

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 18-0441-1-20
inom HSB Brf Lönner i Perstorp



December 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

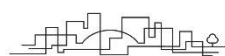
SAMMANFATTNING

VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 18-0441-1-20 inom HSB Brf Lönner i Perstorp (org.nr 737600-0845).
ADRESS	Allégatan 6 C, lgh 1101 284 31 Perstorp
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-2370-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	1 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	44,5 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	4 406 kr enligt lägenhetsförteckning.
VÅNINGSPÅN	2 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	16 december 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 100 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-12-18

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/
BOSTADSRÄTTSinFORMATION.
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 18-0441-1-20.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

ADRESS

Allégatan 6 C, lgh 1101
284 31 Perstorp

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-2370-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

16 december 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 16 december 2025 av Mattias Bergviken tillsammans med representant från 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 44,5 kvm fördelad på 1 rum och kök belägen på våning 2 av 3 ut med Allégatan i centrala Perstorp. Lägenheten har balkong ut från sovrum/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: 2 av 3
- Hall: Klinker på golv, tapet på väggar samt garderober.
- Kök: Äldre köksinredning med spis (Cylinda), fläkt (saknas), kyl/frys (Whirlpool). Laminat på golv samt målade väggar resp. okänd beklädnad. Äldre skick och standard, Underhållsbehov föreligger. Stark doft av ammoniak noterades vid inspektion, troligen kommer lukten från kylskåp/frys.
- Badrum/WC: Inrett med toalett, tvättställ samt dusch. Klinker på golv samt kakel på väggar. Badrum håller äldre skick och standard, vid inspektion fungerade ej spolknappen till toalett.
- V-rum/sovrums: Parkett på golv. Väggar och tak är täckta/klädda med vindsydd/mattor av trädgrenar (troligen pil). Utgång till Balkong.

Not: väggar och tak under vindsydd/mattor har ej inspekterats på grund av bristande tillgänglighet.

Skick och standard

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

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 4 406 kr/mån, motsvarande ca 1 188 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme, VA enligt information från bostadsrättsföreningen. Avgiften är exkl. el. Enligt föreningen kommer avgiften höjas med 2 % från och med 1 januari 2026. Andelstal (insats): 1,73689, andelstal (årsavgift): 1,73689. Inre fond: 16 036 kr per 2025-12-17. Lägenheten är ej pantsatt enligt lägenhetsförteckning.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag/bostadsrättsinformation.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns enligt föreningen i källare, förråd är ej inspekterat av undertecknad.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

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

Byggnader

På fastigheterna 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 2024. Nybyggnadsår 1948, tillbyggnadsår 2023 samt värdeår 1948 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas fjärrvärme enligt energideklaration.

Ventilation

Självdug samt FTX enligt energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband

Bredband via Telia 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 (2024) till 12 404 780 kr motsvarande ca 4 091 kr/kvm boarea (bostadsrätt). Fond för yttre underhåll uppgick till 1 312 894 kr för år 2024 enligt årsredovisning.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde för fastigheten

22 679 000 kr varav byggnadsvärde 17 117 000 samt markvärde 5 562 000 kr.

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

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 2024-12-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 40–45 kvm
- Nybyggnadsår: 1 930–1 990
- Antal rum: 1 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 totalt 3 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 2 247 – 3 258 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 2 820 kr/kvm eller en köpeskillning om ca 125 000 kr (100 000 –145 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, avgift, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 100 000 kr, motsvarande ca 2 247 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

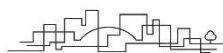
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **100 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2025-12-18



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

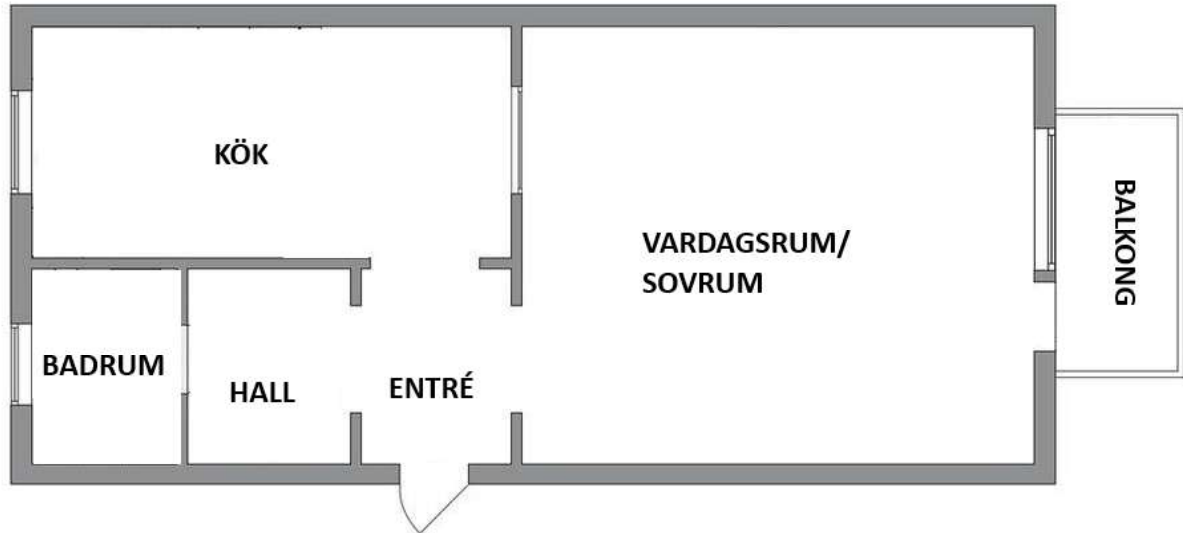


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNINGAR



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

Beteckningar

Beteckning Perstorp Lönner 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 2025-12-17

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 Lönner I Perstorp C/O Hsb Skåne Box 306 281 24 Hässleholm Inskrivet ägarnamn: Hsb:s I Perstorp Brf Lönner	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
Anmärkningar			
Innehavare: 88/5932 Sv Fastighetskredit AB, Box 7370, 103 91 Stockholm			
6	312 000 SEK	1989-08-09	89/5647
Anmärkningar			
Innehavare: 89/5648 Sv Fastighetskredit AB, Box 7370, 103 91 Stockholm			
7	1 800 000 SEK	2012-06-05	12/12469C
Anmärkningar			
Utbyte 14/13637, Utbyte D-2015-00114785:1			
8	1 779 000 SEK	2012-06-05	12/12469D
Anmärkningar			
Utbyte 14/13637, Utbyte D-2015-00114785:1			
9	1 800 000 SEK	2012-06-05	12/12469E
Anmärkningar			
Utbyte 14/13637, Utbyte D-2019-00153915:1			
10	2 660 000 SEK	2012-06-05	12/12469F
Anmärkningar			
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		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Hässleholm	
Telefonnummer		E-mail	
0771-63 63 63		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		

Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Lönnen	1969-12-23	11-PES-899/70
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 Fjärrvärmeledning,väg	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning D201800164911:1.1
Beskrivning Fjärrvärmeledning,väg			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Perstorp Dalian 2			
Last Perstorp Lönnen 11			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 413400-0	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 22 679 000 SEK	därav byggnadsvärde 17 117 000 SEK	därav markvärde 5 562 000 SEK
Taxerade ägare 737600-0845 Hsb Brf Lönnen I Perstorp C/O Hsb Skåne Box 306 28124 Hässleholm		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 301250288 (2025)			
Taxeringsvärde 362 000 SEK	Riktvärdeområde 1275006	Byggrätt ovan mark 427 kvm	Riktvärde byggrätt 848 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301250287 (2025)			
Taxeringsvärde 5 200 000 SEK	Riktvärdeområde 1275006	Byggrätt ovan mark 3 790 kvm	Riktvärde byggrätt 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 Lönner 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 Lönner:11	1991-09-25	1183-927

Källa: Lantmäteriet



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