

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 208663001-0009
Inom Brf Viadukten



September 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 208663001-0009 inom Brf Viadukten (org.nr 746000-1790).
ADRESS	Saarisvägen 14 A, lgh 1104 212 19 Malmö
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-730-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	1 rum och kokvrå
LÄGENHETSSTORLEK	24,3 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	2 615 kr enligt lägenhetsförteckning.
VÅNINGSPÅN	2 av 5
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	16 september 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 550 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-09-30

Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

BILAGOR

1. OBJEKTSFOTO
2. PLANLÖSNING
3. UTDRAK UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. UTDRAK UT LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN
6. ÅRSREDOVISNING 2024
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 208663001-0009.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Viadukten (org.nr 746000-1790)

ADRESS

Saarisvägen 14 A, lgh 1104
212 19 Malmö

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE

F-730-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

16 september 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 16 september 2025 av Mattias Bergviken. Kronofogden närvarade vid inspektionen, bostadsrättshavare närvarade ej 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 24,3 kvm fördelad på 1 rum och kokvrå belägen på våning 2 av 5 i området Midhem i Malmö.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär. Järnväg är belägen väster om objektet.

Från bostaden har man gångavstånd till Värnhem, butiker och restauranger. Allmänna kommunikation finns i området i form av stadsbussar.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	2 av 5
Hall:	Trägolv, tapetserade väggar samt garderob (KLK).
Kök/kokvrå:	Pentry med spis (två plattor), mindre kyl (okänt fabrikat), fläkt av märket Cylinda (okänd funktion). Klinker på golv samt målade väggar resp. kakel. Äldre skick samt enkel standard.
Badrum:	Inrett med toalett, tvättställ samt duschkörna i anslutning till toalett. Klinker på golv samt kakel på väggar. Begränsat utrymme att duscha på. Äldre skick/ standard av enkel karaktär.
V-rum/sovrum:	Trägolv samt målade/tapetserade väggar.

Skick och standard

Lägenheten håller äldre skick och standard av enkel karaktär.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 2 615 kr/mån, motsvarande ca 1 291 kr/kvm år. Avgiften är inkl. kabel-tv och bostadsrättstillägg. El ingår ej i avgiften. Obligatorisk avgift för värme och kallvatten tillkommer. Enligt bifogat lägenhetsutdrag uppgår avgiften för värme till 219 kr/mån samt 92 kr/mån för kallvatten. Någon avgiftshöjning är ej känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (insats): 1,70266 %. Andelstal (andelsvärde): 1,76136 %. Inre fond: uppgift saknas. Lägenheten är ej pantsatt enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag.

Förråd

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Malmö Viadukten 11.

Byggnader, lokaler

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 35 lägenheter enligt erhållen årsredovisning (2024). Den sammanlagda boarean uppgår till 1 688 kvm enligt taxeringsuppgifter. Nybyggnadsår 1938, värdeår 1948 samt tillbyggnadsår 1990.

Uppvärmning

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

Ventilation

Självdreg enligt energideklaration.

Hiss

Finns i trapphus.

Bredband/Tv

Kabel-tv finns. Bredband via Ownit, enligt uppgift från ordförande i föreningen håller avtal med ny leverantör på att tecknas (ej klart per dagens datum).

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga samt finns inom föreningen.

Parkering/garage

Parkering- och garageplatser finns ej inom föreningen.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till ca 6 187 316 kr motsvarande ca 3 665 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 2 560 929 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

24 600 000 kr varav byggnadsvärde 17 600 000 kr samt markvärde 7 000 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder typkod 320). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en mellantomt om 930 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av finplanerad innergård.

Energideklaration

Utförd 2019-03-12, 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 ortsprismaterial har följande urvalskriterier använts vid utlistningen.

- Område: Malmö tätort (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2024-09-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 20–38 kvm
- Antal rum: 1 rum och kök
- Byggår: 1930–1960 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 3 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade objekt är försålda inom föreningen (Brf Viadukten) i intervallet 16 388–26 363 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 21 321 kr/kvm samt en köpeskillning om ca 623 300 kr.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, storlek, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 550 000 kr, motsvarande ca 22 640 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **550 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Hölviken, 2025-09-30

Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

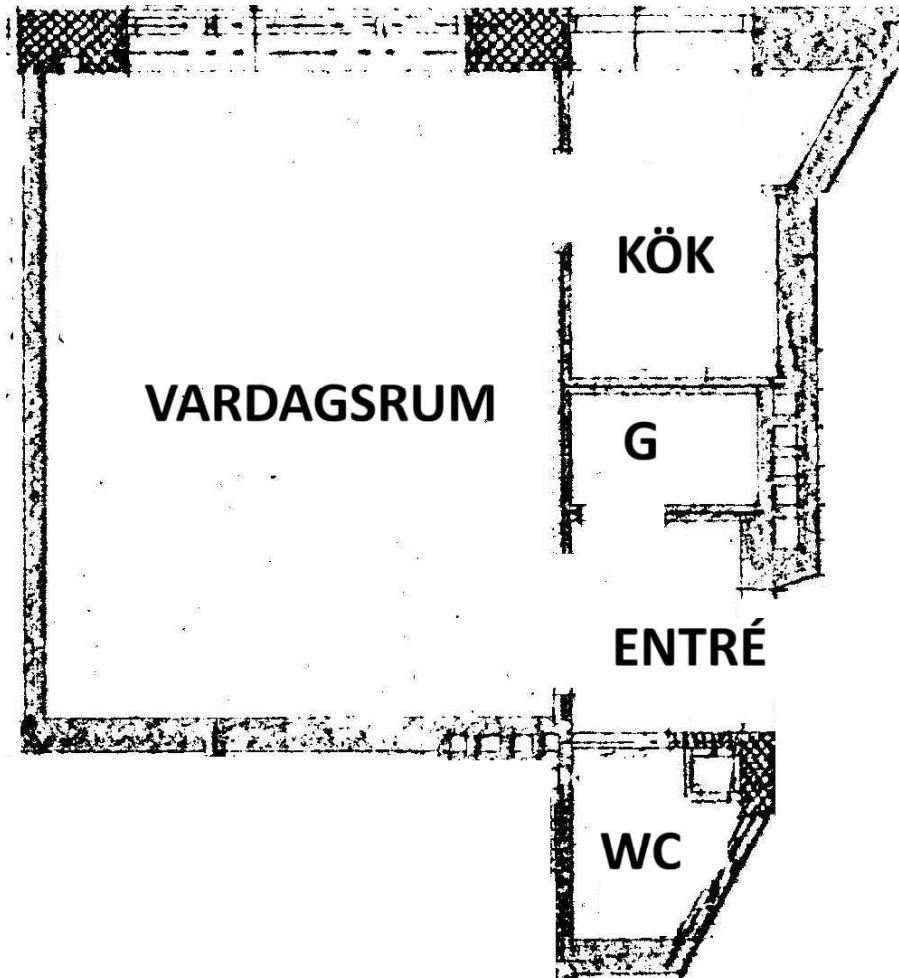


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritningar ej är skalenliga, avvikelser kan förekomma.

Beteckningar

Beteckning Malmö Viadukten 11	UUID 909a6a59-42db-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120049280	Län- och kommunkod 1280
Distrikt Kirseberg	Distriktskod 101123	Senaste ändringen i allmänna delen 1991-02-11	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2016-08-10
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-29			

Adress

Adress Saarisvägen 14 A, 14 B 212 19 Malmö

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 746000-1790 Bostadsrättsföreningen Viadukten Box 8057 200 41 Malmö Inskrivet ägarnamn: Brf Viadukten	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1938-08-10	Akt 38/332
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 1938-08-04 Ingen köpeskilling redovisad			
Anmärkningar Anmärkning 83/7623			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 16 Totalt belopp: 7 609 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	17 000 SEK	1938-02-23	38/481
2	6 500 SEK	1938-02-23	38/482
3	186 500 SEK	1938-04-27	38/1417
4	37 300 SEK	1979-02-07	79/1552
5	77 100 SEK	1980-08-20	80/6879

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
6	24 800 SEK	1983-03-16	83/7621
7	16 600 SEK	1983-09-28	83/30825
8	268 000 SEK	1985-10-25	85/32274
9	679 200 SEK	1993-12-29	93/26222C
Anmärkningar Utbyte 13/11217, Utbyte 13/20535			
10	1 202 000 SEK	1993-12-29	93/26222D
Anmärkningar Utbyte 13/11217, Utbyte 13/20535			
11	1 018 800 SEK	1993-12-29	93/26222B
Anmärkningar Utbyte 13/11217			
12	185 200 SEK	1993-12-29	93/26224A
Anmärkningar Utbyte 10/18373			
13	514 800 SEK	1993-12-29	93/26224B
Anmärkningar Utbyte 10/18373			
14	985 200 SEK	2010-06-24	10/13770
15	1 519 000 SEK	2014-09-08	14/15295
16	871 000 SEK	2016-08-02	D-2016-00356130:1

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1935-01-16	1280K-PL104

Plan	Datum	Akt
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Viadukten	1937-08-31	1280K-152V

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder (320)	Taxeringsenhetsnummer 114927-4	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 24 600 000 SEK	därav byggnadsvärde 17 600 000 SEK	därav markvärde 7 000 000 SEK
Taxerade ägare 746000-1790 Bostadsrättsföreningen Viadukten Box 8057 20041 Malmö		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 30736257 (2025)

Taxeringsvärde 7 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1280010	Byggrätt ovan mark 2 110 kvm	Riktvärde byggrätt 3 318 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 30735257 (2025)

Taxeringsvärde 17 600 000 SEK	Riktvärdeområde 1280010	Bostadsyta 1 688 kvm	Hyra 2 363 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1938	Tillbyggnadsår 1990	Värdeår 1948
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen		
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1937-09-29	1280K-150/1937
Sammanläggning	1937-11-08	1280K-TM65/1937

Ursprung

Malmö Viadukten 2-3

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6164427.0	375945.4



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	930 m ²	930 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Malmö Östra Förstaden Viadukten:11	1982-03-01	1280K-1/1982

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta

