

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 77
Inom Brf Fäladsgården



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

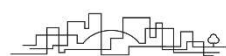
VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 77 inom Brf Fäladsgården (org.nr 746000-2137).
ADRESS	Lundavägen 77 B 212 24 Malmö
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-364-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
LÄGENHETSSTORLEK	1 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	50 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	2 387 kr
VÅNINGSPÅN	2 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	22 februari 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 950 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-03-18



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 77

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Fäladsgården (org.nr 746000–2137).

ADRESS

Lundavägen 77 B, 212 24 Malmö

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-364-25-12 (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, Kronofogden och låssmed närvarande vid inspektionen. Bostadsrättshavare närvarade ej vid inspektionen. Vid inspektionstillfället var lägenheten belamrad med diverse lösöre, verktyg och byggmaterial m.m. varav alla ytor ej gick att inspektera av objektet.

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 50 kvm fördelad på 1 rum och kök belägen på våning 2 av 3 i området Rostorp i Malmö.

Närområdet utgörs huvudsakligen av småhusenhet samt hyreshusenheter av varierande ålder, storlek och utformning. Järnväg är belägen norr om objektet.

Från bostaden har man gångavstånd till Beijers park, butiker och restauranger. Allmänna kommunikation finns i området i form av stadsbussar.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	2 av 3
Hall:	Parkett på golv samt målade resp. stensatta väggar. Renoveringsbehov föreligger av samtliga ytskikt.
KLK:	Klädkammare finns i anslutning till hall, gick ej att inspektera i sin helhet på grund av bristande tillgänglighet (belamrat med lösöre).
Kök:	Köksinredning med kakel över arbetsbänk. Spis/ugn (Gorenje), fläkt (Gorenje), Kyl/frys (Elektro Helios), inbyggnadsmikro från Whirlpool (ej monterad i befintlig köksinredning). Parkett på golv samt tegel på väggar resp. målade. Trösklar saknas. Normal standard, underhållsbehov föreligger.
Vardagsrum:	Parkett på golv, tegel resp. putsade väggar (oklart utförande), delar av vägg är även klädd med panel. Skivor i tak. Någon form av sovalkov har installerats i rum, nås via separat trappstege. Övervägande del av golvet är belamrat med diverse lösöre och byggmaterial och gick ej att inspektera i sin helhet. Renoveringsbehov föreligger av ytskikt.
Badrum:	Inrett med wc (spolfunktion saknas) tvättställ och dusch. klinker på golv samt kakel på väggar. Badrummet var belamrat med diverse lådor och gick ej att inspektera i sin helhet. Elbrytare saknas (ur funktion). Normal standard, underhållsbehov bedöms föreligga.

Skick och standard m.m.

Lägenheten håller generellt normal standard. Flertal ombyggnationer (renoveringar) har påbörjats i lägenheten men har ej färdigställts (bl.a. ytskikt). Omfattande underhållsbehov bedöms föreligga av lägenheten, framförallt av ytskikt. Vidare inspektion rekommenderas av badrum av en eventuell köpare.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 2 387 kr/mån, motsvarande ca 28 648 kr/år. Avgiften är inkl. vatten, kabel-tv, bredband och bostadsrättstillägg. El ingår ej i avgiften. Obligatoriskt tillägg för värme tillkommer, enligt bifogat lägenhetsutdrag uppgår tillägget för värme till 10 161 kr/år (avstämning görs en gång per år enligt information från styrelse). Någon avgiftshöjning är ej känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (insats): 1,1212561 % (1,1213 % i föreningen). Inre fond: 0 kr. Lägenheten är pantsatt enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns på vind och i källare (totalt 2 stycken) enligt uppgift från styrelse.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Malmö Smedjekullen 19.

Byggnader

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 67 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 1 lokal. Den sammanlagda boarean (BOA) uppgår till 3 937 kvm och lokalarean (LOA) uppgår till 93 kvm enligt årsredovisningen 2023. Fastigheterna har nybyggnadsår 1945, tillbyggnadsår 2020 samt värdeår 1945 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

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

Ventilation

Självdugad enligt energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Kabel-tv (Tele2) och bredband via Halebop enligt uppgift från föreningen. Enligt styrelsen kommer man i närtid byta leverantörer till Sappa.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga finns inom föreningen.

Parkering/garage

Inom föreningen finns 17 parkeringsplatser att hyra för 200 kr/mån. Kösystem tillämpas.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2023) till 12 975 000 kr motsvarande ca 3 296 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 468 000 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns ej, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

49 838 000 varav byggnadsvärde 31 038 000 samt markvärde 18 800 000 kr.
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2022.

Not: utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Tomt

Fastighetens (Malmö Smedjekullen 19) tomt omfattas av en hörntomt om 4044 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda gångar, träd, buskar samt grönytor. I fastighetens södra del (ut med Smedjekullsgatan) finns parkeringsplatser.

Energideklaration

Utförd 2024-04-04, 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 2023-03-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 38–58 kvm
- Antal rum: 1-2 rum och kök
- Byggår: 1930-1960

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 7 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade objekt har försålts inom föreningen (Brf Fäladsgården) i intervallet 19 811–22 568 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 20 700 kr/kvm samt en köpeskilling om ca 1 020 000 kr. Endast 2 bostadsrätter med 1 rum och kök har försålts under studerad period. Lägenheternas boarea uppgick till 39 kvm och försåldes för 20 512 kr/kvm (800 000 kr) resp. 22 051 kr/kvm (860 000 kr). Samtliga av ovan försålda lägenheter bedöms hålla bättre skick och standard än värderingsobjektet.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 950 000 kr, motsvarande ca 19 000 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **950 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

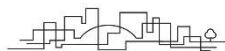
Not: större osäkerhet föreligger av ovan bedömt värde än normalt då delar av ytskikt i lägenheten ej gick att inspektera på grund av bristande tillgänglighet.

Höllviken 2025-03-18



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

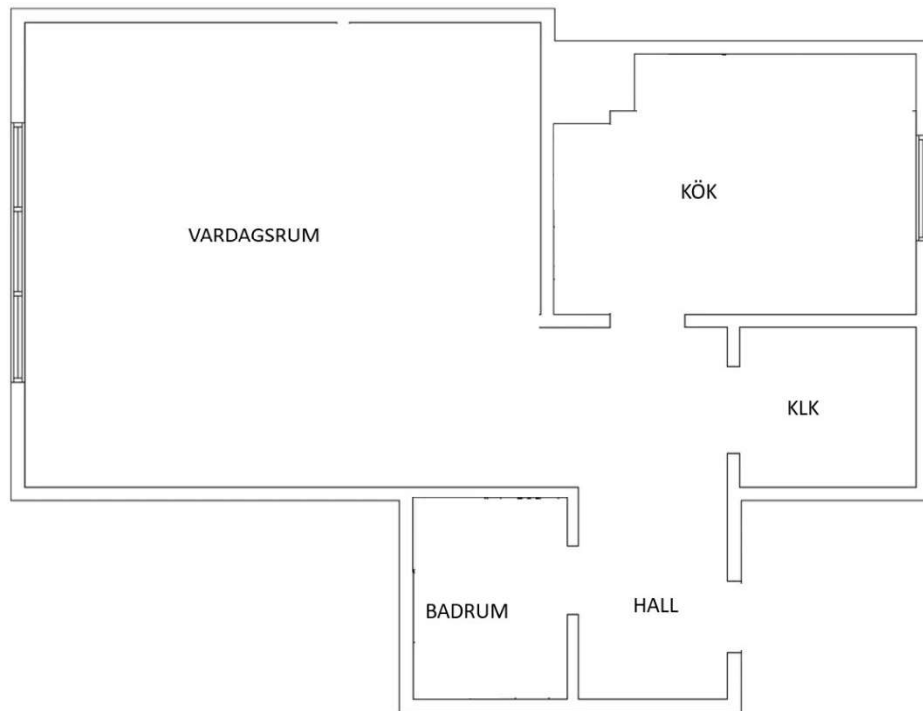


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNINGAR



Notera att planritning ej är skalenlig, avvikelser förekommer.



038 Allmän+Taxering 2025-03-18

Fastighet

Beteckning
Malmö Smedjekullen
19

UUID:
909a6a59-2e2d-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen
1991-02-11

Nyckel:
120043986

Län- och kommunkod
1280

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2019-06-13

Distrikt
Kirseberg

Distriktskod
101123

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-03-17

Adress

Adress

Östra Fäladsgatan (1A), (1B)

Lundavägen 77, 77A-C, 79A-C
212 24 Malmö

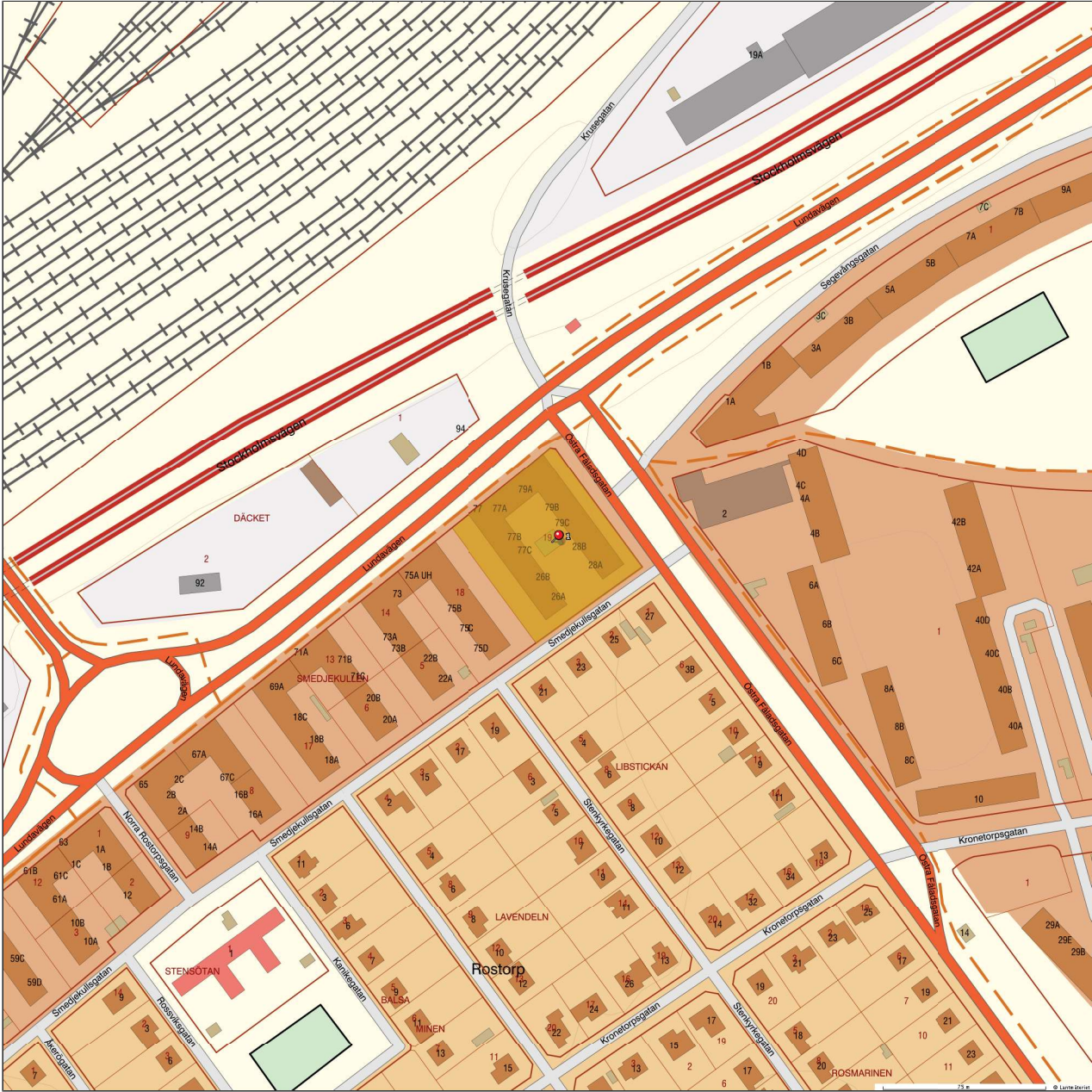
Smedjekullsgatan 26A-B, 28A-B
212 24 Malmö

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6165025.5

E (SWEREF 99 TM)
376930.8



Areal

Område
Totalt

Totalareal
4 044 kvm

Därv landareal
4 044 kvm

Därv vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
746000-2137	1/1	1947-01-22	47/36

Bostadsrättsföreningen Fäladsgården

C/O Caroline Jonsson
Lundavägen 79 B Lgh 1201
212 24 Malmö

Inskrivet ägarnamn: Brf Fäladsgården

Köp (även transportköp): 1944-12-01
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 87/28374**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 15.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	741.000 SEK	1987-09-03	87/28365
2	208.000 SEK	1987-09-03	87/28367
3	875.000 SEK	1987-09-03	87/28369A
Anmärkning: Utbyte 93/7538			
4	40.000 SEK	1987-09-03	87/28369B
Anmärkning: Utbyte 93/7538			
5	60.000 SEK	1987-12-15	87/39434
6	2.021.000 SEK	2007-06-19	07/17057
7	1.135.000 SEK	2012-05-24	12/9044
8	1.165.000 SEK	2012-11-16	12/21164
9	8.755.000 SEK	2019-06-03	D-2019-00256405:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1931-03-20	1280K-PL84

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning: Smedjekullen	1947-07-07	1280K-400S
-----------------------------	------------	------------

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)
105601-4
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	49.838.000 SEK	31.038.000 SEK	18.800.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
746000-2137 Bostadsrättsföreningen Fäladsgården C/O Caroline Jonsson Lundavägen 79 B Lgh 1201 212 24 Malmö	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 010945257.

Taxeringsvärde 18.800.000 SEK	Riktvärdeområde 1280010
Byggrätt ovan mark 4 952 kvm	Riktvärde byggrätt 3.800 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 010943257.

Taxeringsvärde 31.000.000 SEK	Bostadsyta 3 937 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 4.212.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1945	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1945

Värderingsenhet lokaler 010944257.

Taxeringsvärde 38.000 SEK	Lokalyta 93 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 8.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1945	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1945

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1947-08-28	1280K-151/1947
Sammanläggning	1947-11-03	1280K-TM79/1947

Ursprung

Malmö Smedjekullen 1-3, 16

Tidigare Beteckning

Beteckning

M-Malmö Östra Förstaden Smedjekullen 19

Omregistreringsdatum Akt

1982-03-01

1280K-1/1982

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet