

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 21-2055-1-48
Inom HSB Brf Huggaren i Malmö



Maj 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 21-2055-1-48 inom HSB Brf Huggaren i Malmö (org.nr 746000-5601).
ADRESS	Rantzowgatan 9 A 212 21 Malmö
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-2674-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	2 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	50,5 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2026)	4 754 kr exkl. obligatoriska tillägg
VÅNINGSPÅN	3 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	12 maj 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 950 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10%

Höllviken 2026-05-25



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING 2

1. UPPDRAGSBESKRIVNING	4
2. OBJEKTSBESKRIVNING	5
3. VÄRDERINGSMETODIK	7
4. VÄRDEBEDÖMNING	8
5. MARKNADSVÄRDE	8

BILAGOR

1. OBJEKTSFOTO
2. PLANLÖSNING
3. UTDRAK UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. UTDRAK UT LÄGENHETSFÖRTECKNING/
BOSTADSRÄTTSinFORMATION.
6. ÅRSREDOVISNING 2024/2025
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 21-2055-1-48

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Huggaren i Malmö (org.nr 746000-5601).

ADRESS

Rantzowgatan 9 A, 212 21 Malmö

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-2674-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

12 maj 2026

VÄRDERINGSÄNDAMÅL

Aktuellt Marknadsvärde inför exekutiva försäljningar.

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 12 maj 2026 av Mattias Bergviken, Kronofogden och låssmed närvarande 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 50,5 kvm fördelad på 2 rum och kök belägen på våning 3 av 3 i området Kirseberg i Malmö.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus, Kirsebergs kyrka samt parken Sperlings hage. Vårdcentral, dagligvarubutik, bibliotek, restauranger sportanläggningar och skolor finns i området.

Allmänna kommunikation finns i området i form av stadsbussar.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning: 3 av 3

Hall: Laminat samt målade väggar. Garderob/klädkammare i anslutning till hall.

- Badrum:** Inrett med, tvättställ samt badkar, badrumsskåp och WC. Plastmatta på golv och väggar. Flertal borrhål i duschzon. Äldre skick och standard.
- Kök:** Vit äldre köksinredning, spis/ugn (Elektro Helis), fläkt (Electrolux). Kyl och frys (okänt fabrikat). Plastmatta på golv samt målat respektive panel på väggar. Kök håller äldre skick och standard.
- Vardagsrum:** Laminat på golv samt målade väggar. Utgång till balkong.
- Sovrum:** Plastmatta på golv samt målade väggar.

Skick och standard m.m.

Lägenheten håller generellt äldre skick och standard.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 4 754 kr/mån, motsvarande ca 1 130 kr/kvm/år. Avgiften är inkl. värme, vatten, kabel-tv och bredband. Bostadsrättstillägg tillkommer om 31 kr/mån. El ingår ej i avgiften, föreningen har individuell mätning och debitering av el. Ingen avgiftshöjning är känd av undertecknad per dagens datum. Andelstal i % (insats): 0,40061. Inre fond: 0 kr. Inga pantnoteringar enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsförteckning/bostadsrättsinformation.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns i källare enligt uppgift från föreningen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger Malmö Dolken 10–11, Malmö Hjälmen 3, Malmö Kyllret 4 samt Malmö Huggaren 8. Värderingsobjektet är belägen inom Fastigheten Malmö Huggaren 8.

Byggnader

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 257 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 3 lokaler upplåtna med bostadsrätt, 1 lokal upplåtna med hyresrätt. Den sammanlagda boarean (BOA) uppgår till 12 274 kvm och lokalarean (LOA) uppgår till 260 kvm enligt årsredovisningen 2024/2025. Fastigheterna har nybyggnadsår 1946, 1949, värdeår 1959, 1966 samt tillbyggnadsår 2002, 2005 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas fjärrvärme enligt energideklaration.

Ventilation

Självdreg enligt energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Kabel-tv (Tele2) och bredband via Bredband2 enligt uppgift från föreningen.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga samt gemensam bastu finns inom föreningen.

Parkering/garage

3 mc-platser finns att hyra inom föreningen för 50 kr/mån, kösystem tillämpas.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024/2025) till 56 611 858 kr motsvarande ca 4 553 kr/kvm boarea (bostadsrättsyta). Fond för yttre underhåll uppgick till 4 551 981 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

183 286 000 varav byggnadsvärde 131 453 000 samt markvärde 51 833 000 kr.
Hyreshusenhet, bostäder (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

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

Tomt

Fastighetens (Malmö Huggaren 8) tomt omfattas av en hörntomt om 10 515 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda gångar, träd, buskar samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2019-01-31, 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 försållts 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 2025-04-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 48–55 kvm
- Antal rum: 2 rum och kök
- Byggår: 1940-1960

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 8 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade objekt har försålts inom föreningen (HSB Brf Huggaren i Malmö) i intervallet 16 831–26 960 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 22 840 kr/kvm samt en genomsnittlig köpeskillning om 1 146 000 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 18 800 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

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

Höllviken 2026-05-25


Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



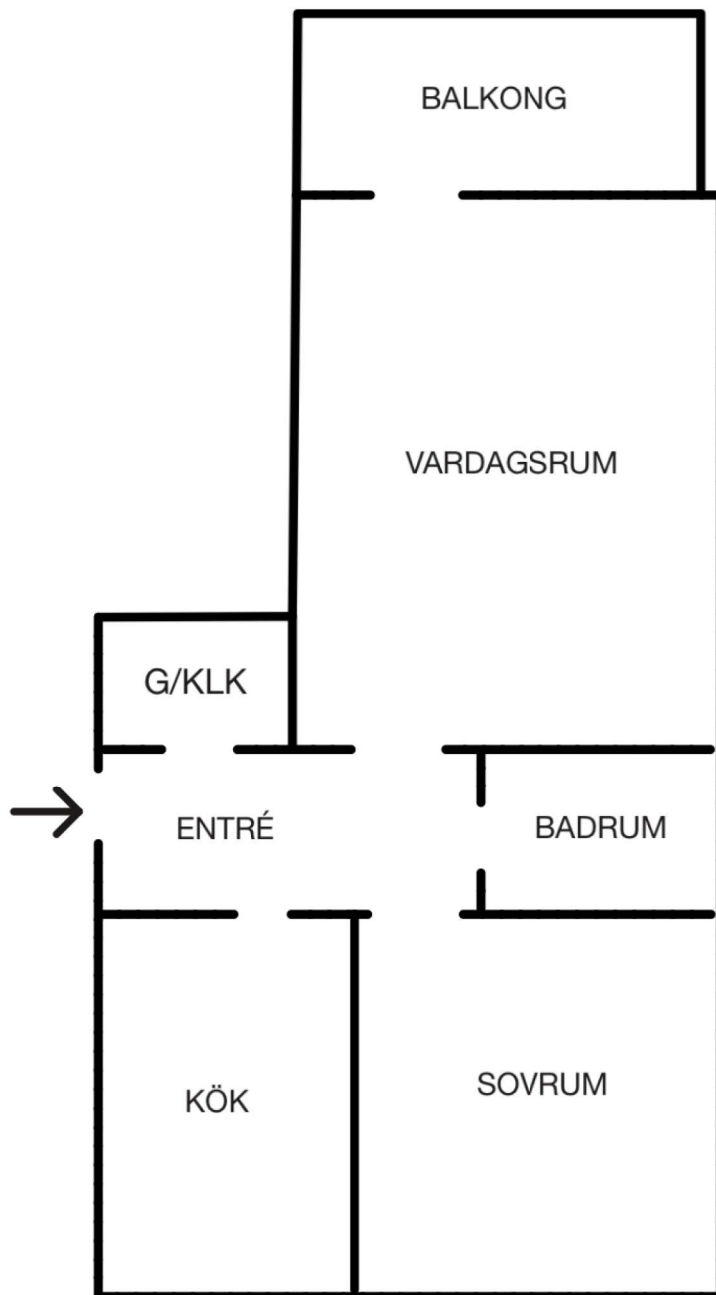
Foto, fasad



Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING

Notera att planritningar ej är skalenliga (endast grovt estimerade), avvikelser kan förekomma.

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Malmö Huggaren 8	909a6a58-d6d2-90ec-e040-ed8f66444c3f	120021623	2019-03-04
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1280	Kirseberg	101123	2023-09-15
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-05-12

Adress

Adress

Rantzowgatan 9 A, 9 B, 9 C, 11 A, 11 B
212 21 Malmö

Sandbackegatan 6, 8 A, 8 B, 8 C, 10 A, 10 B, 10 C
212 21 Malmö

Sperlingsgatan (5), 7 A, 7 B, 7 C, 7 D, 9 A, 9 B, 9 C

Vattenverksvägen (34), (38), 36 A, 36 B, 36 C

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
746000-5601	1/1	1947-04-02	47/161
Hsb Brf Huggaren I Malmö			
Vattenverksv 36			
212 21 Malmö			
Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf			
Huggaren I Malmö			

Berört fång

47/161, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1946-10-01
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Namn 83/3917

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 16
Totalt belopp: 56 450 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 600 000 SEK	1992-07-17	92/15933

Anmärkningar

Belastar även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmen 3
Avsåg ursprungligen även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmen 3

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	5 700 000 SEK	1994-06-17	94/18169E
Anmärkningar Belastar även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmén 3 Avsåg ursprungligen även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmén 3 Utbyte 12/17471, Utbyte 02/25010, Utbyte 12/6406			
3	7 230 000 SEK	1994-06-17	94/18169F
Anmärkningar Belastar även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmén 3 Avsåg ursprungligen även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmén 3 Utbyte 02/25010, Utbyte 12/6406, Utbyte 12/17471			
4	6 194 000 SEK	1994-06-17	94/18169D
Anmärkningar Belastar även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmén 3 Avsåg ursprungligen även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmén 3 Utbyte 12/6406, Utbyte 02/25010			
5	2 300 000 SEK	1994-06-17	94/18169I
Anmärkningar Belastar även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmén 3 Avsåg ursprungligen även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmén 3 Utbyte 02/25010, Utbyte D-2015-00030254:1, Utbyte D-2015-00385483:1			
6	2 100 000 SEK	1994-06-17	94/18169J
Anmärkningar Belastar även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmén 3 Avsåg ursprungligen även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmén 3 Utbyte 02/25010, Utbyte D-2015-00030254:1, Utbyte D-2015-00385483:1			
7	3 876 000 SEK	1994-06-17	94/18169H
Anmärkningar Belastar även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmén 3 Avsåg ursprungligen även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmén 3 Utbyte 02/25010, Utbyte D-2015-00030254:1			
8	3 238 000 SEK	1994-06-17	94/18171
Anmärkningar Belastar även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmén 3 Avsåg ursprungligen även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmén 3			
9	1 342 000 SEK	1994-06-17	94/18172
Anmärkningar Belastar även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmén 3 Avsåg ursprungligen även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmén 3			
10	2 589 000 SEK	1997-10-10	97/15781

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Belastar även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmén 3 Avsåg ursprungligen även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmén 3			
11	4 684 000 SEK	1997-10-10	97/15782
Anmärkningar Belastar även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmén 3 Avsåg ursprungligen även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmén 3			
12	1 831 000 SEK	1997-10-13	97/15815A
Anmärkningar Belastar även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmén 3 Avsåg ursprungligen även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmén 3 Utbyte D-2019-00461346:1			
13	766 000 SEK	1997-10-13	97/15815B
Anmärkningar Belastar även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmén 3 Avsåg ursprungligen även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmén 3 Utbyte D-2019-00461346:1			
14	4 900 000 SEK	2019-06-25	D-2019-00285948:1A
Anmärkningar Belastar även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmén 3 Avsåg ursprungligen även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmén 3 Utbyte D-2020-00056907:1			
15	364 000 SEK	2019-06-25	D-2019-00285948:1C
Anmärkningar Belastar även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmén 3 Avsåg ursprungligen även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmén 3 Utbyte D-2020-00056907:1, Utbyte D-2023-00272303:1			
16	7 736 000 SEK	2019-06-25	D-2019-00285948:1D
Anmärkningar Belastar även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmén 3 Avsåg ursprungligen även: Malmö Dolken 10-11, Malmö Hjälmén 3 Utbyte D-2020-00056907:1, Utbyte D-2023-00272303:1			
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Hässleholm	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1941-01-31	1280K-PL179
Anmärkningar		
Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Huggaren	1947-05-12	1280K-249H

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	109652-4	Ja	Fastighet

Samtaxering för registerenhet

- Malmö Dolken 10-11
- Malmö Hjälmén 3
- Malmö Huggaren 8
- Malmö Kyllret 4

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	183 286 000 SEK	131 453 000 SEK	51 833 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
746000-5601 Hsb Brf Huggaren I Malmö Vattenverksv 36 21221 Malmö		1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 20585257 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
433 000 SEK	1280010	271 kvm	1 598 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 20584257 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
43 000 000 SEK	1280010	12 841 kvm	3 349 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 48661257 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
8 400 000 SEK	1280010	2 471 kvm	3 399 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
2			

Värderingsenhet hyreshus lokal 20583257 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
853 000 SEK	1280010	170 kvm	187 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1946	2005	1966
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 20582257 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
110 000 000 SEK	1280010	10 273 kvm	14 382 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1946	2005	1966
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 48660257 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
20 600 000 SEK	1280010	1 977 kvm	2 767 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1949	2002	1959
Tillhör byggnad			
2			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1948-03-12	1280K-98/1948
Sammanläggning	1949-02-28	1280K-TM18/1949

Ursprung

Malmö Huggaren 1-7

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6164378.4	376606.4



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

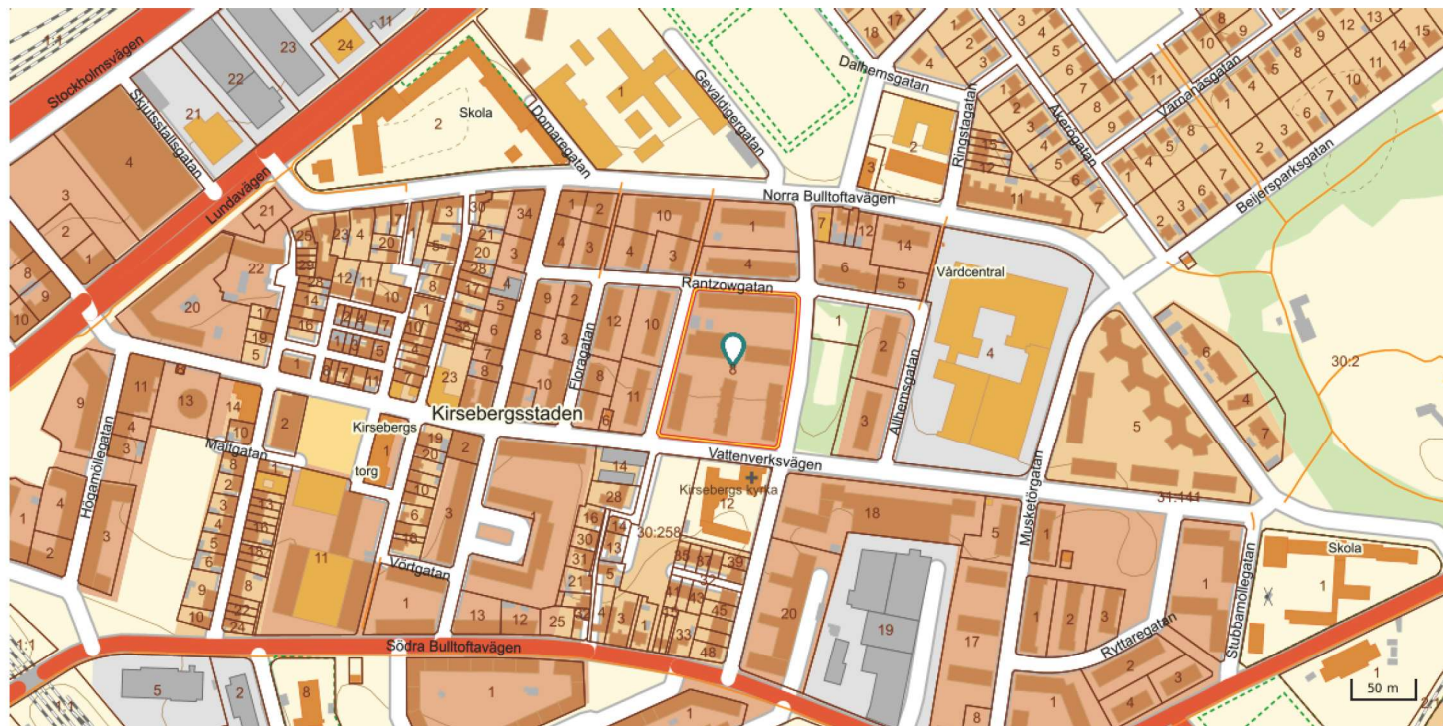
Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	10 515 m ²	10 515 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Malmö Östra Förstaden Huggaren:8	1982-03-01	1280K-1/1982

Källa: Lantmäteriet



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