

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 208161001-0013
Inom RB Brf Landskronahus nr 1



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

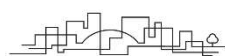
VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 208161001-0013 inom RB Brf Landskronahus nr 1 (org.nr 744000-1142).
ADRESS	Säbygatan 15, lgh 1401 261 33 Landskrona
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-622-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	2 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	56 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	4 732 kr
VÅNINGSPÅN	5 av 7
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	14 april 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 750 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 5 %

Höllviken 2025-04-16



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 208161001-0013

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

RB Brf Landskronahus nr 1 (org.nr 744000-1142)

ADRESS

Säbygatan 15, lgh 1401
261 33 Landskrona

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-622-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

14 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 14 april 2025 av Mattias Bergviken samt Kronofogden. Bostadsrättsinnehavare 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 56 kvm fördelad på 2 rum och kök belägen på våning 5 av 7 utmed Säbygatan i centrala Landskrona. Inglasad balkong i anslutning till vardagsrum.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär. Butiker, service, skolor samt Citadellet med parker och grönområde finns i närområdet.

Allmänna kommunikationer finns i närheten av bostaden i form av stads-/trådbuss.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	5 av 7
Hall:	Parkett på golv samt målade väggar (väv). Klädkammare (KLK) finns i anslutning till hall.
Kök:	Äldre köksinredning med spis (okänt fabrikat), fläkt (okänt fabrikat), kyl och Frys (Bosch). Kakel över köksbänk. Parkett på golv samt tapet/målade väggar. Äldre skick och standard, uppfräschningsbehov föreligger.
Badrum:	Inrett med toalett, tvättställ, tvättmaskin (LG) samt dusch. Klinker på golv samt kakel på väggar. Normal standard, visst uppfräschningsbehov föreligger.
Vardagsrum:	Parkett på golv samt tapetserade väggar. Utgång till inglasad balkong.
Sovrum:	Parkett på golv samt tapetserade väggar.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt äldre skick och standard. Underhållsbehov föreligger, vid inspektionstillfället noterades bl.a. flertalet skador i parkettgolv.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 4 732 kr/mån, motsvarande ca 56 784 kr/år. Avgiften är inkl. vatten samt bostadsrättstillägg. El ingår ej i avgiften (debiteras efter förbrukning). Värme ingår ej i avgiften utan debiteras separat, enligt erhållet lägenhetsutdrag uppgår månadsavgiften för värme till 881 kr. Avgift om 25 kr/månad tillkommer för kabel-tv samt bredband. Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (insats): 1,94836 % andelstal (andelsvärde): 1,94836%. Inre fond: uppgift saknas. Pantnoteringar finns enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag.

Förråd

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Landskrona Fröjdenborg 25

Byggnader, lokaler m.m.

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 36 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 5 lokaler och 18 garage enligt årsredovisningen. Den sammanlagda boarean uppgår till 2 136 kvm samt en lokalyta om 819 kvm. Nybyggnadsår 1961 samt värdeår 1961 enligt taxeringsuppgifter

Uppvärmning

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

Not: under våren 2025 kommer solceller installerats enligt uppgift från ordförande i föreningen.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation resp. mekanisk till och frånluftventilation (FTX) enligt energideklaration.

Hiss

Finns i trapphus.

Bredband/Tv

Kabel-tv och gemensamt bredband via Tele 2 enligt uppgift från föreningen.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga finns inom föreningen.

Parkering/garage

Garageplatser finns inom föreningen enligt erhållen årsredovisning. För vidare information kontakta föreningens styrelse.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2023) till ca 6 819 992 kr motsvarande ca 3 193 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 2 625 373 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

25 056 000 varav byggnadsvärde 18 527 000 samt markvärde 6 529 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2022.

Not: utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en hörntomt om 1 191 kvm.

Energideklaration

Utförd 2019-03-19, 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: Landskrona tätort (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2022-06-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 50–65 kvm
- Antal rum: 2
- Byggår: 1940–1980 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 5 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade objekt har försålts inom föreningen (RB Brf Landskronahus nr 1) i intervallet 11 328–15 517 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 13 252 kr/kvm samt en köpeskillning om ca 790 000 kr (725 000–900 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 750 000 kr, motsvarande ca 13 400 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **750 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 5 %.

Höllviken 2025-04-16



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

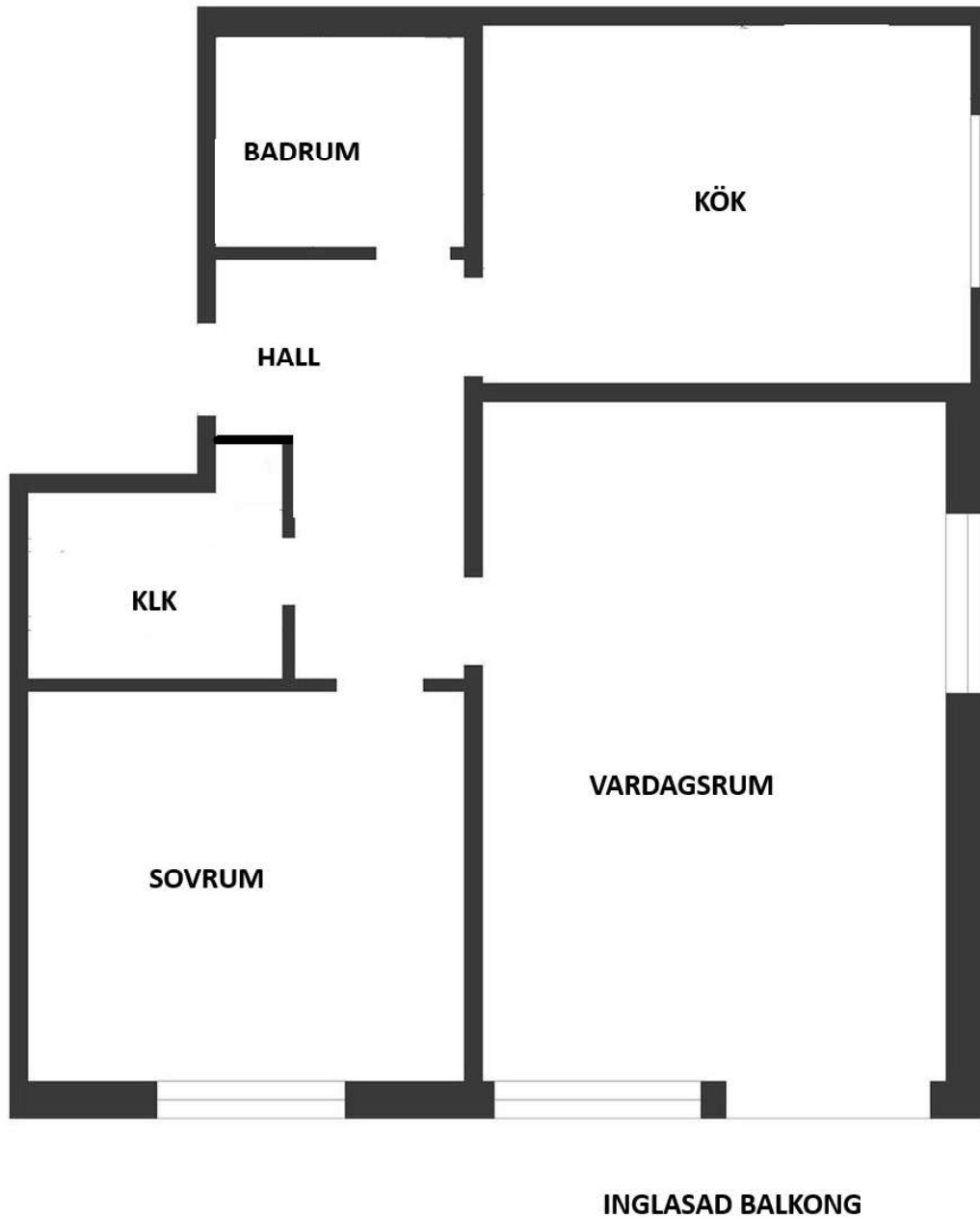


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritningar ej är skalenliga, avvikelser kan förekomma.



038 Allmän+Taxering 2025-04-16

Fastighet

Beteckning
Landskrona
Fröjdenborg 25

UUID:
909a6a5c-e2e6-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen
1988-04-29

Nyckel:
120286878

Län- och kommunkod
1282

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2007-04-25

Distrikt
Landskrona

Distriktskod
101221

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-04-15

Adress

Adress

Eriksgatan 91
261 33 Landskrona

Säbygatan 15
261 33 Landskrona

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6194273.0

E (SWEREF 99 TM)
364318.7



Areal

Område
Totalt

Totalareal
1 191 kvm

Därav landareal
1 191 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
744000-1142	1/1	1959-12-09	59/190

Riksbyggen Bostadsrättsförening Landskronahus Nr 1

Fack 97818405, R 879
106 37 Stockholm

Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Landskronahus Nr 1

Köp (även transportköp): 1959-11-12
Ingen köpeskilling redovisad.**Anmärkning:** Id-nummer kompletterat 85/7798**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 13.462.100 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.783.000 SEK	1987-11-18	87/10350
2	594.000 SEK	1987-11-18	87/10351
3	600.000 SEK	1987-11-18	87/10353
4	4.735.100 SEK	1993-07-08	93/5407
5	5.750.000 SEK	2007-04-25	07/13586

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Detaljplan: Fröjdenborg

Datum1988-09-26
Genomf. start:
1988-10-26
Genomf. slut:
1993-12-31**Akt**

1282-P63

Fornlämningar

Fornlämning

Anmärkning**Akt**

L1988:4669

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

449266-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	25.056.000 SEK	18.527.000 SEK	6.529.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
744000-1142 Riksbyggen Bostadsrättsförening Landskronahus Nr 1 Fack 97818405, R 879 106 37 Stockholm	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 011876255.

Taxeringsvärde 5.200.000 SEK	Riktvärdeområde 1282008
Byggrätt ovan mark 2 639 kvm	Riktvärde byggrätt 2.000 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 011877255.

Taxeringsvärde 1.329.000 SEK	Riktvärdeområde 1282008
Byggrätt ovan mark 1 023 kvm	Riktvärde byggrätt 1.300 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 011874255.

Taxeringsvärde 17.000.000 SEK	Bostadsyta 2 136 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 2.274.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1961	Tillbyggnadsår	Värdeår 1961

Värderingsenhet lokaler 011875255.

Taxeringsvärde 1.527.000 SEK	Lokalyta 819 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 388.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1961	Tillbyggnadsår	Värdeår 1961

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Tomtmätning	1950-05-25	1282K-0/3810
Sammanläggning	1950-12-11	1282K-1394/RIV

Ursprung

Landskrona Fröjdenborg 12, 20

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Landskrona Fröjdenborg 25	1983-11-01	12-SVA-481

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontorbeteckning:
Hässleholm
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet