

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 5
inom Brf Ekorren



Maj 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 5 inom Brf Ekorren (org.nr 742000-0247).
ADRESS	Vallarevägen 19 A, lgh 1201 241 32 Eslöv
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-1045-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	3 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	80,3 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	4 406 kr
VÅNINGSPLAN	3 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	16 maj 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 1 350 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-05-21



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. UTDRAK UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. UTDRAK UT LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN
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 5

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Ekorren (org.nr 742000-0247)

ADRESS

Vallarevägen 19 A, lgh 1201
241 32 Eslöv

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-1045-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

16 maj 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 maj 2025 av Mattias Bergviken, bostadsrättshavare närvarade 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 80,3 kvm fördelad på 3 rum och kök belägen på våning 3 av 3 i centrala Eslöv. Genomgående lägenhet med inglasad balkong ut mot Vångavägen (väster).

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus, småhus, livsmedelsbutik (Eslövs livs), lekplats, grönområde samt parkeringar.

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

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	3 av 3
Hall:	Parkett på golv samt tapetserade väggar. Garderober samt mindre klädkammare.
Badrum:	Inrett med WC, tvättställ, dusch samt tvättmaskin (Siemens). Klinker på golv samt kaklade väggar. Äldre skick och standard. Enligt ägare så fungerar ej golvvärmen. Enligt uppgift från föreningen så är ej golvbrunnen godkänd (äldre gjutjärnsbrunn), för vidare information kontakta bostadsrättsföreningen.
Kök:	Äldre köksinredning med spis/ugn (Electrolux), fläkt (Thermex), Kyl/frys från Electro Helios (fungerar ej). Ytterligare kyl/frys (Cylinda) har ställts upp i anslutning till matplats. Kakel över köksbänk. Parkett på golv samt målade väggar. Äldre skick och standard.
Vardagsrum:	Parkett på golv samt tapetserade väggar, utgång till inglasad balkong.
Sovrum:	Plastmatta på golv (skador finns i golv) samt tapetserade väggar.
Sovrum:	Laminat på golv samt tapetserade väggar.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt äldre skick och standard. Badrum håller skick och standard av äldre karaktär, underhållsbehov föreligger. Lägenheten var normalt möblerad vid inspektionstillfället.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 4 406 kr/mån, motsvarande ca 658 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme, vatten, bredband, kabel-tv samt bostadsrättstillägg. En parkeringsplats ingår i avgiften. El ingår ej i avgiften. Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (insatsandel): 0,02532881 (2,5329 % i föreningen). Andelstal (bostadsrättsandel): 0,025329 (2,5435 % i föreningen). Inre fond: 0 kr. Lägenheten är pantsatt.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag.

Förråd

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Eslöv Ekorren 5.

Byggnader

På fastigheten finns uppfört två byggnader inrymmande totalt 42 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 2 lokaler. Den sammanlagda boarean (BOA) uppgår till 3 139 kvm samt en lokalyta (LOA) om 218 kvm enligt årsredovisningen 2024. Nybyggnadsår 1963 samt värdeår 1963 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

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

Ventilation

Självdrag enligt energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Kabel-tv och bredband (1000/1000) via Telenor enligt uppgift från föreningen.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga finns i källare.

Parkering

Finns inom föreningen.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till ca 5 286 000 kr motsvarande ca 1 684 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 228 000 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

37 719 000 varav byggnadsvärde 27 420 000 samt markvärde 10 299 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder (typkod 321). Taxeringsår: 2022.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en hörntomt om 6 919 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av grönytor, träd samt hårdgjorda ytor.

Energideklaration

Utförd 2019-11-11, 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: Eslöv (närområdet)
- Förvärvstid: Från 2023-07-31 – per dagens datum
- Bostadsyta: 75–85 kvm
- Antal rum: 3
- Byggår: 1940–1970

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 10 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Köpeskillingarna återfinns i intervallet 13 750 – 21 917 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 17 550 kr/kvm eller en köpeskillning om ca 1 405 000 kr (1 100 000–1 760 000 kr).

Totalt är 4 bostadsrätter försålda inom Brf Ekorren under studerad period (samtliga objekt har en boarea om 80,3 kvm). Objekten är försålda i intervallet 16 811–21 987 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 18 867 kr/kvm eller en genomsnittlig köpeskilling om 1 513 750 kr (1 350 000–1 760 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, byggår, utformning, årsavgift, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 1 350 000 kr, motsvarande ca 16 830 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **1 350 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2025-05-21



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

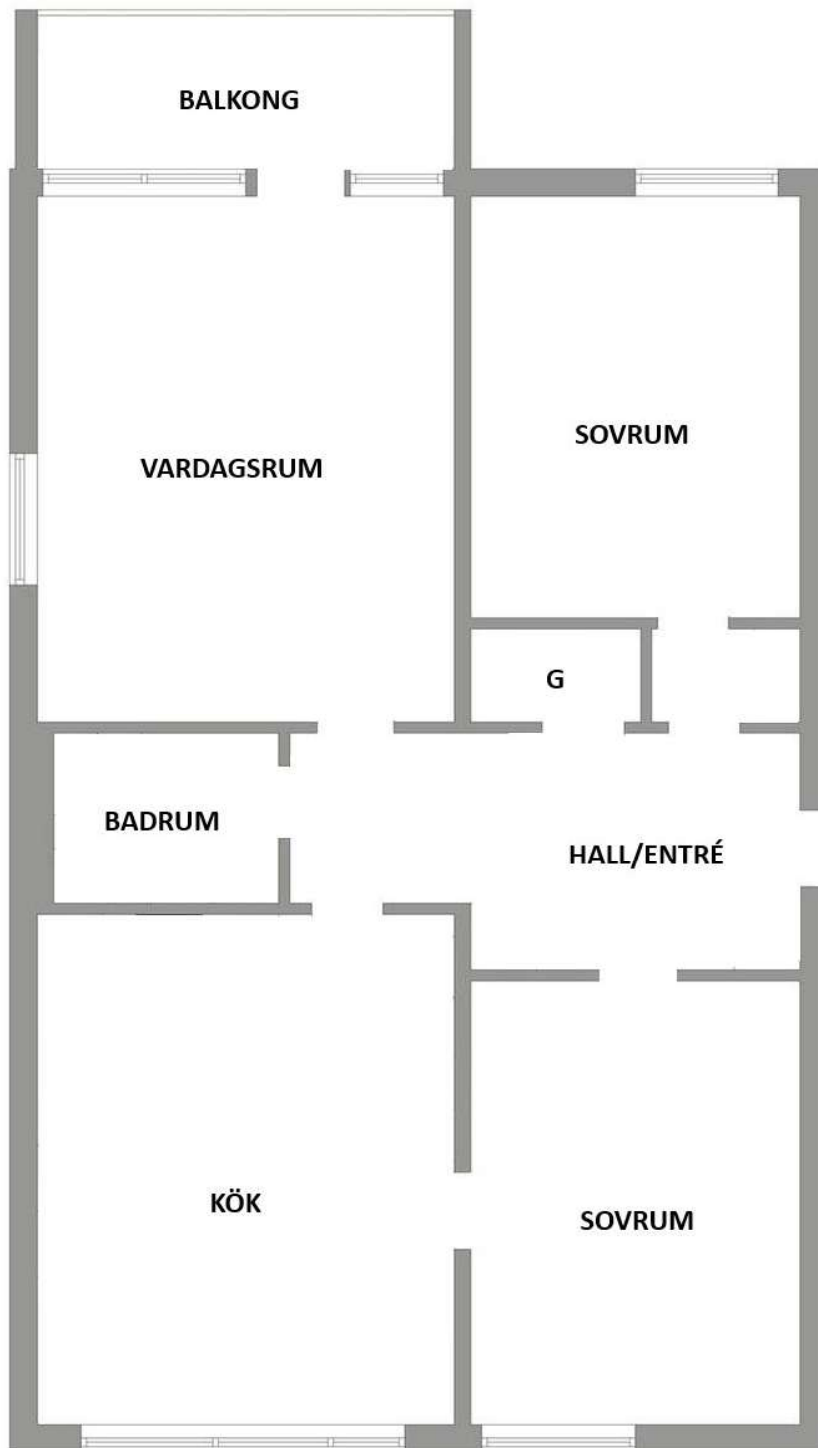


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritningar ej är skalenliga, avvikelser kan förekomma.



038 Allmän+Taxering 2025-05-21

Fastighet

Beteckning
Eslöv Ekorren 5

UUID:
909a6a5b-7bba-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen
2021-09-24

Nyckel:
120194930

Län- och kommunkod
1285

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2024-06-25

Distrikt
Eslöv

Distriktskod
101203

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-05-20

Adress

Adress

Vallarevägen 17A-C, 19A-C
241 32 Eslöv

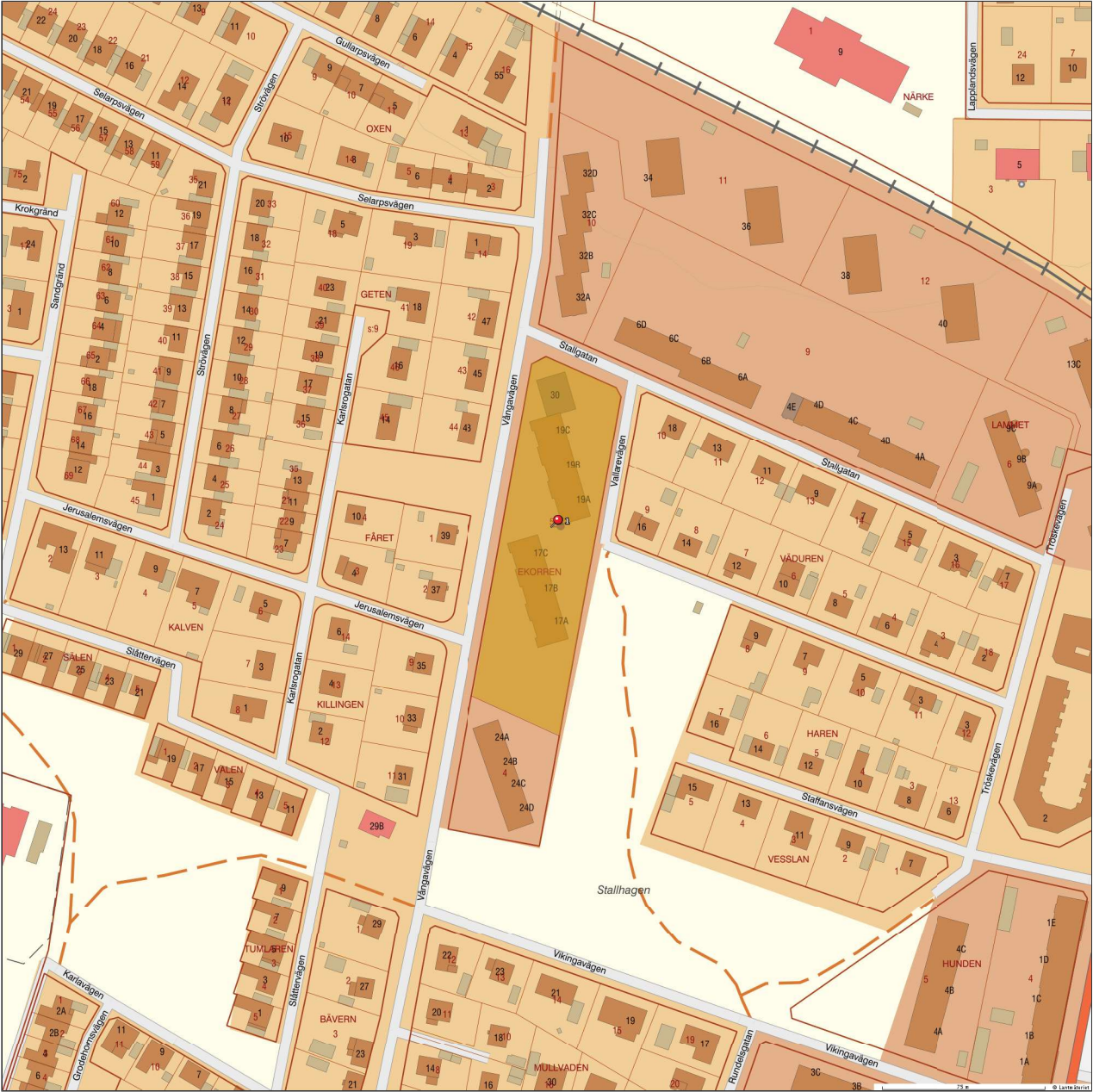
Vångavägen 30
241 32 Eslöv

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6190077.9

E (SWEREF 99 TM)
393401.4



Areal

Område
Totalt

Totalareal
6 919 kvm

Därav landareal
6 919 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
742000-0247	1/1	1962-11-14	62/1295

Bostadsrättsföreningen Ekorren
Vallarevägen 17 C
241 32 Eslöv

Inskrivet ägarnamn: Brf Ekorren

Köp (även transportköp): 1962-06-15
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 96/756

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8
Totalt belopp: 5.336.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	174.000 SEK	1985-10-30	85/13973A

Anmärkning:
Sammanföring 96/2102
Utbyte 96/2103

2	1.100.000 SEK	1985-10-30	85/13973B
---	---------------	------------	-----------

Anmärkning:
Utbyte 96/2103
Sammanföring 96/2102

3	1.209.000 SEK	1985-10-30	85/13973C
---	---------------	------------	-----------

Anmärkning:
Utbyte 96/2103
Sammanföring 96/2102

4	767.000 SEK	1997-12-16	97/11696
---	-------------	------------	----------

5	350.000 SEK	1997-12-16	97/11697
---	-------------	------------	----------

6	946.000 SEK	2020-11-10	D-2020-00473368:1
---	-------------	------------	-------------------

7	395.000 SEK	2022-10-21	D-2022-00433474:1
---	-------------	------------	-------------------

8	395.000 SEK	2024-06-17	D-2024-00192005:1
---	-------------	------------	-------------------

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	1285-1467.1

Bidningsåtgärd: Ledningsåtgärd

Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	1285-1467.2
------------	------	--------------	-------------

Bidningsåtgärd: Ledningsåtgärd

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Stadsplan

Datum

1961-08-01

Akt

12-ESL-383

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning: 123-ekorren

1961-09-28

1285K-T/123B

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

176533-6

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	37.719.000 SEK	27.420.000 SEK	10.299.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
742000-0247 Bostadsrättsföreningen Ekorren Vallarevägen 17 C 241 32 Eslöv	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 012657253.

Taxeringsvärde 10.000.000 SEK	Riktvärdeområde 1285006
Byggrätt ovan mark 3 923 kvm	Riktvärde byggrätt 2.600 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 012658253.

Taxeringsvärde 299.000 SEK	Riktvärdeområde 1285006
Byggrätt ovan mark 272 kvm	Riktvärde byggrätt 1.100 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 012655253.

Taxeringsvärde 27.000.000 SEK	Bostadsyta 3 139 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 3.515.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1963	Tillbyggnadsår	Värdeår 1963

Värderingsenhet lokaler 012656253.

Taxeringsvärde 420.000 SEK	Lokalyta 218 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 102.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1963	Tillbyggnadsår	Värdeår 1963

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

	Datum	Akt
Tomtmätning	1961-10-11	1285K-M5/123
Sammanläggning	1962-01-12	1285K-M5/123
Ledningsåtgärd	2006-07-13	1285-1467

Ursprung

Eslöv Ekorren 1-3

Tidigare Beteckning**Beteckning**

M-Eslöv 123-ekorren 5

Omregistreringsdatum Akt

1983-11-01

12-HÖÖ-1937

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet