

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 21-3727-2-258
inom Brf Svenstorp nr 2



Februari 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

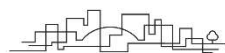
VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 21-3727-2-258 inom Brf Svenstorp nr 2 (org.nr 746000-1279).
ADRESS	Vitemöllegatan 5G 214 42 Malmö
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-2609-24-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
LÄGENHETSSTORLEK	2 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	48,7 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	3 498 kr
VÅNINGSPÅN	3 av 4
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	25 februari 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 1 350 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 5 %

Höllviken 2025-03-14



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
6. ÅRSREDOVISNING 2023
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 21-3727-2-258

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Svenstorp nr 2 (org.nr 746000-1279)

ADRESS

Vitemöllegatan 5G, 214 42 Malmö

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-2609-24-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

25 februari 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 25 februari 2025 av Mattias Bergviken. Bostadsrättshavare närvarade 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 genomgående lägenhet om 48,7 kvm fördelad på 2 rum och kök belägen på våning 3 av 4 i området Annelund/Nobeltorget i Malmö.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär. Sankt Matteus kyrka, Enskifteshagen, förskola samt skolor finns i närområdet.

Allmänna kommunikationer finns på gångavstånd från bostaden i form av stadsbussar.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	3 av 4
Hall:	Parkett på golv och tapetserade väggar.
Badrum:	Inrett med toalett, tvättställ och dusch. Klinker på golv samt kakel på väggar. Äldre skick och standard.
Kök:	Modern köksinredning, spishäll med inbyggd fläkt (Thermex), inbyggnadsugn (Samsung), micro (Samsung), diskmaskin (Logik), Kyl/Frys (Hisense). Parkett på golv och tapetserade väggar. Normalt skick och standard.
Vardagsrum:	Parkett på golv samt tapetserade väggar. Utgång till balkong från vardagsrum.
Sovrum:	Parkett på golv samt tapetserade väggar.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt normalt skick och standard med tanke på nybyggnadsår. Badrum håller äldre skick och standard. Köket och ytskikt (golv) har renoverats under de senaste åren. Visst arbete kvarstår, bl.a. saknas trösklar.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 3 498 kr/mån, motsvarande ca 41 976 kr/år. Avgiften är inkl. värme, vatten, kabel-tv samt bostadstillägg. El ingår ej i avgiften, föreningen har individuell mätning och debitering av el. Obligatoriskt tillägg tillkommer om 75 kr/mån för bredband. En avgiftshöjning om 3 % kommer att göras per 1 april 2025 enligt uppgift från föreningen. Ingen ytterligare avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (insats): 0,4989 %. Andelstal (årsavgift): 0,4989 %. Inre fond: 0 kr. Lägenheten är pantsatt enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns i källare samt på vind enligt uppgift från föreningen. Förråd är ej inspekterat av undertecknad.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Brf Svenstorp nr 2 innehar med tomträtt fastigheterna Malmö Ärligheten 3, Malmö Friheten 5, Malmö Fyndigheten 1 samt Malmö Troheten 2. Objektet är belägen inom fastigheten Malmö Fyndigheten 1.

Lagfaren ägare

212000-1124

Malmö kommun.

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

Tomträttsinnehavare

746000-1279

Brf Svenstorp nr 2

Byggnader, lokaler

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 184 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 2 lokaler upplåtna med bostadsrätt, 1 lokaler upplåtna med hyresrätt, 68 parkeringsplatser. Den sammanlagda boarean uppgår till 9 601 kvm samt en lokalarea om 409 kvm enligt årsredovisningen 2023. Fastigheten Malmö Fyndigheten 1 har Nybyggnadsår 1945, tillbyggnadsår 1993 samt värdeår 1945 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

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

Ventilation

Självdregat enligt energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Kabel-tv (basutbud genom Telenor) och gemensamt bredband (Ownit) enligt uppgift från föreningen.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga finns i byggnaden.

Parkering/garage

68 parkeringsplatser finns inom föreningen. Kösystem tillämpas. För vidare information se www.svenstorp2.se

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2023) till ca 24 719 453 kr motsvarande ca 2 575 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 5 184 732 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

44 377 000 varav byggnadsvärde 27 685 000 samt markvärde 16 692 000 kr.
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2022.

Not: omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Tomt

Fastighetens (Malmö Fyndigheten 1) tomt omfattas av en mellantomt om 3 350 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av stensatta väg-/gångtor samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2020-12-28, 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 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 2024-06-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 45–55 kvm
- Antal rum: 2
- 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 försållts totalt 9 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade objekt har försållts inom föreningen (Brf Svenstorp nr 2) i intervallet 22 176–30 208 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 28 000 kr/kvm samt en köpeskillning om 1 353 300 kr.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 1 350 000 kr, motsvarande ca 27 720 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **1 350 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 5 %.

Höllviken 2025-03-14



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

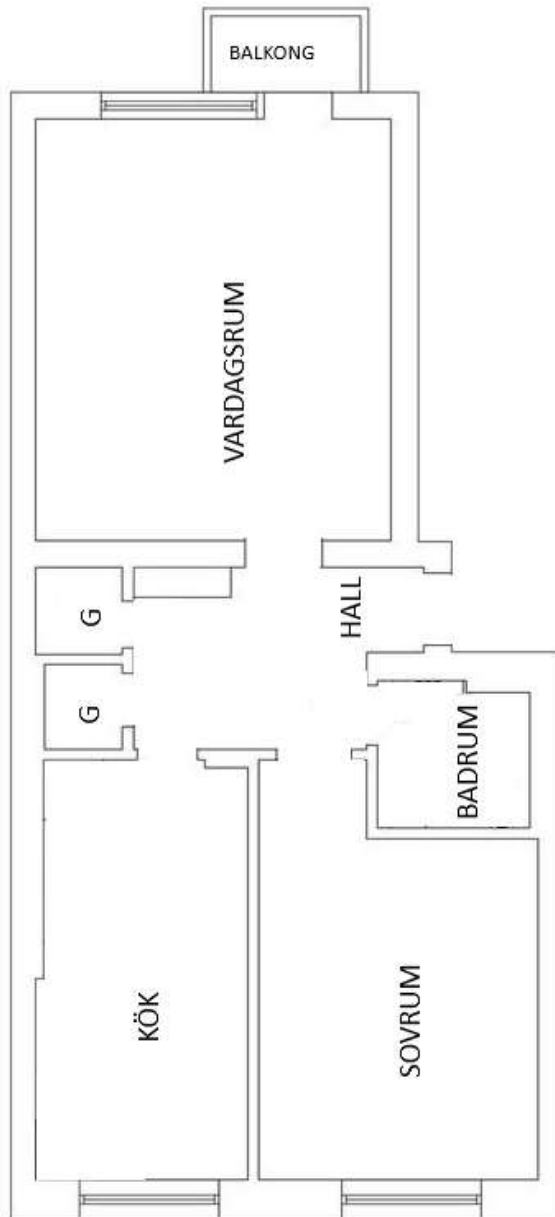


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritning ej är skalenlig, avvikelser kan förekomma på ovan ritning.



038 Allmän+Taxering 2025-03-14

Fastighet

Beteckning
Malmö Fyndigheten 1

UUID:
909a6a58-caf2-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen
1991-02-11

Nyckel:
120018583

Län- och kommunkod
1280

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2023-09-04

Distrikt
Sofielund

Distriktskod
101119

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-03-13

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Adress

Adress

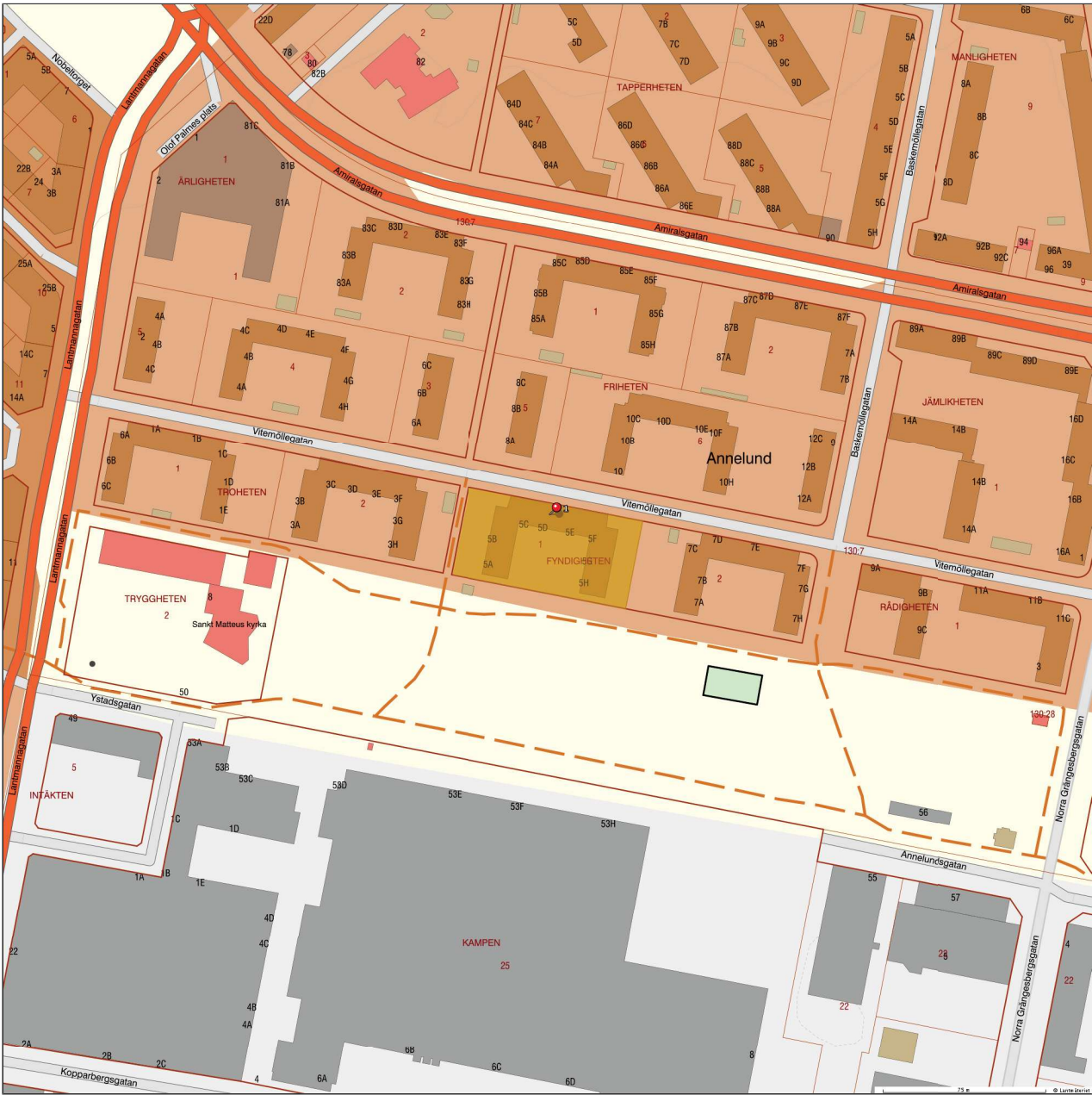
Vitemöllegatan 5A-H
214 42 Malmö

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6162173.5

E (SWEREF 99 TM)
375443.4



Areal

Område
Totalt

Totalareal
3 350 kvm

Därav landareal
3 350 kvm

Därav vattenareal

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
746000-1279 Bostadsrättsföreningen Svenstorp Nr 2 Vitemöllegatan 5f 214 42 Malmö	1/1	1945-10-17	45/126
Upplåtelse (tomträtt): 1945-10-15 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Id-nummer kompletterat 87/28438			

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1945-10-17	Akt 45/126	Upplåtelsedag 1945-10-15
Ändamål Flerfamiljshus för bostadsbebyggelse	Avgäld 235.356 SEK	Inskränkningar Annan särskild rättighet än panträtt, nyttjanderätt eller sådan rätt som följer av tomträttsavtalet får inte upplåtas.
Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 1945-10-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2078-12-31	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	
Anmärkning: Ändring 72/452, upplåtelseid 73 år 3 mån, ansökan om ändring i upplåtelsen till ny lag d-2018-00450359:1		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-1124 Malmö Kommun Malmö Stad 205 80 Malmö	1/1	1925-08-10	25/358
Köp (även transportköp): 1906-08-11 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Anmärkning 81/93			
Anmärkning: Id-nummer kompletterat 94/7411			
Anmärkning: Övriga fång 25/364			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 14

Totalt belopp: 9.617.100 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	730.660 SEK	1945-10-17	45/173A
Anmärkning: Utbyte 46/393			
2	18.110 SEK	1945-10-17	45/173B
Anmärkning: Utbyte 46/393			
3	231.465 SEK	1945-10-17	45/174
4	11.375 SEK	1945-10-17	45/175A
Anmärkning: Utbyte 46/420			
5	31.985 SEK	1945-10-17	45/175B
Anmärkning: Utbyte 46/420			
6	64.505 SEK	1945-10-17	45/176
7	522.900 SEK	1987-09-04	87/28434A
Anmärkning: Utbyte 87/40676			
8	10.000 SEK	1987-09-04	87/28434B
Anmärkning: Utbyte 87/40676			
9	98.000 SEK	1987-12-28	87/40677
10	250.000 SEK	1988-10-10	88/30957
11	3.720.600 SEK	1993-11-11	93/22669
12	1.357.500 SEK	1993-11-11	93/22670
13	650.000 SEK	1997-11-13	97/17462
14	1.920.000 SEK	2023-09-04	D-2023-00271661:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1939-09-15	1280K-PL162
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Fyndigheten	1940-04-22	1280K-111F

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

144205-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	44.377.000 SEK	27.685.000 SEK	16.692.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
746000-1279 Bostadsrättsföreningen Svenstorp Nr 2 Vitemöllegatan 5f 214 42 Malmö	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 060079257.

Taxeringsvärde 16.400.000 SEK	Riktvärdeområde 1280010
Byggrätt ovan mark 4 334 kvm	Riktvärde byggrätt 3.800 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 301267429.

Taxeringsvärde 292.000 SEK	Riktvärdeområde 1280010
Byggrätt ovan mark 172 kvm	Riktvärde byggrätt 1.700 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 060077257.

Taxeringsvärde 27.000.000 SEK	Bostadsyta 3 467 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 3.709.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1945	Tillbyggnadsår 1993	Värdeår 1945

Värderingsenhet lokaler 301267428.

Taxeringsvärde 685.000 SEK	Lokalyta 143 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 143.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1945	Tillbyggnadsår 1993	Värdeår 1945

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Tomtmätning	1944-07-25	1280K-72/1944
Införd i tomtboken	1944-12-19	

Ursprung

Malmö Innerstaden 120:215

Tidigare Beteckning

Beteckning

M-Malmö Sofielund Fyndigheten 1

Omregistreringsdatum Akt

1982-03-01 1280K-1/1982

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässelholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet