

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 3809-1-1005
inom Brf Gulsippan



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

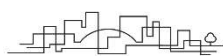
SAMMANFATTNING

VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 3809-1-1005 inom Brf Gulsippan (org.nr 738200-0334).
ADRESS	Fjälkingegatan 16 A 295 38 Bromölla
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-1078-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	3 rum och kök enligt lägenhetsförteckning (nuvarande lägenhet utgörs av 4 rum och kök).
LÄGENHETSSTORLEK	80,1 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	3 117 kr exkl. obligatoriskt tillägg om 1 918 kr.
VÅNINGSPÅN	3 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	11 juli 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 600 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-07-14

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 3809-1-1005

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Gulsippan (org.nr 738200-0334)

ADRESS

Fjälkingegatan 16 A, 295 38 Bromölla

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-1078-25-12 (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. Bostadsrättshavare närvarade ej 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 genomgående lägenhet om 80,1 kvm fördelad på 4 rum och kök (3 rum och kök enligt lägenhetsförteckning) belägen på våning 3 av 3 utmed Fjälkingegatan i Bromölla. Stor inglasad balkong i anslutning till vardagsrum.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär.

Goda kommunikationer, tågstation ligger på gångavstånd från lägenheten.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	3 av 3
Hall:	Laminat på golv samt målade väggar.
KLK:	Klädkammare/garderob i anslutning till hall.
Badrum:	Inrett med toalett, tvättställ samt dusch. Klinker på golv samt kakel på väggar. Badrum håller äldre skick och standard, underhållsbehov föreligger. Vid inspektionstillfället noterades sprickor i kakel samt borrhål i duschzon, vidare inspektion rekommenderas av en eventuell köpare.
Kök:	Äldre köksinredning med spis (Elektro Helios), fläkt (Franke), Kyl/Frys (LG). Laminat på golv samt panel resp. målade väggar. Kakel över köksbänk. Nuvarande ägare har byggt upp en vägg och delat av köket till ett ytterligare ett sovrum. Äldre skick/normal standard.
Vardagsrum:	Laminat på golv samt målade väggar. Utgång till stor inglasad balkong.
Sovrum:	Laminat på golv, målade väggar samt garderob (dörr saknas).
Sovrum:	Rummet utgörs av f.d. kök, delar av kök/matplats har delats av till ytterligare ett sovrum. Vägg har satts upp, se bifogad planlösning för vidare information. Laminat på golv, målade väggar samt garderob (dörr saknas).
Sovrum:	Laminat på golv samt målade väggar.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt äldre skick och standard, visst underhållsbehov föreligger.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 3 117 kr/mån motsvarande 37 407 kr/år. Avgiften är inkl. VA, renhållning, en parkeringsplats samt bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg om 1 918 kr/mån tillkommer utöver avgiften för värme, hushållsel, kabel-tv samt balkongavgift. Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (årsavgift): 4,227 %. Inre fond: 0 kr. Pantnoteringar finns enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns i källare enligt ordförande i föreningen. Förråd är ej inspekterat av undertecknad.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Bromölla Gulsippan 4.

Byggnader, lokaler

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 27 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 1 lokal upplåten med bostadsrätt, en föreningslokal samt 4 garageplatser enligt erhållen årsredovisning. Den sammanlagda boarean uppgår till 1 894 kvm samt en lokalarea om 385 kvm enligt taxeringsuppgifter. Nybyggnadsår 1966, tillbyggnadsår 2020 samt värdeår 1966.

Uppvärmning

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

Ventilation

Självdrag resp. mekanisk från- och tilluftsventilation enligt energideklaration. Enligt ordförande kommer OVK-besiktning att göras i lägenheten 1 september.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Kabel-tv samt bredband via Tele2 enligt uppgift från ordförande i föreningen.

Bredbandsavtal tecknas separat av bostadsrättsinnehavare.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga finns inom föreningen.

Parkering/garage

Garageplatser finns inom föreningen. Kösystem tillämpas, för vidare information kontakta föreningen.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till ca 7 328 660 kr motsvarande ca 3 869 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 549 426 kr.

Underhållsplan

Äldre underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

14 575 000 varav byggnadsvärde 11 336 000 000 samt markvärde 3 239 000 kr. Hyres-husenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en hörntomt om 3 688 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda parkerings-/gångytor samt grönytor. Cykelförråd finns uppfört på tomt.

Energideklaration

Utförd 2019-10-13, 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: Bromölla tätort (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2023-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 75–90 kvm
- Antal rum: 3-4
- Byggår: 1940–1980

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 försållts totalt 5 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade objekt har försållts inom föreningen (Brf Gulsippan) i intervallet 6 265 – 10 049 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 8 157 kr/kvm samt en köpeskilling om ca 650 000 kr (495 000 – 805 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 600 000 kr, motsvarande ca 7 490 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

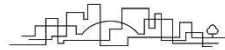
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **600 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2025-07-14



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

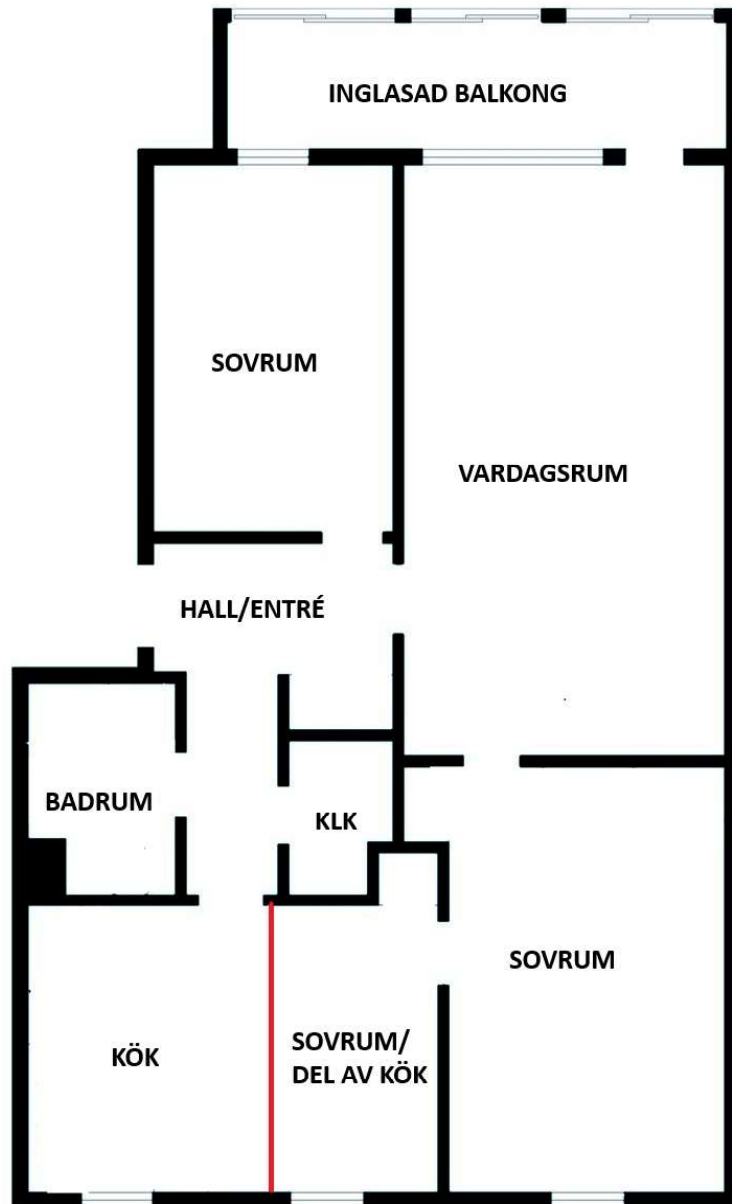


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNINGAR



Notera att planritning ej är skalenlig, avvikelser förekommer. En vägg har satts upp i kök och delats av till ytterligare ett sovrum (se röd markering på planritning), notera att väggens placering mellan kök och sovrum endast är grovt estimerad. Ingen vidare inspektion har gjorts av undertecknad huruvida väggen är fackmannamässigt uppförd.

Beteckningar

Beteckning Bromölla Gulsippan 4	UUID 909a6a5d-8616-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120527448	Län- och kommunkod 1272
Distrikt Ivetofta	Distriktskod 101314	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-03-01	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2022-07-22
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-07-14			

Adress

Adress Fjälkingegatan 16 A, 16 B, 16 C, 16 D 295 38 Bromölla

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 738200-0334 Bostadsrättsföreningen Gulsippan Fjälkingegatan 16 B 1trn 295 38 Bromölla Inskrivet ägarnamn: Brf Gulsippan	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1964-09-16	Akt 64/694
Berört fång 64/760, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 64/694, andel saknas Köp (inklusive transportköp): 1964-09-02 Ingen köpeskilling redovisad		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9 Totalt belopp: 7 533 625 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 133 000 SEK	1967-01-18	67/175
2	97 000 SEK	1967-01-18	67/176A
Anmärkningar Utbyte 68/1393			
3	225 000 SEK	1967-01-18	67/176B
Anmärkningar Utbyte 68/1393			

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	45 000 SEK	1967-01-18	67/176C
Anmärkningar Utbyte 68/1393			
5	118 000 SEK	1969-09-24	69/5524
6	280 000 SEK	1987-03-11	87/1801
7	377 000 SEK	1991-11-05	91/25044
8	4 375 000 SEK	2020-05-29	D-2020-00211717:1
9	883 625 SEK	2022-07-22	D-2022-00310679:1

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 Tians väg södra delen,ändr	1955-11-25	11-BRM-96/55
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Gulsippan	1963-02-26	11-BRM-253/63
Stadsplan Krokusen,gulsippan m fl,del av,ändr	1966-11-09	11-BRM-349/66
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått Ändrade bestämmelser se akt 1272-p02/33,1272-p03/38		

Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelse	Datum	Akt
Vattenskyddsområde Bromölla	2024-04-24 Laga kraft: 2024-04-24	1272-P2024/2

Bestämmelse	Datum	Akt
Anmärkningar		
Beslutande myndighet: länsstyrelsen i skåne län		

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 156775-7	Samtaxerad Ja	Typ av fastighet Fastighet
Samtaxering för registerenhet Bromölla Bromölla 11:105 Bromölla Gulsippan 4			
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 14 575 000 SEK	därav byggnadsvärde 11 336 000 SEK	därav markvärde 3 239 000 SEK
Taxerade ägare 738200-0334 Bostadsrättsföreningen Gulsippan Fjälkingegatan 16 B 1trn 29538 Bromölla		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 26740265 (2025)			
Taxeringsvärde 164 000 SEK	Riktvärdeområde 1272004	Byggrätt ovan mark 206 kvm	Riktvärde byggrätt 796 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 26739265 (2025)			
Taxeringsvärde 3 075 000 SEK	Riktvärdeområde 1272004	Byggrätt ovan mark 2 366 kvm	Riktvärde byggrätt 1 300 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 26738265 (2025)			
Taxeringsvärde 336 000 SEK	Riktvärdeområde 1272004	Lokalyta 385 kvm	Hyra 128 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1966	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1966
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 26737265 (2025)			
Taxeringsvärde 11 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1272004	Bostadsyta 1 894 kvm	Hyra 1 988 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1966	2020	1966
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1964-06-16	1162K-C421
Sammanläggning	1964-10-13	11-BRM-293/64

Ursprung
Bromölla Bromölla 10:239, 11:105

Läge, Karta				
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6214055.4	467415.2	Karttyp
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.				

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 688 m ²	3 688 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
L-Bromölla Gulsippan:4	1990-03-07	1180-1180

Källa: Lantmäteriet

