

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 310184001-321501
inom Brf Nötskrikan 16



Maj 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 310184001–321501 inom Brf Nötskrikan 16 (org.nr 769620–5694).
ADRESS	Möllevångsgatan 32 214 20 Malmö
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-1071-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	2 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	70 kvm enligt lägenhetsutdrag.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	6 677 kr
VÅNINGSPÅN	6 av 7
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	16 maj 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 2 250 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 5 %

Höllviken 2025-05-27



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 UR LÄGENHETSFÖRTECKNING
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 310184001–321501

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Nötskrikan 16 (org.nr 769620–5694)

ADRESS

Möllevångsgatan 32, lgh 1501
214 20 Malmö

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-1071-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

16 maj 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 16 maj 2025 av Mattias Bergviken, bostadsrättshavare 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 70 kvm fördelad på 2 rum och kök belägen på våning 6 av 7 i området Möllevången/Triangeln i centrala Malmö. Inglasad balkong ut Möllevångsgatan.

Närområdet utgörs huvudsakligen av hyreshusenheter av varierande ålder, storlek och karaktär.

Mycket bra kommunikation med gångavstånd till citytunneln vid Triangeln.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	6 av 7
Hall:	Parkett på golv samt målade väggar. Garderober finns i anslutning till hall.
Kök:	Modern köksinredning i grått med spishäll (IKEA), fläkt (IKEA), inbyggnadsugn (IKEA), micro (IKEA) diskmaskin (IKEA), kyl/frys (LG). Matplats i anslutning till kök. Parkett på golv samt målade väggar. Köket är i gott skick samt håller modern standard.
Badrum:	Inrett med toalett, tvättställ, handukstork samt badkar. Klinker på golv samt kakel på väggar. Normal skick/standard.
Vardagsrum:	Parkett på golv samt målade väggar. Utgång till inglasad balkong.
Sovrum:	Parkett på golv, målade väggar samt garderober.

Skick och standard m.m.

Lägenheten håller gott skick och god standard med tanke på nybyggnadsår. Vid inspektionstillfället var lägenheten normalt möblerad.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften 6 677 kr/mån, motsvarande ca 1 145 kr/kvm år enligt erhållet utdrag ur lägenhetsförteckning. Avgiften är inkl. värme, vatten, kabel-tv samt bostadsrättstillägg. El ingår ej i avgiften. Obligatorisk avgift om 80 kr/mån tillkommer för bredband enligt lägenhetsförteckning. Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (andelsvärde): 1,84000 %. Andelstal (insats): 1,91648 %. Inre fond: saknas information. Lägenheten är pantsatt.

Not: för vidare information se bilagt utdrag ur lägenhetsförteckning.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns på plan 2 enligt ordförande i föreningen. Förråd är ej inspekterat av undertecknad.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Malmö Nötskrikan 16.

Byggnader

På fastigheten finns uppfört en byggnad inrymmande totalt 81 lägenheter samt 5 lokaler. Den sammanlagda boarean uppgår till 3 801 kvm (133 kvm är upplåten med hyresrätt) samt en lokalarea om 927 kvm enligt årsredovisningen 2024. Nybyggnadsår 1968, tillbyggnadsår 2021 samt värdeår 1968 enligt taxeringsuppgifter.

Not: avvikelser förekommer av redovisade ytor i årsredovisningen mot taxerade ytor.

Uppvärmning

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

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation enligt energideklaration.

Hiss

Finns i trapphus.

Bredband/Tv

Kabel-tv (Telenor) och bredband (1000/1000) via Bahnhof enligt uppgift från ordförande i föreningen.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga finns inom föreningen.

Parkering/garage

Parkeringsplatser (P-däck) samt garageplatser finns inom föreningen. Samtliga parkering- och garageplatser administreras enligt föreningen av Aimo, för vidare information se www.aimo.se.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till ca 54 596 099 kr motsvarande ca 14 884 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 6 922 585 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

93 936 000 varav byggnadsvärde 60 600 000 samt markvärde 33 336 000 kr.
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2022.

Not: utgör taxeringsenhet, urholkad av 3D-fastighet.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en hörntomt om 2 294 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjord innegård samt parkeringsytor.

Energideklaration

Utförd 2021-10-05, 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 2023-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 60–80 kvm
- Antal rum: 2
- Byggår: 1940–1995

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 6 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Köpeskillingarna återfinns i intervallet 31 007 – 41 532 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 35 413 kr/kvm eller en köpeskilling om ca 2 310 000 kr. Inga direkt jämförbara objekt är försålda i Brf Nötskrikan 16 under studerad period. Samtliga av ovan försålda objekt har en lägre avgift än här aktuellt objekt och bedöms ej vara direkt jämförbara.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, byggår, utformning, årsavgift, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 2 250 000 kr, motsvarande ca 32 150 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

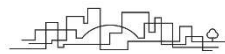
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **2 250 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 5 %.

Höllviken 2025-05-27



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

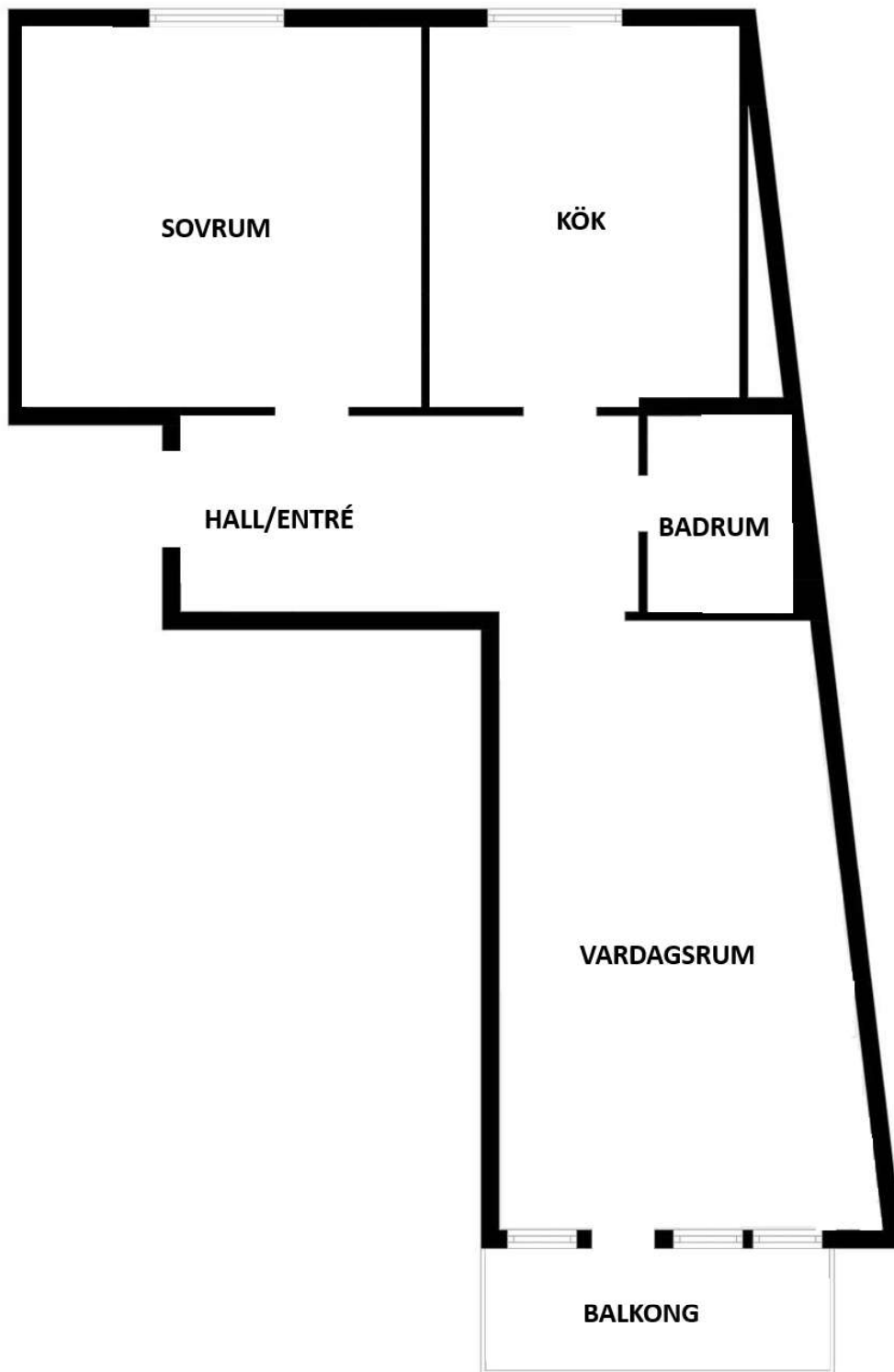


Foto, fasad



Foto, fasad (innergård)

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritning ej är skalenlig, avvikelser förekommer.



038 Allmän+Taxering 2025-05-27

Fastighet

Beteckning
Malmö Nötskrikan 16

UUID:
909a6a59-1564-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen
2010-07-05

Nyckel:
120037641

Län- och kommunkod
1280

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2023-05-26

3D-information
Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.

Distrikt
Malmö Sankt
Johannes

Distriktskod
101115

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-05-26

Adress

Adress

Möllevångsgatan 30A-B, 32
214 20 Malmö

Södra Förstadsgatan 74A-B, 76
214 20 Malmö

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6162649.4

E (SWEREF 99 TM)
374297.3



Urholkas av
Malmö Nötskrikan 18 område 1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 294 kvm	2 294 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769620-5694	1/1	2011-02-04	11/2476

Bostadsrättsföreningen Nötskrikan 16

C/O Riksbyggen Syd
Box 8057
200 41 Malmö

Inskrivet ägarnamn: Brf Nötskrikan 16

Köp (även transportköp): 2011-01-14
Köpeskilling: 29.884.182 SEK, avser hela fastigheten.

Anmärkning: Namn 11/3523**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 62.581.100 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	33.000.000 SEK	2010-10-25	10/23617
3	7.292.766 SEK	2011-02-04	11/2477A
Anmärkning: Utbyte d-2023-00155922:1 påverkar inteckning 11/2477B			
4	8.932.234 SEK	2011-02-04	11/2477B
Anmärkning: Utbyte d-2023-00155922:1 påverkar inteckning 11/2477A			
5	13.356.100 SEK	2011-02-04	11/2478

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut område	2010-06-10	10/12695

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	1280IM-10/12695.1
	Beskrivning: Område		
EI-ledningar	Last	Officialservitut	1280K-09/88.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att bibehålla, underhålla och förnya befintliga elledningar med tillbehör.		
Vatten-och avloppsledningar	Last	Officialservitut	1280K-09/88.2
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att bibehålla, underhålla och förnya befintliga vatten och avloppsledningar med tillbehör samt att anlägga vatten-och avloppsledningarmed tillbehör. servitutet i denna del avser möjlighet att separera befintlig vattenförsörjning. de byggnadsdelar som omger servitutsutrymmena tillhör den belastade fastigheten och skall underhållas av belastad fastighet.		

Värme	Last	Officialservitut	1280K-09/88.3
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att bibehålla, underhålla och förnya ledningar för värme och tappvatten med tillbehör samt att anlägga nya ledningar för värme och tappvatten med tillbehör. servitutet i denna del avser möjlighet att separera befintlig värmeförsörjning.			
Ventilation och kyla	Last	Officialservitut	1280K-09/88.4
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att bibehålla, underhålla och förnya ventilationsanordningar. med anordningar avses här ventilationskanaler och trummor, brandspjäll mm samt erforderlig elförsörjning som krävs för en ändamålsenlig funktion. ventiationsaggregat installerat i fläktrum. förmånsfastigheten ansvarar för den brandsäkerhetsutrutning som ingår i eller är beroende av ovan nämnda ventilationsanordning.			
Lastbrygga med tillfartsväg	Last	Officialservitut	1280K-09/88.5
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att använda in och utfartsområde, lasthall och lastbrygga. de byggnadsdelar som ingår och omger servitututrymmena tillhör den belastade fastigheten och skall underhållas av belastad fastighet.			
Väg	Last	Officialservitut	1280K-09/88.6
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att nyttja utrymme som personalingång.			
Utrymningsväg	Last	Officialservitut	1280K-09/88.7
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att nyttja utrymme som utrymningsväg dels från bingohallen via lastkaj, lasthall och in-och utfart mot möllevångsgatan dels från bingohallen via trapphus ut till möllevångsgatan. dörrar från bingohallen ut i lastkaj respektive trapphus tillhör och underhålls av förmånsfastigheten, nötskrikan 18. servitutsutrymmena exklusive ovan nämndadörrar skall underhållas av ägare till belastad fastighet samt hållas tillgängliga som utrymmningsväg, se även villkor i brandtekniskt utlåtande.			
Parkering och in-och utfart	Last	Officialservitut	1280K-09/88.8
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att använda område som parkeringsplats för 5 fordon och rätt att ta sig in och ut till parkeringsplatserna. vitutsområdena skall underhållas avägare till belastad fastighet.			
Sophantering och soptransporter	Last	Officialservitut	1280K-09/88.9
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att använda utrymmen för sophantering på och i anslutning till lastkajen och rätt att med sopbil ta sig in och ut för hämtning av sopor.			
Tillträde	Last	Officialservitut	1280K-09/88.10
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att tillträda utrymme i samband med tillsyn, underhåll och förnyelsearbeten avseende servituten 1-4, 11 och ga:1-3			
Byggnad	Förmån	Officialservitut	1280K-09/88.11
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att bibehålla, underhålla och förnya betongpelare.			
Anmärkning:			

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Stadsplan

Datum

1944-03-03

Akt

1280K-PL195

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

134527-4

Utgör taxeringsenhet, urholkad av 3D-fastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	93.936.000 SEK	60.600.000 SEK	33.336.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
769620-5694 Bostadsrättsföreningen Nötskrikan 16 C/O Riksbyggen Syd Box 8057 200 41 Malmö	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 075200257.

Taxeringsvärde 30.000.000 SEK	Riktvärdeområde 1280026
Byggrätt ovan mark 4 751 kvm	Riktvärde byggrätt 6.400 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 075201257.

Taxeringsvärde 3.336.000 SEK	Riktvärdeområde 1280026
Byggrätt ovan mark 1 112 kvm	Riktvärde byggrätt 3.000 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 075198257.

Taxeringsvärde 50.000.000 SEK	Bostadsyta 3 801 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 5.173.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår 2001	Värdeår 1968

Värderingsenhet lokaler 075199257.

Taxeringsvärde 10.600.000 SEK	Lokalyta 2 327 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 2.047.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår 2001	Värdeår 1968

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Malmö Nötskrikan GA:1-3

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

	Datum	Akt
Tomtmätning	1966-09-16	1280K-470/1966
Sammanläggning	1966-11-16	1280K-TM134/1966
Anläggningsåtgärd	2010-04-30	1280K-09/88

Avskild mark

Malmö Nötskrikan 18

Ursprung

Malmö Nötskrikan 9-11

Tidigare Beteckning**Beteckning**

M-Malmö Södra Förstaden Nötskrikan 16

Omregistreringsdatum Akt

1982-03-01

1280K-1/1982

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet