

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 19
Inom Brf Angwall



Februari 2026

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 19 inom Brf Angwall (org.nr 746000-1162).
ADRESS	Älggatan 48 B, 216 15 Limhamn
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-2384-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	2 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	53,4 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2026)	3 338 kr exkl. obligatoriska tillägg
VÅNINGSPÅN	2 av 3
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	10 februari 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 1 650 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-02-12



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Sofia Österman

Fastighetsvärderare

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	2
1. UPPDRAGSBESKRIVNING	4
2. OBJEKTSBESKRIVNING	5
3. VÄRDERINGSMETODIK	7
4. VÄRDEBEDÖMNING	8
5. MARKNADSVÄRDE	8

BILAGOR

1. OBJEKTSFOTO
2. PLANLÖSNING
3. UTDRAG UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. UTDRAG UT LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN/REGISTERUTDRAG
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 19

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Angwall (org.nr 746000-1162)

ADRESS

Älggatan 48 B
216 15 Limhamn

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-2384-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

10 februari 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 10 februari 2026 av Mattias Bergviken och Sofia Österman. Representanter från Kronofogden närvarande vid inspektion, bostadsrättshavare närvarade ej. 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. 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 samt årsredovisning.

VÄRDERINGSOBJEKT

Objektet utgörs av en lägenhet om 53,4 kvm fördelad på 2 rum och kök belägen på våning 2 av 3 på Limhamn sydväst om Malmö centrum. Genomgående lägenhet med balkong.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av olika karaktär och grönområden. Matbutik, korttidsboende, Bergaskolan och förskola ligger i närheten.

Buskommunikation finns på gångavstånd av bostaden.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	2 av 3
Hall:	Laminatgolv samt målade väggar. Garderober.
Badrum:	Inrett med WC, tvättställ och badkar. Klinker på golv samt kakel på väggar. Normalt skick och standard med tanke på nybyggnadsåret. Badrumsspegel är sönder.
Kök:	Vit köksinredning med fläkt (okänt), spis (Electrolux), diskmaskin (Blomberg). Kyl/frys från Vestfrost. Kakel över köksbänk. Parkett på golv samt målade väggar. Normal skick/standard.
Vardagsrum:	Parkettgolv samt målat/tapet på väggar. Utgång till balkong.
Sovrum:	Laminatgolv samt målade väggar. Garderober med skjutdörrar.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt normalt skick och standard med tanke på nybyggnadsåret.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 3 338 kr/mån, motsvarande ca 750 kr/kvm år. Avgiften är inkl. bostadsrättstillägg och kabel-tv (basutbud) enligt information från bostadsrättsföreningen. Obligatoriskt värmstillägg på ca 1 006 kr/mån tillkommer enligt lägenhetens registerutdrag. Avgiften är exkl. el. Bredband tecknas separat av bostadsrättsinnehavaren. Avgiftshöjning är okänd per dagens datum enligt bostadsrättsföreningen. Andelstal i % (bostadsrättsandel): 2,8234 %, Inre fond: 0. Lägenheten är pantsatt.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag/registerutdrag.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns enligt föreningen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Angorageten 16 i Malmö kommun.

Byggnader

På fastigheten finns uppfört ett flerbostadshus inrymmande totalt 38 lägenheter upplåtna med bostadsrätt med total yta av 1 801 kvm och 2 lokaler om 99 kvm enligt årsredovisningen 2024. Bostäderna har nybyggnadsår 1953 samt värdeår 1953 enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas fjärrvärme enligt energideklaration.

Ventilation

Självdrag enligt energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Kabel-tv (grundutbud) ingår i avgiften, bredband (Tele2) tecknas separat av bostadsrättsinnehavare.

Gemensamma utrymmen

Inga gemensamma utrymmen finns.

Parkering/garage

7 parkeringsplatser finns, 450 kr/mån, kösystem tillämpas enligt uppgifter från föreningen.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till 4 487 500 kr motsvarande ca 2 491 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 2 091 171 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns i årsredovisningen 2024.

Taxeringsvärde

41 399 000 varav byggnadsvärde 23 999 000 samt markvärde 17 400 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens (Malmö Angorageten 16) tomt omfattas om 2 491 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda gångar, parkeringsytor, träd, buskar, samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2019-11-27, 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. Köpeskillningarna 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: Landskrona (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2024-06-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 50–55 kvm
- Nybyggnadsår: 1940–1960

Det har under studerad period försålts totalt 5 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan redovisade objekt har försålts inom föreningen (Brf Angwall) i intervallet 30 094 – 33 988 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 31 474 kr/kvm samt en genomsnittlig köpeskillning om ca 1 675 000 kr (1 595 000 – 1 815 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 1 650 000 kr, motsvarande ca 30 841 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **1 650 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-02-12



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Sofia Österman

Fastighetsvärderare

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad



Foto, fasad

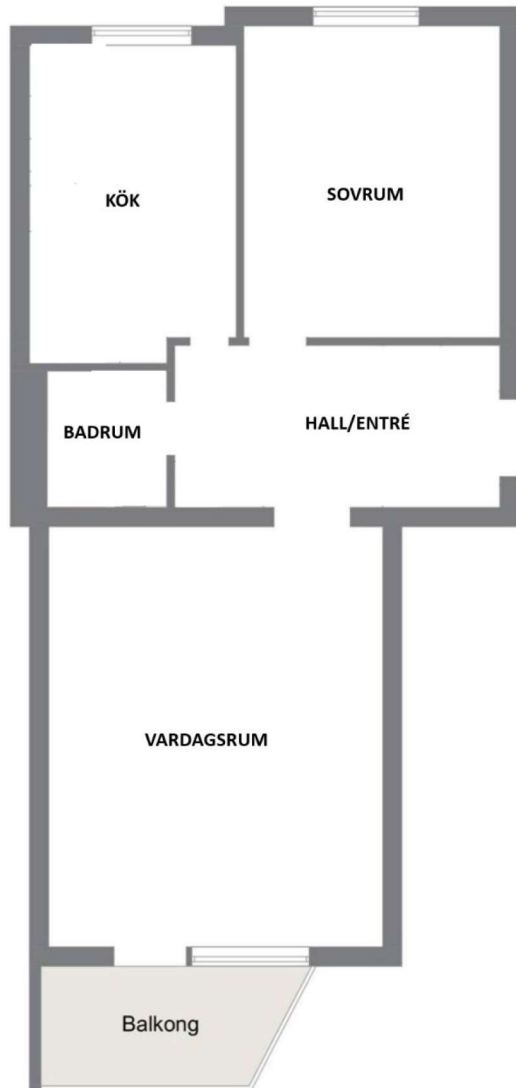


Foto, fasad

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 2, PLANRITNING



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

Beteckningar

Beteckning Malmö Angorageten 16	UUID 909a6a58-b00a-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120011695	Senaste ändringen i allmänna delen 2018-10-23
Län- och kommunkod 1280	Distrikt Limhamn	Distriktskod 101112	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2017-10-06
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-10

Adress

Adress

Älggatan (48), 48 A, 48 B, 48 C, 48 D

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
746000-1162 Bostadsrättsföreningen Angwall C/O Sbc Box 226 851 04 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Brf Angwall	1/1	1953-02-04	53/73

Berört fång

53/73, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1952-11-10
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Namn 98/968
Id-nummer kompletterat 98/968

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 18
Totalt belopp: 7 295 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	50 000 SEK	1950-11-29	50/1372
2	450 000 SEK	1952-05-07	52/811
3	43 800 SEK	1952-05-07	52/812A
Anmärkningar Utbyte 54/1630			
4	56 200 SEK	1952-05-07	52/812B

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Utbyte 54/1630			
5	100 000 SEK	1952-05-07	52/813
6	38 000 SEK	1952-05-07	52/814A
Anmärkningar			
Utbyte 54/1633			
7	62 000 SEK	1952-05-07	52/814B
Anmärkningar			
Utbyte 54/1633			
8	100 000 SEK	1952-05-07	52/815
9	49 300 SEK	1952-05-07	52/816A
Anmärkningar			
Utbyte 54/1636			
10	700 SEK	1952-05-07	52/816B
Anmärkningar			
Utbyte 54/1636			
11	18 500 SEK	1954-11-17	54/1626
12	10 000 SEK	1955-06-01	55/911
13	339 000 SEK	1998-01-26	98/961
14	215 000 SEK	2003-02-21	03/4003
15	367 500 SEK	2005-12-02	05/35066
16	4 000 000 SEK	2008-10-15	08/24867
17	25 000 SEK	2013-10-18	13/18655
18	1 370 000 SEK	2017-09-27	D-2017-00498146:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Hässleholm	
Telefonnummer		E-mail	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan	Datum	Akt
Plan		
Stadsplan	1937-04-16	1280K-PL123
Anmärkningar		
Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning Angorageten	1938-04-02	1280K-90A

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 141835-4	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 41 399 000 SEK	därav byggnadsvärde 23 999 000 SEK	därav markvärde 17 400 000 SEK
Taxerade ägare 746000-1162 Bostadsrättsföreningen Angwall C/O Sbc Box 226 85104 Sundsvall		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 55182257 (2025)

Taxeringsvärde 17 400 000 SEK	Riktvärdeområde 1280012	Byggrätt ovan mark 2 251 kvm	Riktvärde byggrätt 7 730 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 55181257 (2025)

Taxeringsvärde 399 000 SEK	Riktvärdeområde 1280012	Lokalyta 87 kvm	Hyra 87 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1953	Tillbyggnadsår 1997	Värdeår 1953
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 55180257 (2025)

Taxeringsvärde 23 600 000 SEK	Riktvärdeområde 1280012	Bostadsyta 1 801 kvm	Hyra 2 431 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1953	Tillbyggnadsår 1997	Värdeår 1953
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Ätgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1938-07-15	1280K-419/1938

Införd i tomtboken 1938-08-22

Ursprung

Malmö Limhamn 153:11

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6161429.8	370148.0



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

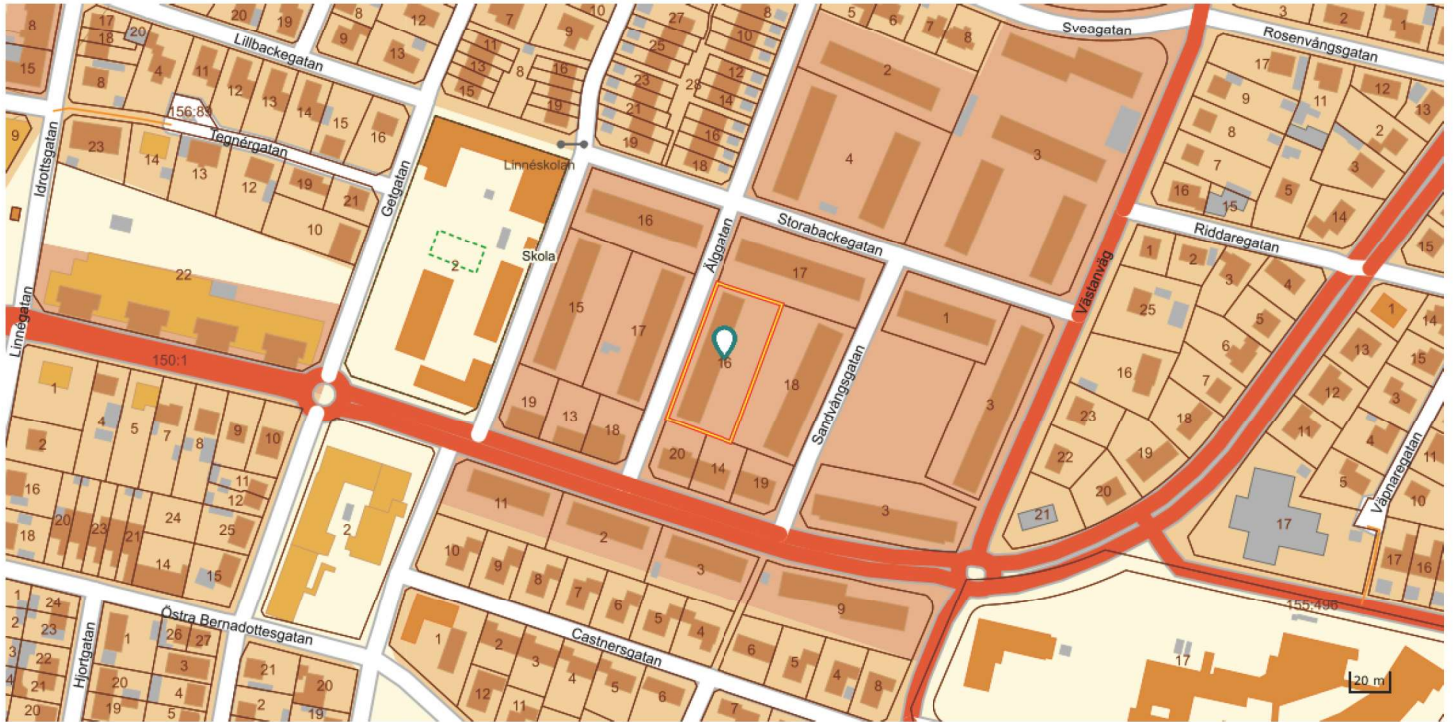
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 491 m ²	2 491 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Malmö Limhamn Angorageten:16	1982-03-01	1280K-1/1982

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



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