

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 9
inom Brf Optimalahem i Skurup



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

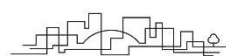
VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 9 inom Brf Optimalahem i Skurup (org.nr 769638-5223).
ADRESS	Östergatan 23 I 274 36 Skurup
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-638-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	5 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	124 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	8 745 kr enligt lägenhetsförteckning.
VÅNINGSPÅN	1-2 av 2
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	11 juli 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 2 350 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-07-15



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. KARTSKISS (TOMT)
5. STADGAR
6. UTDRAK UT LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN/
BOSTADSRÄTTSinFORMATION
7. ÅRSREDOVISNING 2024
8. ENERGIDEKLARATION

1. UPPDRAGSBESKRIVNING

UPPDRAG

Bergviken Värdering & Analys AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra beskrivning och värdering av nedan värderingsobjekt.

VÄRDERINGSOBJEKT

Bostadsrätt nummer 9

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Optimalahem i Skurup (org.nr 769638-5223).

ADRESS

Östergatan 23 I, 274 36 Skurup.

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-638-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

11 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 11 juli 2025 av Mattias Bergviken samt ordförande i Bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsinnehavare närvarade ej vid inspektionen. Övervägande del av bostadsrätten har 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 ett modernt bostadsrättsradhus i två plan om 124 kvm fördelad på 5 rum och kök. Nybyggnadsår 2022 enligt taxeringsuppgifter.

Lägenheten är belägen ut med Östergatan i Skurups tätort. Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus, småhusenheter, grönområde samt parkeringar.

Service, skolor och allmänna kommunikationer i form av bussar och tåg finns inom gångavstånd från bostaden.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Entréplan

- Hall: Klinkers på golv och målade väggar. Mindre förråd finns under trapp.
- Förråd/övrigt: Förråd/teknikrum inrymmande frånluftsvärmepump (Nibe). Klinker på golv samt målade väggar.
- Badrum: Utrustat med toalett, tvättställ, dusch, tvättmaskin och torktumlare (Siemens) samt tvättbänk. Klinker på golv samt kakel på väggar. Normalt skick och standard.
- Kök: Modern köksinredning i grått med spishäll, fläkt, inbygggnadsugn, mikrovågsugn, diskmaskin, kyl och frys. Vitvaror från Siemens. Kakel över arbetsbänk. Ekparkett på golv och målade väggar. Normalt skick och standard.
- Vardagsrum: Ekparkett på golv samt målade väggar. Utgång till uteplats/trädgård från vardagsrum.

Ovanvåning (1 tr)

- Allrum: Ekparkett på golv och målade väggar.
- Badrum: Utrustat med toalett, tvättställ och badkar. Klinker på golv och väggar. Normalt skick och standard.
- Sovrum: Ekparkett på golv, målade väggar samt garderob.
- Sovrum: Ekparkett på golv, målade väggar samt garderob.
- Sovrum: Ekparkett på golv, målade väggar samt skjutgarderob

Skick och standard

Lägenheten ger ett gott intryck och håller normalt skick och standard med tanke på nybyggnadsår (bostadsrätterna tillträdades juni 2022).

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 8 745 kr/mån, motsvarande ca 104 940 kr/år. Avgiften är inkl. renhållning samt en parkeringsplats. El, värme, bredband, tv och bostadsrättstillägg betalas separat av bostadsrättsinnehavare utöver avgiften. I ovan redovisad avgift (8 750 kr/mån) ingår en avgiftshöjning om 1 000 kr/månaden till följd av det ändrade ränteläget sen bostadsrätterna tillträdades i juni 2022. Vatten ingår just nu i avgiftshöjningen som gjordes om 1 000 kr/mån, framgent kommer kostnaden för vatten specificeras som en separat post (schablonbelopp) på avgiftsavierna. Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal: 6,25 %. Inre fond: saknas information. Lägenheten är pantsatt enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag/bostadsrättsinformation samt årsredovisningen 2024.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns i separat byggnad i anslutning till bostaden.

Tomt, övriga byggnader m.m.

Tomt i anslutning till objektet utgörs av uteplats (trall) samt mindre gräsmatta. Enligt ordförande i föreningen är bostadsrätten upplåten med mark (trädgårdstomt och uteplats) samt förråd enligt markering på kartsnitt (bilaga 4). För Bostadsrättshavarens ansvarsområde rörande uteplats, tomt m.m. se bifogade stadgar för vidare information.

BO STADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Skurup Skurup 45:97.

Byggnader

På fastigheterna finns uppfört 4 byggnader inrymmande totalt 16 lägenheter av radhuskaraktär upplåtna med bostadsrätt. Den sammanlagda boarean (BOA) uppgår till ca 1 968 kvm enligt taxeringsuppgifter. Nybyggnadsår 2022 samt värdeår 2022 enligt taxeringsuppgifter.

Not: uppgiven bostadsarea (BOA) i årsredovisningen avviker grovt mot taxerade ytor. Enligt uppgift från ordförande i föreningen ska felet i årsredovisningen åtgärdas. Enligt taxeringsuppgifter uppgår arean (BOA) till 1 968 kvm resp. ca 978 kvm i årsredovisning.

Uppvärmning

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

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med återvinning enligt bilagd energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband

Bredband finns indraget till lägenheten. Avtal tecknas separat av bostadsrättsinnehavaren enligt uppgift från föreningen.

Gemensamma utrymmen

Finns ej inom föreningen.

Parkering/garage

En parkeringsplats ingår i avgiften enligt uppgift från föreningen.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till ca 26 126 595 kr motsvarande ca 13 276 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 49 280 kr.

Not: ovan antagna nivåer om 13 276 kr/kvm baseras på objektets taxerade BOA om 1 968 kvm.

Underhållsplan

Underhållsplan finns ej enligt bilagd årsredovisning.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad som småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap 3§ FTL. Se bifogat fastighetsutdrag för vidare information.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en mellantomt om 4 069 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda väg-, parkering-, gång- samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2025-03-10, bifogas separat.

Medlemskap för juridiska personer i föreningen m.m.

Se bifogade stadgar (antagna mars 2020) för vidare information. Notera att nya stadgar antogs mars 2023, stadgar är dock inte registrerade hos Bolagsverket per 3 juli 2025. Vidare kontroll rekommenderas av en eventuell köpare med bostadsrättsföreningen.

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 tätort
- Förvärvstid: Från 2022-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 110–140 kvm
- Antal rum: 5
- Byggår: 2000–2025

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 7 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Köpeskillingarna återfinns i intervallet 19 057 – 20 567 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 19 716 kr/kvm eller en köpeskilling om ca 2 280 000 kr (2 100 000-2 395 000 kr). Under studerad period har två lägenhet försålts inom Brf Optimalahem i Skurup för 2 325 000 kr (19 057 kr/kvm) resp. 2 395 000 kr (19 314 kr/kvm).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 2 350 000 kr, motsvarande ca 18 950 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

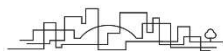
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **2 350 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2025-07-15



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

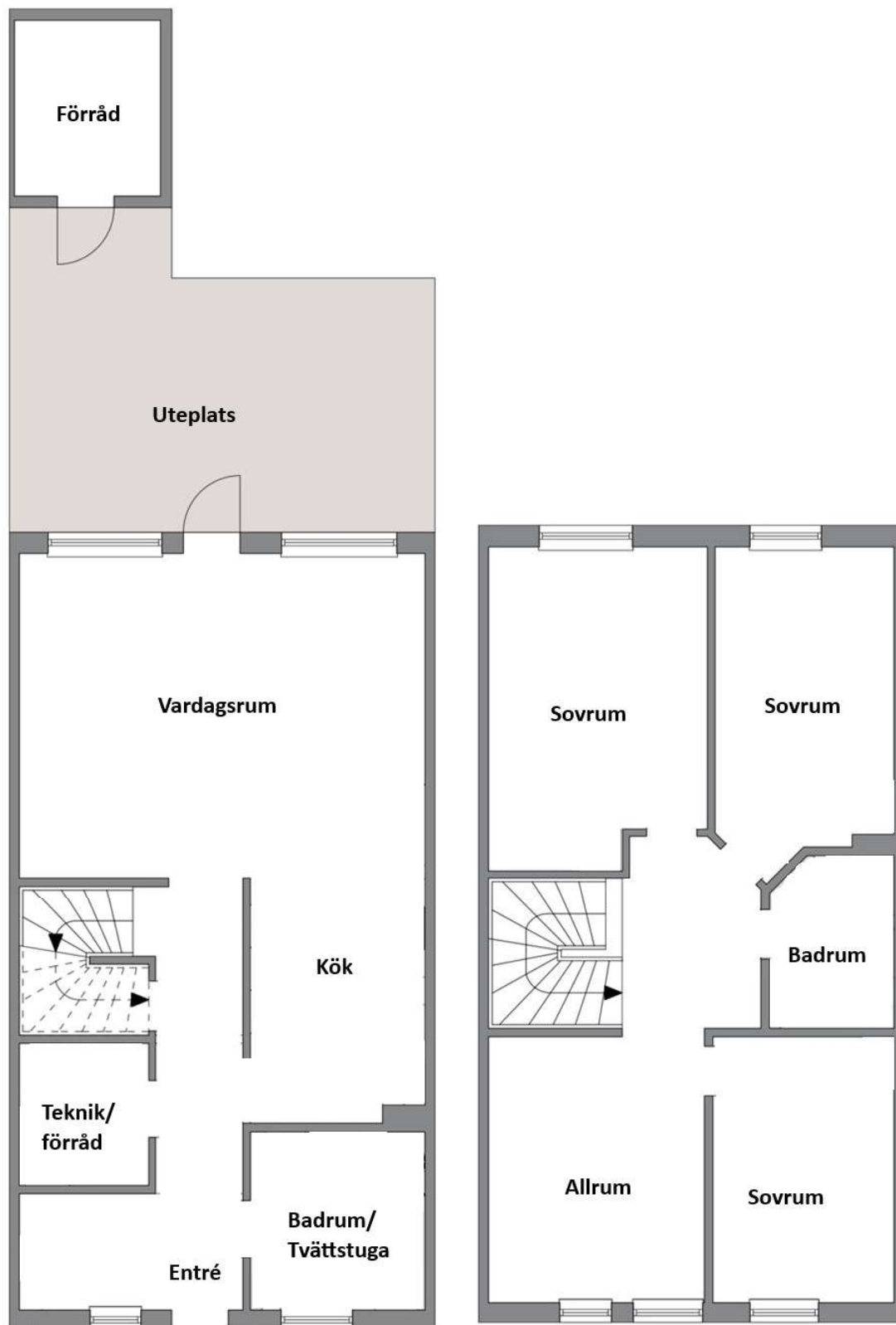


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNINGAR (ENTRÉPLAN SAMT OVANVÅNING)



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

Beteckningar

Beteckning Skurup Skurup 45:97	UUID efaecd7b-b8e3-4669-877c-0f052b6a277f	Fastighetsnyckel 121107496	Län- och kommunkod 1264
Distrikt Skurup	Distriktskod 101042	Senaste ändringen i allmänna delen 2023-06-02	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2022-03-30
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-07-11			

Adress

Adress Östergatan 23 A, 23 B, 23 C, 23 D, 23 E, 23 F, 23 G, 23 H, 23 I, 23 J, 23 K, 23 L, 23 M, 23 N, 23 O, 23 P, 23 Q 274 36 Skurup

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 769638-5223 Bostadsrättsföreningen Optimalahem I Skurup Östergatan 23 E 274 36 Skurup Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Optimalahem I Skurup	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2022-02-24	Akt D-2022-00075621:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2022-02-23 Köpeskillning: 1 650 000 SEK (avser hela fastigheten)			
Anmärkningar Beviljad d-2022-00107428:1			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1 Totalt belopp: 26 606 880 SEK			
Nr 1	Belopp 26 606 880 SEK	Inskrivningsdag 2022-03-29	Akt D-2022-00127596:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Hässleholm
----------------------------------	---------------------------------------

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Detaljplan	2020-08-31	1264-P2020/3
Detaljplan för del av fastigheten skurup 45:52	Genomf. start: 2020-10-02 Genomf. slut: 2025-10-01 Laga kraft: 2020-10-02	

Rättigheter

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vatten	Last	Ledningsrätt	1263-2021/3.1
Bildningsåtgärd Ledningsåtgärd			
Beskrivning Vattenledning (diameter max 400 mm) med brunnar, kabel för signalkommunikation, ventiler, visare och övriga anordningar som behövs för dess ändamål. Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån Sydvatten AB Last Skurup Fritiden 1 Skurup Skurup 45:7,10,18,32,52,72,97, 50:179 Skurup Stjärneholm 1:1 Skurup Svaneholm S:3, 2:2,42-43,85 Svedala Börringekloster 1:56 Svedala Lemmeströ 15:3, 23:3 Svedala Lemmeströtorp 1:3 Svedala Nötesjö S:11, 1:34,43,74-75,149 Svedala Sturup 1:160,173 Trelleborg Näsbyholm 2:1			

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL (230)	769793-4	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	27 240 000 SEK	22 632 000 SEK	4 608 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
769638-5223 Bostadsrättsföreningen Optimalahem I Skurup Östergatan 23 E 27436 Skurup	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet småhus tomtmark 301741936 (2024)

Taxeringsvärde 2 304 000 SEK	Riktvärdeområde 1264003	Fastighetsrättliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 200 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 8	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus tomtmark 301832069 (2024)

Taxeringsvärde 2 304 000 SEK	Riktvärdeområde 1264003	Fastighetsrättliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 200 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 8	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301832070 (2024)

Taxeringsvärde 11 376 000 SEK	Bebyggelsetyp Radhus	Total standardpoäng 31	Bostadsyta 124 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 124 kvm	Nybyggnadsår 2022	Tillbyggnadsår
Värdeår 2022	Under byggnad Nej	Antal lika 8	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301832071 (2024)

Taxeringsvärde 11 256 000 SEK	Bebyggelsetyp Radhus	Total standardpoäng 31	Bostadsyta 122 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 122 kvm	Nybyggnadsår 2022	Tillbyggnadsår
Värdeår 2022	Under byggnad Nej	Antal lika 8	Justeringsorsak

Allmänna delen

 Det finns pågående ärenden

Pågående ärenden		
Status Lantmäteriförrättning pågår	Ärende 23 0718	Datum 2023-09-28

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

2021-01-07

Akt

1264-2020/17

Ledningsrättsåtgärd

2023-06-02

1263-2021/3

Ursprung

Skurup Skurup 45:52

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6149491.2	405629.2	Karttyp



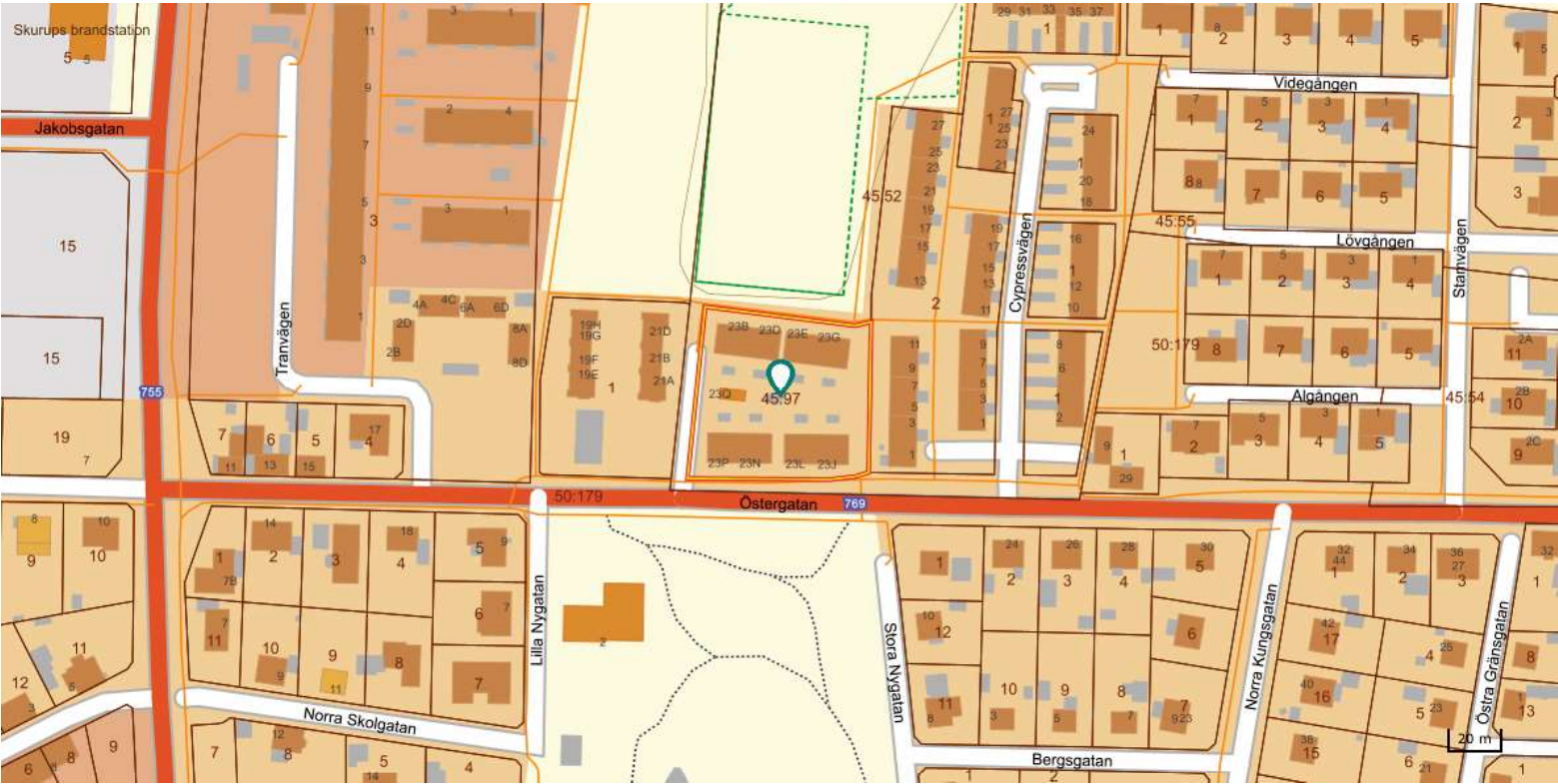
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
1	4 069 m ²	4 069 m ²	0 m ²
Total	4 069 m ²	4 069 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 4, TOMTSKISS

