

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 18-0334-1-2
Inom HSB Brf Korpen i Ystad



December 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

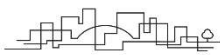
SAMMANFATTNING

VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 18-0334-1-2 inom HSB Brf Korpen i Ystad (org.nr 748000-0715).
ADRESS	Regementsgatan 27C, lgh 1002 271 41 Ystad
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-2147-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	1 rum och kök enligt lägenhetsförteckning (mindre genomgångsrum finns även i anslutning till kök).
LÄGENHETSSTORLEK	42 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	3 595 kr enligt lägenhetsförteckning.
VÅNINGSPÅN	1 av 4
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	12 december 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 850 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-12-15

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. 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 18-0334-1-2

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Korpen i Ystad (org.nr 748000-0715)

ADRESS

Regementsgatan 27C, lgh 1002
271 41 Ystad

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-2147-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

12 december 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 12 december 2025 av Mattias Bergviken tillsammans med representant från bostadsrättsföreningen. 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 SS21054:2020 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 42 kvm fördelad på 1 rum och kök samt mindre genomgångsrum belägen på våning 1 av 4 ut med Regementsgatan i Ystad.

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

Allmänna kommunikationer (stadsbussar) restauranger, butiker och service finns på gångavstånd från bostaden.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	1 av 4
Hall:	Laminat (skivor), målade resp. tapetserade väggar.
Badrum:	Inrett med toalett, tvättställ och dusch. Klinker på golv samt kakel på väggar. Äldre skick och standard.
Kök:	Äldre köksinredning med spis (Gorenje), fläkt (Electrolux) samt kyl/frys (okänt fabrikat). Skador i golv noterades i anslutning till kyl/frys, troligen har kylan läckt ut vatten på golv, vidare inspektion rekommenderas av en eventuell köpare. Laminat på golv samt målade väggar. Äldre skick och standard, underhållsbehov föreligger.
Övrigt rum:	Genomgångsrum i anslutning till kök. Laminat på golv, målade väggar/tapet samt garderober.
Allrum/sovrum:	Laminat på golv samt målade väggar/tapet.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt äldre skick och standard, uppfräschnings-/renoveringsbehov föreligger.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften 3 595 kr/mån, motsvarande ca 1027 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme, vatten samt bostadstillägg. El ingår ej i avgiften. Avgiften kommer att höjas med 2 % från och med januari 2026. Andelstal (insats): 2,35393 %. Andelstal (årsavgift): 2,37816 %. Inre fond: 1 643 kr. Lägenheten är pantsatt enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag/bostadsrättsinformation.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns på vind enligt uppgift från föreningen. Förråd är ej inspekterat av undertecknad.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**Fastighet**

Föreningen äger fastigheten Ystad Korpen 10.

Byggnader, lokaler

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 36 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 4 lokaler upplåtna med hyresrätt. Den sammanlagda boarean uppgår till 1 757 kvm samt 80 kvm lokalarea enligt årsredovisningen 2024. Fastigheten Ystad Korpen 10 har nybyggnadsår 1943, tillbyggnadsår 2014 samt värdeår 1961 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

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

Ventilation

Självdugad enligt energideklaration.

Hiss

Finns i trapphus.

Bredband/Tv

Bredband via Tele2 finns indraget i fastigheten, avtal tecknas separat av lägenhetsinnehavare enligt uppgift från föreningen.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga finns i byggnaden.

Parkering/garage

Finns ej inom föreningen.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till ca 6 473 074 kr motsvarande ca 3 684 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 1 162 009 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

21 844 000 varav byggnadsvärde 16 644 000 kr samt markvärde 5 200 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en hörntomt om 1 589 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda ytor samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2021-08-20, 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. Köpeskillningarna 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: Ystad tätort (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2023-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 35–45 kvm
- Antal rum: 1-2
- Byggår: 1930–1990

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 4 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade objekt har försålts inom föreningen (HSB Brf Korpen i Ystad) i intervallet 20 833 – 21 428 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 21 279 kr/kvm samt en köpeskillning om ca 894 000 kr (875 000 – 900 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, avgift, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 850 000 kr, motsvarande ca 20 250 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

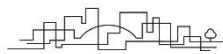
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **850 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2025-12-15



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

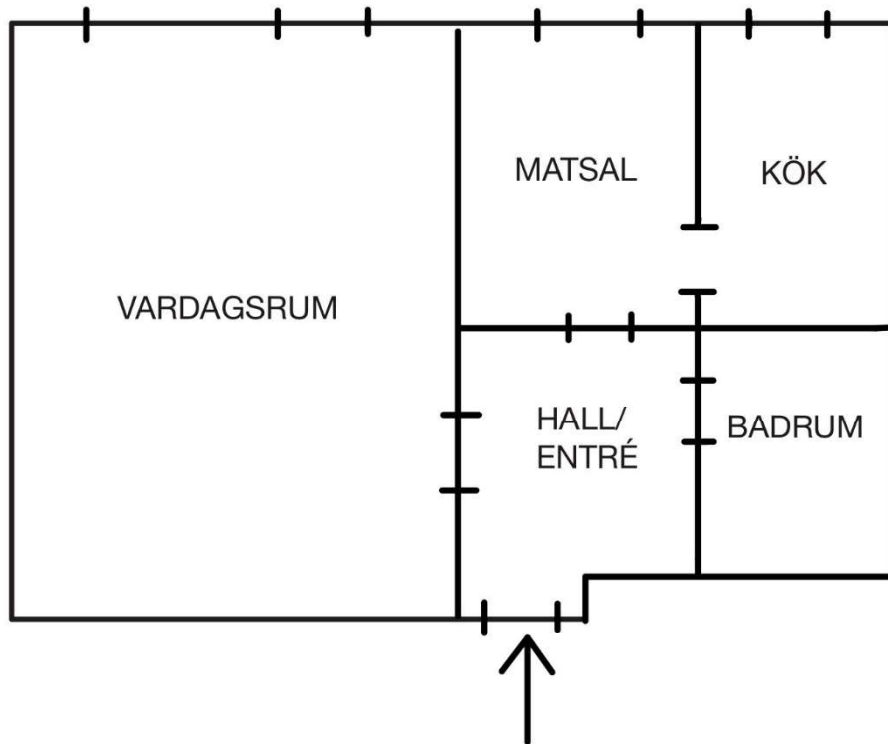


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritning ej är skalenlig (endast grovt estimerad), avvikelser förekommer.

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Ystad Korpen 10	909a6a5b-3448-90ec-e040-ed8f66444c3f	120176632	2024-02-05
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1286	Ystad	101048	2013-09-19
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-12-12

Adress

Adress

Regementsgatan 27 A, 27 B, 27 C
271 41 Ystad

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
748000-0715	1/1	1943-05-12	43/47
Hsb Bostadsrättsförening Korpen I Ystad			
C/O Hsb Skåne			
Bejersgatan 16			
271 36 Ystad			
Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Korpen I Ystad			

Berört fång

43/47, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1943-03-24
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Namn 86/18018
Id-nummer kompletterat 86/18018

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 9 482 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	200 000 SEK	1943-05-12	43/103
2	21 500 SEK	1943-05-12	43/104A
Anmärkningar			
Utbyte 44/232			
3	78 500 SEK	1943-05-12	43/104B

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Utbyte 44/232			
4	10 100 SEK	1943-05-12	43/105A
Anmärkningar			
Utbyte 44/233			
5	248 000 SEK	1986-12-30	86/18012
6	232 000 SEK	1986-12-30	86/18014
7	182 000 SEK	1986-12-30	86/18016
8	218 000 SEK	1987-10-12	87/11276
9	1 541 900 SEK	2013-09-19	13/22890
10	6 750 000 SEK	2013-09-19	13/22891
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Hässleholm	
Telefonnummer		E-mail	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan			
Plan	Datum	Akt	
Tomtindelning Korpen	1943-01-25	1286K-1513	
Stadsplan	1985-08-29 Genomf. slut: 1992-06-30	1286-P33	

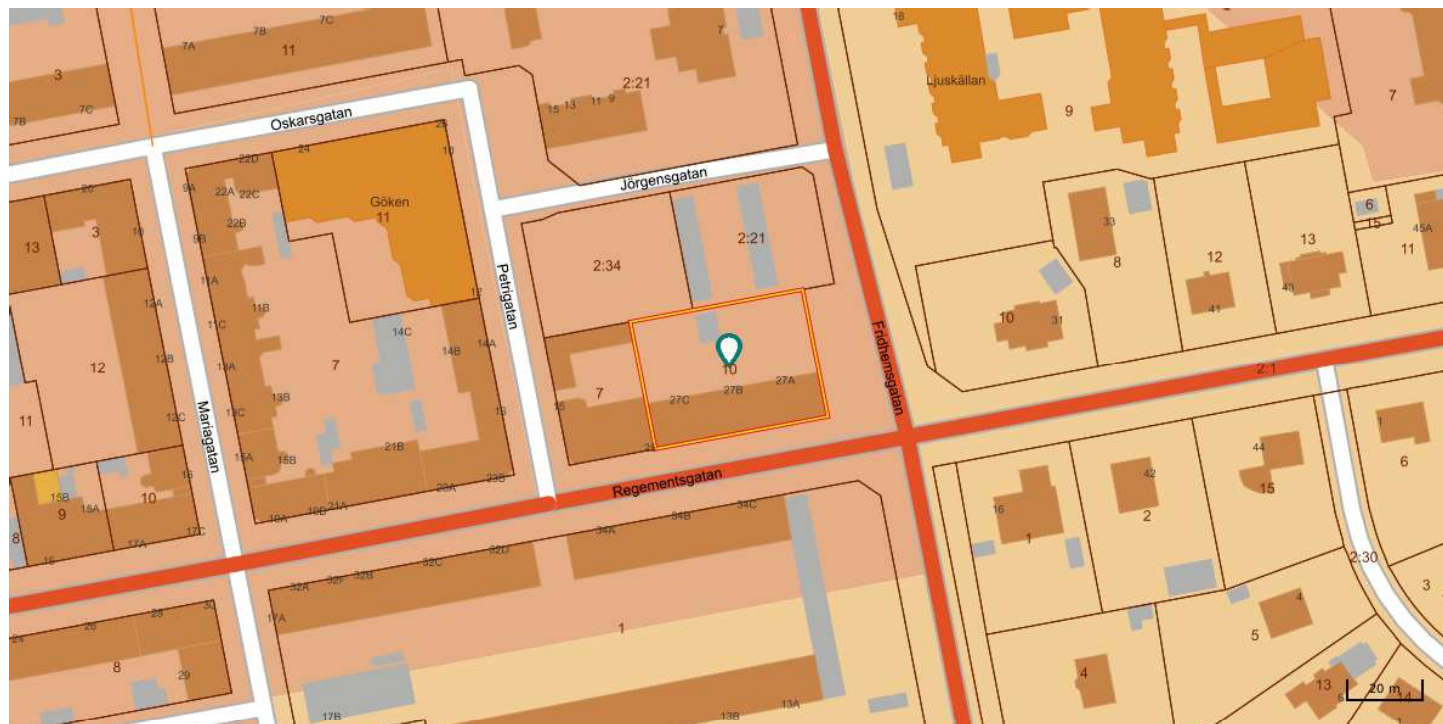
Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	412542-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	21 844 000 SEK	16 644 000 SEK	5 200 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
748000-0715 Hsb Bostadsrättsförening Korpen I Ystad C/O Hsb Skåne Bejersgatan 16 27136 Ystad		1 / 1	Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 52971260 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
5 200 000 SEK	1286004	2 220 kvm	2 342 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 301719369 (2025)			

Taxeringsvärde 44 000 SEK	Riktvärdeområde 1286004	Lokalyta 80 kvm	Hyra 11 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1943	Tillbyggnadsår 2014	Värdeår 1961
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 52970260 (2025)			
Taxeringsvärde 16 600 000 SEK	Riktvärdeområde 1286004	Bostadsyta 1 757 kvm	Hyra 2 064 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1943	Tillbyggnadsår 2014	Värdeår 1961
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Tomtmätning		1943-02-25	1286K-1514
Sammanläggning		1943-03-13	
Ursprung			
Ystad Korpen 8-9			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6143457.1	426271.1
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 589 m ²	1 589 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
M-Ystad Korpen:10	1983-03-01		12-SKU-658

Källa: Lantmäteriet



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