

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 208021003-0279
inom RB Brf Gula Höja



September 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 208021003-0279 inom RB Brf Gula Höja (org.nr 746000-9934).
ADRESS	Västra Skrävlingevägen 199, lgh 1102 212 34 Malmö
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-1258-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
LÄGENHETSSTORLEK	4 rum och kök.
LÄGENHETSSTORLEK	102 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	5 440 kr exkl. obligatoriskt tillägg.
VÅNINGSPÅN	2 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	12 september 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 2 000 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 5 %

Höllviken 2025-09-19



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
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 208021003-0279

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

RB Brf Gula Höja (org.nr 746000-9934)

ADRESS

Västra Skrävlingevägen, lgh 1102
212 34 Malmö

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-1258-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

12 september 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 12 september 2025 av Mattias Bergviken och Sofia Österman. 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 102 kvm fördelad på 4 rum och kök belägen på våning 2 av 3 utmed Västra Skrävlingevägen i västra delen av Malmös tätort. Inglasad balkong i anslutning till vardagsrum.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus samt småhus av varierande ålder, storlek och karaktär. Västra Skrävlinge Kyrkogård och inre ringvägen är belägen väster om objektet. Bussförbindelse ligger på gångavstånd från lägenheten.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	2 av 3
Hall:	Klinker på golv samt målade väggar.
WC:	Toalett, tvättställ, klinkers på golv samt vävtapet på väggar. Normalt skick/standard.
Badrum:	Inrett med toalett, dusch, tvättställ, tvättmaskin och torktumlare från Electrolux. klinker på golv samt kakel på väggar. Normalt skick/standard.
Kök:	Äldre köksinredning med, häll (Siemens), fläkt (okänt fabrikat), ugn (Bosch), kyl och frys från Samsung, diskmaskin från Bosch. Kakel över köksbänk. Laminat på golv samt målade väggar. Kök håller normalt skick/standard.
Vardagsrum:	Parkett på golv samt målade väggar. Utgång till inglasad balkong.
Sovrum:	Parkett på golv samt målade väggar.
Sovrum:	Parkett på golv samt målade väggar.
Sovrum:	Parkett på golv samt målade väggar.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt normalt skick. Standard av normal karaktär.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 5 440 kr/mån motsvarande 640 kr/kvm/år. Avgiften är inkl. VA, bredband/kabel-tv samt bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer utöver avgiften för värme (1 312 kr/mån), el- och serviceavgift (62 kr/mån) samt balkongtillägg (357 kr/mån). Hushållsel betalas av bostadsrättsinnehavare utöver avgiften efter förbrukning (IMD). Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (andelsvärde): 0,20399 %, andelstal (insats): 0,20398 %. Inre fond: uppgift saknas. Pantnoteringar finns enligt erhållet 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

RB Brf Gula Höja innehar tomträtt med fastigheterna Ellenborg 1-3, Högatorp 1-3 och 5 i Malmö kommun. Objektet är belägen inom fastighet Malmö Högatorp 5.

Lagfaren ägare

212000-1124

Malmö kommun.

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

Tomträttsinnehavare

746000-9934

Riksbyggens Brf Gula Höja

Byggnader, lokaler

På fastigheterna finns 29 flerbostadshus med 648 lägenheter uppförda med en boarea om 45 999 kvm samt lokalarea om 8 170 kvm (358 garageplatser och 174 förråd) enligt årsredovisning (2024). Nybyggnadsår 1969, värdeår 1969 samt tillbyggnadsår 2024 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

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

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation enligt bifogad energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Digital-TV ingår i avgiften (grundutbud via Sydantenn Tele AB). Bredband går att beställa via Sydantenn Tele AB (grundfunktion 2 Mbit/s ingår i avgiften).

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga finns i källare. Förråd, barnvagnsrum, cykelförråd, fritidslokal, träningslokal, bastu och solarium finns inom föreningen.

Parkering/garage

Parkering- och garageplatser finns inom föreningen. Kösystem tillämpas. För vidare information se www.gulahoja.se.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till ca 55 880 065 kr motsvarande ca 1 215 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 44 584 370 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde (samtaxering för registerenhet)

528 400 000 varav byggnadsvärde 419 400 000 därav markvärde 109 000 000 kr. Hyres- husenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens (Malmö Högatorp 5) tomt omfattas av en hörntomt om 11 122 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda gång- och parkeringsytor, uteplatser samt grönytor och lekplats.

Energideklaration

Utförd 2019-05-02, 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 2024-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 90-110 kvm
- Antal rum: 4
- Byggår: 1940–1980

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 3 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade objekt har försålts inom föreningen (RB Brf Gula Höja) i intervallet 17 745 – 24 074 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 21 129 kr/kvm samt en köpeskillning om ca 2 095 000 kr (1 810 000 – 2 275 000 kr). Bostadsrätter försålda i det högre intervallet avser objekt med bättre skick/standard och bedöms ej vara direkt jämföra bara med här aktuellt objekt.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 2 000 000 kr, motsvarande ca 19 608 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

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

Höllviken 2025-09-19



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Sofia Österman

Fastighetsvärderare

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

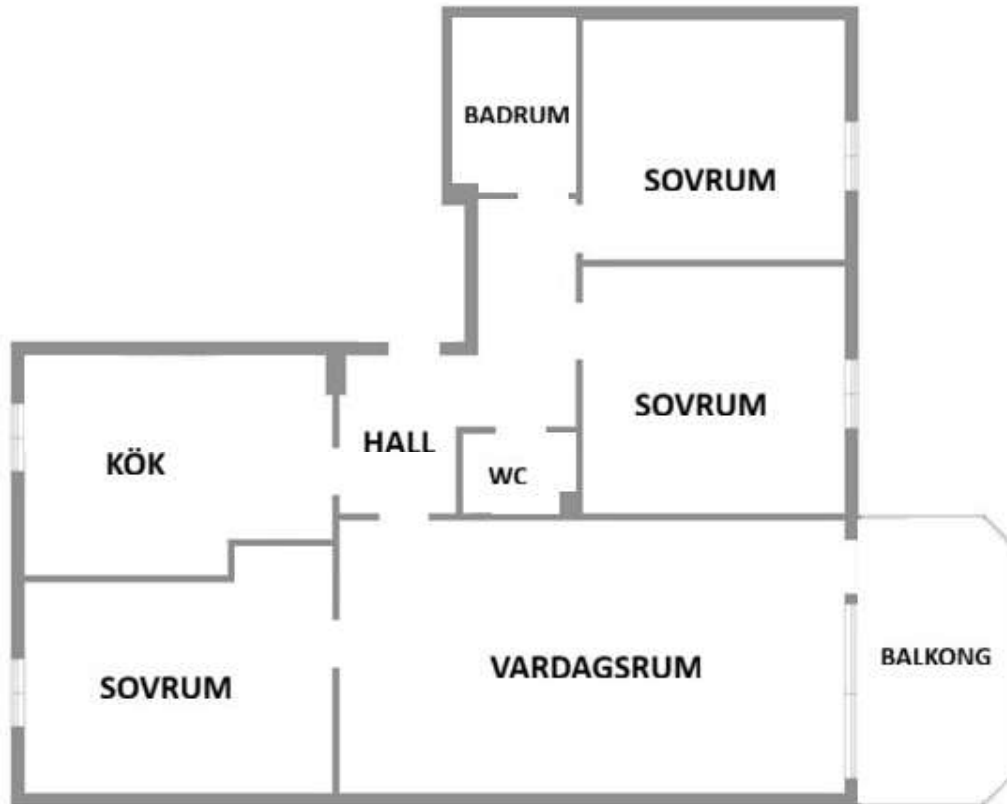


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritningar ej är skalenliga, avvikelser kan förekomma.

Beteckningar

Beteckning Malmö Högatorp 5	UUID 909a6a58-e1d1-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120024438	Län- och kommunkod 1280
Distrikt Husie	Distriktskod 101121	Fastigheten är upplåten med tomträtt	Senaste ändringen i allmänna delen 1991-02-11
Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2020-09-08	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-15		

Adress

Adress Västra Skrävlingevägen 187, 189, 191, 193, 195, 197, 199, 201, 203, 205, 207, 209, 211, 213, 215, 217 212 34 Malmö
--

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav			
Innehavare 746000-9934 Riksbyggen Bostadsrättsförening Gula Höja Box 8057/Riksbyggen S Skåne 200 41 Malmö Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Gula Höja	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1970-06-17	Akt 70/49
Berört fång Upplåtelse (tomträtt): 1970-04-27 Ingen köpeskilling redovisad			
Anmärkningar Id-nummer kompletterat, beslut beviljad, dagboksnummer 89/36596 Namn, beslut beviljad, dagboksnummer 98/6738			

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1974-05-22	Akt 74/467	Upplåtelsedag 1974-05-22	Ändamål Bostadsbebyggelse
Avgäld 380 700 SEK	Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2021-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2031-01-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	
Anmärkningar Anm 83/27293 Ny avgäld 89/36595 Inskränkning av område 74/467			

Ny avgäld 13/6365
Ny avgäld 99/16968
Ny avgäld 79/1525

Lagfart

Ägare 212000-1124 Malmö Kommun Malmö Stad 205 80 Malmö Inskrivet ägarnamn: Malmö Kommun	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1909-07-02	Akt 09/623
Berört fång 64/247, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 60/808, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 53/236, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 64/521, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad
Berört fång 39/503, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 35/633, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 36/256, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 65/288, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad
Berört fång 65/635, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 65/343, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 09/624, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 53/451, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad
Berört fång 63/657, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 26/159, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 32/285, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 09/623, andel saknas Köp (inklusive transportköp): 1909-05-31 Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar
Anmärkning 81/93
Id-nummer kompletterat 94/8719

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 17 312 425 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	4 720 000 SEK	1970-07-08	70/273
Anmärkningar Utbyte 70/1052			
3	229 000 SEK	1971-03-31	71/161
4	1 696 000 SEK	1971-03-31	71/162
5	391 000 SEK	1971-03-31	71/163
6	657 700 SEK	1971-03-31	71/164
7	1 218 725 SEK	1996-11-28	96/23389
8	8 400 000 SEK	2001-12-17	01/22682

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: parkeringsplats	1971-03-31	71/138

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	1967-12-19	1280K-PL810
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan	1970-01-09	1280K-PL960
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Högatorp	1970-07-29	1280K-715H

Rättigheter

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Parkeringsplats	Last	Avtalsservitut	12-IM1-71/138.1
Beskrivning Parkeringsplats			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Malmö Högatorp 1-3			
Last Malmö Högatorp 5			

Taxeringsenheter

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	100398-4	Ja	Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Malmö Ellenborg 1-3

Malmö Högatorp 1-3,5

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	528 400 000 SEK	419 400 000 SEK	109 000 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
746000-9934	1 / 1	Bostadsrättsföreningar
Riksbyggen Bostadsrättsförening Gula Höja		
Box 8057/Riksbyggen S Skåne		
20041 Malmö		

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 31104257 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
109 000 000 SEK	1280005	54 758 kvm	1 991 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 48984257 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
5 400 000 SEK	1280005	8 170 kvm	1 358 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1969	2024	1969
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 31103257 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
414 000 000 SEK	1280005	45 998 kvm	59 797 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1969	2024	1969
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1970-09-25	1280K-264/1970

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Införd i tomtboken		1970-10-29	
Ursprung			
Malmö Rosengård 131:65			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6161263.5	377750.5
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	11 122 m ²	11 122 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
M-Malmö Rosengård Högatorp:5	1982-03-01	1280K-1/1982	

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



