

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 21-2007-1-29
Inom Hsb Brf Ellstorp



Januari 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 21-2007-1-29 inom HSB Brf Ellstorp (org.nr 746000-4943).
ADRESS	Nobelvägen 147 L, lgh 1203 212 15 Malmö
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-2168-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	2 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	54 kvm enligt bostadsrättsinformation.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	4 933 kr inkl. obligatoriskt tillägg för internet.
VÅNINGSPLAN	3 av 6
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	19 januari 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 1 200 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-01-20

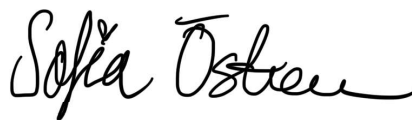


Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Sofia Österman

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/
BOSTADSRÄTTsinformation
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 21-2007-1-29

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Ellstorp (org.nr 746000-4943)

ADRESS

Nobelvägen 147 L lgh 1203,
212 15 Malmö

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-2168-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

19 januari 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 19 januari 2025 av Mattias Bergviken och Sofia Österman. Representant från Kronofogden närvarande vid inspektion, 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 3 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.

Buskommunikation samt Östervärn station finns inom gångavstånd.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	3 av 6
Hall:	Parkett på golv samt målade väggar. Garderob.
Badrum:	Inrett med WC, tvättställ, handdukstork och dusch. Klinker på golv samt kakel på väggar. Normal skick/standard. Visst uppfräschningsbehov föreligger.
Kök:	Äldre köksinredning med fläkt (Husqvarna), spis (Electro Helios). Kyl/frys från (Zanussi). Plastmatta på golv samt tapetserade väggar. Äldre skick/standard. Luckor saknas. Renoverings- och saneringsbehov föreligger.
Vardagsrum:	Parkett på golv samt målat/tapet på väggar. Utgång till balkong.
Sovrum:	Parkett på golv samt målade väggar.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt äldre skick och standard med nyare badrum.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 4 933 kr/mån, motsvarande ca 1 096 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme och VA samt bostadsrättstillägg, enligt information från bostadsrättsföreningen. 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. Andelstal (insats): 0,19059 %. Andelstal (årsavgift): 0,19059 %. Inre fond (avsättning): 0 kr, inre fond (saldo): 1 832 kr. Inga pantnoteringar finns enligt lägenhetsförteckning.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsförteckning/bostadsrättsinformation.

Förråd

Ett tillhörande lägenhetsförråd finns på vinden och ett på källarplan.

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.

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas fjärrvärme enligt energideklaration.

Ventilation

Mekanisk frånluft (F) samt självdrag enligt energideklaration.

Hiss

Finns.

Bredband/Tv

Bredband levereras av Bredband2 med hastighet 1000 Mbit/s till en kostnad av 50 kr/lägenhet som betalas via avgiftsavin. Beslutet är fattat på föreningsstämma och obligatorisk oavsett om man vill eller inte. Det går också att teckna tv och bredband via Tele2 individuellt.

Gemensamma utrymmen

Inga gemensamma ytor finns enligt information från fastighetsföreningen.

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.

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. 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 (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2025-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 50–58 kvm
- Nybyggnadsår: 1920–1960

Det har under studerad period försålts totalt 13 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Alla av ovan redovisade objekt har försålts inom föreningen (HSB Brf Ellstorp) i intervallet 18 461 – 27 403 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 23 236 kr/kvm samt en genomsnittlig köpeskillning om ca 1 190 000 kr (960 000 – 1 425 000 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 2026-01-20

Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Sofia Österman

Fastighetsvärderare

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

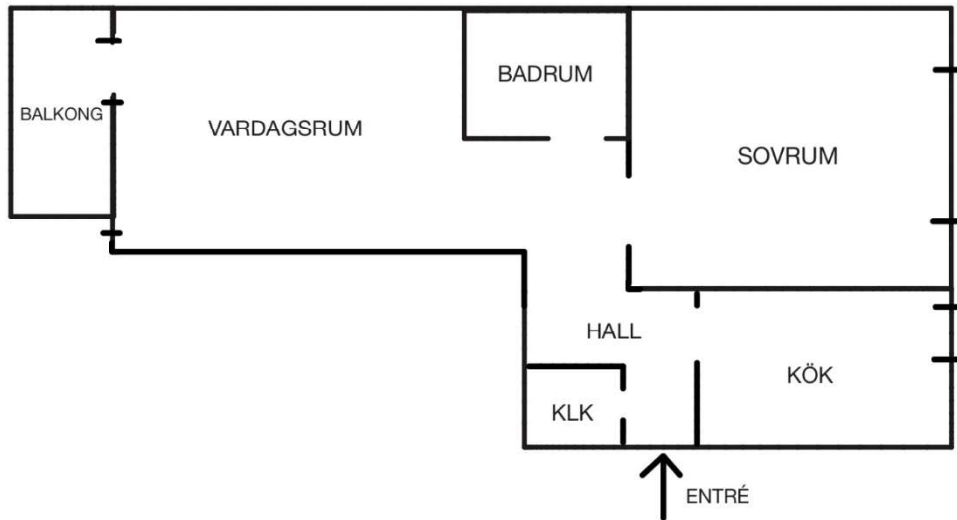


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNINGAR



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

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Malmö Ellstorp 3	909a6a58-c0fb-90ec-e040-ed8f66444c3f	120016032	2025-07-22
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1280	Kirseberg	101123	2024-04-09
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-01-19

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	1/1	1938-03-09	38/126
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			

Berört fång

38/126, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1938-02-14
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Namn 80/89a

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 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	1 / 1		Bostadsrättsföreningar
Hsb Bostadsrättsförening Ellstorp I Malmö			
C/O Hsb Malmö Ek Förening			
Nobelvägen 147 K			
21215 Malmö			

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

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.

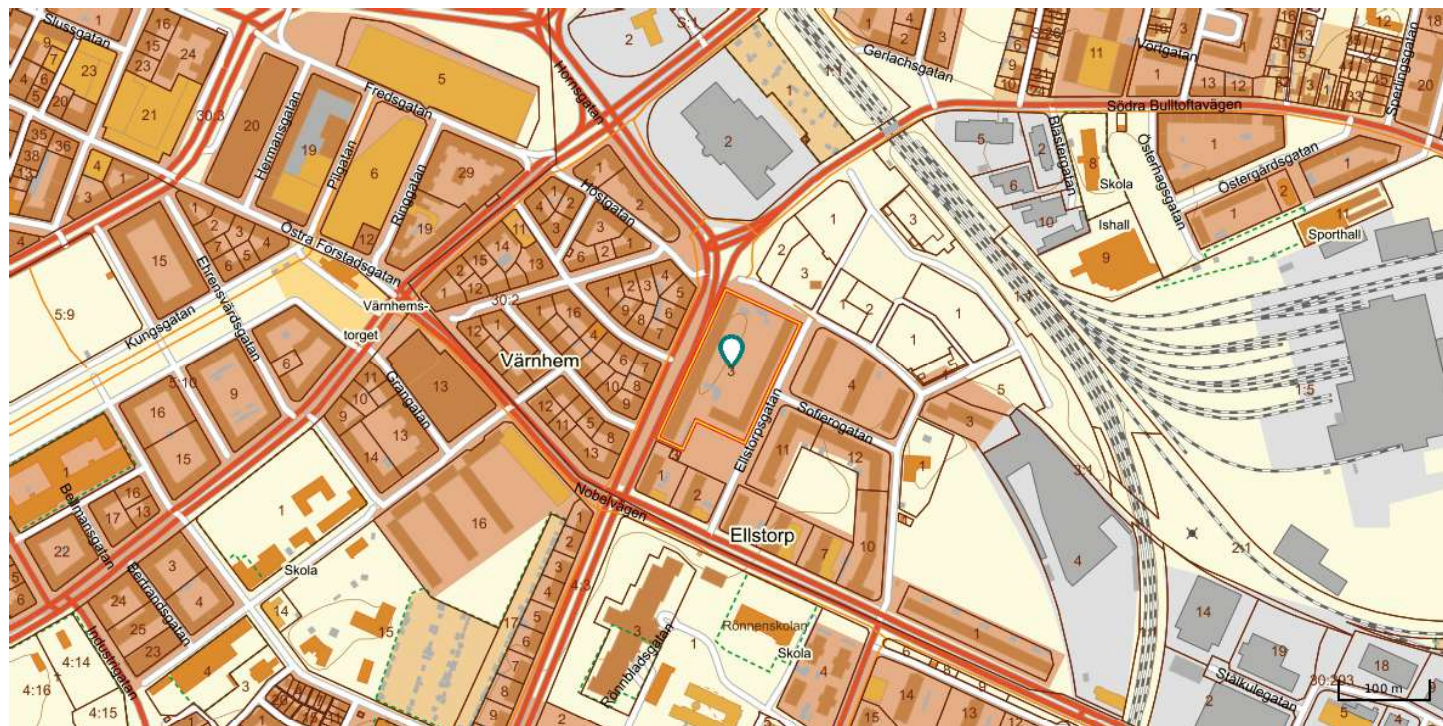
Areal

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



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