

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 044
inom HSB Brf Sandbacken i Malmö



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

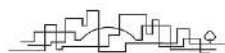
VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 044 inom HSB Brf Sandbacken i Malmö (org.nr 746000-5866).
ADRESS	Solgatan 28 G, lgh 1201 212 20 Malmö
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-1206-25-12 (privatperson)
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	2 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	50 kvm enligt lägenhetsutdrag.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	2 973 kr enligt lägenhetsutdrag.
VÅNINGSPLAN	3 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	12 september 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 1 100 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 5 %

Höllviken 2025-09-22



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<u>SAMMANFATTNING</u>	<u>2</u>
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 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 044

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Sandbacken i Malmö (org.nr 746000-5866).

ADRESS

Solgatan 28 G, lgh 1201
212 20 Malmö

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-1206-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

12 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 2025-09-12 av Mattias Bergviken och Sofia Österman, bostadsrättsinnehavare närvarade vid inspektion. 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 via föreningen samt via lägenhetsutdrag. 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 50 kvm fördelad på 2 rum och kök belägen på våning 3 av 3 i området Kirseberg i Malmö.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär.

Skolor, förskolor och restauranger, caféer service finns inom gångavstånd. Allmänna kommunikation finns i området i form av stadsbussar.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	3 av 3
Hall:	Plastmatta på golv, målade/tapetserade väggar samt garderob.
Badrum:	Inrett med WC, tvättställ, handdukstork, badrumsskåp och dusch. Klinker på golv och kaklade väggar. Äldre skick/normal standard.
Kök:	Äldre köksinredning från nybyggnadsåret med spis (Electrolux), fläkt (Franke), kyl/frys (Husqvarna). Plastmatta/linoleum på golv samt målade väggar. Kakel över köksbänk. Äldre skick/standard.
Vardagsrum:	Laminat på golv samt målade/tapetserade väggar.
Sovrum:	Laminat på golv samt målade väggar.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt äldre skick och standard med moderniseringsbehov.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 2 973 kr/mån, motsvarande ca 714 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme samt VA. Obligatoriska tillägg tillkommer om 28 kr/månad för kabel-tv. Hushållsel ingår ej i avgiften. Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Bostadsrättsandel: 0,8129 % i föreningen. Inre fond: saknas information. Lägenheten är pantsatt.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns enligt ägare på vind samt i källare.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Malmö Sandbacken 1

Byggnader

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 115 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 2 bostadsrättlokaler. Den sammanlagda boarean (BOA) uppgår till 6 039 kvm och lokalarean (LOA) uppgår till 192 kvm enligt årsredovisningen 2023-24. Fastigheterna har nybyggnadsår 1947, tillbyggnadsår 2021 samt värdeår 1947 enligt taxeringsuppgifter.

Not: mindre avvikelse förekommer mot angiven lokalarea i årsredovisningen mot ytor i bilagt fastighetsutdrag.

Uppvärmning

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

Ventilation

Självdreg enligt bilagd energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Kabel-tv finns (obligatoriskt tillägg om 336 kr/år. Bredband finns inom föreningen, avtal tecknas av bostadsrättshavare.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga samt föreningslokal.

Parkering/garage

Parkeringar finns inom föreningen, för tillgänglighet kontakta föreningens styrelse.

Ekonomi

Belåningen i föreningen uppgår enligt årsredovisningen till 12 074 775 kr motsvarande ca 1 938 kr/kvm bostadsrättsyta. Fond för yttre underhåll uppgick till 354 864 kr per 2024-08-31.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

88 612 000 kr varav byggnadsvärde 63 548 000 kr samt markvärde 25 064 000 kr. hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Tomten omfattas av en hörntomt om 8 048 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av stensatta ytor, gräsytor, uteplats samt hårdgjorda parkeringsytor.

Energideklaration

Utförd 2018-05-08, 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 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 ortsprismaterial har följande urvalskriterier använts vid utlistningen.

- Område: Malmö tätort (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2024-09-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 50–55 kvm
- Antal rum: 2 rum och kök
- Nybyggnadsår: 1940-1950

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 9 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade objekt har försålts inom föreningen (HSB Brf Sandbacken i Malmö) i intervallet 20 500 – 23 900 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 22 507 kr/kvm eller en köpeskillning om ca 1 208 000 kr (1 025 000–1 295 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, våningsplan, utformning, avgift, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 1 100 000 kr, motsvarande ca 22 000 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **1 100 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 5 %.

Höllviken 2025-09-22



Mattias Bergviken

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

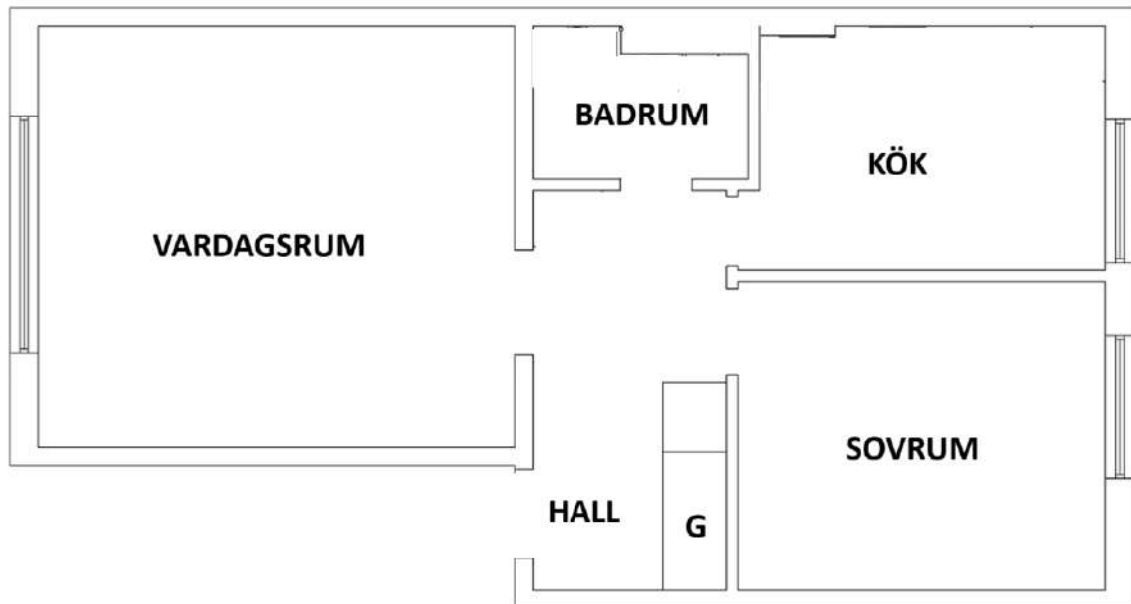


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritning ej är skalenlig, avvikelser förekommer.

Beteckningar

Beteckning Malmö Sandbacken 1	UUID 909a6a59-27f3-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120042392	Län- och kommunkod 1280
Distrikt Kirseberg	Distriktskod 101123	Senaste ändringen i allmänna delen 1991-02-11	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2021-10-15
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-19			

Adress

Adress Solgatan (26), 28 A, 28 B, 28 C, 28 D, 28 E, 28 F, 28 G, 28 H, 28 I, 28 J Vattenverksvägen 17 A, 17 B, 17 C, 17 D 212 21 Malmö

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 746000-5866 Hsb Bostadsrättsförening Sandbacken I Malmö C/O Styrelserummet Solgatan 28 H 212 20 Malmö Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Sandbacken I Malmö	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1946-10-16	Akt 46/543
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 1946-07-15 Ingen köpeskilling redovisad			
Anmärkningar Namn 85/12180 Id-nummer kompletterat 85/12180			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8 Totalt belopp: 12 785 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	921 000 SEK	1991-09-27	91/31109
2	132 000 SEK	1991-09-27	91/31111

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	641 000 SEK	1991-09-27	91/31113
4	511 000 SEK	1991-09-27	91/31115
5	2 700 000 SEK	1991-09-27	91/31117
6	2 000 000 SEK	1996-03-05	96/4602A
Anmärkningar Utbyte 99/17500			
7	2 719 000 SEK	1996-03-05	96/4602B
Anmärkningar Utbyte 99/17500			
8	3 161 000 SEK	2021-10-15	D-2021-00461225:1

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	1941-01-31	1280K-PL179
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Sandbacken	1945-11-21	1280K-376S
Stadsplan Kapellet och sandbacken	1986-08-27 Genomf. slut: 1992-06-30	1280K-PL1538

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 117971-4	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 88 612 000 SEK	därav byggnadsvärde 63 548 000 SEK	därav markvärde 25 064 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
746000-5866 Hsb Bostadsrättsförening Sandbacken i Malmö C/O Styrelserummet Solgatan 28 H 21220 Malmö	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 37012257 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
64 000 SEK	1280010	40 kvm	1 600 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 37011257 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
25 000 000 SEK	1280010	7 520 kvm	3 324 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 37010257 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
548 000 SEK	1280010	225 kvm	129 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1947	2021	1947
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 37009257 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
63 000 000 SEK	1280010	6 039 kvm	8 454 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1947	2021	1947
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1946-03-01	1280K-139/1946
Införd i tomtboken	1946-06-25	
Ursprung		

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6164242.3	376462.5



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	8 048 m ²	8 048 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

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

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta

