

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 7
inom Brf Björnen 5



November 2025

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

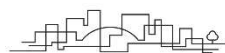
VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 7 inom Brf Björnen 5 (org.nr 716438-4419).
ADRESS	Enskiftesgatan 84 274 31 Skurup
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-1783-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	2 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	64 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	4 891 kr enligt lägenhetsförteckning.
VÅNINGSPÅN	1 av 1
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	13 november 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 1 675 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-11-19



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING 2

1. UPPDRAGSBESKRIVNING	4
2. OBJEKTSBESKRIVNING	5
3. VÄRDERINGSMETODIK	8
4. VÄRDEBEDÖMNING	8
5. MARKNADSVÄRDE	9

BILAGOR

1. OBJEKTSFOTO
2. PLANLÖSNING
3. UTDRAK UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. UTDRAK UT LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN
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 7

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Björnen 5 (org.nr 716438-4419).

ADRESS

Enskiftesgatan 84
274 31 Skurup

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-1783-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

13 november 2025

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 13 november 2025 av Mattias Bergviken. Ägare närvarade vid inspektionen. Övervägande del av bostadsrätten har inspekterats interiört. Tillhörande lägenhetsförråd har ej inspekterats interiört. Ingen besiktning har gjorts av byggnadens yttre 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 samt via utdrag ur lägenhetsförteckning (bostadsrättsinformation). 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 och VD-Pro), 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, årsredovisning samt fastighetsutdrag.

VÄRDERINGSOBJEKT

Objektet utgörs av en bostadsrätt i 1 plan om 64 kvm fördelad på 2 rum och kök. Bostaden är belägen i en radhuslänga i 1 plan ut med Enskiftesgatan i Skurups tätort. Inglasat uterum i anslutning till vardagsrum samt mindre uteplats i anslutning till entrén.

Närområdet utgörs huvudsakligen av liknande objekt, småhusenheter samt parkeringar. Grönområde, bensinstation, butiker och service finns i närområdet.

Allmänna kommunikationer finns inom gångavstånd från bostaden i form av stadsbussar och tåg

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Hall:	Klinker på golv och tapetserade väggar.
Kök:	Äldre köksinredning med spis (Electro Helios), fläkt (Fläkt Woods), diskmaskin (Electrolux), frys (Gram) samt mindre kyl från Elvita. Kakel över arbetsbänk. Gott om plats för matbord. Klinker på golv och tapetserade väggar. Äldre skick och standard.
KLK:	Klädkammare (KLK) med inredning.
Badrum:	Utrustat med toalett, tvättställ, badkar, torktumlare (Electrolux) samt tvättmaskin (Cylinda). Plastmatta på golv samt kaklade resp. målade väggar. Äldre skick/normal standard.
Vardagsrum:	Parkett på golv samt tapetserade väggar. Utgång till inglasat uterum från vardagsrum (tillhörande förråd finns i anslutning till uterum).
Sovrum:	Laminat på golv samt tapetserade väggar.

Skick och standard

Lägenheten håller normal till äldre skick och standard, visst underhållsbehov föreligger.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 4 891 kr/mån, motsvarande ca 917 kr/kvm år. Avgiften är inkl. vatten, värme samt bostadsrättstillägg. El ingår ej i avgiften. I avgiften tillkommer 250 kr/månaden för kabel-TV (grundutbud). Fiber/bredband tecknas separat av bostadsrättsinnehavare. Enligt representant från bostadsrättsföreningen så kommer avgiften att höjas med 5 % från och med 1 januari 2026. Andelstal (ägarandel): 6,2736 %. Andelstal (årsavgifter): 6,27 %. Inre fond: information saknas. Lägenheten är pantsatt enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns i anslutning till det inglasade uterummet på baksidan. Enligt uppgift från ägaren finns ytterligare ett lägenhetsförråd inom föreningen.

Tomt, övriga byggnader m.m.

Mindre uterum finns uppfört i anslutning till lägenheten. Tomt i anslutning till objektet utgörs av stensatt uteplats, planteringar och buskar (vid inspektionstillfället var tomt relativt vildvuxen). Undertecknad har ej tagit del av huruvida bostadsrätten är upplåten med mark eller ej. För bostadsrättshavarens ansvarsområde rörande uteplats, tomt m.m. se bifogade stadgar för vidare information.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Skurup Björnen 5.

Byggnader

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 14 lägenheter upplåtna med bostadsrätt (taxerade som småhusenhet, grupphusområde). Den sammanlagda boarean (BOA) uppgår till 1 083 kvm enligt årsredovisningen 2024. Fastigheten Skurup Björnen 5 har nybyggnadsår 1988 samt värdeår 1988 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas fjärrvärme enligt energideklaration.

Ventilation

Mekanisk ventilation (FTX) enligt energideklaration.

Hiss

Finns ej i här aktuell lägenhet.

Bredband/Tv

Bredband/fiber samt kabel-TV finns inom föreningen enligt föreningens förvaltare.

Gemensamma utrymmen

Finns en gemensamhetslokal inom området (nyttjas av flera föreningar).

Parkering/garage

Finns ej enligt ekonomisk förvaltare.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till ca 4 514 763 kr motsvarande ca 4 169 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 642 857 kr per 2024-12-31.

Underhållsplan

Se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

11 885 000 varav byggnadsvärde 7 979 000 samt markvärde 3 906 000kr. Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap 3 § FTL (typkod 230). Taxeringsår: 2024.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en hörntomt om 3 843 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda gång- samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2021-05-04, 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: Skurups kommun (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2024-10-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 60–70 kvm
- Antal rum: 2
- Byggår: 1980–1990 kvm

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 objekt har försålts inom föreningarna Björnen 4 och 5 i intervallet 26 800–28 720 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 26 780 kr/kvm samt en köpeskilling om ca 1 714 000 kr (1 525 000–1 795 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 1 675 000 kr, motsvarande ca 26 200 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

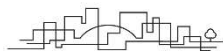
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **1 675 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2025-11-19



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

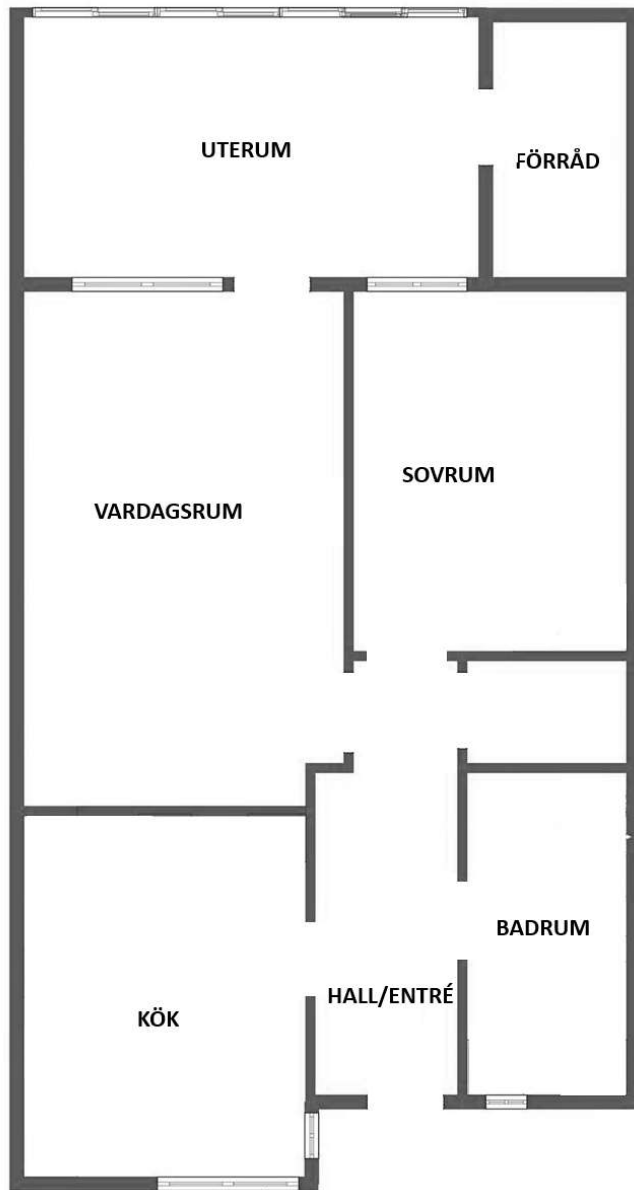


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNINGAR



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

Beteckningar

Beteckning Skurup Björnen 5	UUID 909a6a5d-4fee-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120314797	Senaste ändringen i allmänna delen 2012-05-31
Län- och kommunkod 1264	Distrikt Skurup	Distriktskod 101042	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 1995-11-27
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-17

Adress

Adress

Enskiftesgatan 22, 24, 26, 28, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96
274 31 Skurup

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 716438-4419	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1989-02-07	Akt 89/1816
-----------------------------	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Bostadsrättsföreningen Björnen 5
C/O Felix Nevhage
Enskiftesgatan 80
274 31 Skurup
Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens
Brf Skurupshus Nr 6

Berört fång

89/1816, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1988-12-22
Köpeskilling: 10 000 SEK (avser
hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 9 621 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	6 803 000 SEK	1989-05-25	89/7686
2	2 818 000 SEK	1989-05-25	89/7688

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Hässleholm

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan

Datum

1981-07-09
Genomf. slut: 1992-06-30

Akt

12-SKU-645

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål

Vatten och avlopp

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Ledningsrätt

Beteckning

1264-138.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Last

Skurup Björnen 3-5
Skurup Skurup 50:29

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod

Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL (230)

Taxeringsenhetsnummer

397601-5

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

11 885 000 SEK

därav byggnadsvärde

7 979 000 SEK

därav markvärde

3 906 000 SEK

Taxerade ägare

716438-4419
Bostadsrättsföreningen Björnen 5
C/O Felix Nevhage
Enskiftesgatan 80
27431 Skurup

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet småhus tomtmark 18614260 (2024)

Taxeringsvärde

1 116 000 SEK

Riktvärdeområde

1264003

Fastighetsrättliga förhållanden

Kan bilda självständig fastighet

Tomtareal

150 kvm

Strand

Inte strand eller strandnära mer än 150 m

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten
Kommunalt avlopp

Antal lika

4

Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus tomtmark 301141526 (2024)

Taxeringsvärde

279 000 SEK

Riktvärdeområde

1264003

Fastighetsrättliga förhållanden

Kan bilda självständig fastighet

Tomtareal

150 kvm

Strand

Inte strand eller strandnära mer än 150 m

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten
Kommunalt avlopp

Antal lika

1

Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus tomtmark 301141527 (2024)

Taxeringsvärde

558 000 SEK

Riktvärdeområde

1264003

Fastighetsrättliga förhållanden

Kan bilda självständig fastighet

Tomtareal

150 kvm

Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 2	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus tomtmark 301141528 (2024)			
Taxeringsvärde 558 000 SEK	Riktvärdeområde 1264003	Fastighetsrättliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 150 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 2	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus tomtmark 301141529 (2024)			
Taxeringsvärde 1 395 000 SEK	Riktvärdeområde 1264003	Fastighetsrättliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 150 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 5	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 18615260 (2024)			
Taxeringsvärde 1 956 000 SEK	Bebyggelse Radhus	Total standardpoäng 28	Bostadsyta 64 kvm
Biutrymmesyta 5 kvm	Värdeyta 65 kvm	Nybyggnadsår 1988	Tillbyggnadsår
Värdeår 1988	Under byggnad Nej	Antal lika 4	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 300215545 (2024)			
Taxeringsvärde 673 000 SEK	Bebyggelse Radhus	Total standardpoäng 28	Bostadsyta 96 kvm
Biutrymmesyta 5 kvm	Värdeyta 97 kvm	Nybyggnadsår 1988	Tillbyggnadsår
Värdeår 1988	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 18616260 (2024)			
Taxeringsvärde 1 162 000 SEK	Bebyggelse Radhus	Total standardpoäng 28	Bostadsyta 79 kvm
Biutrymmesyta 5 kvm	Värdeyta 80 kvm	Nybyggnadsår 1988	Tillbyggnadsår
Värdeår 1988	Under byggnad Nej	Antal lika 2	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 18617260 (2024)			
Taxeringsvärde 1 328 000 SEK	Bebyggelse Radhus	Total standardpoäng 28	Bostadsyta 94 kvm
Biutrymmesyta 5 kvm	Värdeyta 95 kvm	Nybyggnadsår 1988	Tillbyggnadsår
Värdeår 1988	Under byggnad Nej	Antal lika 2	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 300215546 (2024)			
Taxeringsvärde 2 860 000 SEK	Bebyggelse Radhus	Total standardpoäng 28	Bostadsyta 77 kvm

Biutrymmesyta 5 kvm	Värdeyta 78 kvm	Nybyggnadsår 1988	Tillbyggnadsår
Värdeår 1988	Under byggnad Nej	Antal lika 5	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1988-11-04	1264-256
Fastighetsbestämning	1993-11-04	1264-528
Fastighetsreglering	1995-01-16	1264-559
Anläggningsåtgärd	2012-05-31	1264-1181

Ursprung

Skurup Skurup 50:29

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6149404.0	405018.8



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 843 m ²	3 843 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta

