

**BERGVIKEN**  
FASTIGHETSVÄRDERING

# VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 21-2154-3-212  
inom HSB Brf Eriksdal i Malmö



Oktober 2025

---

**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

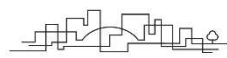
<b>VÄRDERINGSOBJEKT</b>	Bostadsrätt nummer 21-2154-3-212 inom HSB Brf Eriksdal i Malmö (org.nr 746000-5874).
<b>ADRESS</b>	Eriksdalsgatan 7 B, lgh 1103 212 16 Malmö
<b>BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE</b>	F-1394-25-12
<b>OBJEKTSTYP</b>	Bostadsrätt
<b>ANTAL RUM</b>	2 rum och kök
<b>LÄGENHETSSTORLEK</b>	59 kvm enligt lägenhetsförteckning.
<b>MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)</b>	3901 kronor enligt lägenhetsförteckning.
<b>VÅNINGSPLAN</b>	2 av 8
<b>UPPDRAGSGIVARE</b>	Kronofogdemyndigheten
<b>VÄRDERINGSÄNDAMÅL</b>	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
<b>VÄRDETIDPUNKT</b>	29 oktober 2025
<b>MARKNADSVÄRDE</b>	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till <b>1 200 000 kronor.</b> Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-10-30



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 21-2154-3-212

### BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Eriksdal i Malmö (org.nr 746000-5874)

### ADRESS

Eriksdalsgatan 7 B, lgh 1103  
212 16 Malmö

### UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

### BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-1394-25-12 (privatperson)

### VÄRDETIDPUNKT

29 april 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 29 oktober 2025 av Mattias Bergviken tillsammans med Kronofogden. Bostadsrättsinnehavare närvarande ej vid inspektion. 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 miljökada 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 59 kvm fördelad på 2 rum och kök belägen på våning 2 av 8 i området Katrinelund i Malmö. Balkong i anslutning till kök.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär. Grönområde, skolor, förskolor livsmedelsbutiker och service finns i närområdet.

Allmänna kommunikationer finns i närheten av bostaden i form av stadsbussar

## Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	2 av 8
Hall:	Klinker på golv, tapetserade väggar samt garderober.
Kök:	Äldre köksinredning med spis (Siemens), fläkt (okänt fabrikat), samt kyl/frys (Bosch). Laminat på golv samt tapetserade väggar. Matplats i anslutning till kök. Utgång till balkong. Äldre skick och standard.
Badrum:	Inrett med toalett, tvättställ, handukstork samt dusch. Klinker på golv samt kakel resp. målade väggar. Äldre skick och standard.
Vardagsrum:	Parkett på golv samt tapetserade väggar.
Sovrum:	Parkett på golv, tapetserade väggar samt garderob.

## Skick och standard

Lägenheten håller generellt äldre skick och standard, moderniserings-/underhållsbehov föreligger.

## Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 3 901 kr/mån, motsvarande ca 793 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme, VA, bredband samt kabel-tv (grundutbud). El ingår ej i avgiften, föreningen har individuell mätning och debitering (IMD). Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (insats): 0,37258 %. Andelstal (årsavgift): 0,37258 %. Inre fond: 190 kr per 2025-09-23. Pantnoteringar finns enligt erhållet lägenhetsutdrag.

*Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag.*

## Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns i källare alt. vind enligt information från bostadsrättsföreningen. Förråd är ej inspekterat av undertecknad.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

### Fastighet

HSB Brf Eriksdal i Malmö innehar med tomträtt fastigheterna Katrinelund 12-14 i Malmö kommun. Objektet är belägen inom fastigheten Malmö Katrinelund 12.

### Lagfaren ägare

212000-1124

Malmö kommun.

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

### Tomträttsinnehavare

746000-5874

HSB Brf Eriksdal i Malmö

## Byggnader, lokaler m.m.

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 240 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 1 lokaler upplåtna med hyresrätt, 2 lokal upplåten med bostadsrätt, 165 parkeringsplatser samt 28 förråd. Den sammanlagda boarean uppgår till 15 764 kvm samt en lokalyta (hyresrätt) om 343 kvm resp. 116 kvm upplåtna med bostadsrätt enligt årsredovisningen 2024. Nybyggnadsår 1961, tillbyggnadsår 2002 samt värdeår 1961 enligt taxeringsuppgifter

## Uppvärmning

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

## Ventilation

Frånluftsventilation (F) enligt bilagd energideklaration.

## Hiss

Hiss finns.

## Bredband/Tv

Kabel-tv (grundutbud) via Tele2 samt bredband 1000/1000 Mbit/s via Bahnhof enligt uppgift från föreningen.

## Gemensamma utrymmen

Tvättstugor samt fritidslokal finns inom föreningen enligt uppgift från föreningen.

## Parkering/garage

Parkeringsplatser finns inom föreningen. Kösystem tillämpas. För vidare information se [www.hsb.se/malmo/brf/eriksdal/](http://www.hsb.se/malmo/brf/eriksdal/)

## Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen 2024 till ca 33 434 820 kr motsvarande ca 2 105 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 8 011 702 kr.

## Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

## Taxeringsvärde

236 649 000 varav byggnadsvärde 169 990 000 samt markvärde 66 659 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

*Not: omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.*

## Tomt

Fastighetens (Malmö Katrinelund 12) tomt omfattas av en hörntomt om 4950 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av stensatta väg-/gångytor, parkeringsytor samt mindre grönytor.

## Energideklaration

Utförd 2019-01-22, 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 ortsprismaterial har följande urvalskriterier använts vid utlistningen.

- Område: Malmö tätort (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2025-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 55–65 kvm
- Antal rum: 2
- Byggår: 1940–1980 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 15 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade objekt har försålts inom föreningen (HSB Brf Eriksdal i Malmö) i intervallet 17 796 –27 118 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 23 445 kr/kvm samt en köpeskillning om ca 1 384 000 kr (1 050 000-1 600 000 kr).

Det högre intervallet avseende köpeskillingen avser lägenheter som håller skick och standard av god karaktär.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 1 200 000 kr, motsvarande ca 20 300 kr/kvm.

## 5. MARKNADSVÄRDE

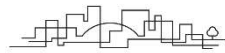
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **1 200 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2025-10-30



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

# BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

## BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

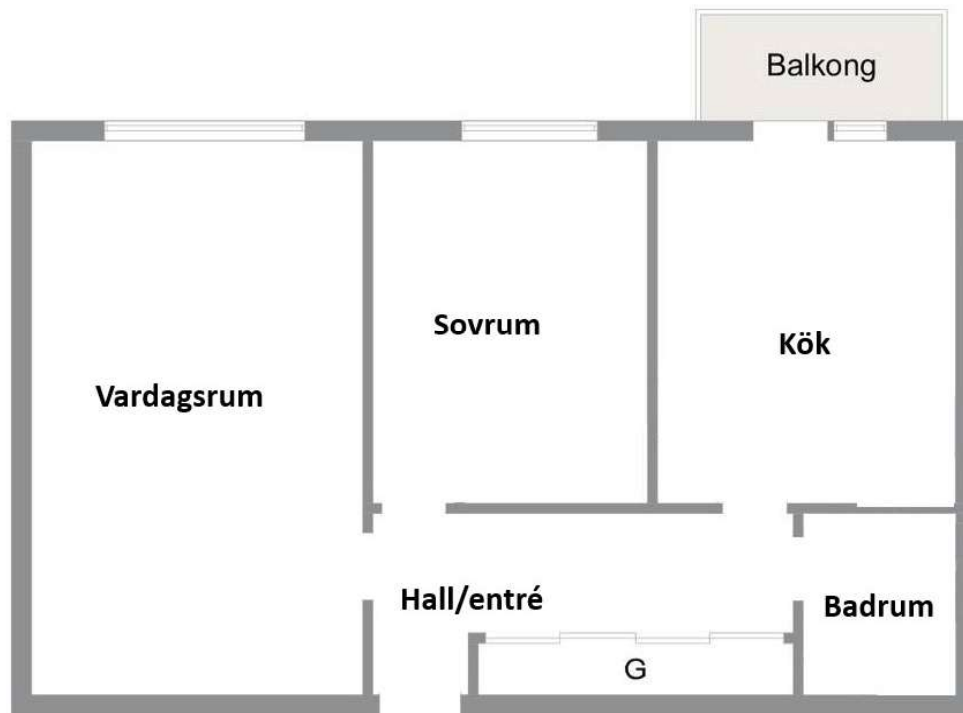


Foto, fasad



Foto, fasad

## BILAGA 2, PLANRITNING



*Notera att planritning ej är skalenlig, avvikelser förekommer.*

## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Malmö Katrinelund 12	<b>UUID</b> 909a6a58-ed82-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 120027431	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2018-11-13
<b>Län- och kommunkod</b> 1280	<b>Distrikt</b> Malmö Sankt Pauli	<b>Distriktskod</b> 101122	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2021-06-03
Fastigheten är upplåten med tomträtt			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2025-10-29

## Adress

### Adress

Eriksdalsgatan 7 A, 7 B  
212 16 Malmö

## Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
746000-5874	1/1	1960-06-22	60/14

Hsb Bostadsrättsförening Eriksdal Imalmö  
Box 434  
201 24 Malmö  
Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Eriksdal I Malmö

### Berört fång

Upplåtelse (tomträtt): 1960-06-20  
Ingen köpeskilling redovisad

### Anmärkningar

Namn, beslut beviljad, dagboksnummer 93/3889  
Id-nummer kompletterat, beslut beviljad, dagboksnummer 93/3889

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag	Ändamål
1960-06-22	60/14	1960-07-01	Bostadsbebyggelse
Avgäld	Avgäldsperiod	Perioddatum från	Inskränkningar
426 560 SEK	10 år	2021-01-01	Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Äldre tomträtt enl. lag före 1954	
2021-01-01	40 år	Nej	

### Anmärkningar

Ny avgäldsperiod 99/15827  
Ny avgäld 99/15827  
Anm 83/27751

## Lagfart

**Ägare**

212000-1124

Malmö Kommun

Malmö Stad

205 80 Malmö

Inskrivet ägarnamn: Malmö Kommun

**Andel**

1/1

**Inskrivningsdag Akt**

1955-10-05

55/397

**Berört fång**

Byte: 1954-05-31

Ingen köpeskilling redovisad

**Anmärkningar**

Anmärkning 81/93

Id-nummer kompletterat 94/9017

## Inteckningar

Totalt antal teckningar: 8

Totalt belopp: 14 000 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 400 000 SEK	1960-06-22	60/122
2	439 700 SEK	1960-06-22	60/123A
<b>Anmärkningar</b>			
Utbyte 62/316			
3	135 000 SEK	1988-05-27	88/15185
4	1 812 600 SEK	1988-05-27	88/15187
5	1 618 700 SEK	1993-02-26	93/3885
6	1 300 000 SEK	2012-10-22	12/19205
7	2 700 000 SEK	2012-10-22	12/19206
8	4 594 000 SEK	2021-06-03	D-2021-00237184:1

## Ajouförande inskrivningsmyndighet

**Myndighet**

Lantmäteriet

**Kontorbeteckning**

Hässleholm

**Telefonnummer**

0771-63 63 63

**E-mail**

fastighetsinskrivning@lm.se

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

## Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1959-03-06	1280K-PL481

**Anmärkningar**

Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning Katrinelund	1959-07-14	1280K-353K
------------------------------	------------	------------

## Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

<b>Typkod</b>	<b>Taxeringsenhetsnummer</b>	<b>Samtaxerad</b>	<b>Typ av fastighet</b>
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	106874-4	Ja	Fastighet

### Samtaxering för registerenhet

Malmö Katrinelund 12-14

<b>Taxeringsår</b>	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>därav byggnadsvärde</b>	<b>därav markvärde</b>
2025	236 649 000 SEK	169 990 000 SEK	66 659 000 SEK

<b>Taxerade ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>
746000-5874 Hsb Bostadsrättsförening Eriksdal I Malmö Box 434 20124 Malmö	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

### Värderingsenhet hyreshus lokalmark 48571257 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Byggrätt ovan mark</b>	<b>Riktvärde byggrätt</b>
659 000 SEK	1280010	412 kvm	1 600 SEK/kvm

#### Tillhör byggnad

1

### Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301835708 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Byggrätt ovan mark</b>	<b>Riktvärde byggrätt</b>
66 000 000 SEK	1280010	19 705 kvm	3 349 SEK/kvm

#### Tillhör byggnad

1

### Värderingsenhet hyreshus lokal 48570257 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Lokalyta</b>	<b>Hyra</b>
990 000 SEK	1280010	459 kvm	217 000 SEK/år

<b>Under uppförande</b>	<b>Nybyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b>
Nej	1961	2002	1961

#### Tillhör byggnad

1

### Värderingsenhet hyreshus bostad 301835766 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Bostadsyta</b>	<b>Hyra</b>
169 000 000 SEK	1280010	15 764 kvm	22 069 000 SEK/år

<b>Under uppförande</b>	<b>Nybyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b>
Nej	1961	2002	1961

#### Tillhör byggnad

1

## Allmänna delen

Åtgärd

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Tomtmätning	1959-08-14	1280K-375/1959
Införd i tomtboken	1959-11-10	1280K-TM113/1959

## Ursprung

Malmö Innerstaden 4:117

## Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6163458.4	376215.2



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

## Areal

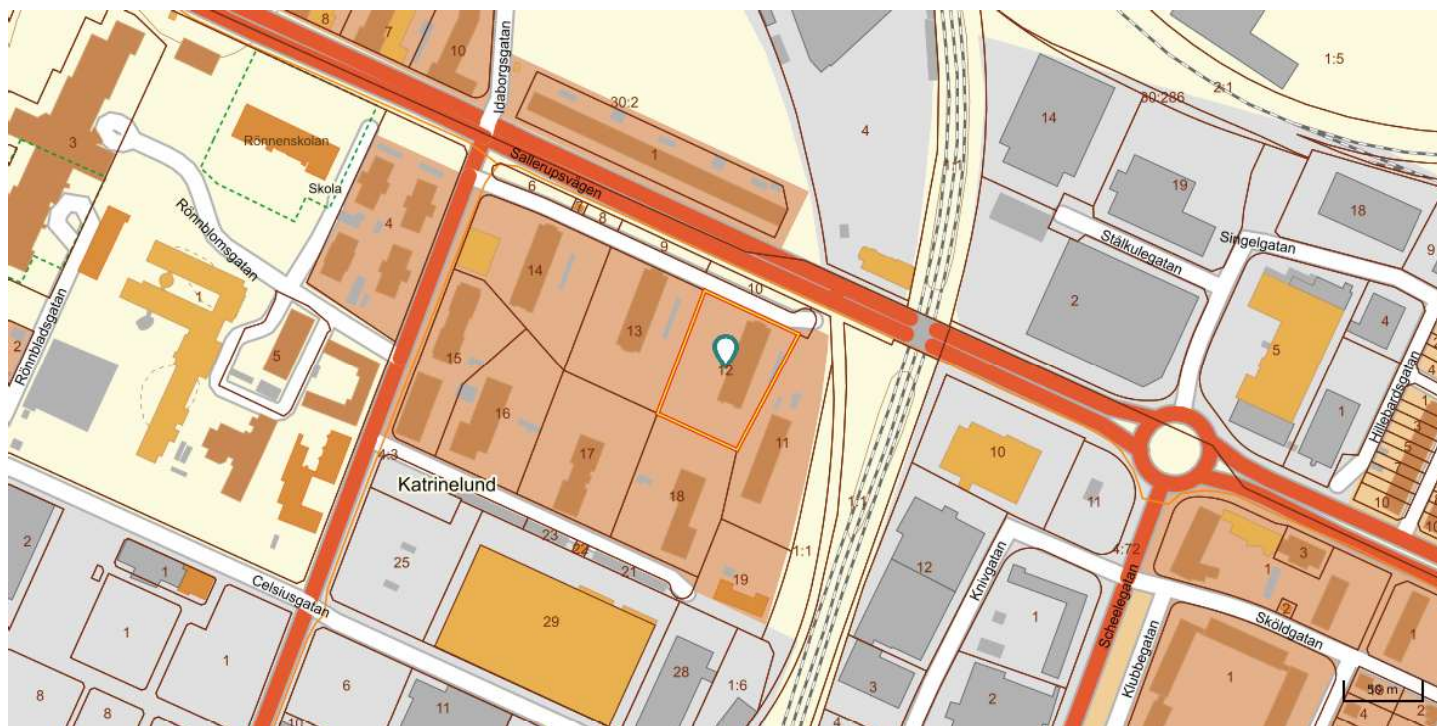
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	4 950 m <sup>2</sup>	4 950 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

## Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Malmö Mellersta Förstaden Katrinelund:12	1982-03-01	1280K-1/1982

Källa: Lantmäteriet

## Fastighetskarta



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