

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 12
inom Brf Sörgården Vellinge



Mars 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

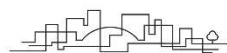
VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 12 inom Brf Sörgården Vellinge (org.nr 746000-0412).
ADRESS	Storgatan 16 235 36 Vellinge
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-571-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	4 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	84 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	5 517 kr (exkl. värme samt kabel-tv)
VÅNINGSPLAN	1 av 2
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	18 mars 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 2 200 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 5 %

Höllviken 2025-04-02



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 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 12

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Sörgården Vellinge (org.nr 746000-0412)

ADRESS

Storgatan 16, 235 36 Vellinge

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-571-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

18 mars 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 18 mars 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 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 lägenhet om 84 kvm fördelad på 4 rum och kök belägen på våning 1 av 2 i tätorten i Vellinge.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär. Sundsgymnasiet och centrum ligger på gångavstånd från lägenheten.

Allmänna kommunikationer till Malmö, Trelleborg och Näset finns i objektets närområde i form av stadsbussar.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	1 av 2
Hall:	Klinker på golv samt målade väggar. Garderober finns i anslutning till hall.
Kök:	Modern köksinredning med spishäll (IKEA), fläkt (IKEA), inbyggnadsugn (IKEA), mikro (IKEA), diskmaskin (IKEA) samt Kyl/frys (IKEA). Kakel över köksbänk. Laminat samt målade väggar. Normalt skick, standard av god karaktär.
Badrum:	Inrett med toalett, tvättställ, badrumsskåp samt dusch. Klinker på golv samt kakel på väggar. Normalt skick och standard.
Vardagsrum:	Parkett på golv samt målade väggar. Utgång till balkong.
Sovrum:	Laminat på golv samt målade väggar (dörr saknas till rum).
Sovrum:	Parkett på golv, målade väggar samt garderob.
Sovrum:	Parkett på golv samt målade väggar.

Skick och standard m.m.

Lägenheten håller generellt normalt skick och standard med tanke på nybyggnadsår. Enligt lägenhetsinnehavare renoverades köket år 2020.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 5 517 kr/mån, motsvarande ca 66 199 kr/år. Avgiften är inkl. vatten samt bostadsrättstillägg. El ingår ej i avgiften. Värme ingår ej i avgiften utan debiteras separat (enligt erhållet lägenhetsutdrag uppgår årsavgiften för värme till 22 192 kr). Avgift om 3 600 kr/år (300 kr/mån) tillkommer enligt utdrag av lägenhetsförteckning för kabel-tv. Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (insatsandel): 11,6888 (3,4659 % i föreningen). Andelstal (bostadsrättsandel): 8,5551 %. Inre fond: 0 kr. Lägenheten är pantsatt.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns i källare enligt styrelsen i föreningen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Vellinge Vellinge 80:5

Byggnader

På fastigheten finns uppfört två byggnader inrymmande totalt 18 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 8 lokaler. Den sammanlagda boarean (BOA) uppgår till 982 kvm samt en lokalyta (LOA) om 121 kvm enligt årsredovisningen 2023.

Nybyggnadsår 1958, tillbyggnadsår 1994 samt värdeår 1958 enligt taxeringsuppgifter.

Not: mindre avvikelse förekommer i uppgivna ytor i årsredovisningen mot taxerade ytor, se bilagt fastighetsutdrag för vidare information.

Uppvärmning

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

Ventilation

Självdugad enligt energideklaration.

Hiss

Finns ej i trapphus.

Bredband/Tv

Kabel-tv och bredband via Telia enligt uppgift från föreningen.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga finns i källare, gemensamt uterum finns i trädgård enligt föreningen.

Parkering/garage

Finns ej.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2023) till ca 1 930 000 kr motsvarande ca 1 965 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 2 219 134 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

14 570 000 varav byggnadsvärde 8 970 000 samt markvärde 5 600 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder (typkod 321). Taxeringsår: 2022.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en hörntomt om 2 244 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av gräs- samt hårdgjorda ytor. Markarbete pågår inom föreningens tomt.

Energideklaration

Utförd 2021-02-08, 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: Malmö Vellinge (närområdet)
- Förvärvstid: Från 2024-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 75–95 kvm
- Antal rum: 3-4
- Byggår: 1920–1990 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. Köpeskillingarna återfinns i intervallet 22 795 – 29 113 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 26 668 kr/kvm eller en köpeskilling om 2 153 000 kr. Inga direkt jämförbara objekt finns försålda i Brf Sörgården Vellinge under studerad period.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, byggår, utformning, årsavgift, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 2 200 000 kr, motsvarande ca 26 200 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **2 200 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 5 %.

Höllviken 2025-04-02


Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

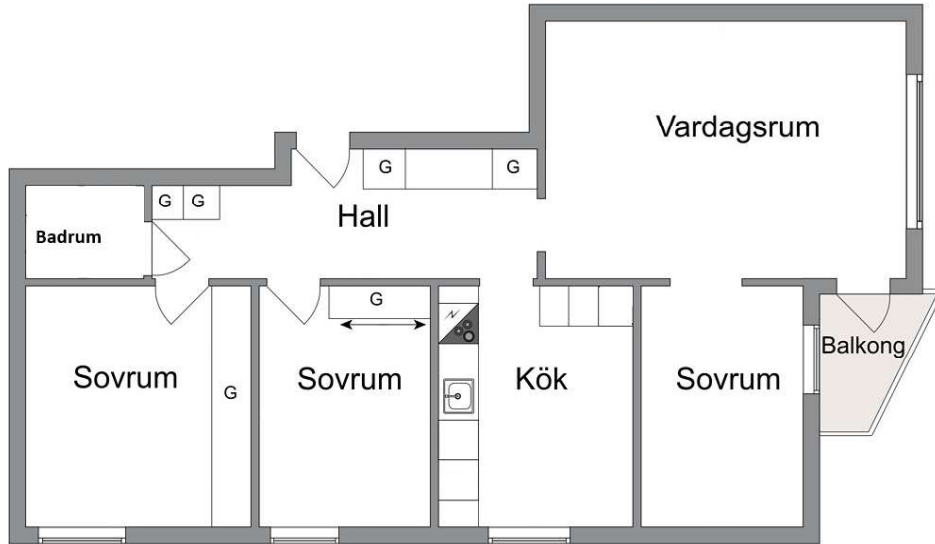


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritning ej är skalenlig, avvikelser förekommer.



038 Allmän+Taxering 2025-04-02

Fastighet

Beteckning
Vellinge Vellinge 80:5

UUID:
909a6a5b-1022-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
120167378

Län- och kommunkod
1233

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-03-27

Distrikt
Vellinge

Distriktskod
101020

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-04-01

Adress

Adress
Storgatan 14-16
235 36 Vellinge

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
746000-0412	1/1	1957-10-23	57/706

Bostadsrättsföreningen Sörgården Vellinge

Kundnr: 397332, Fe 231
831 88 Östersund

Inskrivet ägarhamn: Brf Sörgården Vellinge

Köp (även transportköp): 1957-09-17
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 88/27280

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 4.060.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	220.000 SEK	1988-11-21	88/27274
2	57.000 SEK	1988-11-21	88/27276
3	370.000 SEK	1988-11-21	88/27278
4	350.000 SEK	1994-04-25	94/6527
5	323.000 SEK	2000-09-18	00/8315
6	550.000 SEK	2004-09-16	04/26370
7	150.000 SEK	2022-06-27	D-2022-00271692:1
8	700.000 SEK	2024-12-27	D-2024-00441126:1
9	600.000 SEK	2025-01-29	D-2025-00033091:1
10	740.000 SEK	2025-03-17	D-2025-00091804:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1938-08-26	12-VEI-107

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning: Hajen	1948-03-03	12-VEL-557
----------------------	------------	------------

Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Grundvattenskydd: Vellinge kommuns vattentäkter vid Vellinge och stora hammar-räng	1988-03-01	1233-P76

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)
170218-8
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	14.570.000 SEK	8.970.000 SEK	5.600.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
746000-0412 Bostadsrättsföreningen Sörgården Vellinge Kundnr: 397332, Fe 231 831 88 Östersund	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 037197259.

Taxeringsvärde 5.600.000 SEK	Riktvärdeområde 1233004
Byggrätt ovan mark 1 226 kvm	Riktvärde byggrätt 4.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 037195259.

Taxeringsvärde 8.800.000 SEK	Bostadsyta 976 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.069.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1958	Tillbyggnadsår 1994	Värdeår 1958

Värderingsenhet lokaler 300976922.

Taxeringsvärde 170.000 SEK	Lokalyta 126 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 39.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1958	Tillbyggnadsår 1994	Värdeår 1958

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1953-11-19	12-VEL-595
Införd i tomtboken	1953-12-19	

Ursprung

Vellinge Krabban 5

Tidigare Beteckning

Beteckning

M-Vellinge Hajen 5

Omregistreringsdatum Akt

1983-02-01

12-SVE-776

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet