

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer C401-111
inom Brf Räng Sand 1



Mars 2026

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 C401-111 inom Brf Räng Sand 1 (org.nr 769633-6317).
ADRESS	Räng Sandsvägen 26 H 236 61 Höllviken
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-2752-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	3 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	84 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2026)	5 608 kr
VÅNINGSPÅN	1 av 2
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	25 februari 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 3 900 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 5 %

Höllviken 2026-03-04



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<u>SAMMANFATTNING</u>	<u>2</u>
1. UPPDRAGSBESKRIVNING	4
2. OBJEKTSBESKRIVNING	5
3. VÄRDERINGSMETODIK	8
4. VÄRDEBEDÖMNING	8
5. MARKNADSVÄRDE	9

BILAGOR

1. OBJEKTSFOTO
2. PLANLÖSNING
3. UTDRAG UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. UTDRAG UT LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN
6. ÅRSREDOVISNING 2024

1. UPPDRAGSBESKRIVNING

UPPDRAG

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

VÄRDERINGSOBJEKT

Bostadsrätt nummer C401-111

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Räng Sand 1 (org.nr 769633-6317)

ADRESS

Räng Sandsvägen 26 H, 236 61 Höllviken

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-2752-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

25 februari 2026

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 februari 2026 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 3 rum och kök belägen på våning 1 av 2 i Räng Sand (del av orten Höllviken) i Vellinge Kommun.

Närområdet utgörs huvudsakligen av bostäder av varierande storlek och karaktär. Grönområde, mindre damm, fotbollsplan samt lekplats finns i närområdet. Förskola samt Klinik inom vård och omsorg finns även i objektets närområde.

Allmänna kommunikationer till Malmö och Trelleborg finns på cykelavstånd i form av regionbussar.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	1 av 2
Hall:	Klinker på golv samt målade väggar. Garderober finns i hall.
Kök:	Modern köksinredning med spishäll (Siemens), fläkt (Siemens), inbyggnadsugn (IKEA), diskmaskin (Siemens) samt kyl och frys från Siemens. Bänkskiva av Corian samt kakel över köksbänk. Parkett på golv samt målade väggar. Öppen planlösning med vardagsrum. Normalt skick och standard med tanke på nybyggnadsår.
Badrum:	Inrett med toalett, tvättställ, badrumsskåp, handdukstork samt dusch. Klinker på golv samt kakel på väggar. Normalt skick och standard.
Vardagsrum:	Parkett på golv samt målade väggar. Utgång till en större uteplats.
Sovrum:	Parkett på golv, målade väggar samt skjutgarderob.
Sovrum:	Parkett på golv, målade väggar samt skjutgarderob.

Skick och standard m.m.

Lägenheten håller normalt/gott skick och standard med tanke på nybyggnadsår och ger ett gott intryck.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 5 608 kr/mån, motsvarande ca 800 kr/kvm år. Avgiften är inkl. vatten, värme samt renhållning. El ingår ej i avgiften. Bostadsrättstillägg ingår ej. Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal: 3,73570. Inre fond: 0 kr. Lägenheten är pantsatt.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns i trapphus samt i anslutning till carport enligt föreningen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Vellinge Räng 5:361 samt Räng 5:362. Objektet är belägen inom fastigheten Vellinge Räng 5:361.

Byggnader

På fastigheten finns uppfört byggnader inrymmande totalt 26 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Den sammanlagda boarean uppgår till 2 277 kvm enligt årsredovisningen 2024. Nybyggnadsår 2018 samt värdeår 2018 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

Uppvärmning via golvvärme, som värmekälla nyttjas gas enligt Ekonomisk plan registrerad 2018-02-21.

Ventilation

Mekanisk ventilation.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Fiber finns indraget, betalas separat av bostadsrättsinnehavare enligt uppgift från föreningen.

Gemensamma utrymmen

Finns ej.

Parkering/garage

Carport finns att hyra för 550 kr/mån enligt uppgift från föreningen. El-laddning/laddboxar finns, för att få tillgång till laddbox tar föreningen ut en engångsavgift och sen blir varje medlem debiterad för den el som används genom laddning (IMD). För vidare information kontakta föreningens styrelse.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till ca 20 178 164 kr motsvarande ca 8 862 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 635 826 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 mellantomt om 5 548 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av gräs-, hårdgjorda, grusade ytor samt en mindre damm.

Energideklaration

Byggnad på fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som vissa fall är skyldig att låta upprätta en energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast 6 månader efter sitt tillträde till byggnaden låta uppföra en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14§§ lag om energideklaration för byggnader).

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 2025-04-23 – per dagens datum
- Bostadsyta: 75–90 kvm
- Antal rum: 3
- Byggår: 2010–2025

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 3 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade objekt har försålts inom föreningen (Brf Räng Sand 1) i intervallet 43 421 – 49 404 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 46 216 kr/kvm eller en köpeskillning om ca 3 882 000 kr.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, byggår, utformning, årsavgift, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 3 900 000 kr, motsvarande ca 46 400 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **3 900 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 5 %.

Höllviken 2026-03-04



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad



Foto, fasad

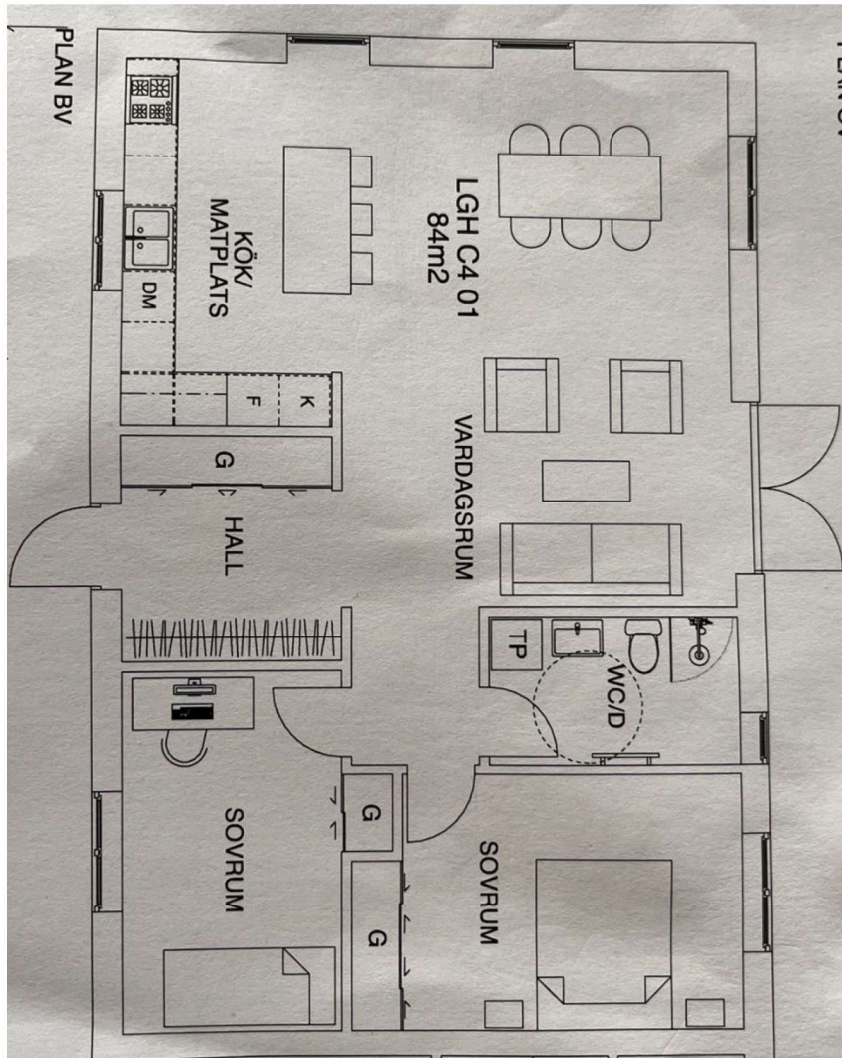


Foto, fasad

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritning ej är skalenlig, avvikelser förekommer.

Beteckningar

Beteckning Vellinge Räng 5:361	UUID 5d884393-1d68-7924-e053-7e44ed8fd615	Fastighetsnyckel 121101125	Senaste ändringen i allmänna delen 2022-05-13
Län- och kommunkod 1233	Distrikt Räng Socken: räng	Distriktskod 101016	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-03-24 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-03-03

Adress

Adress

Räng Sandsvägen 26 A, 26 B, 26 C, 26 D, 26 E, 26 F, 26 G, 26 H, 26 I, 26 J, 26 K
236 61 Höllviken

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769633-6317 Bostadsrättsföreningen Räng Sand 1 C/O Brf Räng Sand 1 Räng Sandsvägen 26 236 61 Höllviken Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Räng Sand 1	1/1	2017-04-12	D-2017-00153054:1

Berört fång

D-2017-00153054:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2017-04-09
Ingen köpeskilling redovisad

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 9 380 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 019 000 SEK	2018-01-15	D-2018-00023423:2A
Anmärkningar Utbyte D-2023-00088565:1			
2	3 342 000 SEK	2018-01-15	D-2018-00023423:2B
Anmärkningar Utbyte D-2023-00088565:1			
3	839 000 SEK	2018-01-15	D-2018-00023423:2C

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Utbyte D-2023-00088565:1			
4	4 180 000 SEK	2018-01-15	D-2018-00023423:4
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Hässleholm	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter	
Gemensamhetsanläggningar	
Vellinge Räng GA:7	

Planer, bestämmelser och fornlämningar		
Plan		
Plan	Datum	Akt
Detaljplan Räng 5:31 m fl	2005-12-14 Genomf. start: 2006-01-13 Genomf. slut: 2011-01-12 Laga kraft: 2006-01-12	1233-P06/305
Naturvårdsbestämmelser		
Bestämmelse	Datum	Akt
Vattenskyddsområde Vellinge kommuns vattentäcker vid vellinge och stora hammar-räng	1988-03-01	1233-P76

Taxeringsenheter			
Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	747183-8	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	14 626 000 SEK	13 000 000 SEK	1 626 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
769633-6317 Bostadsrättsföreningen Räng Sand 1 C/O Brf Räng Sand 1 Räng Sandsvägen 26 23661 Höllviken	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301518750 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
1 626 000 SEK	1233002	1 251 kvm	1 300 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 301518749 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra

13 000 000 SEK

1233002

1 001 kvm

1 681 000 SEK/år

Under uppförande
Nej

Nybyggnadsår
2018

Tillbyggnadsår

Värdeår
2018

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder
Klyvning Anläggningsåtgärd

Datum
2017-11-10

Akt
1233-2444

Ursprung

Vellinge Räng 5:281

Läge, Karta

Område

Typ

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

1 Markområde 6142248.1 373783.8



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

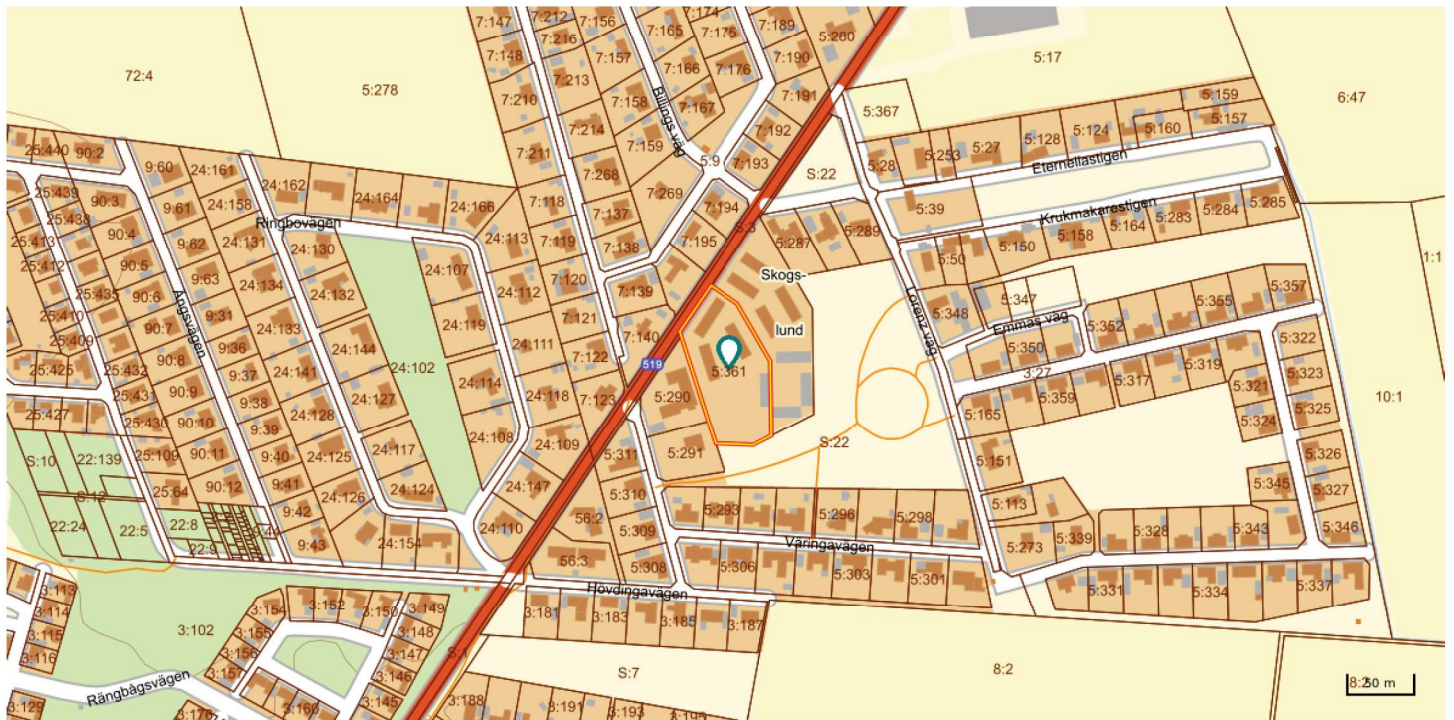
Därav vattenareal

1 5 548 m² 5 548 m² 0 m²

Total 5 548 m² 5 548 m² 0 m²

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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