

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 210141001-0037
inom RB Brf Bjuvshus nr 1



Juli 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

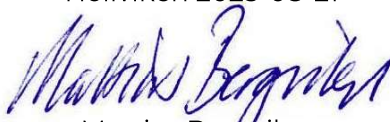
Org.nr

559228-4334

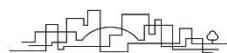
SAMMANFATTNING

VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 210141001-0037 inom RB Brf Bjuvshus nr 1 (743000-2068).
ADRESS	Norra Ringgatan 5 A, lgh 1204 267 31 Bjuv
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-1251-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	2 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	57,5 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	5 532 kr
VÅNINGSPÅN	3 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	31 juli 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 425 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-08-21


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 2022-23
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 210141001-0037

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

RB Brf Bjuvshus nr 1 (org.nr 743000-2068)

ADRESS

Norra Ringgatan 5 A, lgh 1204
267 31 Bjuv

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-1251-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

31 juli 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 31 juli 2025 av Mattias Bergviken tillsammans med vice ordförande i föreningen, bostadsrättshavare närvarade ej vid inspektionen. 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 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 lägenhet om 57,5 kvm fördelad på 2 rum och kök belägen på våning 3 av 3 i Bjuv. Genomgående lägenhet med inglasad balkong.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus, grönytor samt Varagårdsskolan (F9).

Allmänna kommunikationer finns inom gångavstånd från bostaden i form av buss- och tågtrafik.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	3 av 3
Hall:	Laminat på golv samt målade väggar. I anslutning till hall finns även en klädkammare (KLK).
Badrum:	Inrett med WC, tvättställ, badrumsskåp samt dusch. Klinker på golv samt kaklade väggar. Äldre skick och standard.
Kök:	Äldre köksinredning med spis/ugn (Gorenje), fläkt (Electrolux), bänkdiskmaskin (Bosch), kyl/frys från Gorenje. Kakel över arbetsbänk. Laminat på golv samt målade resp. sten på väggar. Nomalt skick och standard.
Vardagsrum:	Laminat/plattor på golv samt målade väggar, utgång till inglasad balkong. Större låda med spottar är monterad i tak.
Sovrum:	Laminat på golv, målade väggar samt skjutgarderob.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt äldre skick och standard. Visst underhållsbehov föreligger, bl.a. saknas flertalet eluttag i lägenheten. Vidare noterades skador i innerdörrar vid inspektionstillfället. Badrum håller skick och standard av äldre karaktär. Lägenheten var ej möblerad vid inspektionstillfället.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 5 532 kr/mån, motsvarande ca 1 155 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme, vatten samt bostadsrättstillägg. El ingår ej i avgiften. Avgiften kommer enligt vice ordförande i föreningen höjas med 3 % från och med 1 september 2025. Ingen ytterligare avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (insats): 2,95000 %, Andelstal (kapital): 2,94999 %. Inre fond: 0 kr. Lägenheten är pantsatt.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag/mäklarbild.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd (2 st) finns i källare enligt styrelsen i föreningen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Bjuv Hunden 5.

Byggnader

På fastigheten finns uppfört två byggnader inrymmande totalt 39 lägenheter samt två lokaler. Den sammanlagda boarean (BOA) uppgår till 1 855 kvm samt en lokalyta (LOA) om 74 kvm enligt årsredovisningen 2022-23. Nybyggnadsår 1952, tillbyggnadsår 2006 samt värdeår 1963 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas fjärrvärme enligt bilagd energideklaration.

Ventilation

Självdugad enligt energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Kabel-tv finns ej. Bredband finns via Öresunds kraft enligt uppgift från föreningen. Bredband tecknas separat av bostadsrättshavare.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga finns i källare.

Parkering

Parkeringsplatser finns ej inom föreningen. Fyra garageplatser finns, kösystem tillämpas. Garageplatser kostar enligt uppgift från föreningen 250 kr/mån.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2022-23) till ca 9 406 576 kr motsvarande ca 4 876 kr/kvm area (BOA+LOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 847 975 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

16 760 000 varav byggnadsvärde 12 960 000 samt markvärde 3 800 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2022.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en mellantomt om 3 001 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av grönytor, planteringar träd, uteplats samt hårdgjorda ytor.

Energideklaration

Utförd 2024-06-10, 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: Bjuvs tätort (närområdet)
- Förvärvstid: Från 2023-07-31 – per dagens datum
- Bostadsyta: 50–60 kvm
- Antal rum: 2
- Byggår: 1940–1980

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 6 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade objekt har försålts inom föreningen (RB Brf Bjuvshus nr 1) i intervallet 3 269 – 12 480 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 8 033 kr/kvm eller en köpeskilling om ca 438 000 kr (170 000 – 649 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, byggår, utformning, årsavgift, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 425 000 kr, motsvarande ca 7 400 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **425 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2025-08-21



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

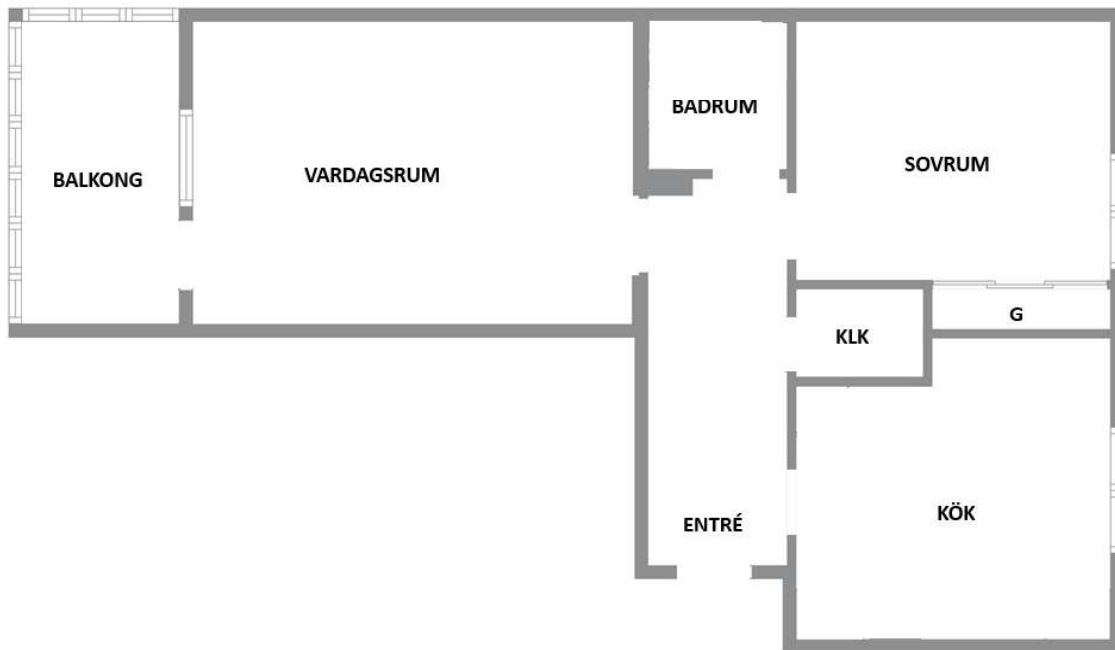


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritning ej är skalenlig, avvikelser förekommer.

Beteckningar

Beteckning Bjuv Hunden 5	UUID 909a6a5b-6533-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120189163	Län- och kommunkod 1260
Distrikt Bjuv Socken: bjuv	Distriktskod 101292	Senaste ändringen i allmänna delen 1997-04-04	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2020-09-16
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-08-19			

Adress

Adress Norra Ringgatan 5 A, 5 B 267 31 Bjuv
Östergatan 7 A, 7 B 267 31 Bjuv

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 743000-2068 Riksbyggen Bostadsrättsförening Bjuvshus Nr 1 C/O Riksbyggen Tingshusgatan 2 262 32 Ängelholm Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Bjuvshus Nr 1	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1952-03-19	Akt 52/231
Berört fång Gåva: 1952-03-03 Ingen köpeskilling redovisad			
Anmärkningar Id-nummer kompletterat 96/1435			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 13 Totalt belopp: 10 482 000 SEK			
Nr 1	Belopp 300 000 SEK	Inskrivningsdag 1952-04-23	Akt 52/796
Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Bjuv Hunden 3-4			

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	200 000 SEK	1953-02-04	53/175A
Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Bjuv Hunden 3-4 Utbyte 53/2005			
3	100 000 SEK	1953-02-04	53/175B
Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Bjuv Hunden 3-4 Utbyte 53/2005			
4	300 000 SEK	1953-02-04	53/176
Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Bjuv Hunden 3-4			
5	139 100 SEK	1954-10-20	54/2633
Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Bjuv Hunden 3-4			
6	19 500 SEK	1954-10-20	54/2634
Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Bjuv Hunden 3-4			
7	512 400 SEK	1995-12-19	95/18698A
Anmärkningar Utbyte 10/36557			
8	229 000 SEK	1995-12-19	95/18698B
Anmärkningar Utbyte 10/36557			
9	890 000 SEK	1996-01-24	96/1433A
Anmärkningar Utbyte 09/23197			
10	1 310 000 SEK	1996-01-24	96/1433B
Anmärkningar Utbyte 09/23197			
11	427 000 SEK	2006-06-13	06/22634A

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
12	3 428 000 SEK	2006-06-13	06/22634B
13	2 627 000 SEK	2020-09-07	D-2020-00362712:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Hässleholm	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Hunden	1954-11-22	1260K-23
Stadsplan Bjuvs köping	1960-04-02	1260-P2025/2
Anmärkningar Originalplan 12-bjs-49		

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	1260-288.1
Bildningsåtgärd Ledningsåtgärd			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Bjuvs Energi AB Vattenfall AB Värme Norden Nevel AB			
Last			

Bjuv Bjuv 1:11, 8:1,14,16-17,34, 10:4,69,81, 12:3, 22:1
Bjuv Bjuvstorp 3:1,17, 5:114, 6:1,177
Bjuv Blåklinten 5
Bjuv Brogårdar 8:5-6,8-36,38-39
Bjuv Ekorren 1
Bjuv Ekoxen 1-2
Bjuv Elefanten 1
Bjuv Enhörningen 5
Bjuv Falken 2
Bjuv Hunden 5,7
Bjuv Liljan 4
Bjuv Lyran 1
Bjuv Medborgaren 1
Bjuv Orren 2-3
Bjuv Rektorn 1
Bjuv Selleberga 17:1
Bjuv Solrosen 4
Bjuv Tulpanen 1
Bjuv Ulven 1
Bjuv Vallmon 1
Bjuv Vitsippan 1-3

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 181345-3	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 16 760 000 SEK	därav byggnadsvärde 12 960 000 SEK	därav markvärde 3 800 000 SEK
Taxerade ägare 743000-2068 Riksbyggen Bostadsrättsförening Bjuvshus Nr 1 C/O Riksbyggen Tingshusgatan 2 26232 Ängelholm		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301728966 (2025)

Taxeringsvärde 88 000 SEK	Riktvärdeområde 1260004	Byggrätt ovan mark 88 kvm	Riktvärde byggrätt 1 000 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 38330254 (2025)

Taxeringsvärde 3 712 000 SEK	Riktvärdeområde 1260004	Byggrätt ovan mark 2 320 kvm	Riktvärde byggrätt 1 600 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 81457254 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
-----------------------	------------------------	-----------------	-------------

160 000 SEK	1260004	74 kvm	50 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1952	Tillbyggnadsår 2006	Värdeår 1963
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 38329254 (2025)			
Taxeringsvärde 12 800 000 SEK	Riktvärdeområde 1260004	Bostadsyta 1 855 kvm	Hyra 2 226 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1952	Tillbyggnadsår 2006	Värdeår 1963
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1955-02-23	
Sammanläggning	1955-04-23	12-BJS-22
Ledningsrättsåtgärd	1997-04-04	1260-288

Ursprung
Bjuv Hunden 3-4

Läge, Karta				
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6217376.1	370737.7	Karttyp
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.				

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 901 m ²	3 901 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

