

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 2
inom Brf Lejonet nr 5



Januari 2026

Adress

Bergviken Värdering & Analys AB
Box 113
236 23 Höllviken

Hemsida

www.bergviken.com

Kontakt

info@bergviken.com
+46 (0) 708 42 24 02

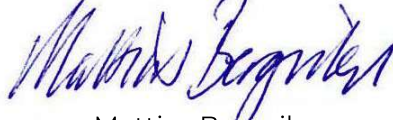
Org.nr

559228-4334

SAMMANFATTNING

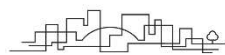
VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 2 inom Brf Lejonet nr 5 (org.nr 748000-0244).
ADRESS	Prästgatan 10 B 274 34 Skurup
BOSTADSRÄTTSINNEHAVARE	F-2858-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	1 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	28,5 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2026)	1 833 kr enligt lägenhetsförteckning.
VÅNINGSPÅN	1 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	21 januari 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 600 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-01-21



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING 2

1. UPPDRAGSBESKRIVNING	4
2. OBJEKTSBESKRIVNING	5
3. VÄRDERINGSMETODIK	7
4. VÄRDEBEDÖMNING	8
5. MARKNADSVÄRDE	8

BILAGOR

1. OBJEKTSFOTO	
2. PLANLÖSNING	
3. UTDrag UR FASTIGHETSREGISTRET	
4. STADGAR	
5. UTDrag 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 2

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Lejonet nr 5 (org.nr 748000-0244).

ADRESS

Prästgatan 10 B

274 34 Skurup

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-2858-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

21 januari 2026

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 21 januari 2026 av Mattias Bergviken tillsammans med representant från bostadsrättsföreningen. Ägare närvarade ej 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 om 28,5 kvm fördelad på 1 rum och kök belägen på våning 1 av 3 utmed Prästgatan i Skurups tätort. Från köket nås en stor inglasad balkong. Närområdet utgörs huvudsakligen av liknande objekt, småhusenheter samt Rutgerskola. Livsmedelsbutiker, service och butiker finns i närområdet.

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

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

- Hall: Klinker på golv och målade väggar. Klädkammare (KLK).
- Kök: Mindre kök med spis (okänt fabrikat), fläkt (Amica) samt kyl/frys från MPM. Klinker på golv målade väggar. Äldre skick/normal standard. Utgång till inglasad balkong.
- Badrum: Mindre badrum med toalett, tvättställ och dusch. klinker på golv och kakel på väggar. Normal skick/standard, visst uppfräschnings behov föreligger.
- Vardagsrum: Vardagsrum med sovalkov. Parkett på golv samt målade väggar.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt normal till äldre skick och standard.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 1 833 kr/mån, motsvarande ca 772 kr/kvm år. Avgiften är inkl. vatten och värme. El ingår ej i avgiften. I avgiften tillkommer en obligatorisk avgift om 527 kr/månad för kabel-TV och fiber (från och med år 2027 kommer kabel-TV och fiber vara valfritt för bostadsrättsinnehavaren) enligt uppgift från föreningen. Enligt representant från bostadsrättsföreningen så kommer avgiften att höjas med ca 10-12 % under våren 2026 på grund av kommande takrenovering. Andelstal (föreningen): 3,4406 %. Andelstal (årsavgifter): 3,4406 %. Inre fond: information saknas. Lägenheten är pantsatt enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsförteckning/lägenhetskort.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns i källare.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Skurup Lejonet 5.

Byggnader

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 16 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Den sammanlagda boarean (BOA) uppgår till 861 kvm enligt taxeringsuppgifter. Fastigheten Skurup Björnen 5 har nybyggnadsår 1944 samt värdeår 1944 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas fjärrvärme enligt energideklaration.

Ventilation

Självdreg enligt energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Fiber och kabel-TV finns via Sydantenn enligt uppgift från föreningen.

Gemensamma utrymmen

Finns ej.

Parkering/garage

Finns parkeringar att hyra för 150 kr/mån inom föreningen. Kösystem tillämpas.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till ca 4 349 250 kr motsvarande ca 5 065 kr/kvm boarea (bostadsrätt). Fond för yttre underhåll: ej specificerat i årsredovisning.

Underhållsplan

Se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

8 452 000 varav byggnadsvärde 6 400 000 samt markvärde 2 052 000kr. Hyreshusenhet, (typkod 320). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en hörntomt om 1 028 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av avgrusade parkeringsytor.

Energideklaration

Utförd 2023-01-24, 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 2024-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 25–40 kvm
- Antal rum: 1 rum och kök
- Byggår: 1930–1960 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 3 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Köpeskillingarna återfinns i intervallet 13 684 – 20 877 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 17 460 kr/kvm eller en köpeskillning om 603 000 kr. Endast ett objekt är försålt inom Brf Lejonet nr 5 med egenskaper enligt ovan, 2024-03-05 försåldes en lägenhet om 28,5 kvm (1 rum och kök) för 595 000 kr, motsvarande 20 877 kr/kvm.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, avgift, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 600 000 kr, motsvarande ca 21 000 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

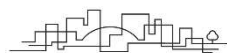
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **600 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-01-21



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

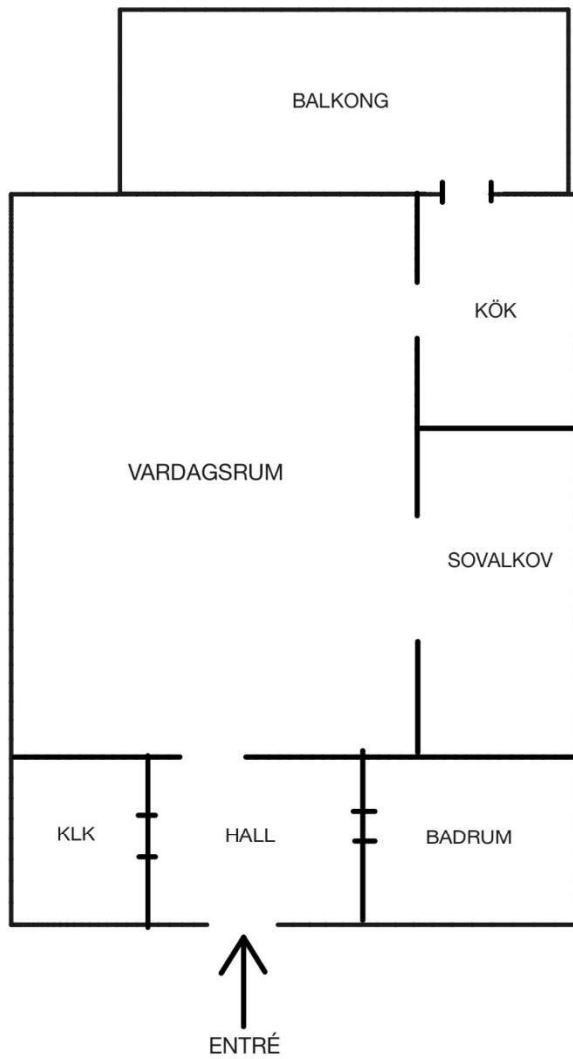


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritning ej är skalenlig (endast grovt estimerade), avvikelser kan förekomma.

Beteckningar

Beteckning Skurup Lejonet 5	UUID 909a6a5a-1c64-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120104980	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 1264	Distrikt Skurup	Distriktskod 101042	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2021-10-08
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-21

Adress

Adress

Prästgatan 10 A, 10 B
274 34 Skurup

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
748000-0244	1/1	1945-05-02	45/330

Bostadsrättsföreningen Lejonet Nr 5
Prästgatan 10 B
274 34 Skurup
Inskrivet ägarnamn: Brf Lejonet Nr 5

Berört fång

45/330, andel 1/1

Köp (inklusive transportköp):

1945-04-23

Ingen köpeskillning redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 95/8835

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 14

Totalt belopp: 4 525 685 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100 000 SEK	1944-04-19	44/387
2	9 000 SEK	1944-04-19	44/388
3	20 000 SEK	1944-04-19	44/389
4	10 000 SEK	1944-04-19	44/390
5	13 600 SEK	1944-04-19	44/391
6	1 900 SEK	1944-10-18	44/899
7	50 000 SEK	1944-10-18	44/900

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
8	21 885 SEK	1945-07-04	45/827
9	5 300 SEK	1945-07-04	45/828
10	100 000 SEK	1982-06-23	82/5763
11	200 000 SEK	1995-10-09	95/8833
12	1 500 000 SEK	2005-05-13	05/16035
13	887 000 SEK	2018-07-04	D-2018-00338482:1
14	1 607 000 SEK	2021-10-07	D-2021-00444002:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Hässleholm

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1938-10-28	12-SKS-177

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning Lejonet	1939-07-24	1264K-265
--------------------------	------------	-----------

Anmärkningar

Ändrad 1986-12-19, se (AKT 1264-P23)

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	401339-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	8 452 000 SEK	6 400 000 SEK	2 052 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
748000-0244 Bostadsrättsföreningen Lejonet Nr 5 Prästgatan 10 B 27434 Skurup	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 27181260 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
2 052 000 SEK	1264004	1 080 kvm	1 900 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 27180260 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
----------------	-----------------	------------	------

6 400 000 SEK	1264004	861 kvm	968 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1944		1944
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1940-04-11	
Införd i tomtboken	1940-05-17	

Ursprung

Skurup Skurup 50:78

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6148891.0	405218.8



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

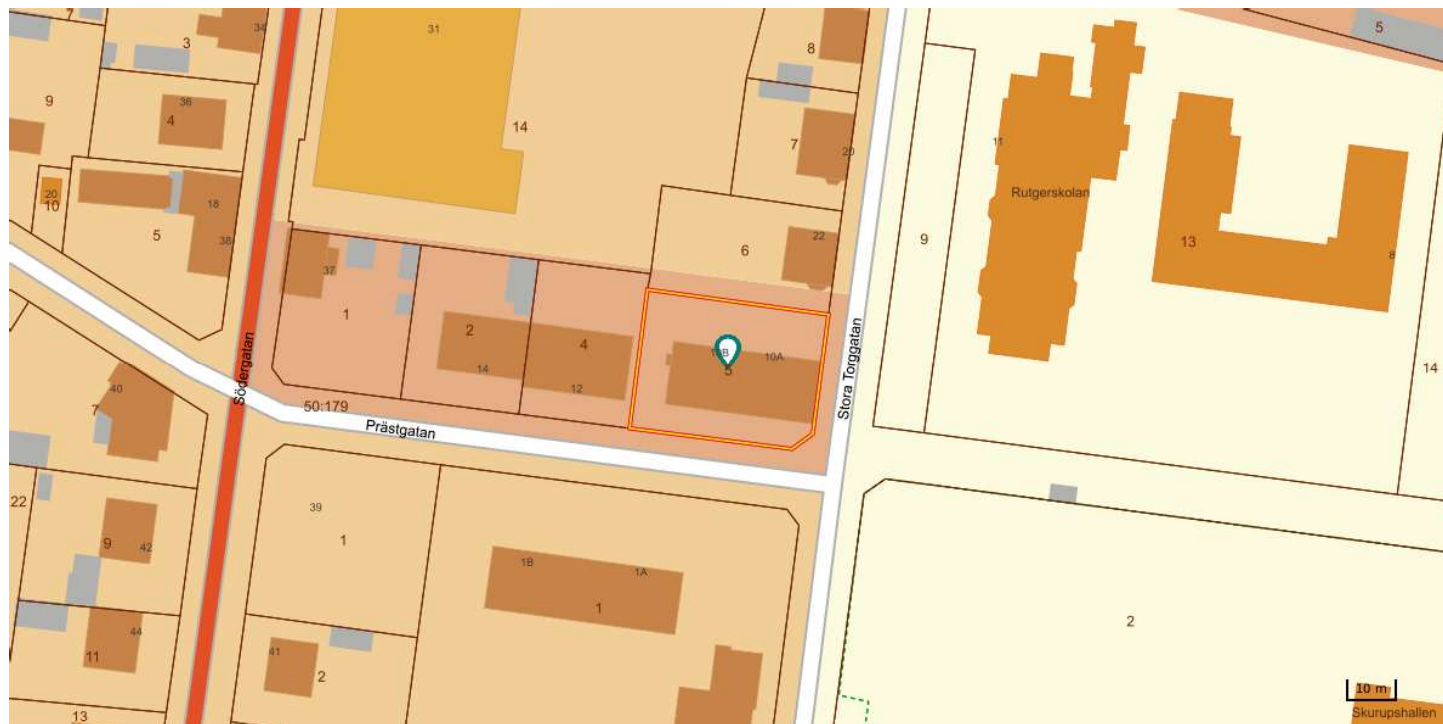
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 028 m ²	1 028 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Skurup Lejonet:5	1983-03-01	12-SKU-658

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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