

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 18-0332-1-8
Inom HSB Brf Bävern i Ystad



April 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 18-0332-1-8 inom HSB Brf Bävern i Ystad (org.nr 748000-0806).
ADRESS	Regementsgatan 5 A 271 41 Ystad
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-942-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	3 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	60 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	5 870 kr
VÅNINGSPÅN	2 av 4
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	25 april 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 1 150 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-05-05


Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	2
1. UPPDRAGSBESKRIVNING	4
2. OBJEKTSBESKRIVNING	5
3. VÄRDERINGSMETODIK	7
4. VÄRDEBEDÖMNING	8
5. MARKNADSVÄRDE	9

BILAGOR

1. OBJEKTSFOTO
2. PLANLÖSNING
3. UTDRAK UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. UTDRAK UT LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN
6. ÅRSREDOVISNING 2023
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 18-0332-1-8

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Bävern i Ystad (org.nr 748000-0806)

ADRESS

Regementsgatan 5 A, lgh 1101
271 41 Ystad

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-942 -25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

25 april 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 25 april 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 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 60 kvm fördelad på 3 rum och kök belägen på våning 2 av 4 ut med Regementsgatan i centrala 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:	2 av 4
Hall:	Trägolv, målade väggar samt garderober.
Badrum:	Inrett med toalett, tvättställ och dusch. Klinker på golv samt kakel på väggar. Normalt skick och standard.
Kök:	Köksinredning med spishäll (okänt fabrikat), inbyggnadsugn (okänt fabrikat), kyl/frys (okänt fabrikat) samt fläkt (okänt fabrikat). Laminat på golv samt målade väggar. Kök håller generellt normalt skick och standard, visst underhållsbehov finns (bl.a. av laminatgolv).
Vardagsrum:	Parkett på golv, målade samt tapetserade väggar.
Sovrum:	Parkett på golv samt målade väggar.
Sovrum:	Trägolv golv samt målade väggar.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt gott skick samt normal standard med tanke på nybyggnadsår. Visst underhållsbehov föreligger av köksgolv (laminatgolv har rest sig på flertalet ställen, vidare kontroll rekommenderas av en eventuell köpare).

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften 5 870 kr/mån, motsvarande ca 70 440 kr/år. Avgiften är inkl. värme, vatten, kabel-TV samt bostadstillägg. El ingår ej i avgiften. Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (insats): 6,33078 %. Andelstal (årsavgift): 6,33078 %. Inre fond: 0 kr. Lägenheten är pantsatt enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag.

Förråd

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Ystad Bävern 3.

Byggnader, lokaler

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 20 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 8 garageplatser. Den sammanlagda boarean uppgår till 895 kvm enligt årsredovisningen 2023. Fastigheten Ystad Bävern har Nybyggnadsår 1942, tillbyggnadsår 2020 samt värdeår 1966 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

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

Ventilation

Självdug enligt energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Kabel-tv (basutbud genom Tele 2) ingår i avgiften, bredband tecknas separat av bostadsrättsinnehavaren enligt uppgift från föreningen.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga finns i byggnaden.

Parkering/garage

8 parkeringsplatser finns inom föreningen. Kösystem tillämpas.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2023) till ca 7 683 850 kr motsvarande ca 8 585 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 1 129 282 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

11 667 000 varav byggnadsvärde 8 001 000 kr samt markvärde 3 666 000 kr.
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2022.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en hörntomt om 1 041 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av stensatta gångytor samt grönytor. Innergård är inhägnad med grind ut mot Sektorsgatan.

Energideklaration

Utförd 2024-02-02, 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 2024-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 50–70
- Antal rum: 3
- Byggår: 1900–1990 kvm

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. Objekten har försålts i intervallet 17 657–25 384 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 20 182 kr/kvm samt en köpeskillning om 1 275 000 kr. Endast ett objekt är försålt inom HSB Brf Bävern i Ystad, 2024-01-12 försåldes en lägenhet om 58 kvm (3 rum och kök) för 1 075 000 kr, motsvarade ca 18 534 kr/kvm. En liknande lägenhet inom föreningen försåldes 2022-11-16 för 1 175 000 kr, motsvarande 20 250 kr/kvm. Mindre lägenheter (2 rum och kök) finns noterade under de senaste två åren i intervallet 20 300–22 111 kr/kvm inom föreningen.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, avgift, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 1 150 000 kr, motsvarande ca 19 200 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

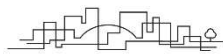
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **1 150 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2025-05-05



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, avvikelser förekommer.



038 Allmän+Taxering 2025-05-02

Fastighet

Beteckning
Ystad Bävern 3

UUID:
909a6a5b-1b16-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen
1986-03-06

Nyckel:
120170182

Län- och kommunkod
1286

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2019-10-21

Distrikt
Ystad

Distriktskod
101048

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-04-30

Adress

Adress

Munkgatan 6
271 40 Ystad

Regementsgatan 5, 5A-B
271 41 Ystad

Läge, karta

Område

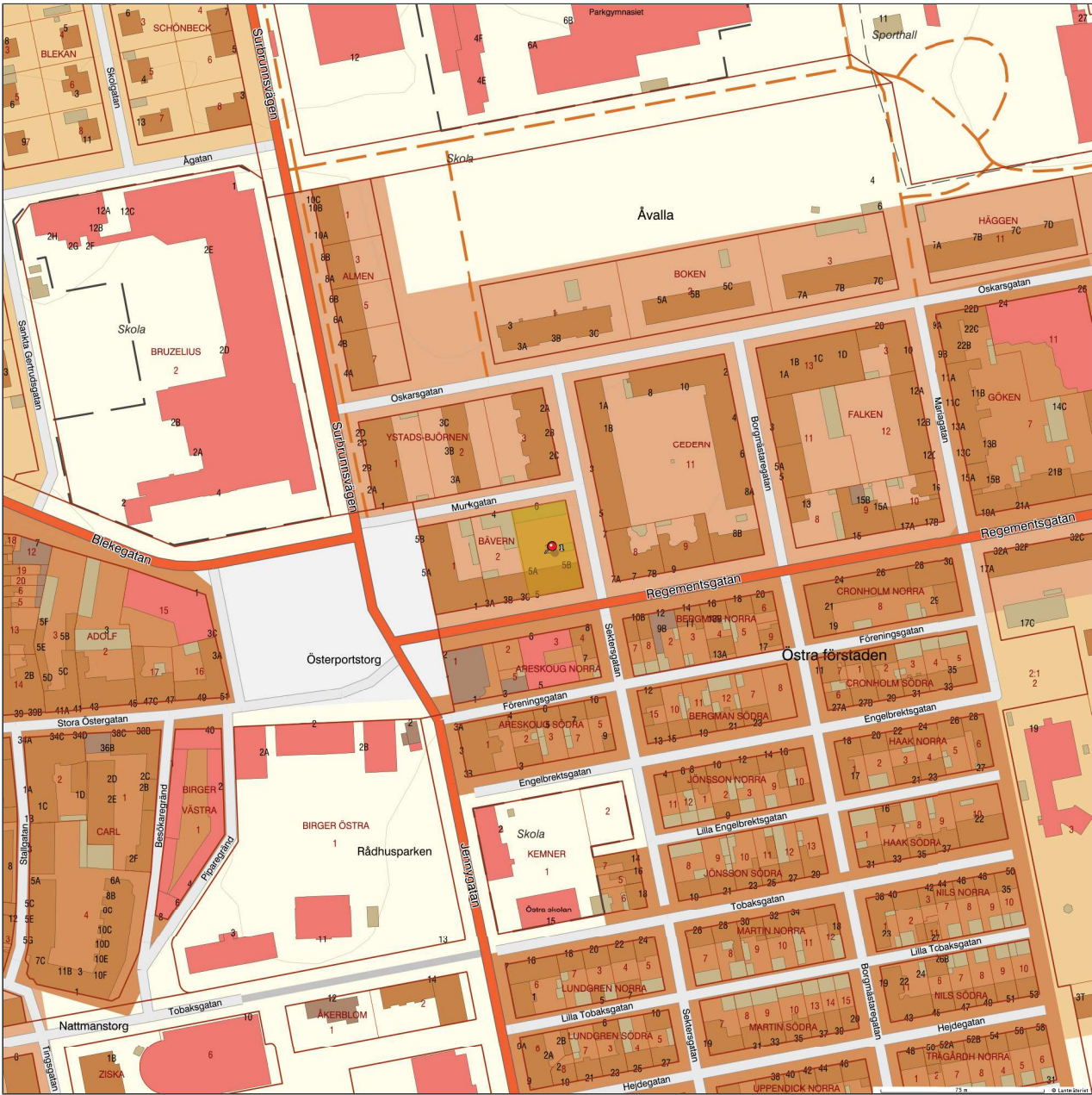
N (SWEREF 99 TM)

E (SWEREF 99 TM)

1

6143399.1

425947.2



Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Totalt

1 041 kvm

1 041 kvm

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
748000-0806	1/1	1942-12-09	42/149

Hsb Bostadsrättsförening Bävern i Ystad

C/O Hsb Skåne
Bejersgatan 16
271 36 Ystad

Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Bävern i Ystad

Köp (även transportköp): 1942-09-15
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Namn 93/9306

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 93/9306

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 8.066.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.200.000 SEK	1993-09-27	93/9304
2	1.300.000 SEK	2014-12-22	D-2014-00536541:1
3	5.566.000 SEK	2019-10-16	D-2019-00452410:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Bävern	1911-05-19	1286K-138
Stadsplan	1985-08-29 Genomf. slut: 1992-06-30	1286-P33

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

400097-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	11.667.000 SEK	8.001.000 SEK	3.666.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
748000-0806 Hsb Bostadsrättsförening C/O Hsb Skåne Bejersgatan 16 271 36 Ystad	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 024249260.

Taxeringsvärde 3.420.000 SEK	Riktvärdeområde 1286012
Byggrätt ovan mark 1 140 kvm	Riktvärde byggrätt 3.000 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 300012248.

Taxeringsvärde 246.000 SEK	Riktvärdeområde 1286012
Byggrätt ovan mark 154 kvm	Riktvärde byggrätt 1.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 024248260.

Taxeringsvärde 7.800.000 SEK	Bostadsyta 895 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 886.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1942	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1966

Värderingsenhet lokaler 300009227.

Taxeringsvärde 201.000 SEK	Lokalyta 128 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 43.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1942	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1966

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Införd i tomtboken

Datum

1928-03-15

Akt

Tomtmätning

1928-03-15

1286K-699

Ursprung

Ystad Östra Förstaden 1:1

Tidigare Beteckning**Beteckning**

M-Ystad Bävern 3

Omregistreringsdatum Akt

1983-03-01

12-SKU-658

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet