

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 21-2049-6-419
inom HSB Brf Söderkulla i Malmö



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

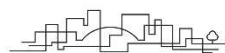
VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 21-2049-6-419 inom HSB Brf Söderkulla i Malmö (org.nr 746000-5213).
ADRESS	Södra Gulsparvsgatan 26 D, lgh 1002 215 61 Malmö
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-558-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	3 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	86 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	4 612 kr
VÅNINGSPLAN	1 av 13
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	11 mars 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 1 550 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 5 %

Höllviken 2025-03-31



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 21-2049-6-419

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Söderkulla i Malmö (org.nr 746000-5213)

ADRESS

Södra Gulsparvsgatan 26 D, lgh 1002
215 61 Malmö

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-558-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

11 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 11 mars 2025 av Mattias Bergviken. En av ägarna 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 86 kvm fördelad på 3 rum och kök belägen på våning 1 av 13 i området Söderkulla i Malmö. Inglasad balkong i anslutning till vardagsrum/kök.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär. Skolor, butiker och vårdcentral finns i närområdet.

Allmänna kommunikationer finns i närheten av bostaden i form av stadsbussar

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	1 av 13
Hall:	Klinker på golv samt målade väggar. Klädkammare (KLK) finns i anslutning till hall.
Kök:	Modern köksinredning med spishäll (okänt fabrikat), fläkt (okänt fabrikat), inbygggnadsugn (Samsung), Micro (Samsung), diskmaskin (IKEA), kyl och Frys (Siemens). Handtag är sönder på diskmaskin. Kakel/mosaik över köksbänk. Klinker på golv samt målade väggar. Matplats i anslutning till kök, utgång till balkong. Normalt skick och god standard.
Badrum:	Inrett med toalett, tvättställ, badrumsskåp, handukstork samt dusch. Klinker på golv samt kakel på väggar. Normalt skick/standard.
Vardagsrum:	Parkett (alt. laminat) på golv samt målade väggar. Utgång till balkong.
Sovrum:	Parkett på golv samt målade väggar. Garderober.
Sovrum:	Parkett på golv samt målade väggar.

Skick och standard

Lägenheten är i gott skick och håller standard av god karaktär med tanke på nybyggnadsår.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 4 612 kr/mån, motsvarande ca 55 344 kr/år. Avgiften är inkl. värme, vatten, kabel-tv, bredband samt bostadstillägg. El och varmvatten ingår ej i avgiften, föreningen har individuell mätning och debitering. Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad, kontakta föreningen för vidare information. Andelstal (insats): 0,17343 %. Andelstal (årsavgift): 0,17343 %. Inre fond: 0 kr. Pantnoteringar finns enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd på vind (våning 13) enligt bostadsrättsinnehavare. Förråd är ej inspekterat av undertecknad.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

HSB brf Fosietorp i Malmö äger fastigheterna Malmö Bajadären 1, Malmö Geishan 1, Malmö Rosenkavaljeren 2 samt Malmö Söderkulla 5-9. Objektet är belägen inom fastigheten Malmö Söderkulla 9.

Byggnader, lokaler m.m.

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 596 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 88 garageplatser (inkl. MC platser) samt 322 parkeringsplatser enligt årsredovisningen 2023/24. Den sammanlagda boarean uppgår till 47 577 kvm samt en lokalyta om 1 947. Nybyggnadsår 1964, tillbyggnadsår 2006 samt värdeår 1964 enligt taxeringsuppgifter

Uppvärmning

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

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation enligt energideklaration.

Hiss

Finns i trapphus.

Bredband/Tv

Kabel-tv och gemensamt bredband enligt uppgift från föreningen.

Gemensamma utrymmen

Tvättstugor, samlingslokal samt ett mindre gym finns inom föreningen.

Parkering/garage

Parkering- och garageplatser finns inom föreningen. Kösystem tillämpas. För vidare information se <http://hsb.se/malmo/brf/soderkulla/>

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2023/2024) till ca 90 016 161 kr motsvarande ca 1 892 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 14 792 101 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

508 386 000 varav byggnadsvärde 378 386 000 samt markvärde 130 00 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2022.

Not: omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Tomt

Fastighetens (Malmö Söderkulla 9) tomt omfattas av en mellantomt om 8 800 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av stensatta väg-/gångytor, parkeringsytor samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2019-01-25, 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 2024-03-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 80–90 kvm
- Antal rum: 3
- Byggår: 1950–1980 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 12 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade objekt har försålts inom föreningen (HSB Brf Söderkulla i Malmö) i intervallet 15 290–22 839 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 18 260 kr/kvm samt en köpeskillning om ca 1 530 000 kr.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 1 550 000 kr, motsvarande ca 18 000 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **1 550 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 5 %.

Höllviken 2025-03-31



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1 (FOTO)



Foto, fasad

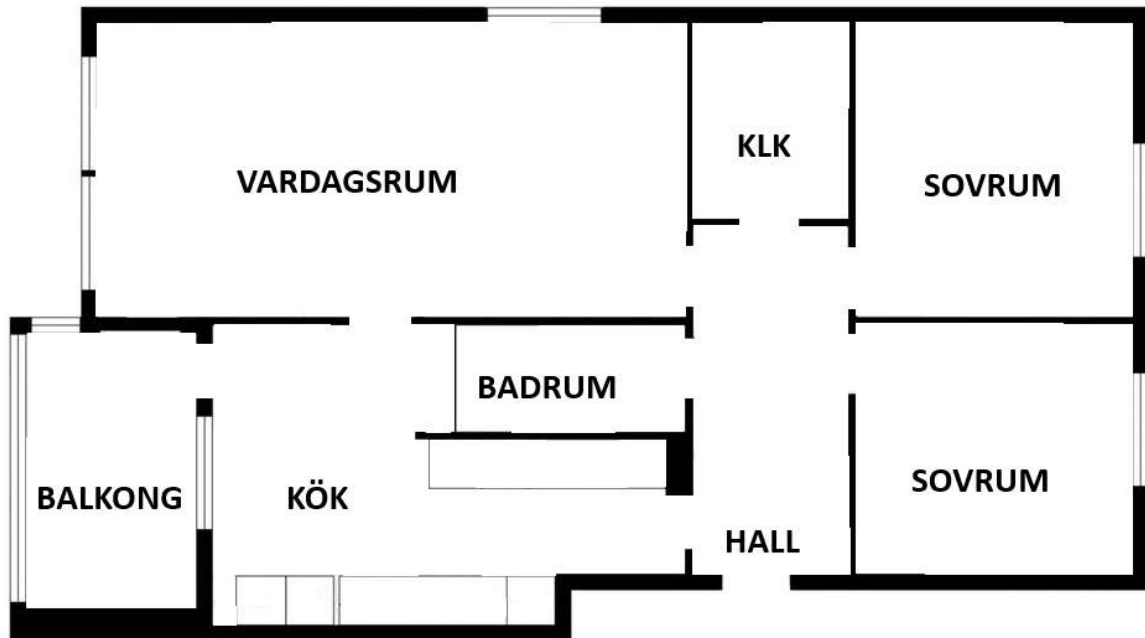


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritningar ej är skalenliga, avvikelser kan förekomma.



038 Allmän+Taxering 2025-03-31

Fastighet

Beteckning

Malmö Söderkulla 9

UUID:

909a6a59-375c-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2019-04-01

Nyckel:

120046337

Län- och kommunkod

1280

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2019-04-01

Distrikt

Eriksfält

Distriktskod

101114

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-03-28

Adress

Adress

Södra Gulsparvsgatan 26A-D

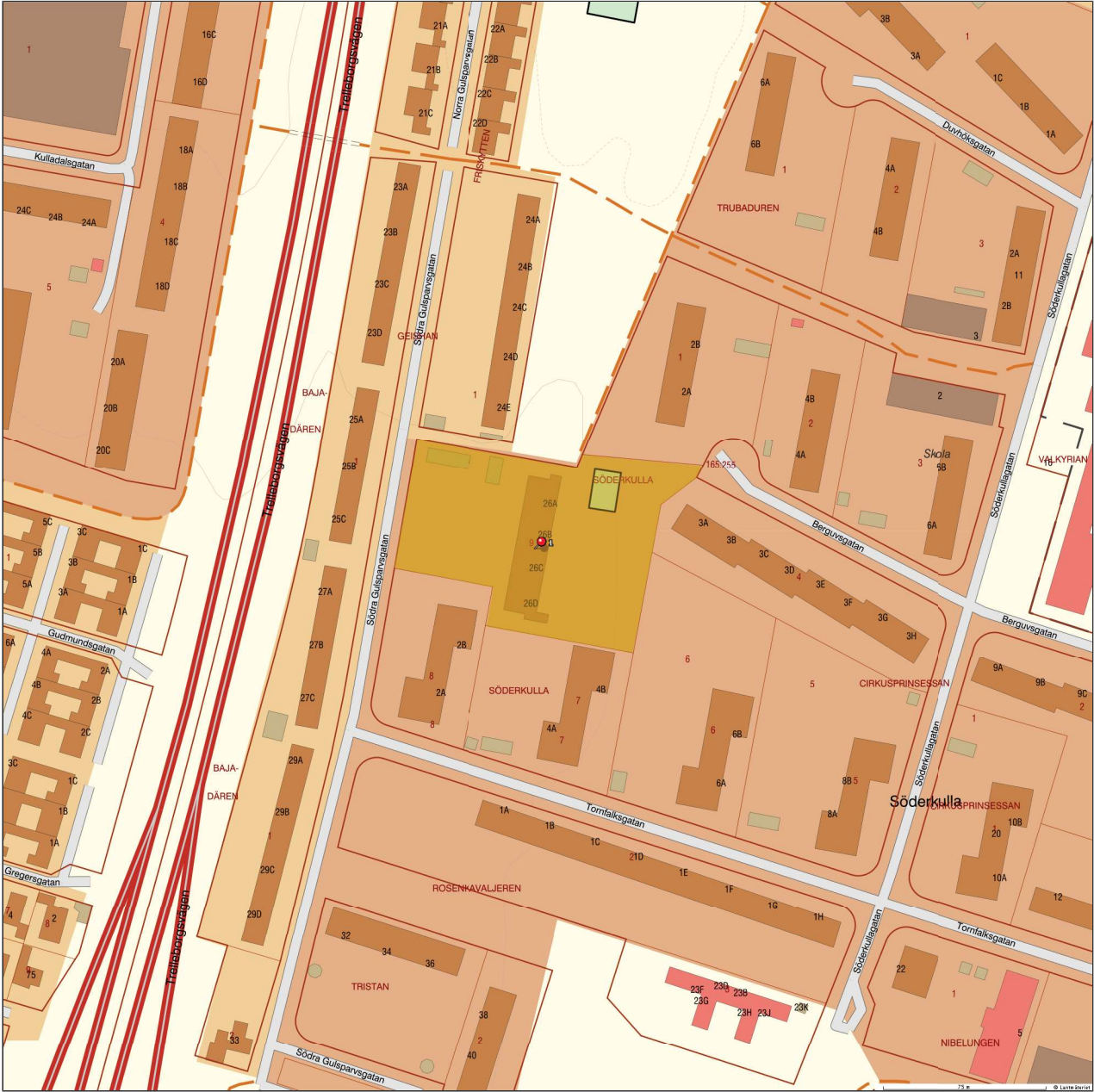
215 61 Malmö

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6159992.1

E (SWEREF 99 TM)
374265.1



Areal

Område
Totalt

Totalareal
8 800 kvm

Därv landareal
8 800 kvm

Därv vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
746000-5213	1/1	1963-01-09	63/11

Hsb Bostadsrättsförening Söderkulla I Malmö

C/O Fastighetskontoret
Söderkullatorget 3
215 58 Malmö

Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Söderkulla i Malmö

Köp (även transportköp): 1962-12-18
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 98/13495

Anmärkning: Namn 98/13495

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 22.286.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2.000.000 SEK	1962-10-10	62/3073
2	1.250.000 SEK	1962-10-10	62/3074
3	400.000 SEK	1963-06-12	63/2191
4	160.000 SEK	1964-10-28	64/2973A
Anmärkning: Utbyte 66/493			
5	1.540.000 SEK	1982-10-29	82/31507
6	2.532.000 SEK	1982-10-29	82/31509
7	145.000 SEK	1982-10-29	82/31511
8	3.959.000 SEK	1998-11-19	98/13491
9	10.300.000 SEK	2011-08-17	11/16378

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
10	Avtalsservitut nätstation	2019-03-21	D-2019-00149728:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D201900149728:1.1

Beskrivning: Nätstation

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Stadsplan

Datum

1959-11-27

Akt

1280K-PL503

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning: Söderkulla

1961-03-13

1280K-706S

Stadsplan

1966-05-06

1280K-PL736

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

140010-4

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	508.386.000 SEK	378.386.000 SEK	130.000.000 SEK

Samtaxering för registerenhet

Malmö Bajadären 1

Malmö Geishan 1

Malmö Rosenkavaljeren 2

Malmö Söderkulla 5-9

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
746000-5213 Hsb Bostadsrättsförening Söderkulla C/O Fastighetskontoret Söderkullatorget 3 215 58 Malmö	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 051007257.

Taxeringsvärde 130.000.000 SEK	Riktvärdeområde 1280005
Byggrätt ovan mark 59 468 kvm	Riktvärde byggrätt 2.200 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 051006257.

Taxeringsvärde 377.000.000 SEK	Bostadsyta 47 577 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 53.286.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1964	Tillbyggnadsår 2006	Värdeår 1964

Värderingsenhet lokaler 083765257.

Taxeringsvärde 1.386.000 SEK	Lokalyta 1 947 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 352.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1964	Tillbyggnadsår 2006	Värdeår 1964

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Gemensamhetsanläggningar**

Malmö Fosie GA:51

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Tomtmätning

Datum

1961-05-19

Akt

1280K-49/1961

Införd i tomtboken

1961-08-11

Ursprung

Malmö Hyllie 165:32

Tidigare Beteckning**Beteckning**

M-Malmö Fosie Söderkulla 9

Omregistreringsdatum Akt

1982-03-01

1280K-1/1982

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet