

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 208108001-0038
inom RB Brf Eslövshus nr 8



Oktober 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 208108001-0038 inom RB Brf Eslövshus nr 8 (org.nr 742000-2144).
ADRESS	Repslagaregatan 8, lgh 1106 241 32 Eslöv
BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE	F-1360-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	1 rum och kök enligt lägenhetsutdrag. (aktuell lägenhet utgörs av 2 rum och kök).
LÄGENHETSSTORLEK	41,5 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	3 350 kr exkl. obligatoriska avgifter.
VÅNINGSPLAN	2 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför en eventuell exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	6 oktober 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 625 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-10-11



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. UTDRAG UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. UTDRAG UT LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN
6. ÅRSREDOVISNING 2024
7. ENERGIDEKLARATION
8. ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

1. UPPDRAGSBESKRIVNING

UPPDRAG

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

VÄRDERINGSOBJEKT

Bostadsrätt nummer 208108001-0038

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

RB Brf Eslövshus nr 8 (org.nr 742000-2144)

ADRESS

Repslagaregatan 8, lgh 1106
241 32 Eslöv

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE

F-1360-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

6 oktober 2025

VÄRDERINGSÄNDAMÅL

Aktuellt Marknadsvärde inför en eventuell 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.

ALLMÄNNA VILLKOR

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på nedan angivet underlag.

Besiktning av objektet

Utfördes 6 oktober 2025 av Mattias Bergviken tillsammans med Kronofogden och bostadsrättsinnehavare. Övervägande del av bostadsrätten har inspekterats, tillhörande förråd i källare har ej inspekterats invändigt. 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 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 samt årsredovisning.

VÄRDERINGSOBJEKT

Objektet utgörs av en lägenhet om 41,5 kvm fördelad på 2 rum och kök (1 rum och kök enligt lägenhetsutdrag) belägen på våning 2 av 3 i centrala Eslöv. Ursprungliga köket har flyttats till hallen och f.d. kök har gjorts om till sovrum.

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

Från bostaden har man gångavstånd till service, butiker och restauranger. Allmänna kommunikation finns i närområdet i form av buss och tågtrafik.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

- Våning: 2 av 3 (nås via loftgång).
- Hall: Klinker på golv samt målade väggar.
- Kök: Köksinredning i vitt, håll med två plattor (okänt fabrikat), ugn (IKEA), fläkt (okänt fabrikat), diskmaskin (Logik) samt kyl/ frys (Bosch). Kakel över köksbänk. Ursprungligt kök har flyttats till hall från nuvarande sovrum varav matplats saknas i anslutning till kök. Klinker på golv samt målade väggar. Frånluftsdon saknas för ventilationskanal. Gott skick/normal standard.
- Badrum: Inrett med WC, tvättställ, badrumsskåp samt badkar. klinker på golv samt kakel på väggar. Äldre skick/normal standard. Osäker funktion på duschblandare. Badrumströskel saknas mellan hall och badrum, vidare kontroll rekommenderas av en eventuell köpare.
- Vardagsrum: Laminat på golv och målade väggar.
- Sovrum: Laminat på golv, panel, tapetserade väggar. Mindre underhållsbehov föreligger, ytskikt ej färdigställt i anslutning till radiator.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt normalt/gott skick samt standard av normal karaktär. Notera att ursprunglig planlösning har ändrats, köket har flyttats till hall från nuvarande sovrum och ligger i direkt anslutning till badrum.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 3 350 kr/mån, motsvarande ca 967 kr/kvm år. Avgiften är inkl. vatten och bostadsrättstillägg. Obligatorisk avgift om 46 kr/mån tillkommer för kabel-tv/bredband samt 346 kr/mån för värme. Avgiften är exkl. el. Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (andelsvärde): 1,77869 %, Andelstal (insats): 1,77865 %. Inre fond: information saknas. Lägenheten är pantsatt.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag.

Förråd

Lägenhetsförråd finns enligt uppgift från representant i föreningen. Förråd är ej inspekterat av undertecknad.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheterna Eslöv Kronhjorten 3.

Byggnader

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 48 lägenheter, en lokal upplåten med hyresrätt samt lokal inrymmande garageplatser enligt erhållen årsredovisning (2024). Den sammanlagda boarean uppgår till 2 622 kvm, lokalytan uppgår till ca 1 237 kvm enligt årsredovisning 2024. Nybyggnadsår 1971, värdeår 1971 samt tillbyggnadsår 2022 enligt taxeringsuppgifter.

Not: avvikelse förekommer av redovisad lokalarea i årsredovisningen mot taxerade ytor.

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas fjärrvärme resp. värmepump-frånluft (el) enligt energideklaration.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med återvinning enligt energideklaration.

Hiss

Finns i trapphus.

Bredband/Tv

Kabel-tv (grundutbud) samt bredband via tele2 enligt representant från föreningen.

Gemensamma utrymmen

Gemensam tvättstuga, cykelförråd samt samlingslokal finns inom föreningen.

Parkering/garage

Garageplatser finns inom föreningen (kösystem tillämpas). Kostnaden för garage är i dagsläget 320 kr/mån. För tillgänglighet och vidare information kontakta bostadsrättsföreningen.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till ca 4 335 000 kr motsvarande ca 1 653 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 1 879 556 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

39 038 000 varav byggnadsvärde 29 238 000 samt markvärde 9 800 000 kr. hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens Eslöv Kronhjortens tomt omfattas av en hörntomt om 8 831 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda ytor, buskar, pergola samt planteringar. Garage finns under gårdsplan.

Energideklaration

Utförd 2022-08-22, 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. Köpeskillningarna 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: Eslövs tätort (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2025-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 30–45 kvm
- Antal rum: 1 rum och kök.
- Nybyggnadsår: 1 940–1 990

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 2 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade objekt har försålts inom föreningen (RB Brf Eslövshus nr 8) i intervallet 14 458 – 15 301 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 14 879 kr/kvm eller en köpeskillning om 617 000 kr (600 000-635 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, storlek, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 625 000 kr, motsvarande ca 14 939 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

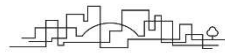
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **625 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2025-10-11



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1 (FOTO)



Foto, fasad

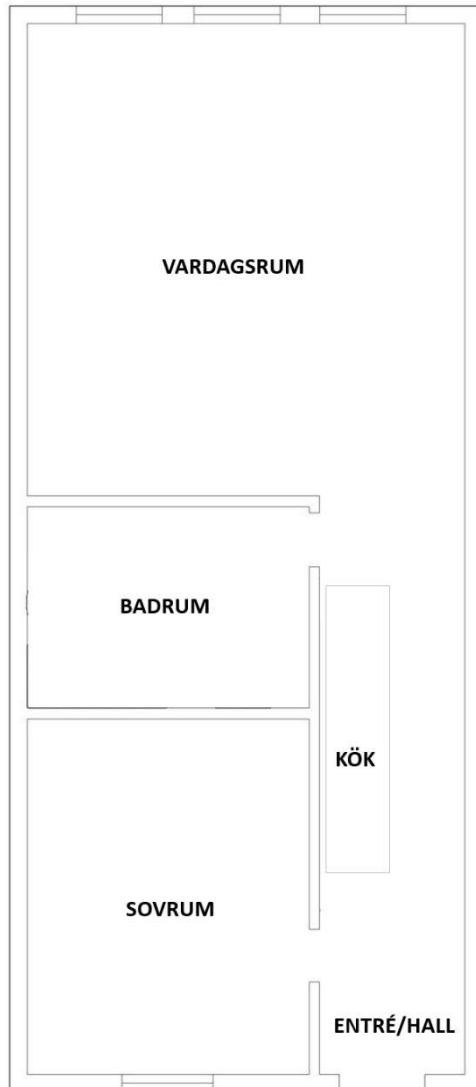


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



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

Beteckningar

Beteckning Eslöv Kronhjorten 3	UUID 909a6a5b-954f-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120201479	Län- och kommunkod 1285
Distrikt Eslöv	Distriktskod 101203	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-09-24	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2015-05-29
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-09			

Adress

Adress Repslagaregatan 8, 10 241 32 Eslöv
--

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 742000-2144 Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus Nr 8 C/O Riksbyggen Box 8057 200 41 Malmö Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Eslövshus Nr 8	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1970-05-13	Akt 70/779
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 1970-02-13 Ingen köpeskillning redovisad			
Anmärkningar Id-nummer kompletterat 92/4662			

Anteckningar

Innehåll Föreläggande att sanera pcb-haltig fog bakom balkong senast 2022-12-31	Inskrivningsdag 2012-12-21	Akt 12/31628
---	--------------------------------------	------------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6 Totalt belopp: 6 190 000 SEK
--

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 630 000 SEK	1972-03-22	72/2074
Anmärkningar Innehavare: 96/8141 Folksam, Låneavdelningen, 106 60 Stockholm			
2	804 000 SEK	1972-03-22	72/2075
Anmärkningar Innehavare: 96/8142 Folksam, Låneavdelningen, 106 60 Stockholm			
3	277 800 SEK	1972-03-22	72/2076
Anmärkningar Innehavare: 96/8143 Folksam, Låneavdelningen, 106 60 Stockholm			
4	291 200 SEK	1992-04-16	92/4660
Anmärkningar Innehavare: 96/8144 Folksam, Låneavdelningen, 106 60 Stockholm			
5	337 000 SEK	2003-07-14	03/22435
6	1 850 000 SEK	2015-05-07	D-2015-00186436:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Hässelholm	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1961-01-19	12-ESL-376
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning 106-kronhjorten	1969-06-11	1285K-T/106C

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål

Starkström

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Ledningsrätt

Beteckning

1285-1467.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Kraftringen Nät AB

Ringsjö Energi AB

Last

Eslöv Abborren 2,15

Eslöv Abboten 1

Eslöv Araslöv 1,5-10

Eslöv Aronsliljan 1

Eslöv Asien 1

Eslöv Aspen 7

Eslöv Australien 1

Eslöv Avbitaren 2

Eslöv Axelvold 6

Eslöv Axet 11

Eslöv Banvakten 10

Eslöv Bellinga 1

Eslöv Berga S:3,6,8

Eslöv Betan 9

Eslöv Biet 1

Eslöv Bläsgåsen 1

Eslöv Bomärket 1

Eslöv Borrestad 1

Eslöv Borret 11

Eslöv Bryggeriet 19, S:1

Eslöv Byalaget 1

Eslöv Dalsland 11

Eslöv Dannemannen 33-34

Eslöv Drottningen 1,3,6,2,4-5, S:1

Eslöv Druvan S:1

Eslöv Ekorren 5

Eslöv Ellinge 36:2-3

Eslöv Enskiftet 3

Eslöv Eslöv 51:4,11,17,5,53, 52:21,14, 53:3,14,19,28,31,1,4,7, 54:2,6,10,1,4-5,11,18, S:9,119

Eslöv Fasanen 10, S:1

Eslöv Fäladen 1

Eslöv Fältet 1-6

Eslöv Förposten 1,5,10-11

Eslöv Gryby 7:10, 10:2,8, 11:2, 12:1,5, 17:2, S:4

Eslöv Grållen S:1-2

Eslöv Grödan 1-3

Eslöv Gullvivan 1

Eslöv Gäddan 29,39

Eslöv Gärsnäs 2

Eslöv Gåsen 17

Eslöv Hagen 1-3

Eslöv Hammaren 2

Eslöv Hanaskog 1-2

Eslöv Herrevad 2

Eslöv Hovdala 3-4

Eslöv Hyveln 3

Eslöv Häggen 16-17

Eslöv Hästen 15

Eslöv Högvakten 2

Eslöv Hörnstenen 3

Eslöv Illern 35

Eslöv Jordberga 1
Eslöv Kajan 1-2
Eslöv Kastanjen 1-2
Eslöv Klågerup 1
Eslöv Kopparormen 3-4
Eslöv Kopparslagaren 1
Eslöv Krageholm 1
Eslöv Kronhjorten 2-3
Eslöv Kyrkstöten 4
Eslöv Kärnan 1
Eslöv Kärråkra 1
Eslöv Lammet 6,9-12,14
Eslöv Lindholmen 1-3
Eslöv Lodstocken 3
Eslöv Långåkra 1:8,10-12, S:1
Eslöv Malmen S:1
Eslöv Malmöhus 2
Eslöv Maltesholm 1-2,6
Eslöv Mossrosen 2
Eslöv Munken 1-2
Eslöv Nordsvensken 1
Eslöv Nunnan 2
Eslöv Nyckelharpan 1
Eslöv Näktergalen 1
Eslöv Närke 1-3
Eslöv Odlingen 1-4,6-8
Eslöv Paddan 2
Eslöv Piggvaren 4
Eslöv Renen 6
Eslöv Riddaren 3,5,11-14
Eslöv Rovän 11,15
Eslöv Rydsgård 1
Eslöv Rödingen 1
Eslöv Rönnen 3
Eslöv Sallerup 52:18,15-16, S:11-12,14,16,21, 50:10,20,30
Eslöv Skatan 3-4,6-9
Eslöv Skottland 1
Eslöv Skrivbordet 1
Eslöv Skruvmejseln 9,13
Eslöv Skräddaren 3
Eslöv Skytten 5
Eslöv Slaktaren 22
Eslöv Slottsfrun 2
Eslöv Småland 1,7
Eslöv Snickaren 19
Eslöv Spinnaren 9-12
Eslöv Stallaren 1
Eslöv Städet 4,8
Eslöv Stämjärnet 14,26
Eslöv Svaneholm 1-6
Eslöv Svarvaren 9-12
Eslöv Svarven 7
Eslöv Sädgåsen 1-3
Eslöv Tegen 2-4
Eslöv Timmermannen 2,16
Eslöv Träskofiolen 7
Eslöv Tunbyholm 3
Eslöv Tvättbjörnen 1-2
Eslöv Valnöten 1
Eslöv Valpen 33
Eslöv Violinen 1-3
Eslöv Visdomen 2
Eslöv Västerbotten 22
Eslöv Vången 3,5
Eslöv Vårlöken 1

- Eslöv Ädlingen 2
- Eslöv Ängeltofta 6
- Eslöv Ängen 2-3
- Eslöv Åkermannen 14
- Eslöv Åkern 1-5
- Eslöv Örnen 22
- Eslöv Östra Asmundtorp 6:16

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 176583-6	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 39 038 000 SEK	därav byggnadsvärde 29 238 000 SEK	därav markvärde 9 800 000 SEK
Taxerade ägare 742000-2144 Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus Nr 8 C/O Riksbyggen Box 8057 20041 Malmö		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 12785253 (2025)

Taxeringsvärde 9 800 000 SEK	Riktvärdeområde 1285008	Byggrätt ovan mark 3 277 kvm	Riktvärde byggrätt 2 991 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 59357253 (2025)

Taxeringsvärde 1 238 000 SEK	Riktvärdeområde 1285008	Lokalyta 1 150 kvm	Hyra 234 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1971	Tillbyggnadsår 2022	Värdeår 1971
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 12784253 (2025)

Taxeringsvärde 28 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1285008	Bostadsyta 2 622 kvm	Hyra 3 409 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1971	Tillbyggnadsår 2022	Värdeår 1971
Tillhör byggnad 1			

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1969-11-05	1285K-M3/106
Sammanläggning	1970-01-30	1285K-M3/106
Ledningsrättsåtgärd	2006-07-13	1285-1467

Ursprung
Eslöv Eslöv 49:31,33-35,345-349,377,379-381,384, 50:400-401, 55:3,101

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6189734.0	393663.8
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 831 m ²	3 831 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Eslöv 106-Kronhjorten:3	1983-11-01	12-HÖÖ-1937

Källa: Lantmäteriet

