

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 205-2-0017
Inom Brf Vulkanen



Februari 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 205-2-0017 inom Brf Vulkanen (org.nr 716439-4145).
ADRESS	Sorgenfrivägen 11 A, 211 58 Malmö
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-2604-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	2 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	54 kvm enligt mäklarbilden.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2026)	4 335 kr
VÅNINGSPÅN	1 av 2
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	10 februari 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 2 600 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-02-11



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Sofia Österman

Fastighetsvärderare

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<u>SAMMANFATTNING</u>	<u>2</u>
1. UPPDRAGSBESKRIVNING	4
2. OBJEKTSBESKRIVNING	5
3. VÄRDERINGSMETODIK	7
4. VÄRDEBEDÖMNING	8
5. MARKNADSVÄRDE	9

BILAGOR

1. OBJEKTSFOTO
2. PLANLÖSNING
3. UTDRAG UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. UTDRAG 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 205-2-0017

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Vulkanen (org.nr 716439-4145)

ADRESS

Sorgenfrivägen 11 A,
211 58 Malmö

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-2604-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

10 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 10 februari 2025 av Mattias Bergviken samt Sofia Österman. Representant från Kronofogden närvarande vid inspektion. Bostadsrättshavare närvarade. 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. 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 54 kvm fördelad på 2 rum och kök belägen på våning 1 av 2 (halv trappa upp) på S:t Knut i Malmö.

Närområdet utgörs huvudsakligen av äldre flerbostadshus (kulturhusen) av liknande ålder, storlek och karaktär. Norr om objektet ligger Sankt Pauli mellersta Kyrkogård, väster om här aktuellt objektet ligger S:t Knuts torg med cafeér, restauranger och butiker.

Allmänna kommunikation finns i närområdet i form av stadsbussar

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	1 av 2
Hall:	Trägolvt samt målade väggar, garderob (KLK) finns i anslutning till hall. Hall var belamrad med diverse lösöre och alla ytor gick ej att inspektera.
Kök:	Äldre köksinredning med spis (AEG), fläkt (okänt), kyl /frys (Samsung). Kakel över arbetsbänk. Trägolvt samt målade väggar. Äldre skick och standard, uppfräschnings-, underhållsbehov föreligger.
Badrum:	Inrett med toalett, tvättställ samt badkar. Klinker på golvt samt kakel väggar. Äldre Skick/normal standard.
Vardagsrum:	Trägolvt samt målade väggar(väv), alla ytor gick ej att inspektera på grund av golvmatta och diverse lösöre.
Sovrum:	Trägolvt samt målade väggar, garderob finns i sovrums. Sovrum var belamrad med diverse lösöre och alla ytor gick ej att inspektera i sin helhet.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt äldre skick och standard. Uppfräschnings-/underhållsbehov föreligger. Notera att alla ytor ej gick att inspektera då ytorna var belamrade med diverse lösöre.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 4 335 kr/mån, motsvarande ca 963 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme, VA, bostadsrättsstillägg, kabel-tv och bredband. El ingår ej i avgiften. Avgiftshöjning är inte känd per dagens datum enligt bostadsrättsföreningen. Andelstal i % (ek plan): 2,57, andelstal (exkl. kapital): 2,57. Inre fond: 0. Lägenheten är pantsatt.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag/mäklarbild.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns enligt föreningen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheterna Malmö Björken 4 och Björken 5 i Malmö kommun. Här aktuellt objekt är belägen inom fastigheten Malmö Björken 5.

Byggnader

På fastigheterna med därpå uppförda byggnader med 31 lägenheter och samt 8 förråd med hyresrätt. BOA är 2 456 kvm samt LOA 158 kvm enligt årsredovisningen 2024. Byggnaderna är uppförda 1941.

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas fjärrvärme enligt energideklaration.

Ventilation

Mekanisk frånluft (F) enligt energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Kabel-tv samt bredband finns indraget till lägenheten med Telenor. Ingår i avgiften.

Gemensamma utrymmen

Trädgård samt lokaler på källarplan. Tvättstuga samt torkrum.

Parkering/garage

Boendeparkering längst gatan.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut + fastighetslån) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till 6 324 200 kr motsvarande ca 2 575 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 1 159 007 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan saknas enligt årsredovisningen 2024.

Taxeringsvärde

50 071 000 varav byggnadsvärde 33 071 000 samt markvärde 17 000 000 kr.

Hyreshusenhet, bostäder (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Not: samtaxering för Malmö Björken 4-5.

Tomt

Fastighetens (Malmö Björken 5) tomt omfattas av en hörntomt om 2 223 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen finplanerad trädgård/innegård.

Energideklaration

Utförd 2020-04-01, 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 tätort (närområdet)
- Förvärvstid: Från 2024-10-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 45–66 kvm
- Antal rum: 2
- Byggår: 1 900–1960

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 4 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Köpeskillingarna återfinns i intervallet 47 272 – 50 892 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 48 412 kr/kvm eller en köpeskillning om ca 2 785 000 kr.

Endast en lägenhet har sålts inom Brf Vulkanen, under januari 2026 såldes en lägenhet om 55 kvm för 2 600 000 kr, motsvarande 47 272 kr/kvm.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, byggår, utformning, årsavgift, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 2 600 000 kr, motsvarande ca 48 000 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

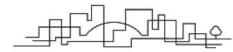
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **2 600 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-02-11

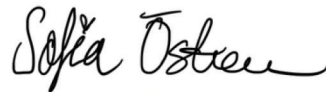


Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Sofia Österman

Fastighetsvärderare

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

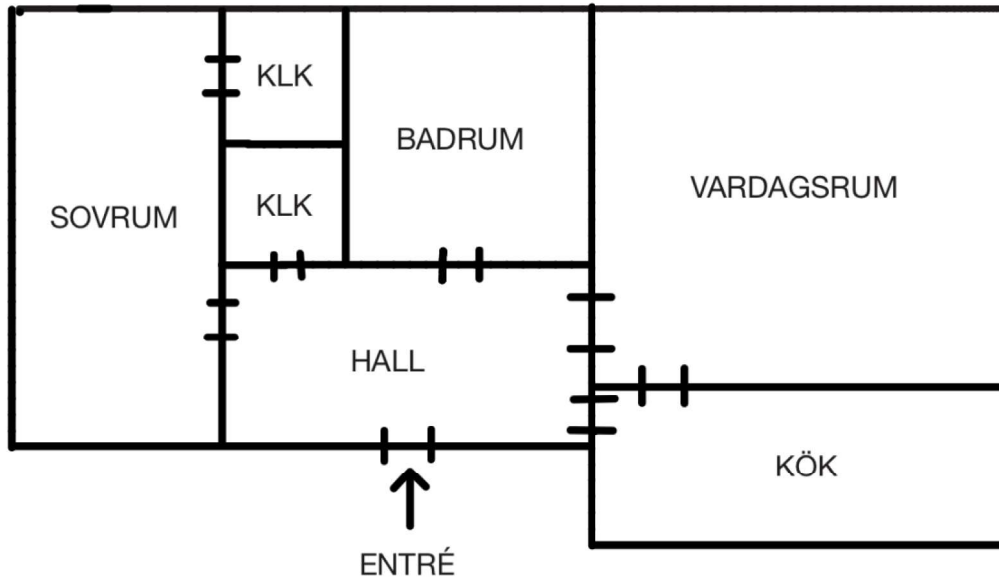


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritningar ej är skalenliga (endast grovt estimerade), avvikelser kan förekomma.

Beteckningar

Beteckning Malmö Björken 5	UUID 909a6a58-b41f-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120012740	Senaste ändringen i allmänna delen 2018-10-08
Län- och kommunkod 1280	Distrikt Möllevången	Distriktskod 101116	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2022-05-09
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-10

Adress

Adress

Sorgenfrivägen 11 A, 11 B, 11 C, 11 D, 11 E
211 58 Malmö

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716439-4145	1/1	1992-08-06	92/17224

Bostadsrättsföreningen Vulkanen
Box 243
201 22 Malmö
Inskrivet ägarnamn:
Bostadsrättsföreningen Vulkanen

Berört fång

92/17224, andel 1/1
Konkursförsäljning: 1992-02-28
Köpeskillning: 4 300 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 6 500 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 369 000 SEK	1981-10-21	81/10458
2	76 000 SEK	1981-10-21	81/10459
3	400 000 SEK	1983-02-23	83/5028
4	100 000 SEK	1983-10-19	83/33390
5	1 000 000 SEK	1987-05-25	87/17853
6	2 500 000 SEK	1989-06-29	89/22669
7	1 055 000 SEK	1989-10-11	89/31978

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Hässleholm

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1933-10-27	1280K-PL99

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning Björken	1934-01-11	1280K-125B
Ändring av detaljplan Björken m fl	2006-10-19 Genomf. start: 2006-10-19 Genomf. slut: 2021-10-19 Laga kraft: 2006-10-19	1280K-ÄDP4782

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	132111-4	Ja	Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Malmö Björken 4-5

Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 50 071 000 SEK	därav byggnadsvärde 33 071 000 SEK	därav markvärde 17 000 000 SEK
Taxerade ägare 716439-4145 Bostadsrättsföreningen Vulkanen Box 243 20122 Malmö		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 70460257 (2025)

Taxeringsvärde 17 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1280024	Byggrätt ovan mark 3 070 kvm	Riktvärde byggrätt 5 537 SEK/kvm
---	-----------------------------------	--	--

Tillhör byggnad
1**Värderingsenhet hyreshus lokal 301492347 (2025)**

Taxeringsvärde 71 000 SEK	Riktvärdeområde 1280024	Lokalyta 158 kvm	Hyra 14 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1941	Tillbyggnadsår 2022	Värdeår 1978

Tillhör byggnad
1**Värderingsenhet hyreshus bostad 70458257 (2025)**

Taxeringsvärde 33 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1280024	Bostadsyta 2 456 kvm	Hyra 3 561 000 SEK/år
---	-----------------------------------	--------------------------------	---------------------------------

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1941

Tillbyggnadsår

2022

Värdeår

1978

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen**Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder****Datum****Akt**

Tomtmätning

1934-04-28

1280K-128/1934

Införd i tomtboken

1934-05-28

Legaliseringsäganderättsutredning

1982-10-29

1280K-139/1982

Ursprung

Malmö Innerstaden 4:29

Läge, Karta**Område****Typ****N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)**

1

Markområde

6162990.5

375103.4



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal**Område****Totalareal****Därav landareal****Därav vattenareal**

Total

2 223 m²2 223 m²0 m²**Tidigare beteckningar****Beteckning****Omregistreringsdatum****Akt**

M-Malmö Mellersta Förstaden Björken:5

1982-03-01

1280K-1/1982

Källa: Lantmäteriet

