

**BERGVIKEN**  
FASTIGHETSVÄRDERING

# VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 1:13  
inom Brf Bokelund



November 2025

---

**Adress**

Bergviken Värdering & Analys AB  
Box 113  
236 23 Höllviken

**Hemsida**

[www.bergviken.com](http://www.bergviken.com)

**Kontakt**

[info@bergviken.com](mailto:info@bergviken.com)  
+46 (0) 708 42 24 02

**Org.nr**

559228-4334

## SAMMANFATTNING

|                                |                                                                                                                                             |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>VÄRDERINGSOBJEKT</b>        | Bostadsrätt nummer 1:13 inom Brf Bokelund (org.nr 737000-0262).                                                                             |
| <b>ADRESS</b>                  | Bokelundsgatan 11 A, lgh 1201<br>283 71 Lönsboda                                                                                            |
| <b>BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE</b> | F-2021-25-12                                                                                                                                |
| <b>OBJEKTSTYP</b>              | Bostadsrätt                                                                                                                                 |
| <b>ANTAL RUM</b>               | 1 rum och kök                                                                                                                               |
| <b>LÄGENHETSSTORLEK</b>        | 54 kvm enligt lägenhetsförteckning.                                                                                                         |
| <b>MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)</b>  | 3 245 kr enligt bostadsrättsförening.                                                                                                       |
| <b>VÅNINGSPÅN</b>              | 3 av 3                                                                                                                                      |
| <b>UPPDRAGSGIVARE</b>          | Kronofogdemyndigheten                                                                                                                       |
| <b>VÄRDERINGSÄNDAMÅL</b>       | Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.                                                                                          |
| <b>VÄRDETIDPUNKT</b>           | 28 november 2025                                                                                                                            |
| <b>MARKNADSVÄRDE</b>           | Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till<br><b>65 000 kronor.</b><br>Bedömt värdeintervall +/- 10 % |

Höllviken 2025-11-29

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 UT LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN/LÄGENHETSKORT
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 1:13.

### BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Bokelund (org.nr 737000-0262)

### ADRESS

Bokelundsgatan 11 A, lgh 1201  
283 71 Lönsboda

### UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

### BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-2021-25-12 (privatperson)

### VÄRDETIDPUNKT

28 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 28 november 2025 av Mattias Bergviken tillsammans med ordförande i föreningen, bostadsrättshavare närvarade ej. 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 54 kvm fördelad på 1 rum och kök belägen på våning 3 av 3 ut med Bokelundsgatan i Lönsboda i Osby kommun. Lägenheten har balkong ut från sovrum/vardagsrum.

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

Busshållplats, grönområde, matbutik och service m.m. finns på gångavstånd från lägenheten.

**Lägenhetens planlösning/roomsbeskrivning (sannolikt utförande).**

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Våning:       | 3 av 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Hall:         | Laminat/klickgolv (fabrikat okänt) samt målade väggar. Delar av hall har delats av till en sovalkov (vägg har satts upp mellan hall och vardagsrum). Flertalet skador finns i golv.                                                                                                                                                                                  |
| Kök:          | Svart köksinredning med ugn (okänt fabrikat), häll (okänt fabrikat), fläkt (okänt), kyl/frys (Electrolux). Laminat/ klickgolv samt målade väggar. Bänkdiskmaskin från Candy (ej installerad). Underhållsbehov föreligger, bl.a. saknas kökslucka och låda. Normal standard.                                                                                          |
| Förråd:       | Två stycken förråd finns i lägenheten (radiatorer saknas, osäkerhet föreligger om utrymmena är isolerade eller ej).                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Badrum/WC:    | Inrett med toalett, tvättställ samt dusch. Troligen våtrumsmatta på golv och väggar. Badrum håller äldre skick och standard, renoveringsbehov föreligger. Bristfällig elinstallation i anslutning till badrumsskåp. Rost-angrepp noterades på vattenledningar till radiator. Vidare inspektion av badrum och eventuella skador rekommenderas av en eventuell köpare. |
| V-rum/sovrum: | Parkett på golv samt målade väggar. Utgång till balkong. Flertalet skador i ytskikt (väggar och golv) noterades.                                                                                                                                                                                                                                                     |

**Skick och standard**

Lägenheten håller generellt äldre skick och standard. Underhålls-/renoveringsbehov föreligger.

**Avgift, andelstal m.m.**

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 3 245 kr/mån enligt uppgift från föreningen, motsvarande ca 721 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme, VA samt bostadsrättstillägg enligt information från bostadsrättsföreningen. Avgiften är exkl. hushållsel. Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (i föreningen): 4,1957554. Inre fond: information saknas. Lägenheten är ej pantsatt enligt lägenhetsförteckning.

*Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag.*

**Förråd**

Tillhörande lägenhetsförråd finns enligt ordförande i källare och på vinden, förråd är ej inspekterat av undertecknad.

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

**Fastighet**

Föreningen äger fastigheterna Osby Lönsboda 49:55 samt Osby Lönsboda 49:59. Värdeingsobjektet är beläget inom fastigheten Osby Lönsboda 49:49.

## Byggnader

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 22 lägenheter. Den sammanlagda boarean uppgår till totalt 1 287 kvm samt en lokalarea om 182 kvm enligt taxeringsuppgifter. Nybyggnadsår 1953-1955 samt värdeår 1953-1955 enligt taxeringsuppgifter.

## Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas luft/vatten värmepumpar enligt energideklaration. Som spets nyttjas oljepanna enligt uppgift från föreningen.

## Ventilation

Självdreg enligt energideklaration.

## Hiss

Finns ej.

## Bredband/Tv

Fiber finns indraget i byggnaden enligt bostadsrättsföreningen, avtal tecknas av lägenhetsinnehavaren.

## Gemensamma utrymmen

Gemensam tvättstuga finns inom föreningen.

## Parkering/garage

Parkeringsplatser finns inom föreningen. Garageplatser (6 st) finns att hyra inom föreningen, kösystem tillämpas.

## Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till 0 kr. Fond för yttre underhåll är ej specificerat i erhållen årsredovisningen (2024). Se bifogat årsredovisning för vidare information.

## Underhållsplan

Information saknas.

## Taxeringsvärde för fastigheten Osby Lönsboda 49:59

3 604 000 kr varav byggnadsvärde 2 742 000 samt markvärde 862 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

## Tomt

Fastigheten Osby Lönsboda 49:59 tomt omfattas av en hörntomt om 2 453 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen hårdgjorda gångar, parkeringsytor samt grönytor.

## Energideklaration

Utförd 2019-11-07, 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: Hässleholm (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2023-06-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 40–70 kvm
- Nybyggnadsår: 1 930–1 990
- Antal rum: 1-2 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.

Inga försålda objekt finns registrerade i ortprisdataserna UCBV eller Valuequard under ovan studerade period. Det har under studerad period försålts totalt 4 bostadsrätter inom Brf Bokelund enligt uppgift från ordförande i föreningen med egenskaper enligt ovan.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 1 296 – 2 132 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 1 609 kr/kvm eller en köpeskilling om 91 250 kr (60 000 - 145 000 kr). Objektet bedöms vara i sämre skick än ovan noterade försäljningar.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, byggår, utformning, årsavgift, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 65 000 kr, motsvarande ca 1 200 kr/kvm.

## 5. MARKNADSVÄRDE

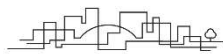
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **65 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2025-11-30



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

# BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

## BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

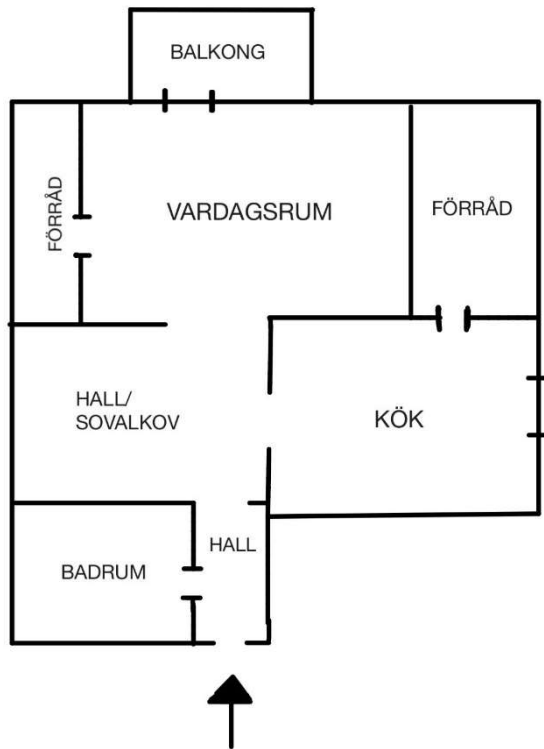


Foto, fasad



Foto, fasad

## BILAGA 2, PLANRITNING



*Notera att planritning ej är skalenlig (endast grovt estimerad). Avvikelser förekommer på ritning mot verkligt utförande.*

## Beteckningar

|                                          |                                                     |                                      |                                                                                                                             |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beteckning</b><br>Osby Lönsboda 49:59 | <b>UUID</b><br>909a6a60-0d88-90ec-e040-ed8f66444c3f | <b>Fastighetsnyckel</b><br>120693207 | <b>Senaste ändringen i allmänna delen</b><br>2023-09-19                                                                     |
| <b>Län- och kommunkod</b><br>1273        | <b>Distrikt</b><br>Örkened<br>Socken: örkened       | <b>Distriktskod</b><br>101381        | <b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b><br>2019-03-01<br><br><b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b><br>2025-11-27 |

## Adress

## Adress

Bokelundsgatan 11 A, 11 B  
283 71 Lönsboda

Byggmästaregatan (6)

Ekelundsgatan (6)

## Inskrivningsinformation

## Lagfart

|                                                                                                                                                    |                     |                                      |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|--------------------|
| <b>Ägare</b><br>737000-0262<br>Bostadsrättsföreningen Bokelund<br>Bokelundsgatan 11a<br>283 71 Lönsboda<br>Inskrivet ägarnamn: Brf Bokelund<br>Upa | <b>Andel</b><br>1/1 | <b>Inskrivningsdag</b><br>1953-01-14 | <b>Akt</b><br>53/8 |
| <b>Berört fång</b><br>53/8, andel 1/1<br>Köp (inklusive transportköp):<br>1953-01-07<br>Ingen köpeskilling redovisad                               |                     |                                      |                    |

## Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1  
Totalt belopp: 600 000 SEK

|           |               |                        |            |
|-----------|---------------|------------------------|------------|
| <b>Nr</b> | <b>Belopp</b> | <b>Inskrivningsdag</b> | <b>Akt</b> |
| 1         | 600 000 SEK   | 2005-09-06             | 05/14352   |

## Ajourförande inskrivningsmyndighet

|                                       |                                              |
|---------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Myndighet</b><br>Lantmäteriet      | <b>Kontorbeteckning</b><br>Hässleholm        |
| <b>Telefonnummer</b><br>0771-63 63 63 | <b>E-mail</b><br>fastighetsinskrivning@lm.se |

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan

Datum

1936-01-24

Akt

11-LÖN-32/36

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning

Sotaren

1952-11-19

11-LÖN-125/52

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse

Vattenskyddsområde

Lönsboda och tommaboda grundvattentäkt

Datum

2007-03-08

Laga kraft: 2007-05-30

Akt

1273-P09/131

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer

232896-3

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

3 604 000 SEK

därav byggnadsvärde

2 742 000 SEK

därav markvärde

862 000 SEK

Taxerade ägare

737000-0262

Bostadsrättsföreningen Bokelund

Bokelundsgatan 11a

28371 Lönsboda

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 55090263 (2025)

Taxeringsvärde

862 000 SEK

Riktvärdeområde

1273002

Byggrätt ovan mark

1 015 kvm

Riktvärde byggrätt

849 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 68005263 (2025)

Taxeringsvärde

25 000 SEK

Riktvärdeområde

1273002

Lokalyta

85 kvm

Hyra

12 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1953

Tillbyggnadsår

Värdeår

1953

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 55089263 (2025)

Taxeringsvärde

2 717 000 SEK

Riktvärdeområde

1273002

Bostadsyta

812 kvm

Hyra

852 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1953

Tillbyggnadsår

Värdeår

1953

Tillhör byggnad

1

## Allmänna delen

### Åtgärd

#### Fastighetsrättsliga åtgärder

| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum      | Akt           |
|------------------------------|------------|---------------|
| Tomtmätning                  | 1952-12-17 |               |
| Sammanläggning               | 1953-01-06 | 11-LÖN-127/53 |

### Ursprung

Osby Lönsboda 49:127-128

### Läge, Karta

| Område | Typ        | N (SWEREF99 TM) | E (SWEREF99 TM) |
|--------|------------|-----------------|-----------------|
| 1      | Markområde | 6250516.8       | 457801.4        |



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

### Areal

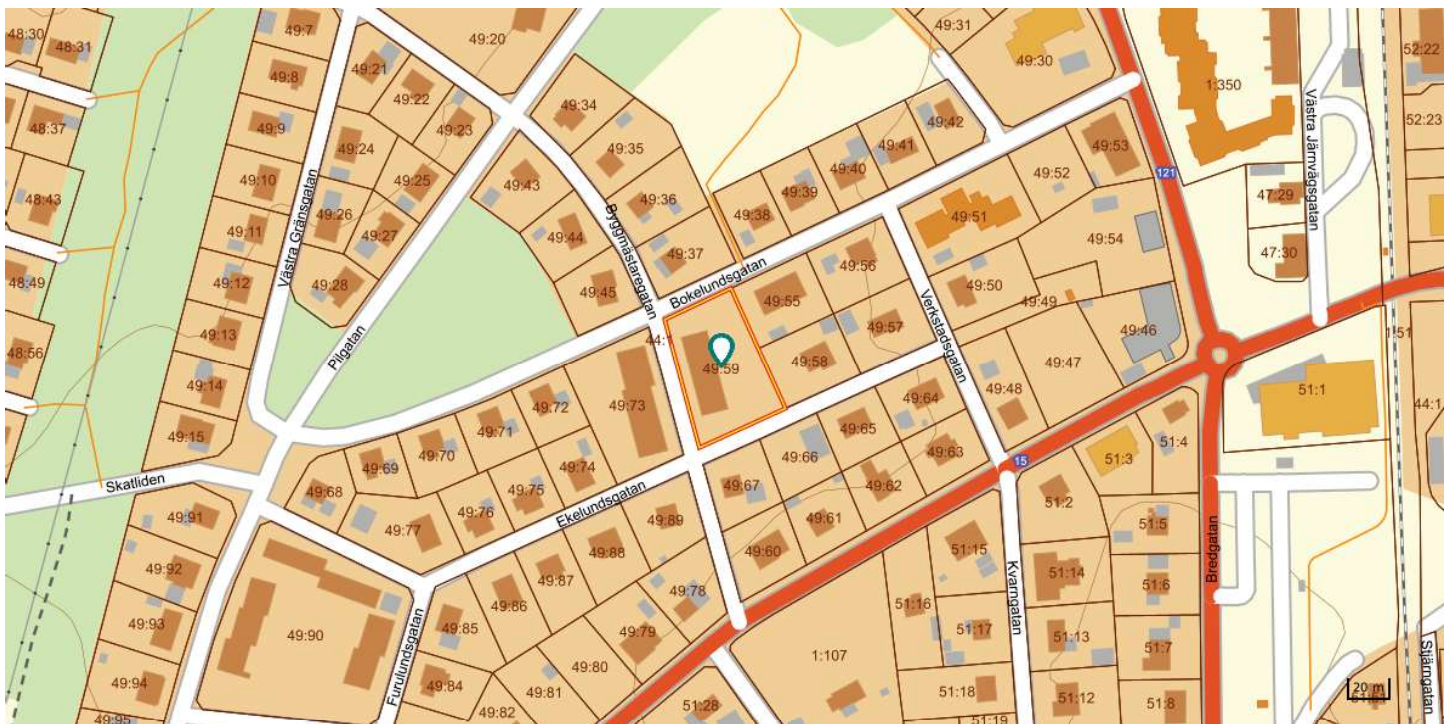
| Område | Totalareal           | Därav landareal      | Därav vattenareal |
|--------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Total  | 2 453 m <sup>2</sup> | 2 453 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup>  |

### Tidigare beteckningar

| Beteckning          | Omregistreringsdatum | Akt      |
|---------------------|----------------------|----------|
| L-Örkened Sotaren:7 | 1991-09-25           | 1183-927 |

Källa: Lantmäteriet

## Fastighetskarta



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