

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 208007001-0059
inom RB Brf Malmöhus nr 7



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

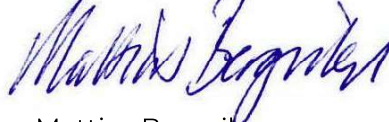
Org.nr

559228-4334

SAMMANFATTNING

VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 208007001-0059 inom RB Brf Malmöhus nr 7 (org.nr 746000-8126).
ADRESS	Jägersrovägen 10 A, lgh 1102 213 62 Malmö
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-1458-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	3 rum och kök enligt lägenhetsförteckning.
LÄGENHETSSTORLEK	71,5 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	5 211 kr exkl. obligatoriskt tillägg.
VÅNINGSPÅN	2 av 4
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	9 oktober 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 1 225 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-10-18



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 208007001-0059

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

RB Brf Malmöhus nr 7 (org.nr 746000-8126)

ADRESS

Jägersrovägen 10 A, lgh 1102
213 62 Malmö

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-1458-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

9 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 9 oktober 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 71,5 kvm fördelad på 3 rum och kök belägen på våning 2 av 4 utmed Jägersrovägen i sydvästra delen av Malmös tätort. Balkong i anslutning till vardagsrum.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus samt småhus av varierande ålder, storlek och karaktär. Buss samt pendeltåg förbindelse ligger på gångavstånd från lägenheten.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	2 av 4
Hall:	Laminat på golv samt målade väggar. Inbyggd garderob.
Badrum:	Inrett med badrumsskåp med spegel, tvättställ samt dusch och wc. Klinker på golv samt kakel på väggar. Normalt skick/standard.
Kök:	Vit köksinredning med nyare vitvaror, häll (okänt fabrikat), fläkt (okänt fabrikat), ugn från Samsung (vred saknas). Kyl och frys från Bosch, diskmaskin från Bosch. Kakel över köksbänk. Laminatgolv samt målad/tapet på väggar. Kök håller normalt skick/standard.
Vardagsrum:	Laminat på golv samt målade väggar. Utgång till balkong.
Sovrum:	Laminat på golv samt målad/tapet på väggar. Inbyggd garderob.
Sovrum:	Laminat på golv samt målade väggar.

Skick och standard

Lägenheten håller gott skick, standard av normal karaktär. En kökslucka saknas.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 5 211 kr/mån motsvarande 875 kr/kvm/år. Avgiften är inkl. VA, bredband/kabel-tv samt bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer utöver avgiften för värme (762 kr/mån). Avgiften är exkl. el, föreningen har gemensamt elavtal med (IMD). Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (andelsvärde): 0,65189 %, andelstal (insats): 0,65188 %. Inre fond: uppgift saknas. Pantnoteringar finns enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag.

Förråd

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

RB Brf Malmöhus nr 7 innehar tomträtten till fastigheten Hästhoven 8 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

746000-8126

Riksbyggens Brf Malmöhus nr 7

Byggnader, lokaler

På fastigheten finns 9 byggnader med 187 lägenheter uppförda med en boarea om 10 431 kvm samt 28 uthyrningslokaler, lokalarean uppgår till totalt 1 381 kvm. Föreningen har 15 st parkeringsplatser och 7 garage som medlemmar kan hyra enligt årsredovisning (2024). Byggnaderna är uppförda 1955 enligt taxeringsuppgifter.

Not: redovisade ytor i årsredovisning avviker mot taxerade ytor.

Uppvärmning

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

Ventilation

Självdrag enligt bifogad energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Fiber-LAN från Bahnhof, Hastighet 1000/1000Mbit.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga finns inom föreningen. Förråd samt samlingslokal finns att hyra inom föreningen.

Parkering/garage

Föreningen har 15 st parkeringsplatser och 7 garage som medlemmar kan hyra. Kösystem tillämpas enligt föreningens hemsida. Se www.brfmalmohus7.se för vidare information.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till ca 52 316 477 kr motsvarande ca 5 015 kr/kvm boarea (bostadsrätt). Fond för yttre underhåll uppgick till 14 733 097 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

122 146 000 varav byggnadsvärde 93 992 000 samt markvärde 28 154 000 kr. Hyres-husenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens (Hästhoven 8) tomt omfattas om 10 132 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda gångytor, uteplatser samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2019-10-14, 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 2023-07-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 65–75 kvm
- Antal rum: 3
- Byggår: 1930-1965

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 5 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade objekt har försålts inom föreningen (RB Brf Malmöhus nr 7) i intervallet 13 150 – 17 034 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 14 973 kr/kvm samt en köpeskilling om ca 1 074 000 kr (960 000 – 1 235 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 1 225 000 kr, motsvarande ca 17 132 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

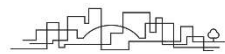
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **1 225 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2025-10-18



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

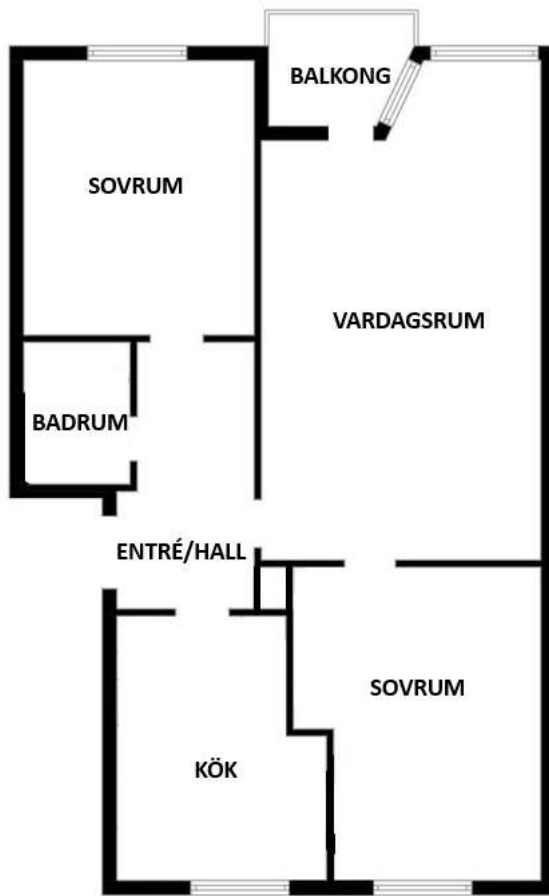


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNINGAR



Notera att planritning ej är skalenlig, avvikelser förekommer.

Beteckningar

Beteckning Malmö Hästhoven 8	UUID 909a6a58-e1a1-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120024390	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-04-01
Län- och kommunkod 1280	Distrikt Västra Skrävlinge	Distriktskod 101120	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-07-16
Fastigheten är upplåten med tomträtt			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-10

Adress

Adress
Botildenborgsvägen 9 A, 9 B, 11 A, 11 B, 13 A, 13 B 213 62 Malmö
Jägersrovägen 8 A, 8 B, 8 C, 10 A, 10 B, 12 A, 12 B, 14 A, 14 B, 14 C, 14 D, 14 E, 14 F, 16 A, 16 B, 18 A, 18 B, 18 C 213 62 Malmö
Poppelgatan 28 A, 28 B 213 62 Malmö

Inskrivningsinformation

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1954-09-22	Akt 54/33	Upplåtelsedag 1954-09-01	Ändamål Bostadsbebyggelse
Avgäld 792 090 SEK	Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2025-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2015-01-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar

- Anm 83/27296
- Ny avgäld 93/21746
- Ny avgäld 73/750
- Ny avgäld 484.792 sek fr.o.m. 2015-01-01 enl anm 13/21270
- Ny avgäld 03/24402
- Ny avgäldsperiod 93/21746

Lagfart

Ägare 212000-1124 Malmö Kommun Malmö Stad 205 80 Malmö Inskrivet ägarnamn: Malmö Kommun	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1918-04-02	Akt 18/109
Berört fång 54/153, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 34/310, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 18/109, andel saknas Köp (inklusive transportköp): 1918-02-25 Ingen köpeskilling redovisad	

Anmärkningar

- Id-nummer kompletterat 94/8698
- Anmärkning 81/93

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12
Totalt belopp: 61 725 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	433 000 SEK	1994-04-07	94/10505
2	470 000 SEK	1994-04-07	94/10507
3	5 391 000 SEK	1994-04-07	94/10509A
Anmärkningar Utbyte 00/8204			
4	1 000 000 SEK	1994-04-07	94/10509B
Anmärkningar Utbyte 00/8204			

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
5	519 000 SEK	1994-04-07	94/10511
6	3 632 000 SEK	2005-05-26	05/13754
7	6 597 500 SEK	2016-03-04	D-2016-00096825:1
8	10 555 000 SEK	2016-07-15	D-2016-00333354:1
9	15 000 000 SEK	2016-11-17	D-2016-00527278:1
10	15 000 000 SEK	2017-04-04	D-2017-00140202:1
11	1 382 500 SEK	2017-06-26	D-2017-00263605:1
13	1 745 000 SEK	2025-06-30	D-2025-00230993:1

Anmärkningar

Pågående ärende inteckning 2025-10-10

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
12	Avtalsservitut Övrigt ändamål: nätstation	2019-03-21	D-2019-00149718:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Hässelholm

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1954-01-20	1280K-PL346
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Hästhoven	1954-06-28	1280K-339H

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
---------	------------------	---------------	------------

Nätstation	Last	Avtalsservitut	D201900149718:1.1
Beskrivning			
Nätstation			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Malmö Innerstaden 130:33			
Last			
Malmö Hästhoven 8			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 107608-4	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 122 146 000 SEK	därav byggnadsvärde 93 992 000 SEK	därav markvärde 28 154 000 SEK
Taxerade ägare 746000-8126 Riksbyggens Bostadsrättsförening Malmöhus Nr 7 Jägersrovägen 18 C 1/2trn 21362 Malmö		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 14930257 (2025)			
Taxeringsvärde 2 154 000 SEK	Riktvärdeområde 1280005	Byggrätt ovan mark 1 657 kvm	Riktvärde byggrätt 1 300 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 14929257 (2025)			
Taxeringsvärde 26 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1280005	Byggrätt ovan mark 13 037 kvm	Riktvärde byggrätt 1 994 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 14928257 (2025)			
Taxeringsvärde 2 992 000 SEK	Riktvärdeområde 1280005	Lokalyta 1 381 kvm	Hyra 800 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1955	Tillbyggnadsår	Värdeår 1955
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 14927257 (2025)			

Taxeringsvärde 91 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1280005	Bostadsyta 10 430 kvm	Hyra 13 559 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1955	Tillbyggnadsår	Värdeår 1955
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1954-07-20	1280K-214/1954
Sammanläggning	1954-08-14	1280K-TM81/1954

Ursprung
Malmö Rosengård 130:215-217,222

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6160985.4	376165.7
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	10 132 m ²	10 132 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Malmö Rosengård Hästhoven:8	1982-03-01	1280K-1/1982

Källa: Lantmäteriet

