

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 21-2079-1-374 inom
HSB Brf Eriklust i Malmö



Juni 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 21-2079-1-374 inom HSB Brf Erikslust i Malmö (org.nr 746000-5536).
ADRESS	Mellanhedsgatan 22 A, lgh 1004 217 73 Malmö
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-658-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
LÄGENHETSSTORLEK	3 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	78 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	5 439 kr
VÅNINGSPÅN	1 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	17 juni 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 2 300 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-07-03


Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING 2

1. UPPDRAGSBESKRIVNING	4
2. OBJEKTSBESKRIVNING	5
3. VÄRDERINGSMETODIK	8
4. VÄRDEBEDÖMNING	9
5. MARKNADSVÄRDE	9

BILAGOR

1. OBJEKTSFOTO
2. PLANLÖSNING
3. UTDRAK UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. UTDRAK UT LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN
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 21-2079-1-374

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Eriklust i Malmö Nya (org.nr 746000-5536)

ADRESS

Mellanhedsgatan 22 A, lgh 1004
217 73 Malmö

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-658-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

17 juni 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 17 juni 2025 av Mattias Bergviken, Kronofogden 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 äldre lägenhet om 78 kvm fördelad på 3 rum och kök belägen på våning 1 av 3 i Stjärnhusen på Erikslust i Malmö. Omfattande underhållsbehov föreligger av lägenheten.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av liknande ålder, storlek och karaktär.

Allmänna kommunikationer, träningscenter och butiker m.m. finns i närområdet.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	1 av 3
Hall:	Linoleum/plastmatta på golv samt tapetserade väggar, garderob finns i anslutning till hall. Lägenheten har två entréer varav en dörr ej går att använda (entré 2 är blockerad, se bifogad planritning).
Kök:	Äldre köksinredning med spis (okänt fabrikat), kyl /frys (okänt fabrikat) samt fläkt (okänt fabrikat). Matplats i anslutning till kök. Plastmatta/ linoleumgolv samt målade väggar. Äldre skick och standard från nybyggnadsåret, omfattande underhållsbehov föreligger.
Badrum:	Inrett med toalett, tvättställ samt badkar. Klinker/sten på golv samt halvkaklade väggar. Äldre skick och standard. Renoveringsbehov föreligger av badrum.
WC:	Inrett med wc och tvättställ. Klinker på golv samt kaklade/målade väggar. Äldre skick och standard, renoveringsbehov föreligger.
Vardagsrum:	Parkett samt målade väggar. Utgång till balkong.
Sovrum:	Linoleum/plastmatta på golv samt tapetserade väggar, garderob finns i sovrum.
Sovrum:	Linoleum/plastmatta på golv samt tapetserade väggar.

Skick och standard m.m.

Lägenheten håller äldre skick och standard från nybyggnadsåret. Omfattande underhållsbehov föreligger av lägenheten (såväl badrum, WC, kök och ytskikt). Vidare inspektion rekommenderas av badrum och WC av en eventuell köpare. Vidare noterades att flertalet eluttag ej var korrekt monterade i lägenheten. Vid inspektions-tillfället var övervägande del av lägenheten tömd på lösöre, delar av kök gick ej att inspektera på grund av bristande tillgänglighet (köksinredning var belamrat med skräp samt äldre torrvaror m.m.).

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 5 439 kr/mån, motsvarande ca 837 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme, vatten, bredband, kabel-tv samt bostadsrättstillägg. El ingår ej i avgiften (föreningen har individuell mätning och debitering av el). Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad (enligt årsredovisningen planeras avgiften höjas med 3-5 % de kommande åren). Andelstal (insats): 0,28939 %. Andelstal (årsavgift): 0,28939 %. Inre fond: 0 kr. Lägenheten är ej pantsatt enligt lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns i källare enligt ordförande i föreningen. Förråd är ej inspekterat av undertecknad.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

HSB Brf Erikslust i Malmö innehar med tomträtt fastigheten Malmö Klaveret 1

Lagfaren ägare

212000-1124

Malmö kommun.

Not: fastigheten är upplåten med tomträtt. För avgäldsperiod och aktuell avgäld m.m. se bifogat fastighetsutdrag.

Tomträttsinnehavare

746000-5536

HSB Brf Erikslust i Malmö

Byggnader

På fastigheten finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 413 lägenheter samt 16 lokaler varav 11 är upplåtna med bostadsrätt. Den sammanlagda boarean (BOA) uppgår till ca 24 432 kvm samt lokalarea (LOA) om ca 1 353 kvm enligt årsredovisningen 2024. Fastigheten har nybyggnadsår 1953, tillbyggnadsår 1992 samt värdeår 1953 enligt taxeringsuppgifter.

Not: taxerade ytor avviker mot erhållna ytor i årsredovisningen, vidare utredning rekommenderas av en eventuell köpare.

Uppvärmning

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

Ventilation

Självdreg enligt energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Kabel-tv (basutbud från tele2) och bredband (Bahnhof) finns enligt uppgift från ordförande i föreningen.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga finns i källare. Fritidslokal samt övernattningsrum (3 st) finns inom föreningen för en kostnad om 500 kr/dag.

Parkering/garage

Parkering och garage finns inom föreningen, kösystem tillämpas. Parkering kostar 300 kr/mån samt 800 kr/mån för garageplats (150 kr/mån tillkommer för laddplats) enligt uppgift från föreningen. Se årsredovisningen för vidare information.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till ca 80 647 058 kr motsvarande ca 3 301 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 7 434 119 kr.

Underhåll/underhållsplan

Se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

571 490 000 varav byggnadsvärde 332 000 000 samt markvärde 239 490 000 kr.
Hyreshusenhet, bostäder (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en hörntomt om 36 398 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen finplanerad trädgård/innegård samt hårdgjorda ytor.

Energideklaration

Utförd 2029-06-24, 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 tätort (närområdet)
- Förvärvstid: Från 2022-06-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 70–80 kvm
- Antal rum: 3
- Byggår: 1940–1960 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 8 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Köpeskillingarna återfinns i intervallet 31 948– 37 500 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 34 780 kr/kvm eller en köpeskilling om ca 2 661 000 kr (2 295 000–3 000 000 kr). Samtliga lägenheter har sålts inom HSB Brf Erikslust i Malmö. Värderingsobjektet bedöms hålla sämre skick och standard än ovan redovisade objekt.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, byggår, utformning, årsavgift, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 2 300 000 kr, motsvarande ca 29 490 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **2 300 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2025-07-03


Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

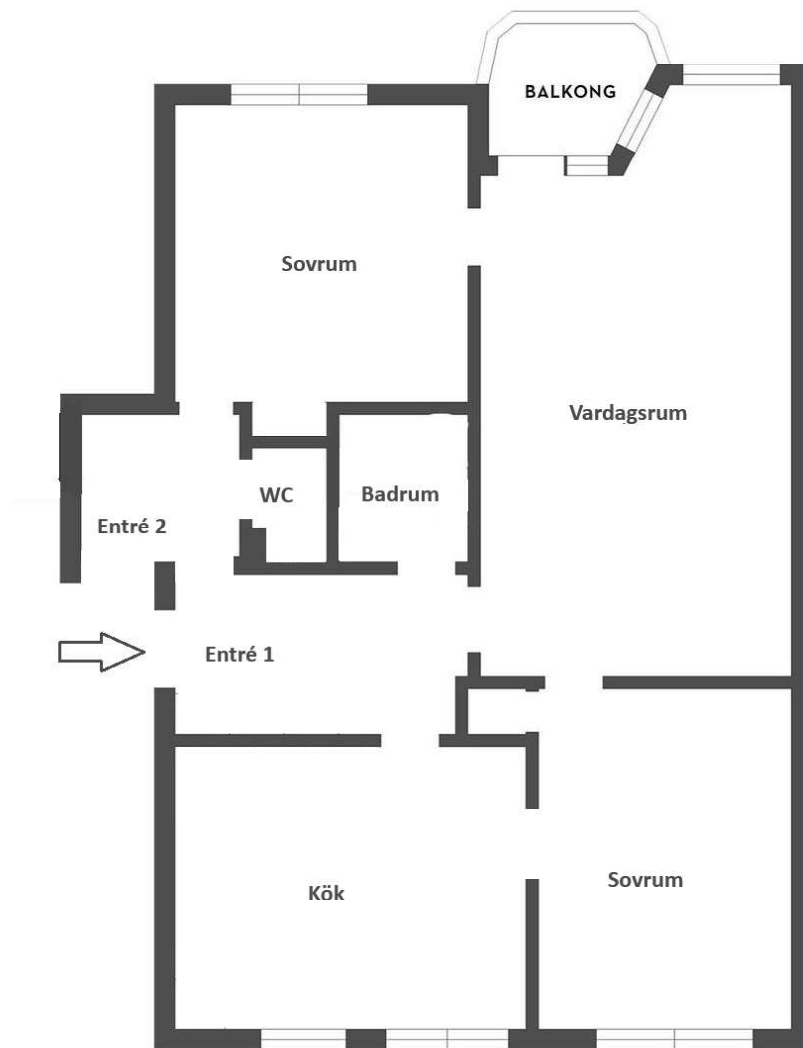


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritning ej är skalenlig, avvikelser förekommer. Entré 2 går ej att nyttja i dagsläget (dörr är blockerad).

Beteckningar

Beteckning Malmö Klaveret 1	UUID 909a6a58-f3d0-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120029045	Län- och kommunkod 1280
Distrikt Slottsstaden	Distriktskod 101117	Fastigheten är upplåten med tomträtt	Senaste ändringen i allmänna delen 2018-10-26
Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-12	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-07-02		

Adress

Adress Erikslustvägen (28), (30 F), (36 J), 26, 30 A, 30 B, 30 C, 30 D, 30 E, 30 G, 32 A, 32 B, 32 C, 34 A, 34 B, 36 A, 36 B, 36 C, 36 D, 36 E, 36 F, 36 G, 36 H, 36 K, 38, 38 A, 38 B, 40 A, 40 B, 42 A, 42 B, 42 C, 42 D, 42 E, 42 F, 42 G, 42 H, 42 J, 44 A, 44 B, 44 C, 46
Mellanhedsgatan (20), 22 A, 22 B, 22 C
Torupsgatan 1, 1 A, 1 B, 1 C, 1 D, 1 E, 1 F, 1 G, 1 H, 1 J 217 73 Malmö

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav			
Innehavare 746000-5536 Hsb Bostadsrättsförening Erikslust I Malmö Erikslustv 36 A 217 73 Malmö Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Erikslust I Malmö	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1952-06-11	Akt 52/8
Berört fång 52/8, andel 1/1 Upplåtelse (tomträtt): 1952-06-03 Ingen köpeskilling redovisad			
Anmärkningar Namn, beslut beviljad, dagboksnummer 84/19851 Id-nummer kompletterat, beslut beviljad, dagboksnummer 84/19851			

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1952-06-11	Akt 52/8	Upplåtelsedag 1952-04-01	Ändamål Bostad
Avgäld 4 098 160 SEK	Avgäldssperiod 10 år	Perioddatum från 2025-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2084-12-31	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar
Ändring 55/14
Ändring 74/386
Upplåtelseid 72 år 9 mån
Ändring i upplåtelsen till ny lag d-2025-00036994:1

Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-1124	1/1	1982-12-09	82/36652
Malmö Kommun			
Malmö Stad			
205 80 Malmö			
Inskrivet ägarnamn: Malmö Kommun			
Berört fång			
82/36652, andel 1/1			
Äganderättsförteckning: 1982-10-28			
Ingen köpeskilling redovisad			

Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 19			
Totalt belopp: 84 656 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	5 170 000 SEK	1993-10-13	93/20199
2	174 000 SEK	1993-10-13	93/20201
3	2 775 000 SEK	1993-10-13	93/20203C
Anmärkningar			
Utbyte 09/19731, Utbyte 94/10085			
4	6 298 000 SEK	1993-10-13	93/20203D
Anmärkningar			
Utbyte 94/10085, Utbyte 09/19731, Utbyte undefined, Utbyte undefined			
5	4 000 000 SEK	1993-10-13	93/20203E
Anmärkningar			
Utbyte 94/10085, Utbyte 09/19731, Utbyte undefined, Utbyte undefined			
6	3 074 000 SEK	1993-10-13	93/20203F
Anmärkningar			
Utbyte 94/10085, Utbyte 09/19731, Utbyte undefined			
7	150 000 SEK	1993-10-13	93/20203B
Anmärkningar			
Utbyte 94/10085			

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
8	3 575 000 SEK	1993-10-13	93/20205C
Anmärkningar Utbyte undefined, Utbyte undefined			
9	2 420 000 SEK	1993-10-13	93/20205D
Anmärkningar Utbyte undefined, Utbyte undefined			
10	999 000 SEK	1993-10-13	93/20205B
Anmärkningar Utbyte undefined			
11	8 919 000 SEK	1993-10-19	93/20642C
Anmärkningar Utbyte 97/4371, Utbyte undefined			
12	123 900 SEK	1993-10-19	93/20642E
Anmärkningar Utbyte 97/4371, Utbyte undefined, Utbyte undefined			
13	6 639 100 SEK	1993-10-19	93/20642F
Anmärkningar Utbyte 97/4371, Utbyte undefined, Utbyte undefined			
14	7 014 000 SEK	1993-10-19	93/20642B
Anmärkningar Utbyte 97/4371			
15	243 000 SEK	1994-04-05	94/10171A
Anmärkningar Utbyte undefined			
16	1 143 000 SEK	1994-04-05	94/10171B
Anmärkningar Utbyte undefined			
17	1 939 000 SEK	2015-11-12	D-2015-00522041:1
18	15 000 000 SEK	2019-10-30	D-2019-00515406:1A

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Beviljad: D-2019-00503093:2 Utbyte undefined			
19	15 000 000 SEK	2019-10-30	D-2019-00515406:1B
Anmärkningar Beviljad: D-2019-00503093:2 Utbyte undefined			

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:44	

Planer, bestämmelser och fornlämningar		
Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1949-11-11	1280K-PL275
	Anmärkningar	
	Genomförandetiden har utgått	
Tomtindelning Klaveret	1950-03-30	1280K-213K

Taxeringsenheter			
Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 118379-4	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 571 490 000 SEK	därav byggnadsvärde 332 000 000 SEK	därav markvärde 239 490 000 SEK
Taxerade ägare 746000-5536 Hsb Bostadsrättsförening Erikslust i Malmö		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Taxerade ägare Erikslustv 36 A 21773 Malmö	Andel	Juridisk form
---	--------------	----------------------

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 37824257 (2025)

Taxeringsvärde 1 490 000 SEK	Riktvärdeområde 1280012	Byggrätt ovan mark 877 kvm	Riktvärde byggrätt 1 699 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 37823257 (2025)

Taxeringsvärde 238 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1280012	Byggrätt ovan mark 30 540 kvm	Riktvärde byggrätt 7 793 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 37822257 (2025)

Taxeringsvärde 11 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1280012	Lokalyta 2 940 kvm	Hyra 2 423 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1953	Tillbyggnadsår 1992	Värdeår 1953
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 37821257 (2025)

Taxeringsvärde 321 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1280012	Bostadsyta 24 432 kvm	Hyra 32 983 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1953	Tillbyggnadsår 1992	Värdeår 1953
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1950-12-21	1280K-279/1950
Införd i tomtboken	1951-01-26	
Legaliseringsäganderättsutredning	1982-12-08	1280K-154/1982

Ursprung

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	6162498.7	371683.2	Karttyp

 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	36 398 m ²	36 398 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Malmö Västra Förstaden Klaveret:1	1982-03-01	1280K-1/1982

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta stor

