

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 21-2111-1-237
inom HSB Brf Ganbo 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 21-2111-1-237 inom HSB Brf Ganbo (org.nr 746000-5650).
ADRESS	Branteviksgatan 8B 214 41 Malmö
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-2245-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
LÄGENHETSSTORLEK	1 rum och kök enligt lägenhetsförteckning.
LÄGENHETSSTORLEK	28,5 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	2 414 kr exkl. obligatoriskt tillägg.
VÅNINGSPÅN	3 av 4
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	11 december 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 650 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 5 %

Höllviken 2025-12-17



Mattias Bergviken
**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGGARNA



Sofia Österman

Fastighetsvärderare

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING 2

1. UPPDRAGSBESKRIVNING	4
2. OBJEKTSBESKRIVNING	5
3. VÄRDERINGSMETODIK	7
4. VÄRDEBEDÖMNING	8
5. MARKNADSVÄRDE	9

BILAGOR

1. OBJEKTSFOTO	
2. PLANLÖSNING	
3. UTDRAK UR FASTIGHETSREGISTRET	
4. STADGAR	
5. UTDRAK UT LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN	
6. ÅRSREDOVISNING 2024–25	
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 21-2111-1-237

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Ganbo i Malmö (org.nr 746000-5650)

ADRESS

Branteviksgatan 8B, lgh 1202
214 41 Malmö

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-2245-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

11 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 11 december 2025 av Mattias Bergviken och Sofia Österman. Bostadsrättshavare närvarade inte 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 miljökada 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 28,5 kvm fördelad på 1 rum och kök belägen på våning 3 av 4 utmed Branteviksgatan i sydöstra delen av Malmös tätort.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus samt av varierande ålder, storlek och karaktär. Mataffär samt Stenkulaskolan finns i närheten. Bussförbindelse ligger på gångavstånd från lägenheten.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	3 av 4
Hall:	Klinker på golv samt målade väggar. Skador finns på ytterdörr/karm.
Badrum:	Inrett med, handdukstork, WC, tvättställ samt dusch med. Klinker på golv samt kakel på väggar. Äldre skick/standard. Saneringsbehov föreligger.
Kök:	Äldre köksinredning, spis (Cylinda), fläkt (Futurum). Kyl och frys från Electrolux. Klinkergolv samt målade väggar. Kök håller äldre skick/standard. Renoveringsbehov föreligger.
V-rum/sovrum:	Parkettgolv och målade väggar. Skador på väggar och golv.

Skick och standard

Lägenheten håller äldre skick och standard. Sanering och renoveringsbehov föreligger.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 2 414 kr/mån motsvarande 1 016 kr/kvm/år. Avgiften är inkl. VA och värme. Obligatoriska tillägg tillkommer utöver avgiften för TV/bredband (61 kr/mån). Hushållsel betalas av bostadsrättsinnehavare utöver avgiften efter förbrukning (IMD). Avgiftshöjning på 6% sker vid årsskiftet enligt ordförande i föreningen. Andelstal (insats): 0,2286 %, andelstal (årsavgift): 0,2286 %. Inre fond: Okr. Pantnoteringar finns 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

HSB Brf Ganbo innehar tomträtten till fastigheten Godheten 5 i Malmö kommun.

Lagfaren ägare

212000-1124

Malmö kommun.

Not: fastigheten är upplåten med tomträtt. För avgäldsperiod och aktuell avgäld m.m. se bifogat fastighetsutdrag.

Tomträttsinnehavare

746000-5650

HSB Brf Ganbo i Malmö

Byggnader, lokaler

På fastigheten finns flerbostadshus med 240 lägenheter uppförda med en boarea om 14 512 kvm samt 4 lokaler med area om 248 kvm enligt årsredovisningen (2023-24). Nybyggnadsår 1955, tillbyggnadsår 2005 samt värdeår 1966 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

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

Ventilation

Självdrag enligt bifogad energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Kabel-tv (grundutbud via ComHem) samt bredband via Ownit enligt uppgift från ordförande i föreningen (61kr/mån).

Gemensamma utrymmen

3 tvättstugor finns inom föreningen. Förråd finns i källare. Mot avgift finns festlokal, övernattningsrum, bastu och pingisrum.

Parkering/garage

44 parkeringar finns enligt föreningen att hyra för 150 kr/mån, kösystem tillämpas.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024–25) till ca 24 879 948 kr motsvarande ca 1 686 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 14 359 511 kr per 2025-08-31.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

218 245 000 byggnadsvärde 157 245 000 samt markvärde 61 000 000 kr. Hyres-husenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens (Malmö godheten 5) tomt omfattas av en hörntomt om 13 883 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda gångytor, uteplatser samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2018-09-03, 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 2024-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 20–35 kvm
- Antal rum: 1
- Byggår: 1940–1980

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 8 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Köpeskillingarna återfinns i intervallet 23 870– 33 148 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 27 427 kr/kvm eller en köpeskillning om ca 725 000 kr (595 000 – 895 000 kr). Endast en lägenhet med egenskaper enligt ovan har försålts inom HSB Brf Ganbo i Malmö. Lägenheten försåldes 2025-09-11 för 595 000 kr, motsvarande 28 333 kr/kvm. Övervägande del av försålda bostadsrätter bedöms hålla bättre skick och standard än värderingsobjektet och bedöms ej vara direkt jämförbara

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 650 000 kr, motsvarande ca 22 800 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **650 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 5 %.

Höllviken 2025-12-17

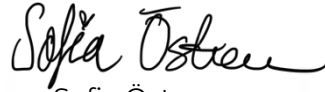


Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Sofia Österman

Fastighetsvärderare

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad



Foto, fasad

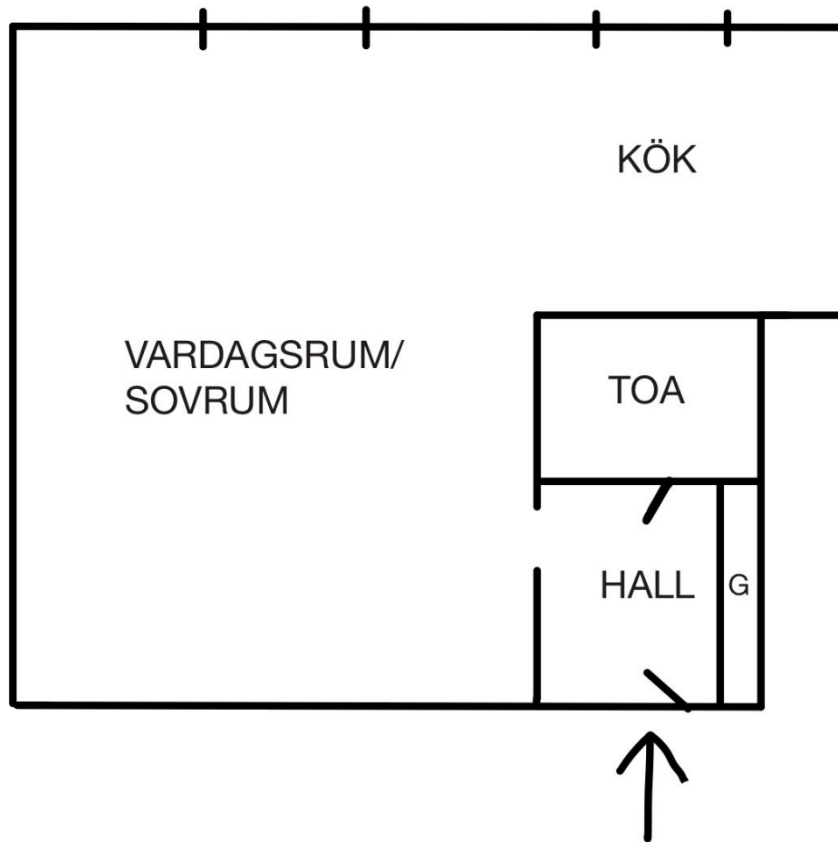


Foto, fasad

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 2, PLANRITNING



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

Beteckningar

Beteckning Malmö Godheten 5	UUID 909a6a58-ce15-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120019386	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-07-22
Län- och kommunkod 1280	Distrikt Sofielund	Distriktskod 101119	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-25
Fastigheten är upplåten med tomträtt			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-12

Adress

Adress

Branteviksgatan 4 A, 4 B, 4 C, 4 D, 4 E, 6 A, 6 B, 6 C, 8 A, 8 B
214 41 Malmö

Östra Farmvägen 42 A, 42 B, 42 C, 42 D, 44 A, 44 B, 46 A, 46 B, 46 C, 46 D
214 41 Malmö

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
746000-5650	1/1	1955-04-06	55/21

Hsb Bostadsrättsförening Ganbo I
Malmö

Branteviksgatan 8 A
214 41 Malmö

Inskrivet ägarnamn: Hsb:s
Bostadsrättsförening Ganbo I
Malmö

Berört fång

55/21, andel 1/1

Upplåtelse (tomträtt): 1954-11-30

Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat, beslut beviljad, dagboksnummer 91/30408

Namn, beslut beviljad, dagboksnummer 91/30408

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag	Ändamål
1955-04-06	55/21	1954-12-01	Bostadsbebyggelse

Avgäld	Avgäldsperiod	Perioddatum från
1 233 520 SEK	10 år	2025-07-01

Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Äldre tomträtt enl. lag före 1954	Inskränkningar
2015-07-01	40 år	Nej	Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar

Ny avgäld 74/565

Ny avgäld 93/21183

Ny avgäld 812.672 sek fr.o.m. 2015-07-01 enl anm 13/21274

Ny avgäldperiod 93/21183

Anm 83/27134

Ny avgäld 03/25824

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-1124 Malmö Kommun Malmö Stad 205 80 Malmö Inskrivet ägarnamn: Malmö Kommun	1/1	1918-06-17	18/213
Berört fång 44/469 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 53/111 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 18/213 Köp (inklusive transportköp): 1918-04-30 Ingen köpeskilling redovisad	

Anmärkningar

Anmärkning 81/93

Id-nummer kompletterat 94/7660

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 18

Totalt belopp: 43 793 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3 452 000 SEK	1991-09-20	91/30304
2	51 000 SEK	1991-09-20	91/30306
Anmärkningar Innehavare: 91/30307 Sparbanken Skåne, , 205 60 Malmö			
3	309 000 SEK	1991-09-20	91/30308
4	1 180 000 SEK	1991-09-20	91/30310A
Anmärkningar Utbyte 97/9935			
5	320 000 SEK	1991-09-20	91/30310B
Anmärkningar Utbyte 97/9935			
6	750 000 SEK	1991-09-20	91/30312A
Anmärkningar Utbyte 94/7511			
7	1 404 000 SEK	1991-09-20	91/30312B

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Utbyte 94/7511			
8	2 377 000 SEK	1994-03-21	94/7514A
Anmärkningar Utbyte 13/5932			
9	2 968 000 SEK	1994-03-21	94/7514B
Anmärkningar Utbyte 13/5932			
10	8 708 000 SEK	1999-09-16	99/13221I
Anmärkningar Utbyte 12/20886, Utbyte 05/16972, Utbyte 06/8407, Utbyte D-2025-00128864:1			
11	1 292 000 SEK	1999-09-16	99/13221J
Anmärkningar Utbyte 12/20886, Utbyte 05/16972, Utbyte 06/8407, Utbyte D-2025-00128864:1			
12	2 000 000 SEK	1999-09-16	99/13221F
Anmärkningar Utbyte 12/20886, Utbyte 05/16972, Utbyte 06/8407			
13	3 000 000 SEK	1999-09-16	99/13221D
Anmärkningar Utbyte 06/8407, Utbyte 05/16972			
14	7 100 000 SEK	1999-09-16	99/13221G
Anmärkningar Utbyte 05/16972, Utbyte D-2018-00343944:1			
15	1 000 000 SEK	1999-09-16	99/13221H
Anmärkningar Utbyte 05/16972, Utbyte D-2018-00343944:1			
16	5 000 000 SEK	2001-05-11	01/6169
17	2 500 000 SEK	2001-07-12	01/10316
18	382 000 SEK	2003-11-19	03/29886

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Hässleholm

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Malmö Innerstaden GA:46

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1954-06-11	1280K-PL351

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Stadsplan	1956-07-14	1280K-PL405
-----------	------------	-------------

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning Godheten	1957-10-31	1280K-272G
---------------------------	------------	------------

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	135536-4	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	218 245 000 SEK	157 245 000 SEK	61 000 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
746000-5650 Hsb Bostadsrättsförening Ganbo I Malmö Branteviksgatan 8 A 21441 Malmö	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 77166257 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
61 000 000 SEK	1280010	18 140 kvm	3 363 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 77165257 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
1 245 000 SEK	1280010	248 kvm	273 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1955	2005	1966
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 77164257 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
156 000 000 SEK	1280010	14 512 kvm	20 317 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1955	2005	1966
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Tomtmätning	1957-11-29	1280K-668/1957
Sammanläggning	1958-04-15	1280K-TM55/1958

Ursprung

Malmö Godheten 2
Malmö Innerstaden 130:18

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6162341.7	375768.9



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

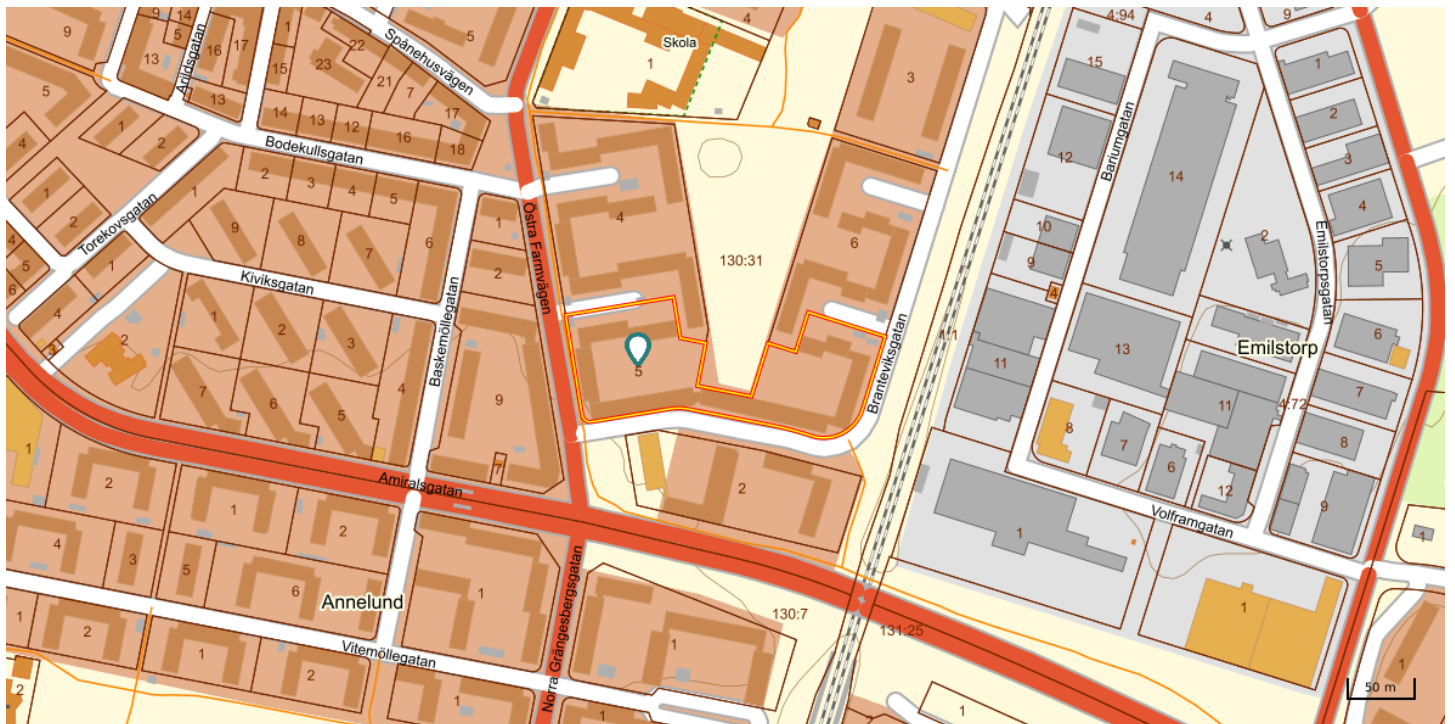
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	13 883 m ²	13 883 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Malmö Rosengård Godheten:5	1982-03-01	1280K-1/1982

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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