

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 208121003-0092
Inom RB Brf Simrishamnshus nr 1



November 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

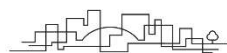
SAMMANFATTNING

VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 208121003-0092 inom RB Brf Simrishamnshus nr 1 (org.nr 738800-1740).
ADRESS	Backgatan 52 B 272 33 Simrishamn
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-1773-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	3 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	73,5 kvm enligt lägenhetsutdrag.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	5 241 kr enligt lägenhetsutdrag
VÅNINGSPÅN	3 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	13 november 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 825 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-11-18

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 208121003-0092

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

RB Brf Simrishamnshus nr 1 (org.nr 738800-1740)

ADRESS

Backgatan 52 B, lgh 1201
272 33 Simrishamn

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-1773-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

13 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 13 november av Mattias Bergviken, bostadsrättsinnehavare närvarade. 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 via föreningen samt via lägenhetsutdrag. 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 samt årsredovisning.

VÄRDERINGSOBJEKT

Objektet utgörs av en lägenhet om 73,5 kvm fördelad på 3 rum och kök belägen på våning 3 av 3 utmed Backgatan i Simrishamns tätort. Genomgående lägenhet med inglasad balkong.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär. Butiker, service, skolor samt förskola finns i närområdet.

Allmänna kommunikation finns på gångavstånd i form av lokalbuss.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Hall:	Laminat på golv, målade väggar.
KLK:	Klädkammare/förråd finns i anslutning till hall.
Kök:	Nyare köksinredning med ugn (Electrolux), häll (okänt fabrikat), fläkt (okänt fabrikat), kyl/frys (Whirlpool), micro (Whirlpool) samt diskmaskin (Gram). Laminat på golv samt målade väggar. Skick och standard av god karaktär. Golvfoder saknas.
Vardagsrum:	Laminat på golv samt målade väggar.
Badrum:	Inrett med WC, tvättställ, dusch samt tvättmaskin (Cylinda). Målad betong alt. plastmatta på golv och halvkaklade väggar. Skador finns i golv i anslutning till duschzon. Normal standard, äldre skick (renoveringsbehov föreligger). <i>Not: osäkerhet föreligger av vilken typ av ytskikt golv består av, vidare utredning rekommenderas av en eventuell köpare.</i>
Sovrum:	Laminat på golv, tapetserade väggar samt garderob. Utgång till inglasad balkong.
Sovrum:	Laminat på golv samt målade väggar.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt normalt till gott skick och standard. Badrum är av äldre datum och renoveringsbehov föreligger. Vidare saknas golvsocklar på flertalet ställen i lägenheten.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 5 241 kr/mån, motsvarande ca 856 kr/kvm år. Avgiften är inkl. VA och sophantering. Obligatoriska tillägg tillkommer utöver avgiften för värme (575 kr/mån) samt kabel-tv/bredband (195 kr/mån). Avgiften är exkl. el. Enligt föreningen så kommer avgiften att höjas med 6 % från och med 1 januari 2026. Ingen ytterligare avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (andelsvärde): 0,86172 %, andelstal (insats): 0,861173 %. Inre fond: uppgift saknas. Pantnoteringar finns enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns i källare enligt ägare.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighetsbeteckning

Föreningen äger fastigheterna Hermelinen 1, Mården 1 samt Bävern 1 i Simrishamns kommun. Bostaden är belägen inom Fastigheten Mården 1.

Byggnader

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 132 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 1 lokal, 12 garageplatser samt 44 parkeringsplatser. Boarean uppgår till 8 324 kvm samt en lokalarea om 140 kvm enligt erhållen årsredovisning. Nybyggnadsår 1962, tillbyggnadsår 2022 samt värdeår 1962 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

Uppvärmning via vattenburen radiatorkrets. Som värmekälla nyttjas fjärrvärme enligt energideklaration.

Ventilation

Mekanisk ventilation med återvinning enligt energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Bredband och kabel-tv via Österlens kraft AB.

Gemensamma utrymmen

Tvättstugor finns inom föreningen. Föreningslokal (400 kr/dygn) samt övernattningslägenhet (200 kr/dygn) finns att hyra inom föreningen.

Parkering/garage

Parkering- och garageplatser finns att hyra inom föreningen. Parkeringsplatser kostar 60 kr/mån samt 200 kr/mån för garageplats. Separat kösystem tillämpas.

Ekonomi

Belåningen i föreningen uppgår enligt årsredovisningen (2024) till 38 021 912 kr motsvarande ca 4 568 kr/kvm bostadsarea. Fond för yttre underhåll uppgick till 2 083 724 kr för år 2024.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

119 825 000 kr varav byggnadsvärde 88 441 000 kr samt markvärde 31 384 000 kr. hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Tomten omfattas av en mellantomt om 6 631 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen hårdgjorda ytor, parkeringar, grönytor samt lekplats.

Energideklaration

Utförd 2022-05-03, 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 area-metoden. 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: Simrishamn (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2024-06-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 70–80 kvm
- Antal rum: 3 rum och kök
- Nybyggnadsår: 1950-1970

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 6 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade objekt är försålda inom föreningen (Brf Simrishamnshus nr 1). Köpeskillingarna återfinns i intervallet 9 652 – 12 344 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 10 447 kr/kvm eller en köpeskillning om ca 758 000 kr (695 000–895 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, avgift, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 825 000 kr, motsvarande ca 11 224 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **825 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2025-11-18



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

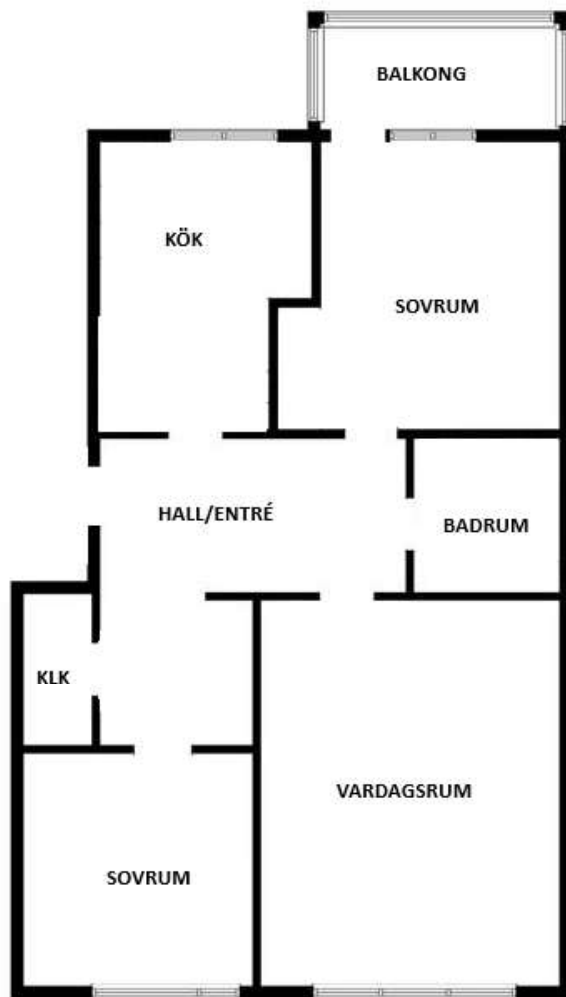


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



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

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Simrishamn Mården 1	909a6a5e-7efa-90ec-e040-ed8f66444c3f	120591164	2019-03-04
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1291	Simrishamn	101110	2024-01-09
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-11-14

Adress

Adress

Backgatan 52 A, 52 B
272 33 Simrishamn

Bergstrands Väg 2 A, 2 B, 2 C
272 33 Simrishamn

Tumatorpsvägen 1 A, 1 B, 1 C, 1 D
272 33 Simrishamn

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
738800-1740	1/1	1962-11-28	62/1007
Riksbyggen Bostadsrättsförening Simrishamnshus Nr 1 C/O Riksbyggen Hamngatan 17 271 43 Ystad Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Simrishamnshus Nr 1			

Berört fång

Köp (inklusive transportköp): 1962-11-10
Ingen köpeskillning redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 91/3269

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 14
Totalt belopp: 19 164 200 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 473 000 SEK	1966-03-09	66/822A
Anmärkningar			
Utbyte 99/1271			
2	360 000 SEK	1966-03-09	66/822B

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Utbyte 99/1271			
3	654 000 SEK	1966-03-09	66/823
4	140 000 SEK	1966-10-19	66/3631
5	1 567 000 SEK	1986-09-17	86/7303
6	250 000 SEK	1991-04-03	91/3202
7	2 389 200 SEK	1992-12-23	92/8791A
Anmärkningar			
Utbyte D-2022-00304883:1			
8	689 800 SEK	1992-12-23	92/8791B
Anmärkningar			
Utbyte D-2022-00304883:1			
9	74 000 SEK	1993-10-25	93/7723
10	1 350 000 SEK	1999-03-25	99/1272
11	740 000 SEK	2019-06-12	D-2019-00267643:1A
Anmärkningar			
Utbyte D-2021-00244482:1			
12	2 600 000 SEK	2019-06-12	D-2019-00267643:1B
Anmärkningar			
Utbyte D-2021-00244482:1			
13	5 938 000 SEK	2021-04-23	D-2021-00167694:1
14	939 200 SEK	2023-12-21	D-2023-00409941:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Hässleholm	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Plan			
Plan Stadsplan	Datum 1960-08-26	Akt 1181K-A62	
Anmärkningar			
Genomförandetiden har utgått			
Tomtindelning Mården	1961-05-16	1181K-B192	
Taxeringsenheter			
Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	326646-4	Ja	Fastighet
Samtaxering för registerenhet			
Simrishamn Bävern 1			
Simrishamn Hermelinen 1			
Simrishamn Mården 1			

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	119 825 000 SEK	88 441 000 SEK	31 384 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
738800-1740	1 / 1	Bostadsrättsföreningar
Riksbyggen Bostadsrättsförening Simrishamnshus Nr 1		
C/O Riksbyggen		
Hamngatan 17		
27143 Ystad		

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 27882266 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
384 000 SEK	1291004	384 kvm	1 000 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 27881266 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
31 000 000 SEK	1291004	10 405 kvm	2 979 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 27880266 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
441 000 SEK	1291004	361 kvm	126 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1962	2022	1962
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 27879266 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
88 000 000 SEK	1291004	8 324 kvm	9 988 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1962	2022	1962
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1961-12-20	1181K-43/1961
Införd i tomtboken	1962-01-29	
Ursprung		

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6156657.2	458141.6



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	6 631 m ²	6 631 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Simrishamn Mården:1	1990-03-07	1181-506

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta

