

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 13-059
inom HSB Brf Dadeln i Malmö



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

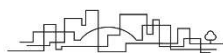
SAMMANFATTNING

VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 13-059 inom HSB Brf Dadeln i Malmö (org.nr 746000-5999).
ADRESS	Amiralsgatan 85 A, lgh 1201 214 37 Malmö
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-2117-25-12 (privatperson)
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	2 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	52 kvm enligt lägenhetsutdrag.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	4 240 kr enligt ekonomisk förvaltare.
VÅNINGSPLAN	3 av 4
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	2 december 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 1 000 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-12-04

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/MÄKLARBILD
6. ÅRSREDOVISNING 2023-24
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 13-059 enligt erhållen lägenhetsförteckning/mäklarbild.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Dadeln i Malmö (org.nr 746000-5999)

ADRESS

Amiralsgatan 85 A, lgh 1201
214 37 Malmö

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-2117-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

2 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 2025-12-02 av Mattias Bergviken tillsammans Kronofogden, bostadsrättsinnehavare närvarade ej. 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 lägenhetsutdrag från ekonomisk förvaltare. 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 samt årsredovisning.

VÄRDERINGSOBJEKT

Objektet utgörs av en genomgående lägenhet om 52 kvm fördelad på 2 rum och kök belägen på våning 3 av 4 utmed Amiralsgatan i Malmö. Lägenheten har inglasad balkong ut mot parkering/entré.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär. Nobeltorget ligger på gångavstånd från objektet.

Allmänna kommunikation, service, restauranger och parker finns i närområdet

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	3 av 4 (hiss finns).
Hall:	Parkett på golv, målade väggar samt garderob. Skador samt klotter på väggar .
Badrum:	Inrett med WC, tvättställ och badkar. Klinker på golv och kaklade väggar. Äldre skick och standard. Borrhål i kakel finns efter tidigare monterad handdukstork (kablar hänger lösa från kopplingsdosa).
Kök:	Vit köksinredning med spis från Electrolux (ett vred saknas), kyl/ frys (Bosch), samt bänkdiskmaskin (ej inkopplad, okänt fabrikat). Fläkt saknas. Laminat på golv samt målade väggar. Kakel över köksbänk. Skador/ märken finns på köksinredning, flertalet luckor saknas. Golv har omfattande skador och är behov av renovering, vidare inspektion av underliggande orsak till skador rekommenderas av en eventuell köpare. Kök håller äldre skick och standard, skicket bedöms som eftersatt med tanke på köksinredningens ålder.
Vardagsrum:	Parkett på golv samt målade väggar. Utgång till inglasad balkong. Omfattande skador och klotter finns på väggar.
Sovrum:	Parkett på golv, målade väggar samt skjutgarderob. Flertalet skador finns i dörr in till sovrum.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt äldre skick och standard. Omfattande renoveringsbehov föreligger av ytskikt (väggar) samt golv i kök (omfattande skador noterades vid inspektion). Flertalet golvsocklar samt luckor saknas i kök.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 4 240 kr/mån, motsvarande ca 978 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme, vatten, bredband samt kabel-tv. Avgiften är exklusive el. Enligt uppgift från föreningen kommer avgiften att höjas med 3 % från och med 1 januari 2026. Andelstal: 0,0135 (ej specificerat vad andelstalet avser). Inre fond 0 kr. Lägenheten är pantsatt enligt lägenhetsförteckning/mäklarbild.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag/mäklarbild.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns enligt uppgift från föreningen på vindsplan samt i källare.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighetsbeteckning

HSB Brf Dadeln i Malmö innehar tomträtten till fastigheten Malmö Friheten 1.

Lagfaren ägare

212000-1124

Malmö kommun.

Not: fastigheten är upplåten med tomträtt, för vidare information se bifogat fastighetsutdrag.

Tomträttsinnehavare

746000-5999

HSB Brf Dadeln i Malmö.

Byggnader

På fastigheten finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 58 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 2 lokaler upplåtna med bostadsrätt resp. 2 lokaler upplåtna med hyresrätt enligt erhållen årsredovisning 2023-24. Boarean uppgår till 3 228 kvm, lokalytan uppgår till 467 kvm enligt årsredovisning 2023-24. Nybyggnadsår 1948, värdeår 1971 samt tillbyggnadsår 2001 enligt taxeringsuppgifter.

Not: avvikelser förekommer av taxerade ytor mot angivna ytor i årsredovisning avseende lokalarea.

Uppvärmning

Uppvärmning via vattenburen radiatorkrets. Som värmekälla nyttjas fjärrvärme enligt bilagd energideklaration.

Ventilation

Självdrag enligt energideklaration.

Hiss

Finns i trapphus.

Bredband/Tv

Bredband via Ownit och kabel-tv (grundutbud) via Tele2 enligt uppgift från bostadsrättsföreningen.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga, hobbyrum och bastu finns inom föreningen.

Parkering/garage

37 parkeringar finns att hyra inom föreningen för 150 kr/mån, kösystem tillämpas.

Ekonomi

Belåningen i föreningen uppgår enligt årsredovisningen till 9 223 164 kr motsvarande ca 2 668 kr/kvm bostadsrättsyta. Fond för yttre underhåll uppgick till 4 168 637 kr per enligt årsredovisning 2023-24.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde (Malmö Friheten 1)

51 663 000 kr varav byggnadsvärde 37 395 000 kr samt markvärde 14 268 000 kr. hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Tomten omfattas av en mellantomt om 4 379 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av stensatta/hårdgjorda ytor samt finplanerad innergård.

Energideklaration

Utförd 2019-11-19, 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. 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 area-metoden. 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 tätort (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2023-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 45–60 kvm
- Antal rum: 2 rum och kök
- Nybyggnadsår: 1930-1965

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 (HSB Brf Dadeln i Malmö) i intervallet 19 038 – 22 115 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 20 384 kr/kvm eller en köpeskillning om ca 1 060 000 kr (990 000–1 150 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, våningsplan, utformning, avgift, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 1 000 000 kr, motsvarande ca 19 230 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

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

Höllviken 2025-12-04



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

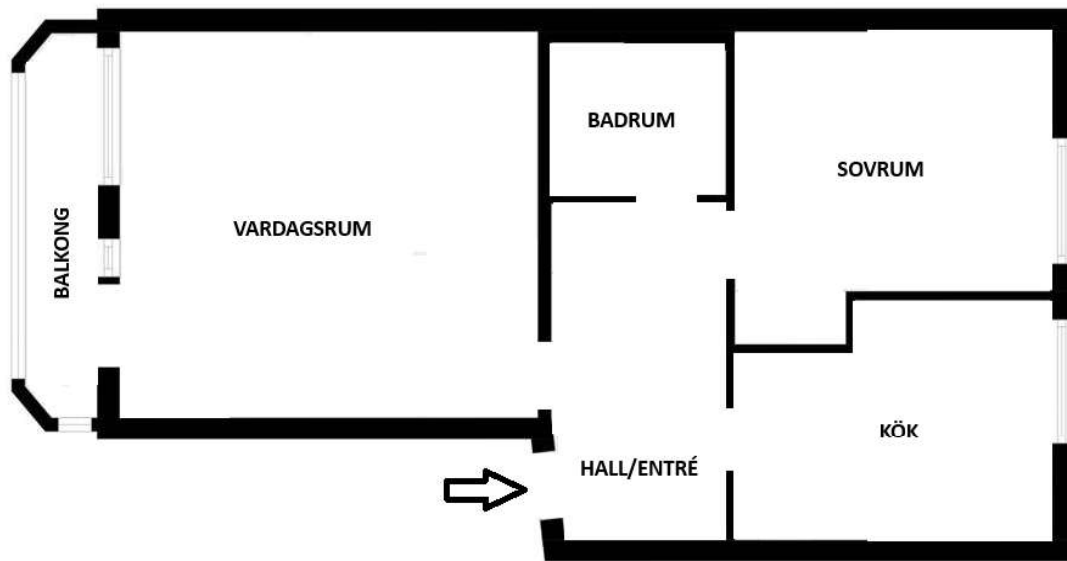


Foto, fasad



Foto, fasad/parkering

BILAGA 2, PLANRITNINGAR



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

Beteckningar

Beteckning Malmö Friheten 1	UUID 909a6a58-ca2c-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120018385	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-07-22
Län- och kommunkod 1280	Distrikt Sofielund	Distriktskod 101119	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-03-05
Fastigheten är upplåten med tomträtt			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-03

Adress

Adress
Amiralsgatan 85 A, 85 B, 85 C, 85 D, 85 E, 85 F, 85 G, 85 H
214 37 Malmö

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare 746000-5999 Hsb Bostadsrättsförening Dadeln I Malmö C/O Förvaltning Syd AB Sporregatan 17 213 77 Malmö Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Dadeln I Malmö	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1947-03-26	Akt 47/46
Berört fång 47/46, andel 1/1 Upplåtelse (tomträtt): 1947-02-28 Ingen köpeskillning redovisad			

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat, beslut beviljad, dagboksnummer 84/39642
Namn, beslut beviljad, dagboksnummer 47/46

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1947-03-26	Akt 47/46	Upplåtelsedag 1947-02-28	Ändamål Flerfamiljshus för bostadsbebyggelse
Avgäld 236 016 SEK	Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2019-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2078-12-31	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar

Upplåtelse tid 72 år 2 mån

Ändring 74/691

Ändring i upplåtelsen till ny lag d-2019-00113787:1

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-1124 Malmö Kommun Malmö Stad 205 80 Malmö Inskrivet ägarnamn: Malmö Kommun	1/1	1925-08-10	25/358
Berört fång 25/364 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 25/358 Köp (inklusive transportköp): 1906-08-11 Ingen köpeskilling redovisad		

Anmärkningar

Anmärkning 81/93

Id-nummer kompletterat 94/7343

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 19 539 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	620 000 SEK	1988-02-18	88/4690
2	378 000 SEK	1988-02-18	88/4692
3	119 000 SEK	1988-02-18	88/4694
4	266 000 SEK	1988-02-18	88/4696
5	100 000 SEK	1993-05-28	93/10253C

Anmärkningar

Utbyte 08/27914, Utbyte 06/36615

6	5 482 000 SEK	1993-05-28	93/10253D
---	---------------	------------	-----------

Anmärkningar

Utbyte 08/27914, Utbyte 06/36615

7	7 074 000 SEK	1993-05-28	93/10253B
---	---------------	------------	-----------

Anmärkningar

Utbyte 06/36615

8	5 500 000 SEK	1993-05-28	93/10255
---	---------------	------------	----------

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Hässelholm
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1939-09-15	1280K-PL162
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Friheten	1944-06-14	1280K-124F

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	143998-4	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	51 663 000 SEK	37 395 000 SEK	14 268 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
746000-5999 Hsb Bostadsrättsförening Dadeln I Malmö C/O Förvaltning Syd AB Sporregatan 17 21377 Malmö		1 / 1	Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 59708257 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
668 000 SEK	1280010	418 kvm	1 598 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 59707257 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
13 600 000 SEK	1280010	4 035 kvm	3 371 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 59706257 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
2 395 000 SEK	1280010	348 kvm	525 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1948	2001	1971
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 59705257 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
35 000 000 SEK	1280010	3 228 kvm	4 519 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1948	2001	1971
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Införd i tomtboken

Tomtmätning

Datum

1944-08-16

Akt

1280K-109/1944

Ursprung

Malmö Innerstaden 120:213

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6162282.9

E (SWEREF99 TM)

375467.6

i

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område

Total

Totalareal

4 379 m²

Därav landareal

4 379 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

M-Malmö Sofielund Friheten:1

Omregistreringsdatum

1982-03-01

Akt

1280K-1/1982

Källa: Lantmäteriet



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