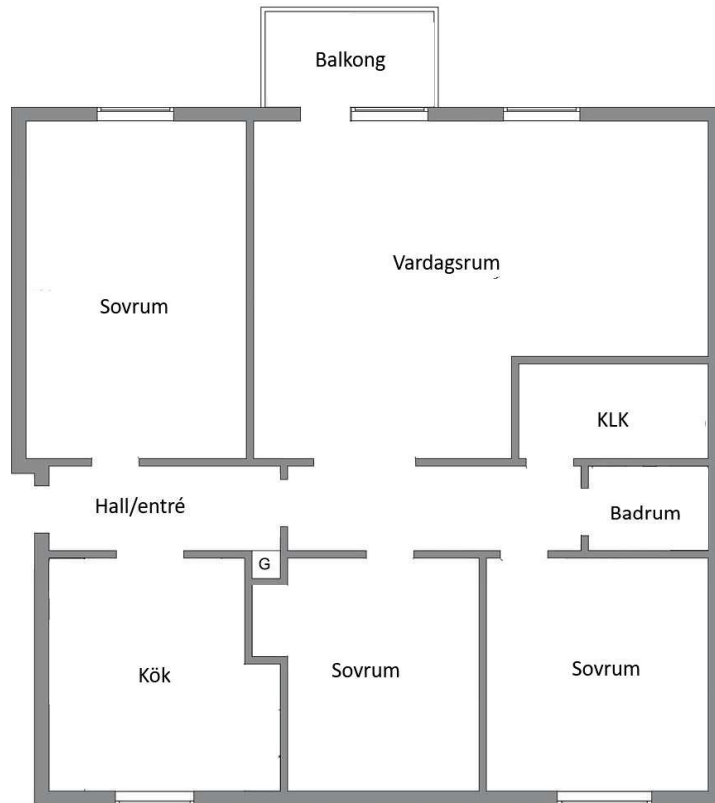


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNINGAR



Notera att planritningar ej är skalenliga (endast grovt estimerade), avvikelser kan förekomma. Dörr finns mellan kök och sovrums.

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 2026-08-28

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 737600-0845 Hsb Brf Lönnen I Perstorp C/O Hsb Skåne Box 306 281 24 Hässleholm Inskrivet ägarnamn: Hsb:s I Perstorp Brf Lönnen	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1947-09-10	Akt 47/856
Berört fång 47/857 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 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
Notera			
Innehavare: 88/5932 Sv Fastighetskredit AB, Box 7370, 103 91 Stockholm			
6	312 000 SEK	1989-08-09	89/5647
Notera			
Innehavare: 89/5648 Sv Fastighetskredit AB, Box 7370, 103 91 Stockholm			
7	1 800 000 SEK	2012-06-05	12/12469C
Notera			
Utbyte 14/13637, Utbyte D-2015-00114785:1			
8	1 779 000 SEK	2012-06-05	12/12469D
Notera			
Utbyte 14/13637, Utbyte D-2015-00114785:1			
9	1 800 000 SEK	2012-06-05	12/12469E
Notera			
Utbyte 14/13637, Utbyte D-2019-00153915:1			
10	2 660 000 SEK	2012-06-05	12/12469F
Notera			
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

Tomtindelning Lönnen	1969-12-23	11-PES-899/70
-------------------------	------------	---------------

Plan	Datum	Akt
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	Avtalsservitut	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	Jurisk 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	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
317 000 SEK	1275006	356 kvm	123 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1948	2023	1948
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 301250285 (2025)

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

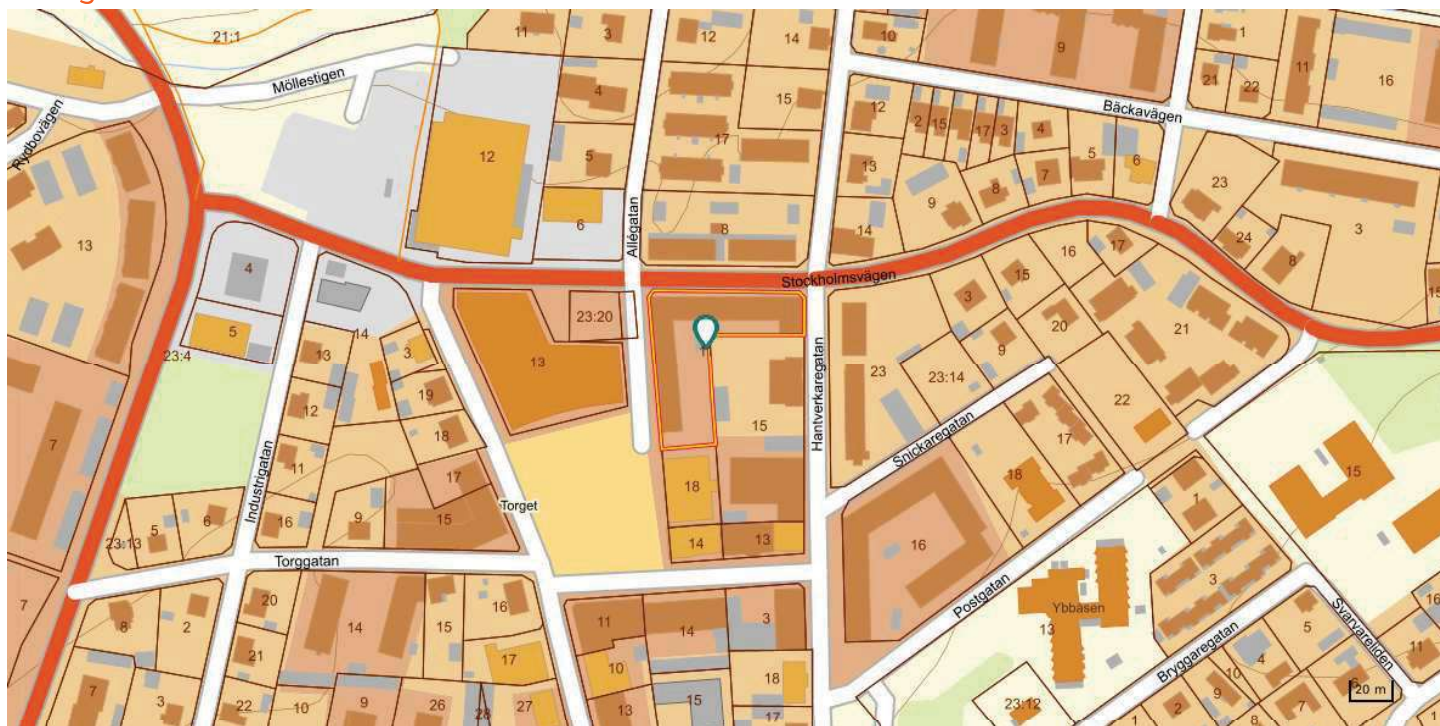
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 745 m ²	2 745 m ²	0 m ²

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