

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 21-2007-1-32
Inom Hsb Brf Ellstorp i Malmö



Mars 2026

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 21-2007-1-32 inom HSB Brf Ellstorp i Malmö (org.nr 746000-4943).
ADRESS	Nobelvägen 147 L, lgh 1303 212 15 Malmö
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	15265028 (privatperson)
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	2 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	54 kvm enligt bostadsrättsinformation.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2026)	5 226 kr inkl. obligatoriskt tillägg för internet.
VÅNINGSPÅN	4 av 6
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	30 mars 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 1 200 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-04-07



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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/ BOSTADSRÄTTSSINFORMATION	
6. ÅRSREDOVISNING 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 21-2007-1-32

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Ellstorp (org.nr 746000-4943)

ADRESS

Nobelvägen 147 L, lgh 1303
212 15 Malmö

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

15265028 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

30 mars 2026

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 30 mars 2026 av Mattias Bergviken, bostadsrättshavare närvarade ej. 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. 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 lägenhet om 54 kvm fördelad på 2 rum och kök belägen på våning 4 av 6 i östra delen om Malmö centrum. Genomgående lägenhet med balkong.

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

Busskommunikation samt Östervärn station finns inom gångavstånd.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	4 av 6
Hall:	Trägolv, målade väggar samt garderob (KLK)
Badrum:	Inrett med WC, tvättställ, handdukstork och dusch. Klinker på golv samt kakel på väggar. Normal skick/standard. Visst uppfräschningsbehov föreligger.
Kök:	Svart köksinredning med fläkt (okänt fabrikat), häll (okänt fabrikat), ugn (okänt fabrikat), Kyl/frys från (Samsung) samt Micro (IKEA). Klinker på golv samt målade väggar. Mosaik/kakel över köksbänk. Äldre skick/normal standard, visst underhållsbehov föreligger.
Vardagsrum:	Trägolv samt målade väggar. Utgång till balkong.
Sovrum:	Parkett på golv, målade väggar samt garderob (märken i golv finns).

Skick och standard

Lägenheten håller generellt äldre skick, standard av normal karaktär. Visst underhålls-/uppfräschningsbehov föreligger, framförallt av ytskikt och innerdörrar (skador finns).

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 5 176 kr/mån, motsvarande ca 1 150 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme, VA samt bostadsrättstillägg enligt information från bostadsrättsföreningen. Obligatorisk avgift om 50 kr/mån tillkommer för bredband. Kabel-tv samt bredband utöver standardutbud via fiber tecknas själv av bostadsrättsinnehavaren. El ingår ej i avgiften. En avgiftshöjning på 6 % gjordes från och med första januari 2026 enligt bostadsrättsföreningen, ytterligare avgiftshöjning är okänd av undertecknad. Andelstal (insats): 0,19059 %. Inre fond (avsättning): 0 kr, inre fond (saldo): 369 kr. Inga pantnoteringar finns enligt bostadsrättsinformation.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsförteckning/bostadsrättsinformation.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns inom föreningen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheterna Ellstorp 3, Loke 1 och Loke 2 i Malmö kommun. Här aktuellt objekt är belägen inom fastigheten Ellstorp 3.

Byggnader, lokaler och bostäder

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 405 lägenheter upplåtna med bostadsrätt med BOA på 20 606 kvm, en lokal (hyresrätt), 14 lokaler upplåtna med bostadsrätt och 108 garageplatser enligt årsredovisningen 2024. Bostäderna har nybyggnadsår 1938 samt värdeår 1952 enligt taxeringsuppgifter.

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas fjärrvärme enligt energideklaration.

Ventilation

Mekanisk frånluft (F) samt självdrag enligt energideklaration.

Hiss

Finns.

Bredband/Tv

Grundutbud (Tv) via Tele2 ingår i avgiften. Bredband levereras av Bredband2 med hastighet 1000 Mbit/s till en kostnad av 50 kr/mån som betalas via avgiftsavin. Beslutet är fattat på föreningsstämma och är obligatorisk. Det går också att teckna tv och bredband via Tele2 individuellt.

Gemensamma utrymmen

Tvättstugor finns inom föreningen. Cykelförråd finns att hyra. Se www.ellstorp.com för vidare information.

Parkering/garage

Föreningen har ett källargarage med totalt 108 platser enligt årsredovisningen (2024), 95 bilplatser för 400 kr/månad samt 13 motorcykelplatser för 200 kr/månad enligt föreningens hemsida. Kösystem tillämpas. Se www.ellstorp.com för vidare information.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till 144 620 000 kr motsvarande ca 7 018 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 19 455 265 kr.

Not: enligt årsredovisningens nyckeltal, skuldsättning bostadsrättyta på 6 736 kr/kvm är inkl. lokalerna som är upplåtna med bostadsrätt

Underhållsplan

Underhållsplan finns enligt årsredovisningen 2024.

Taxeringsvärde

311 236 000 varav byggnadsvärde 222 200 000 samt markvärde 89 036 000 kr. hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Not: fastigheten är samtaxerad, informationen ovan gäller för hela taxeringsenheten och inte den enskilda fastigheten.

Tomt

Fastighetens tomt (Ellstorp 3) omfattas om en hörntomt på 13 843 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda gångar, parkeringsytor, träd, buskar, samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2020-02-28, 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. 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 (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2025-10-29 – per dagens datum
- Bostadsyta: 50–55 kvm
- Nybyggnadsår: 1920–1960

Det har under studerad period försålts totalt 8 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Alla av ovan redovisade objekt har försålts inom föreningen (HSB Brf Ellstorp i Malmö) i intervallet 20 000 – 26 470 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 23 219 kr/kvm samt en genomsnittlig köpeskillning om ca 1 183 000 kr (1 000 000 – 1 350 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 1 200 000 kr, motsvarande ca 22 220 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

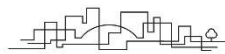
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **1 200 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-04-07



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad



Foto, fasad

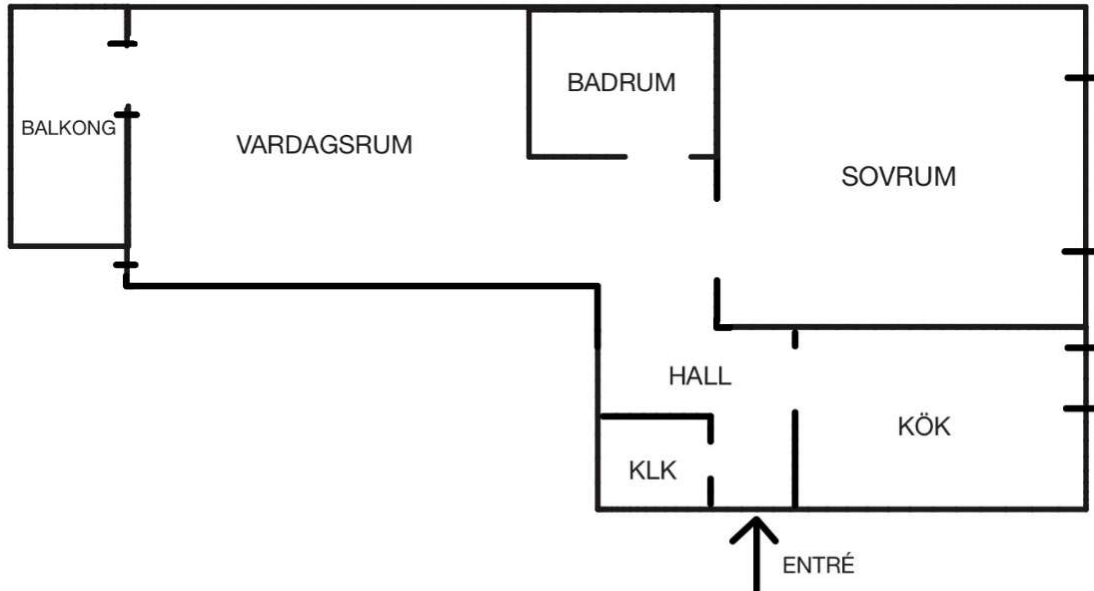


Foto, fasad

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 2, PLANRITNINGAR



Notera att planritning ej är skalenlig (endast grovt estimerad). Avvikelser kan förekomma på ritning mot verkligt utförande.

Beteckningar

Beteckning Malmö Ellstorp 3	UUID 909a6a58-c0fb-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120016032	Senaste ändringen i allmänna delen 2025-07-22
Län- och kommunkod 1280	Distrikt Kirseberg	Distriktskod 101123	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-04-09
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-02

Adress

Adress

Ellstorpsgatan 4 A, 4 B, 4 C, 4 D, 4 E, 4 F, 4 G, 4 H, 4 I, 4 K, 4 L, 4 M, 4 N, 4 O
212 17 Malmö

Nobelvägen 147, 147 C, 147 D, 147 E, 147 F, 147 G, 147 H, 147 I, 147 K, 147 L, 147 M
212 15 Malmö

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
746000-4943 Hsb Bostadsrättsförening Ellstorp I Malmö C/O Hsb Malmö Ek Förening Nobelvägen 147 K 212 15 Malmö Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Ellstorp I Malmö	1/1	1938-03-09	38/126

Berört fång

38/126, andel 1/1

Köp (inklusive transportköp):
1938-02-14

Ingen köpeskillning redovisad

Anmärkningar

Namn 80/89a

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 14
Totalt belopp: 145 593 300 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3 445 750 SEK	1938-10-12	38/2613

Anmärkningar

Sammanföring 90/30325

2	606 800 SEK	1980-01-16	80/330
---	-------------	------------	--------

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	11 718 950 SEK	1993-01-21	93/1315
4	272 800 SEK	1993-01-21	93/1317A
Anmärkningar			
Utbyte 02/23751			
5	1 074 200 SEK	1993-01-21	93/1317B
Anmärkningar			
Utbyte 02/23751			
6	108 800 SEK	1993-01-21	93/1319
7	8 563 000 SEK	1995-01-26	95/1812C
Anmärkningar			
Utbyte D-2017-00188782:1, Utbyte D-2018-00200969:1			
8	3 460 000 SEK	1995-01-26	95/1812D
Anmärkningar			
Utbyte D-2017-00188782:1, Utbyte D-2018-00200969:1			
9	21 421 000 SEK	1995-01-26	95/1812B
Anmärkningar			
Utbyte D-2017-00188782:1			
10	3 300 000 SEK	1996-06-11	96/11160
11	6 832 000 SEK	2017-05-08	D-2017-00188782:2E
Anmärkningar			
Utbyte D-2022-00077344:1, Utbyte D-2024-00094406:1			
12	35 790 000 SEK	2017-05-08	D-2017-00188782:2F
Anmärkningar			
Utbyte D-2022-00077344:1, Utbyte D-2024-00094406:1			
13	25 000 000 SEK	2017-05-08	D-2017-00188782:2B
Anmärkningar			
Utbyte D-2022-00077344:1			
14	24 000 000 SEK	2018-12-05	D-2018-00702491:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Hässleholm

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Malmö Innerstaden GA:41

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1937-07-23	1280K-PL132

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning Ellstorp	1938-03-17	1280K-85E
---------------------------	------------	-----------

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	101038-4	Ja	Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Malmö Ellstorp 3
Malmö Loke 1-2

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	311 236 000 SEK	222 200 000 SEK	89 036 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
746000-4943 Hsb Bostadsrättsförening Ellstorp I Malmö C/O Hsb Malmö Ek Förening Nobelvägen 147 K 21215 Malmö	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 1907257 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
2 036 000 SEK	1280010	1 273 kvm	1 599 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 1905257 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
87 000 000 SEK	1280010	25 611 kvm	3 397 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 1908257 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
6 200 000 SEK	1280010	1 588 kvm	1 479 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1938	1993	1952

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 1906257 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
216 000 000 SEK	1280010	20 581 kvm	28 813 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1938	1993	1952

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen**Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder**

	Datum	Akt
Tomtmätning	1938-05-18	1280K-141/1938
Sammanläggning	1938-06-13	1280K-TM39/1938
Anläggningsåtgärd	1989-07-20	1280K-112/1989
Anläggningsåtgärd	2015-07-01	1280K-15/57

Ursprung

Malmö Ellstorp 1-2

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6163875.1	375892.9



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

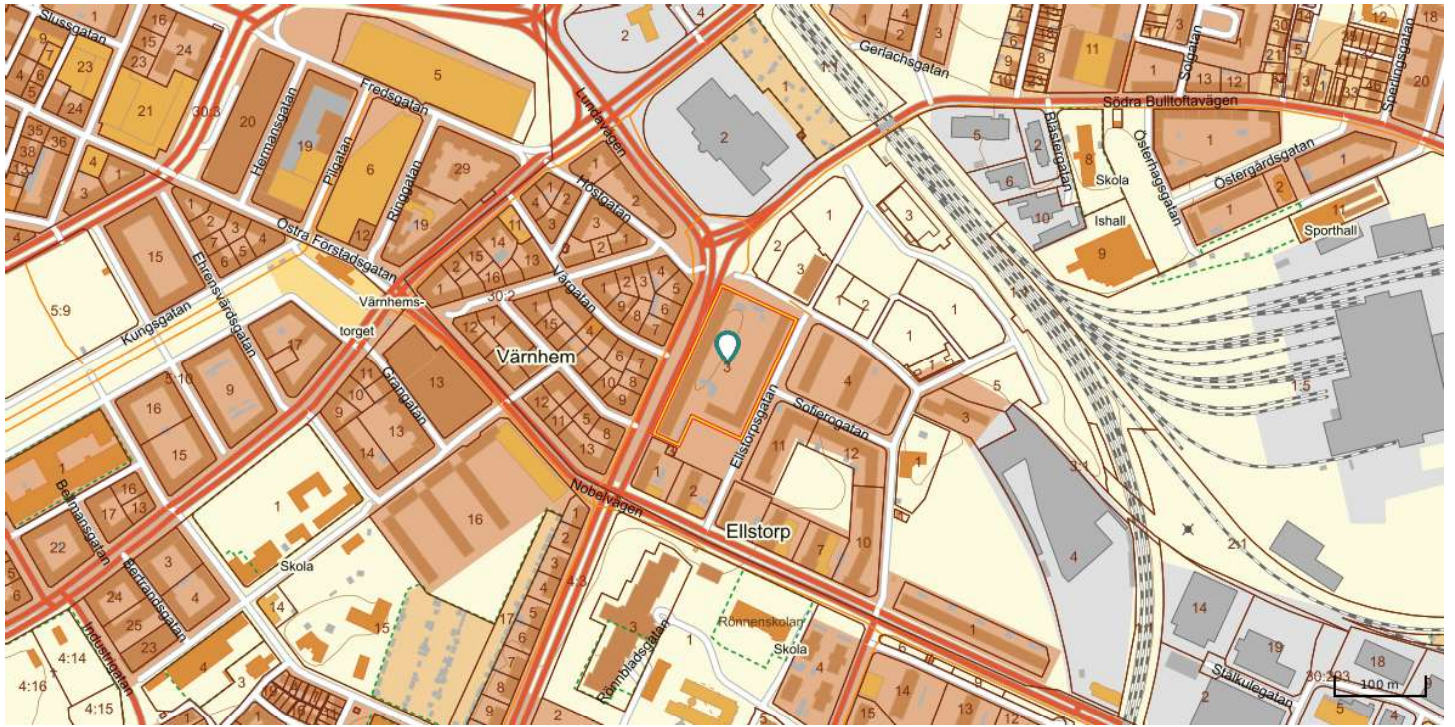
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	13 843 m ²	13 843 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Malmö Östra Förstaden Ellstorp:3	1982-03-01	1280K-1/1982

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige