

**BERGVIKEN**  
FASTIGHETSVÄRDERING

# VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 21-2181-4-256  
inom HSB Brf Hilda i Malmö



Januari 2026

---

**Adress**

Bergviken Värdering & Analys AB  
Box 113  
236 23 Höllviken

**Hemsida**

[www.bergviken.com](http://www.bergviken.com)

**Kontakt**

[info@bergviken.com](mailto:info@bergviken.com)  
+46 (0) 708 42 24 02

**Org.nr**

559228-4334

## SAMMANFATTNING

<b>VÄRDERINGSOBJEKT</b>	Bostadsrätt nummer 21-2181-4-256 inom HSB Brf Hilda i Malmö (org.nr 746001-0163).
<b>ADRESS</b>	Von Lingens Väg 54, lgh 1601 213 71 Malmö
<b>BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE</b>	F-2233-25-12
<b>OBJEKTSTYP</b>	Bostadsrätt
<b>LÄGENHETSSTORLEK</b>	3 rum och kök enligt lägenhetsförteckning.
<b>LÄGENHETSSTORLEK</b>	79,5 kvm enligt lägenhetsförteckning.
<b>MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)</b>	5 601 kr
<b>VÅNINGSPLAN</b>	7 av 9
<b>UPPDRAGSGIVARE</b>	Kronofogdemyndigheten
<b>VÄRDERINGSÄNDAMÅL</b>	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
<b>VÄRDETIDPUNKT</b>	19 januari 2026
<b>MARKNADSVÄRDE</b>	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till <b>950 000 kronor.</b> Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-01-23

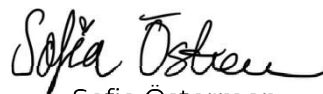


Mattias Bergviken

**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. UTDRAG UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. UTDRAG UT LÄGENHETSFÖRTECKNING/  
BOSTADSRÄTTSSINFORMATION
6. ÅRSREDOVISNING 2023/24
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 21-2181-4-256

### BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Hilda i Malmö (org.nr 746001-0163)

### ADRESS

Von Lingens väg 54, lgh 1601  
213 71 Malmö

### UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

### BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-2233-25-12 (privatperson)

### VÄRDETIDPUNKT

19 januari 2026

### 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 19 januari 2026 av Mattias Bergviken och Sofia Österman. Representant från Kronofogden närvarade vid inspektion. Bostadsrättshavare närvarade inte 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 lägenhet om 79,5 kvm fördelad på 3 rum och kök belägen på våning 7 av 9 i östra delen av Malmös tätort. Inglasad balkong i anslutning till kök, nås även från sovrum.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus liknande ålder, storlek och karaktär. Parker förskolor samt Apelgårdsskolan finns i närheten. Bussförbindelse samt Rosengård centrum ligger på gångavstånd från lägenheten.

### Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	7 av 9
Hall:	Parkett på golv samt målade väggar. Skjutgarderober samt garderober.
Badrum:	Inrett med WC, tvättställ, handdukstork samt dusch. Klinker på golv samt kakel på väggar. Tvättmaskin och torktumlare från Bosch. Äldre skick och normal standard.
Kök:	Vit köksinredning, häll (Bosch), ugn (IKEA) fläkt (okänt fabrikat) och diskmaskin (Bosch). Kyl och frys saknas samt köksluckor. Laminatgolv samt målade väggar. Kök håller äldre skick/standard. Utgång till inglasad balkong.
Vardagsrum:	Parkett på golv samt målade väggar.
Sovrum:	Laminat på golv samt målade väggar.
Sovrum:	Parkett på golv samt målade väggar. Utgång till inglasad balkong.

### Skick och standard

Lägenheten håller generellt äldre skick, standard av normal karaktär.

### Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 5 601 kr/mån motsvarande 845 kr/kvm/år. Avgiften är inkl. VA, värme, internet samt bostadsrättstillägg enligt uppgift från bostadsrättsföreningen. Hushållsel betalas av bostadsrättsinnehavare utöver avgiften efter förbrukning (IMD). Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum på information från bostadsrättsföreningen. Andelstal (årsavgift): 0,13304 %, andelstal (insats): 0,13304 %. Inre fond (avsättning): 0 kr, inre fond (saldo): 691 kr. Pantnoteringar finns enligt erhållet lägenhetsutdrag.

*Not: för vidare information se bilagt lägenhetsförteckning/bostadsrättsinformation.*

### Förråd

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

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

### Fastighet

HSB Brf Hilda i Malmö innehar tomträtten till fastigheterna Länsarkitekten 1–8 samt Länsingenjören 1–3 i Malmö kommun. Objektet är belägen inom fastigheten Malmö Länsarkitekten 4.

### Lagfaren ägare

212000–1124

Malmö kommun.

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

### Tomträtsinnehavare

746001–0163

HSB Brf Hilda i Malmö

### Byggnader, lokaler

På fastigheterna finns flerbostadshus med 767 lägenheter upplåtna med bostadsrätt med en boarea om 59 855 kvm enligt årsredovisning 2023–24. Det finns 488 garageplatser, 287 p-platser samt 48 gästparkeringar på fastigheterna. Byggnaderna är uppförda 1969.

### Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas fjärrvärme enligt information från energideklarationen.

### Ventilation

FTX-ventilation enligt bifogad energideklaration.

### Hiss

Finns.

### Bredband/Tv

Bredband 1000/1000 ingår i avgiften på information av bostadsrättsföreningen.

### Gemensamma utrymmen

Tvättstuga, grönområden samt ute gym finns inom föreningen enligt uppgifter från föreningen.

### Parkering/garage

Parkeringar och garageplatser finns på fastigheterna men kösystem samt betalning sker via externt företag enligt information från bostadsrättsförening. För vidare information se [www.hsb.se/malmo/brf/hilda/](http://www.hsb.se/malmo/brf/hilda/).

### Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2023–24) till ca 279 687 940 kr motsvarande ca 4 673 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 21 604 068 kr.

## Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

## Taxeringsvärde

Fastigheterna har ett taxeringsvärde på 726 200 000 varav byggnadsvärde 578 200 000 samt markvärde 148 000 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321).

Taxeringsår: 2025.

*Not: fastigheten är samtaxerad, informationen ovan gäller för hela taxeringsenheten och inte den enskilda fastigheten.*

## Tomt

Fastighetens (Länsarkitekten 4) tomt omfattas av en mellantomt om 3 603 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda gångytor, uteplatser samt grönytor.

## Energideklaration

Utförd 2018-11-21, 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 2025-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 79–82 kvm
- Antal rum: 3
- Byggår: 1950–1980

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 17 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade objekt har försålts inom föreningen (HSB Brf Hilda) i intervallet 10 555 – 15 460 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 13 191 kr/kvm samt en köpeskillning om ca 1 056 488 kr (840 288 – 1 260 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 950 000 kr, motsvarande ca 11 950 kr/kvm.

## 5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **950 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-01-23



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Sofia Österman

*Fastighetsvärderare*

# BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

## BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

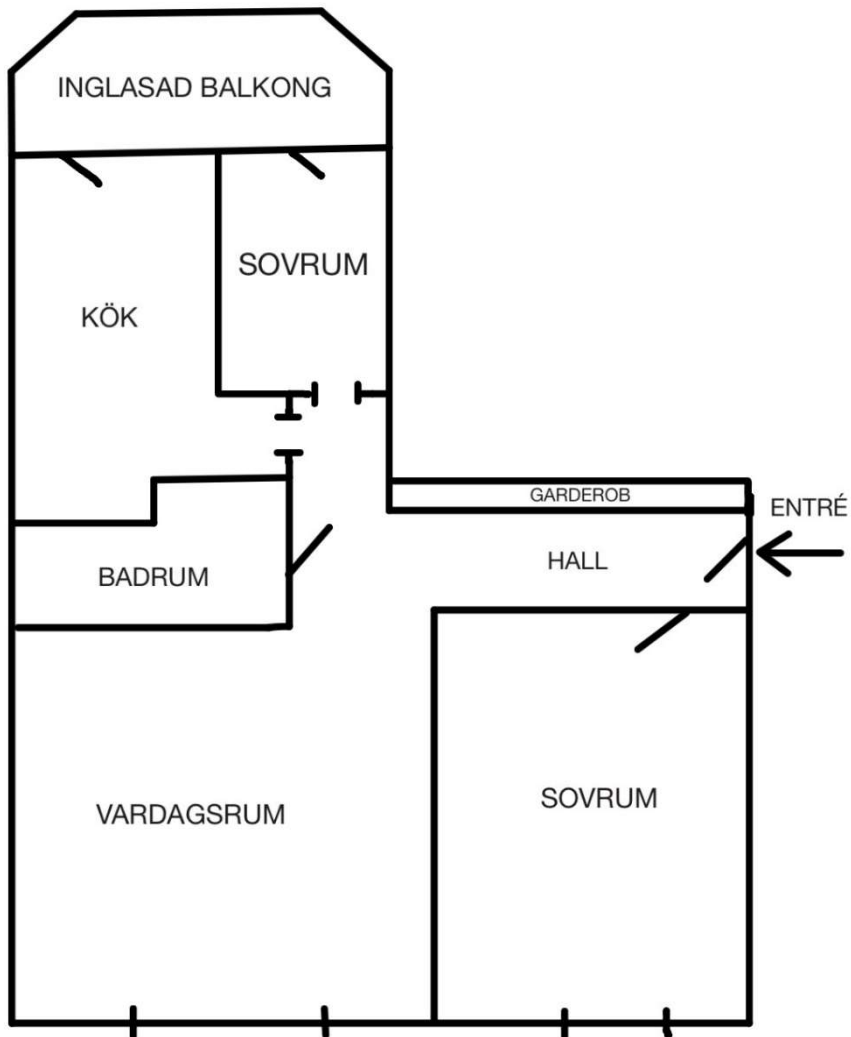


Foto, fasad



Foto, fasad

## BILAGA 2, PLANRITNING



*Notera att planritningar ej är skalenliga (endast grovt estimerade), avvikelser kan förekomma.*

## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Malmö Länsarkitekten 4	<b>UUID</b> 909a6a59-0b9e-90ec-e040- ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 120035139	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2025-07-11
<b>Län- och kommunkod</b> 1280	<b>Distrikt</b> Västra Skrävlinge	<b>Distriktskod</b> 101120	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2020-02-04
Fastigheten är upplåten med tomträtt			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-01-19

## Adress

### Adress

Von Lingens Väg 52, 54, 56  
213 71 Malmö

## Inskrivningsinformation

### Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
746001-0163 Hsb Brf Hilda I Malmö Von Lingens Väg 80 213 71 Malmö Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Hilda I Malmö	1/1	1969-09-10	69/88

### Berört fång

69/88, andel 1/1  
Upplåtelse (tomträtt): 1969-07-09  
Ingen köpeskillning redovisad

### Anmärkningar

Id-nummer kompletterat, beslut beviljad, dagboksnummer 91/36902  
Namn, beslut beviljad, dagboksnummer 91/36902

### Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag	Ändamål
1969-09-10	69/88	1969-09-01	Bostadsbebyggelse
Avgäld	Avgäldsperiod	Perioddatum från	
264 600 SEK	10 år	2021-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Äldre tomträtt enl. lag före 1954	
2031-01-01	40 år	Nej	

### Anmärkningar

Ny avgäld 00/337  
Ny avgäld enl dom 1990-06-01 90/16432

## Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-1124 Malmö Kommun Malmö Stad 205 80 Malmö Inskrivet ägarnamn: Malmö Kommun	1/1	1909-07-02	09/623
<b>Berört fång</b> 35/633 Ingen köpeskilling redovisad	<b>Berört fång</b> 36/256 Ingen köpeskilling redovisad	<b>Berört fång</b> 60/808 Ingen köpeskilling redovisad	<b>Berört fång</b> 09/624 Ingen köpeskilling redovisad
<b>Berört fång</b> 53/236 Ingen köpeskilling redovisad	<b>Berört fång</b> 09/623 Köp (inklusive transportköp): 1909-05-31 Ingen köpeskilling redovisad		

## Anmärkningar

Anmärkning 81/93

Id-nummer kompletterat 94/10844

## Inteckningar

Totalt antal teckningar: 9

Totalt belopp: 27 000 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 500 000 SEK	1969-09-10	69/365A
<b>Anmärkningar</b> Utbyte 70/5, Utbyte 03/10650			
2	538 000 SEK	1969-09-10	69/365B
<b>Anmärkningar</b> Utbyte 03/10650, Utbyte 70/5			
3	141 000 SEK	1970-09-09	70/866
<b>Anmärkningar</b> Innehavare: 70/870 Sv Fastighetskredit AB, Box 7370, 103 91 Stockholm			
4	1 100 000 SEK	1970-09-09	70/867
5	115 000 SEK	1970-09-09	70/868
6	438 800 SEK	1970-09-09	70/869
7	1 019 000 SEK	1991-11-20	91/36901
8	3 000 000 SEK	2003-02-03	03/2160
9	18 148 200 SEK	2010-03-11	10/5443

## Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
10	Avtalsservitut fjärrvärmelledning	2018-09-21	D-2018-00465694:1

**Myndighet**

Lantmäteriet

**Kontorbeteckning**

Hässleholm

**Telefonnummer**

0771-63 63 63

**E-mail**

fastighetsinskrivning@lm.se

## Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

## Gemensamhetsanläggningar

Malmö Rosengård GA:12

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

## Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1968-02-23	1280K-PL819

**Anmärkningar**

Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning Länsarkitekten	1968-06-06	1280K-450L
---------------------------------	------------	------------

## Rättigheter

## Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärmeledning	Last	Avtalsservitut	D201800465694:1.1

**Beskrivning**

Fjärrvärmeledning

**Övrig berörkrets, med rättsförhållande****Förmån**

Malmö Värmepannan 7

**Last**

Malmö Länsarkitekten 3-4

## Taxeringsenheter

## Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	115828-4	Ja	Fastighet

**Samtaxering för registerenhet**

Malmö Länsarkitekten 1-8

Malmö Länsingenjören 1-3

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	726 200 000 SEK	578 200 000 SEK	148 000 000 SEK

**Taxerade ägare**746001-0163  
Hsb Brf Hilda I Malmö  
Von Lingens Väg 80**Andel**

1 / 1

**Juridisk form**

Bostadsrättsföreningar

**Taxerade ägare**

21371 Malmö

**Andel****Juridisk form****Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 32516257 (2025)****Taxeringsvärde**

96 000 000 SEK

**Riktvärdeområde**

1280005

**Byggrätt ovan mark**

48 458 kvm

**Riktvärde byggrätt**

1 981 SEK/kvm

**Tillhör byggnad**

1

**Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 48654257 (2025)****Taxeringsvärde**

52 000 000 SEK

**Riktvärdeområde**

1280005

**Byggrätt ovan mark**

26 460 kvm

**Riktvärde byggrätt**

1 965 SEK/kvm

**Tillhör byggnad**

2

**Värderingsenhet hyreshus lokal 48655257 (2025)****Taxeringsvärde**

15 200 000 SEK

**Riktvärdeområde**

1280005

**Lokalyta**

13 219 kvm

**Hyra**

3 789 000 SEK/år

**Under uppförande**

Nej

**Nybyggnadsår**

1969

**Tillbyggnadsår**

2012

**Värdeår**

1979

**Tillhör byggnad**

1

**Värderingsenhet hyreshus bostad 32515257 (2025)****Taxeringsvärde**

364 000 000 SEK

**Riktvärdeområde**

1280005

**Bostadsyta**

38 687 kvm

**Hyra**

51 260 000 SEK/år

**Under uppförande**

Nej

**Nybyggnadsår**

1969

**Tillbyggnadsår**

2012

**Värdeår**

1979

**Tillhör byggnad**

1

**Värderingsenhet hyreshus bostad 48653257 (2025)****Taxeringsvärde**

199 000 000 SEK

**Riktvärdeområde**

1280005

**Bostadsyta**

21 168 kvm

**Hyra**

28 048 000 SEK/år

**Under uppförande**

Nej

**Nybyggnadsår**

1970

**Tillbyggnadsår**

2012

**Värdeår**

1978

**Tillhör byggnad**

2

**Allmänna delen****Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder**

Tomtmätning

**Datum**

1968-10-25

**Akt**

1280K-584/1968

Införd i tomtboken


1968-11-29

**Ursprung**

Malmö Rosengård 131:25

**Läge, Karta**

<b>Område</b>	<b>Typ</b>	<b>N (SWEREF99 TM)</b>	<b>E (SWEREF99 TM)</b>
1	Markområde	6162097.3	376846.9

 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

#### Areal

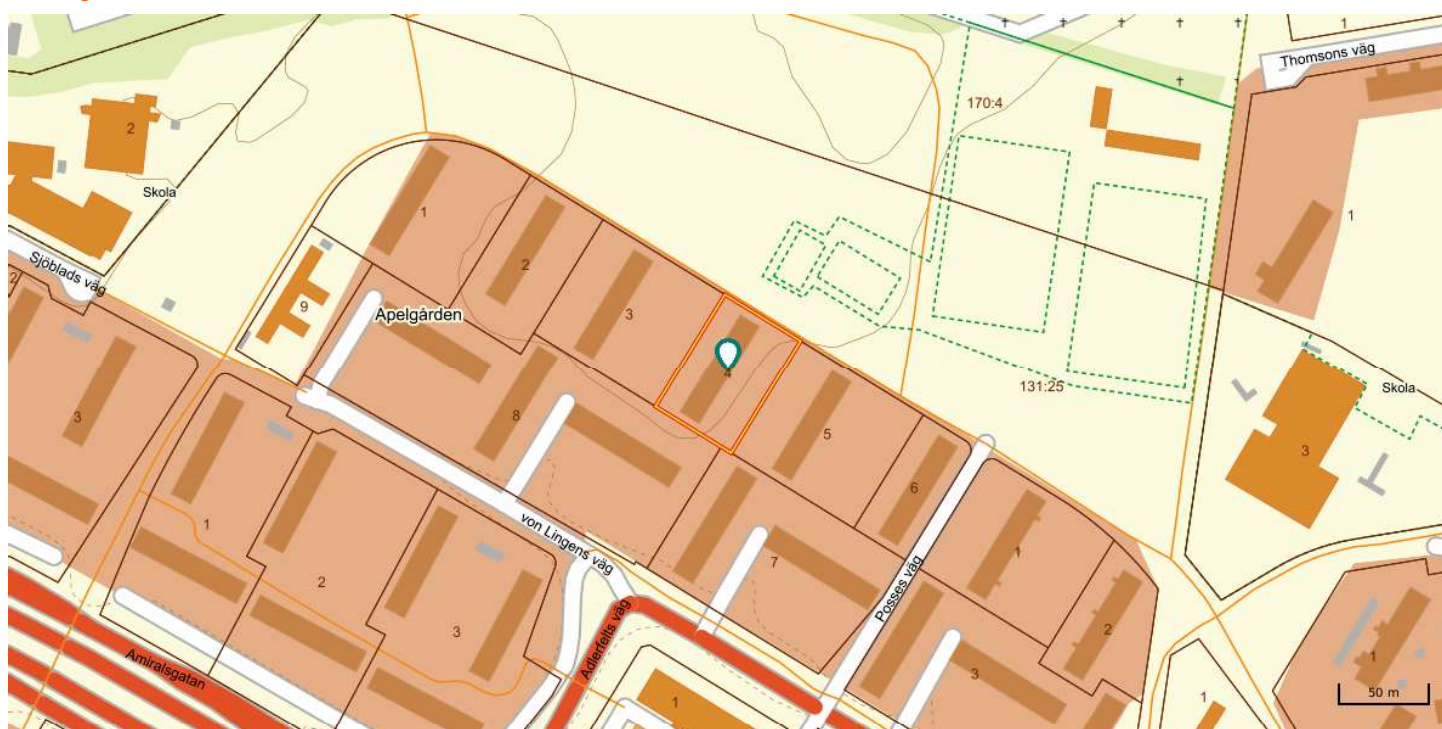
<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Total	3 603 m <sup>2</sup>	3 603 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

#### Tidigare beteckningar

<b>Beteckning</b>	<b>Omregistreringsdatum</b>	<b>Akt</b>
M-Malmö Rosengård Länsarkitekten:4	1982-03-01	1280K-1/1982

Källa: Lantmäteriet

### Fastighetskarta



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