

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 1262
inom Brf RTB (Rosengårds Trivsamma Bostäder)



Oktober 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 1262 inom Brf RTB (Rosengårds Trivsamma Bostäder), org.nr 746000-9942).
ADRESS	Vougts väg 5, lgh 1502 213 72 Malmö
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-1644-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	3 rum och kök enligt lägenhetsförteckning.
LÄGENHETSSTORLEK	84 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	7 365 kronor enligt lägenhetsförteckning.
VÅNINGSPÅN	6 av 9
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	30 oktober 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 650 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-11-01

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 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 1262

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

769607-5709

Brf RTB (Rosengårds Trivsamma Bostäder).

ADRESS

Vougts väg 5, lgh 1502

213 72 Malmö

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-1644-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

30 oktober 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 30 oktober 2025 av Mattias Bergviken. Bostadsrättshavare och sambo 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 84 kvm fördelad på 3 rum och kök belägen på våning 6 av 9 i området Rosengård i Malmö.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär. Förskola, skolor, butik och lekplatser finns närområdet.

Allmänna kommunikationer finns i närheten av bostaden i form av stadsbussar.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	6 av 9
Hall:	Parkett på golv samt målade väggar. Klädkammare (KLK) finns i anslutning till hall.
Kök:	Köksinredning med häll (Bosch), ugn (okänt fabrikat), fläkt (Futurum), diskmaskin samt två stycken kyl/frys (okänt fabrikat). Parkett samt målade väggar. Kakel över köksbänk. Kök håller normalt skick och standard. Matplats i anslutning till kök. Utgång till inglasad balkong, dörr till balkong har spricka i glas.
Badrum:	Inrett med toalett, tvättställ, handukstork, badkar samt badrumsskåp med spegel. Klinker på golv och kaklade resp. målade väggar. Normalt skick och standard.
Vardagsrum:	parkett på golv samt målade väggar.
Sovrum:	Parkett på golv samt målade väggar.
Sovrum:	Parkett på golv, målade väggar samt garderob.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt normalt skick och standard.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 7 365 kr/mån, motsvarande ca 1 052kr/kvm år enligt lägenhetsförteckning. Avgiften är inkl. värme, VA och kabel-tv enligt bostadsrättsinnehavare. El ingår ej i avgiften. Någon avgiftshöjning är ej känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (insats): 1,2784 %. Andelstal (bostadsrättsandel): 1,3256 %. Inre fond: ca 0 kr. Lägenheten är pantsatt enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt utdrag ur lägenhetsförteckningen.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns i källare enligt ägare, förråd är ej inspekterat av undertecknad.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Brf RTB (Rosengårds Trivsamma Lägenheter) innehar med tomträtt fastigheten Taxeringsrevisorn 4 i Malmö kommun.

Lagfaren ägare

212000-1124

Malmö kommun.

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

Tomträttsinnehavare

769607-5709

Brf RTB (Rosengårds Trivsamma Bostäder).

Byggnader, lokaler

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 96 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 6 lokaler enligt erhållen årsredovisning (2024). Den sammanlagda boarean uppgår till 9 085 kvm samt en lokalarea om 309 kvm enligt taxeringsuppgifter. Nybyggnadsår 1971, tillbyggnadsår 1990 samt värdeår 1990.

Not: taxerade ytor för lokaler avviker mot angivna ytor i årsredovisningen.

Uppvärmning

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

Ventilation

Mekanisk till- och frånluftsventilation (FTX) resp. mekanisk till och frånluftsventilation (FT) enligt energideklaration.

Hiss

Finns i trapphus.

Bredband/Tv

Kabel-tv samt bredband via tele2.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga, cykelrum samt barnvagnsrum finns inom föreningen.

Parkering/garage

Parkeringsplats finns att hyra inom föreningen. Kösystem tillämpas. För tillgänglighet kontakta bostadsföreningen. För vidare information se www.brf-rtb.se.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till ca 54 655 334 kr motsvarande ca 7 025 kr/kvm boarea (upplåten med bostadsrätt). Fond för yttre underhåll uppgick till 0 kr enligt årsredovisningen 2024.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

119 551 000 varav byggnadsvärde 98 164 000 samt markvärde 21 387 000 kr. Hyres-husenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en hörntomt om 10 809 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda väg-/gångytor samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2031-10-03, bifogas separat.

Medlemskap för juridiska personer i föreningen m.m.

Se bifogade stadgar för vidare information.

Övrigt uppgifter

Enligt årsredovisningen 2024 är Brf RTB skyldig grannföreningen ett belopp för vatten för perioden 2014-2018, om en för styrelsen okänd summa. Se bilagd årsredovisning 2024 för vidare information. Någon vidare utredning av ovan har ej gjorts av undertecknad.

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 2024-05-02 – per dagens datum
- Bostadsyta: 75–90 kvm
- Antal rum: 3 rum och kök
- Byggår: 1960–1990 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 9 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade objekt har en boarea om 84 kvm och är försålda inom föreningen (Brf Rosengårds Trivsamma Bostäder) i intervallet 5 809 – 8 452 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 6 736 kr/kvm samt en köpeskillning om ca 565 833 kr (488 000–710 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 650 000 kr, motsvarande ca 7 738 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **650 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2025-11-01



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

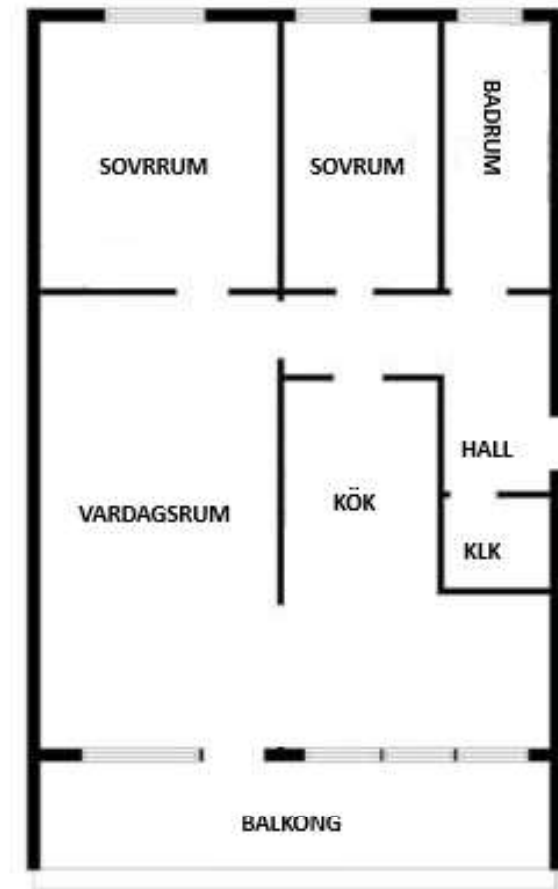


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritning ej är skalenlig, avvikelser kan förekomma.

Beteckningar

Beteckning Malmö Taxeringsrevisorn 4	UUID 909a6a61-14d2-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 121068884	Senaste ändringen i allmänna delen 2023-11-01
Län- och kommunkod 1280	Distrikt Västra Skrävlinge	Distriktskod 101120	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-11-26
3D-information Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.	Fastigheten är upplåten med tomträtt		Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-30

Adress

Adress

Thomsons Väg (36)

Vougts Väg (13), 1, 3, 5, 7, 9, 11

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769607-5709 Bostadsrättsföreningen Rtb (Rosengårds Trivsamma Bostäder) C/O Brf Rtb (Rosengårds Trivsamma Bostäder), Nabo 14667, Box 843 851 23 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Brf Taxeringsrevisorn 1	1/1	2006-03-01	06/9415

Berört fång

Köp (inklusive transportköp):
2006-01-02
Köpeskilling: 103 000 000 SEK
(avser hela tomträtten)

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag	Ändamål
2005-12-16	05/36963	2005-09-19	Bostad
Avgäld	Avgäldsperiod	Perioddatum från	Inskränkningar
343 580 SEK	10 år	2016-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Äldre tomträtt enl. lag före 1954	
2066-01-01	40 år	Nej	Utan kommunens skriftliga medgivande får inte uppförd byggnad rivas ej heller upplåtas annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt

Anmärkningar

Framtida avgäld: 513 860 SEK, Periodlängd 10, Startdatum 2026-01-01

Lagfart

Ägare

212000-1124
Malmö Kommun
Malmö Stad
205 80 Malmö
Inskrivet ägarnamn: Malmö Kommun

Andel

1/1

Inskrivningsdag Akt

1907-05-06 07/562

Berört fång

09/623
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Övriga fång: 09/623
Id-nummer kompletterat 94/12763
Anmärkning 81/93

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 71 808 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	51 650 000 SEK	2006-01-02	06/91
3	10 000 000 SEK	2006-01-02	06/92
4	2 100 000 SEK	2006-01-02	06/93
5	8 058 000 SEK	2006-01-02	06/94

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: nätstation mm	2005-12-16	05/36965

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Hässleholm

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Malmö Taxeringsrevisorn GA:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Taxeringsrevisorn	1985-05-08 Genomf. slut: 1992-06-30	1280K-PL1637
Ändring av detaljplan Taxeringsrevisorn, del av	2005-01-18 Genomf. start: 2005-02-10 Genomf. slut: 2010-02-09	1280K-ÄDP4838

Rättigheter			
Rättigheter			
Ändamål Nätstation mm	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 1280IM-05/36965.1
Beskrivning Nätstation mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Malmö Fliten 13			
Last Malmö Taxeringsrevisorn 4			
Ändamål Fjärrvärmeledning	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning D202300332390:1.1
Beskrivning Fjärrvärmeledning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Malmö Taxeringsrevisorn 4			
Last Malmö Taxeringsrevisorn 2			

Taxeringsenheter			
Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 706060-4	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 119 551 000 SEK	därav byggnadsvärde 98 164 000 SEK	därav markvärde 21 387 000 SEK
Taxerade ägare 769607-5709 Bostadsrättsföreningen Rtb (Rosengårds Trivsamma Bostäder) C/O Brf Rtb (Rosengårds Trivsamma Bostäder) Nabo 14667, Box 843 85123 Sundsvall		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 300358014 (2025)			
Taxeringsvärde 387 000 SEK	Riktvärdeområde 1280005	Byggrätt ovan mark 298 kvm	Riktvärde byggrätt 1 299 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 300358012 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt

21 000 000 SEK	1280005	10 545 kvm	1 991 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 300358011 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
1 164 000 SEK	1280005	309 kvm	249 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1971	2024	1990
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 300358010 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
97 000 000 SEK	1280005	9 085 kvm	11 985 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1971	2024	1990
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Anläggningsåtgärd	2005-09-19	1280K-97/2005
Fastighetsreglering	2008-11-19	1280K-8/109
Anläggningsåtgärd	2010-05-03	1280K-10/17
Anläggningsåtgärd	2018-11-20	1280K-2018/74
Anläggningsåtgärd	2023-01-02	1280K-2022/86

Ursprung

Malmö Taxeringsrevisorn 2

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6162088.0	377343.6

Urholkas av

Malmö Taxeringsrevisorn 2 område 2

i

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	10 809 m ²	10 809 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet



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