

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 208023006-0267
inom RB Brf Malmöhus nr 23



Mars 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 208023006-0267 inom RB Brf Malmöhus nr 23 (org.nr 746001-0437).
ADRESS	Serenadgatan 23, lgh 1603 215 73 Malmö
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-2150-24-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	1 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	48 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	3 408 kr
VÅNINGSPLAN	7 av 17
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	25 mars 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 650 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-04-07

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 2023/2024
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 208023006-0267

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

RB Brf Malmöhus nr 23 (org.nr 746001-0437)

ADRESS

Serenadgatan 23, 215 73 Malmö

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-2150-24-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

25 mars 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 mars 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 48 kvm fördelad på 1 rum och kök belägen på våning 7 av 17 i området Almvik i stadsdelen Fosie i Malmö.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär. Livsmedelsbutik (Matöppet) finns närområdet.

Allmänna kommunikationer finns i närheten av bostaden i form av stadsbussar

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	7 av 16
Hall:	Laminat på golv, målade väggar samt garderober.
Kök:	Äldre köksinredning med spis (Siemens), fläkt (finns ej), kyl/frys (Bosch). Kakel över köksbänk. Laminat samt målat på väggar. Äldre skick och standard.
Badrum/WC:	Inrett med toalett, tvättställ samt dusch. Klinker på golv samt kakel på väggar. Normalt skick och standard.
V-rum/alkov:	Parkett på golv samt tapetserade väggar. Mindre sovalkov finns i anslutning rum.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt äldre skick och standard. Renovering-/moderniseringsbehov föreligger. Badrum har troligen renoverats under senare år. Vitvaror är av nyare datum.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 3 408 kr/mån, motsvarande ca 40 896 kr/år. Avgiften är inkl. vatten, kabel-tv (basutbud) och bostadsrättstillägg. El ingår ej i avgiften. Obligatoriskt tillägg för värme och bredband tillkommer. Enligt bifogat lägenhetsutdrag uppgår tillägget för värme till 545 kr/mån samt 89 kr/mån för bredband. Någon avgiftshöjning är ej känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (insats): 0,11589 %. Andelstal (andelsvärde): 0,11589 %. Inre fond: uppgift saknas. Lägenheten är 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

RB Brf Malmöhus nr 23 innehar med tomträtt fastigheterna Malmö Almvik 2–3 samt Malmö Madrigalen 1–4. Objektet är belägen inom fastigheten Malmö Almvik 2.

Lagfaren ägare

212000–1124

Malmö kommun.

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

Tomträttsinnehavare

746001-0437

Riksbyggens Brf Malmöhus nr 23

Byggnader, lokaler

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 590 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 2 lokaler, 337 garageplatser samt 311 parkeringsplatser enligt erhållen årsredovisning (2023-24). Den sammanlagda boarean uppgår till 44 250 kvm samt en lokalarea om 4 423 kvm enligt taxeringsuppgifter. Nybyggnadsår 1972 samt värdeår 1972.

Not: taxerade ytor för lokaler avviker mot angivna ytor i årsredovisningen.

Uppvärmning

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

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med återvinning enligt energideklaration.

Hiss

Finns i trapphus.

Bredband/Tv

Kabel-tv (Tele2) och gemensamt bredband via Ownit enligt uppgift från ordförande i föreningen.

Gemensamma utrymmen

Tvättstugor samt motionslokal/gym finns inom föreningen.

Parkering/garage

Parkering- och garageplatser finns inom föreningen. Kösystem tillämpas. För vidare information se www.mhus23.se.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2023/2024) till ca 77 694 408 kr motsvarande ca 1 756 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 1 277 289 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

490 005 000 varav byggnadsvärde 368 400 000 samt markvärde 121 695 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2022.

Not: omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Tomt

Fastighetens (Malmö Almvik 2) tomt omfattas av en mellantomt om 7 716 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av stensatta väg-/gångytor samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2020-02-17, 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: 40–50 kvm
- Antal rum: 1 rum och kök
- Byggår: 1960–1980 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 7 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade objekt har en boarea om 48 kvm och är försålda inom föreningen (RB Brf Malmöhus nr 23) i intervallet 11 458–16 666 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 14 129 kr/kvm samt en köpeskilling om ca 673 000 kr (550 000–800 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 650 000 kr, motsvarande ca 13 500 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

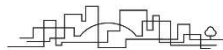
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **650 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2025-04-07



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 förekommer.



038 Allmän+Taxering 2025-04-07

Fastighet

Beteckning
Malmö Almvik 2

UUID:
909a6a58-af68-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen
1996-05-08

Nyckel:
120011533

Län- och kommunkod
1280

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2024-03-14

Distrikt
Fosie

Distriktskod
101074

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-04-04

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Adress

Adress

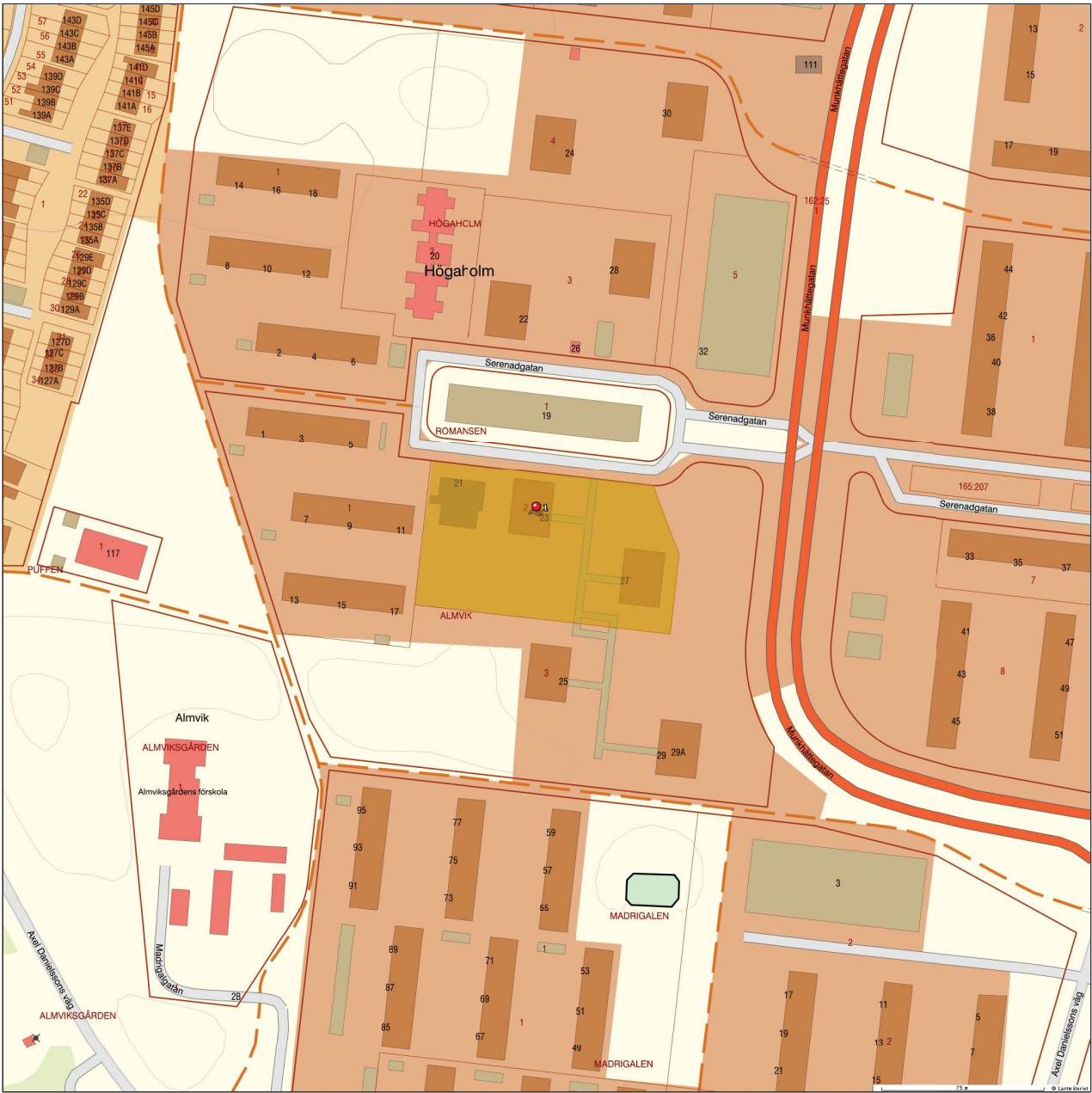
Serenadgatan 21-23, 27
215 73 Malmö

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6158931.2

E (SWEREF 99 TM)
374256.9



Areal

Område
Totalt

Totalareal
7 716 kvm

Därv landareal
7 716 kvm

Därv vattenareal

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
746001-0437 Riksbyggens Brf Malmöhus Nr 23 Box 8057/Sv Riksbyggen/ 200 41 Malmö	1/1	1971-09-15	71/97
Upplåtelse (tomträtt): 1971-08-30 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Id-nummer kompletterat 91/27517			

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
1971-09-15	71/97	1971-09-01
Ändamål Bostadsbebyggelse mm	Avgäld 646.520 SEK	
Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 1983-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2033-01-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	
Anmärkning: Ny periodlängd 81/1973, ny avgäld 81/1973, ny avgäld 01/17057, ny avgäld 11/26504, ny avgäld 91/27516, anm 83/16225		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-1124 Malmö Kommun Malmö Stad 205 80 Malmö	1/1	1964-04-29	64/286
Köp (även transportköp): 1963-12-05 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Anmärkning 81/93			
Anmärkning: Id-nummer kompletterat 94/5668			
Anmärkning: Övriga fång 66/897, 68/152, 68/151, 66/416, 67/576, 68/239, 68/908, 66/879			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6			
Totalt belopp: 22.672.500 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	7.752.000 SEK	1974-04-03	74/2064
2	3.024.000 SEK	1974-04-03	74/2065
3	1.031.600 SEK	1974-04-03	74/2066
4	1.450.000 SEK	1993-03-22	93/5686
5	3.379.400 SEK	2022-05-03	D-2022-00186624:1
6	6.035.500 SEK	2024-03-06	D-2024-00072424:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Tomtindelning: Almvik

Detaljplan: Högaholm och almvik

Datum

1971-05-12

2000-08-30

Laga kraft: 2000-10-16

Genomf. start:

2000-10-17

Genomf. slut:

2015-10-16

Akt

1280K-276A

1280K-DP4565

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

139363-4

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	490.005.000 SEK	368.400.000 SEK	121.605.000 SEK

Samtaxering för registerenhet

Malmö Almvik 2, 3
Malmö Madrigalen 1-4

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
746001-0437 Riksbyggens Bostadsrättsförening Malmöhus Nr 23 Box 8057 /Sv Riksbyggen/ 200 41 Malmö	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 064703257.

Taxeringsvärde 121.000.000 SEK	Riktvärdeområde 1280005
Byggrätt ovan mark 55 312 kvm	Riktvärde byggrätt 2.200 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 064704257.

Taxeringsvärde 605.000 SEK	Riktvärdeområde 1280005
Byggrätt ovan mark 466 kvm	Riktvärde byggrätt 1.300 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 064701257.

Taxeringsvärde 363.000.000 SEK	Bostadsyta 44 250 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 50.666.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1972	Tillbyggnadsår	Värdeår 1972

Värderingsenhet lokaler 064702257.

Taxeringsvärde 5.400.000 SEK	Lokalyta 4 423 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.357.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1972	Tillbyggnadsår	Värdeår 1972

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Malmö Fosie GA:25, GA:57

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Tomtmätning

Datum

1971-06-24

Akt

1280K-153/1971

Införd i tomtboken

1971-08-26

Ursprung

Malmö Fosie 165:201

Tidigare Beteckning

Beteckning

M-Malmö Fosie Almvik 2

Omregistreringsdatum Akt

1982-03-01

1280K-1/1982

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet