

# BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

## VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 208060001-0553  
Inom RB BRF Lekatten i Malmö



Februari 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 208060001-0553 inom RB Brf Lekatten i Malmö (org.nr 716407-1701).
<b>ADRESS</b>	Nikolaigatan 22, lgh 1403, 214 21 Malmö
<b>BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE</b>	F-2608-25-12
<b>OBJEKTSTYP</b>	Bostadsrätt
<b>ANTAL RUM</b>	3 rum och kök
<b>LÄGENHETSSTORLEK</b>	98 kvm enligt lägenhetsförteckning.
<b>MÅNADSAVGIFT (ÅR 2026)</b>	7 256 kr exkl. obligatoriska tillägg
<b>VÅNINGSPÅN</b>	4 av 5
<b>UPPDRAGSGIVARE</b>	Kronofogdemyndigheten
<b>VÄRDERINGSÄNDAMÅL</b>	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
<b>VÄRDETIDPUNKT</b>	10 februari 2026
<b>MARKNADSVÄRDE</b>	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till <b>2 850 000 kronor.</b> 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
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 208060001-0553

### BOSTADSRÄTTSFÖRENING

RB Brf Lekatten i Malmö (org.nr 716407-1701)

### ADRESS

Nikolaigatan 22, lgh 1403,  
214 21 Malmö

### UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

### BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE

F-2608-25-12 (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 2025 av Mattias Bergviken och Sofia Österman. Representant 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 98 kvm fördelad på 3 rum och kök belägen på våning 4 av 5 i utmed Nikolaigatan, söder om Malmö centrum. Genomgående lägenhet med balkong.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av olika karaktär och ålder. Malmö sjukhus, Johannesskolan, restauranger och butiker ligger i närområdet.

Buskommunikation finns på gångavstånd från bostaden.

## Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	4 av 5
Hall:	Klinker på golv samt målade väggar. Garderob med skjutdörrar.
Badrum:	Inrett med WC, badkar och tvättmaskin (Electrolux). Klinker på golv samt kakel på väggar. Gott skick, normal standard.
Kök:	Modern köksinredning med fläkt (okänt), ugn (IKEA), mikrovågsugn (IKEA), häll (okänt), diskmaskin (IKEA). Kyl/frys från IKEA. Kakel över köksbänk. Öppen planlösning med vardagsrum, parkett på golv samt målade väggar. Gott skick/standard.
Vardagsrum:	Parkett på golv samt målade väggar. Utgång till balkong.
Sovrum:	Parkett på golv samt målade väggar. Garderober med skjutdörrar.
Sovrum:	Parkett på golv samt målade väggar. Garderober med skjutdörrar.

## Skick och standard

Lägenheten är i gott skick med genomgående god standard och ger ett välvårdat intryck.

## Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 7 256 kr/mån, motsvarande ca 888 kr/kvm år. Avgiften är inkl. bostadsrättstillägg. Obligatoriska avgifter för kabel-tv/bredband om 99kr/mån samt värme för 632 kr/mån tillkommer. El ingår ej i avgiften utan betalas efter förbrukning (IMD). Avgiftshöjning på 2 % för år 2027 är känd per dagens datum enligt uppgift från bostadsrättsföreningen. Andelstal (andelsvärde): 1,41278 %, andelstal (insats): 1,41278 %. Ingen inre fond är noterad. Lägenheten är pantsatt.

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

## Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns enligt uppgift från föreningen.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

### Fastighet

Föreningen äger fastigheten Lekatten 7 i Malmö.

### Byggnader

Objektet är inom fastigheten Malmö Lekatten 7 i. På fastigheten finns en byggnad med 75 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler och 42 garageplatser. BOA är 6 651 kvm samt lokalarean är 701 kvm. Byggnaderna är uppförda 1992/93 enligt årsredovisningen 2024.

*Not: taxerade ytor avviker mot redovisade ytor i årsredovisningen.*

### Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas fjärrvärme enligt energideklaration.

## Ventilation

FTX-ventilation enligt energideklaration.

## Hiss

Hiss finns.

## Bredband/Tv

Kabel-tv samt bredband finns indraget till lägenheten vi. Obligatoriskt tillägg på 99 kr/mån tillkommer för basutbud.

## Gemensamma utrymmen

Gemensamma festlokal finns att hyra samt en gemensam innegård enligt uppgifter från föreningen.

## Parkering/garage

42 garageplatser finns inom föreningen för 550 kr/mån enligt uppgifter från föreningen.

## Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till 41 693 173 kr motsvarande ca 5 671 kr/kvm area upplåten med bostadsrätt (BOA + LOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 12 496 795 kr.

## Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bifogad årsredovisning för vidare information.

## Taxeringsvärde

169 442 000 varav byggnadsvärde 110 970 000 samt markvärde 58 472 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

## Tomt

Fastighetens omfattas av en hörntomt om 2 347 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda gångar, träd, buskar, samt planteringar.

## Energideklaration

Utförd 2020-07-09, 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.

# BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

## 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 ortprismaterial har följande urvalskriterier använts vid utlistningen.

- Område: Malmö (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2024-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 90–105 kvm
- Nybyggnadsår: 1970–2005

Det har under studerad period försålts totalt 6 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan redovisade objekt har försålts inom föreningen (RB Brf Lekatten i Malmö) i intervallet 24 489 – 33 888 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 27 965 kr/kvm samt en genomsnittlig köpeskillning om ca 2 668 333 kr (2 400 000 – 3 050 000 kr). Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 2 850 000 kr, motsvarande ca 29 082 kr/kvm.

## 5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **2 850 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-02-12

  
Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



  
Sofia Österman

*Fastighetsvärderare*

# BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

## BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

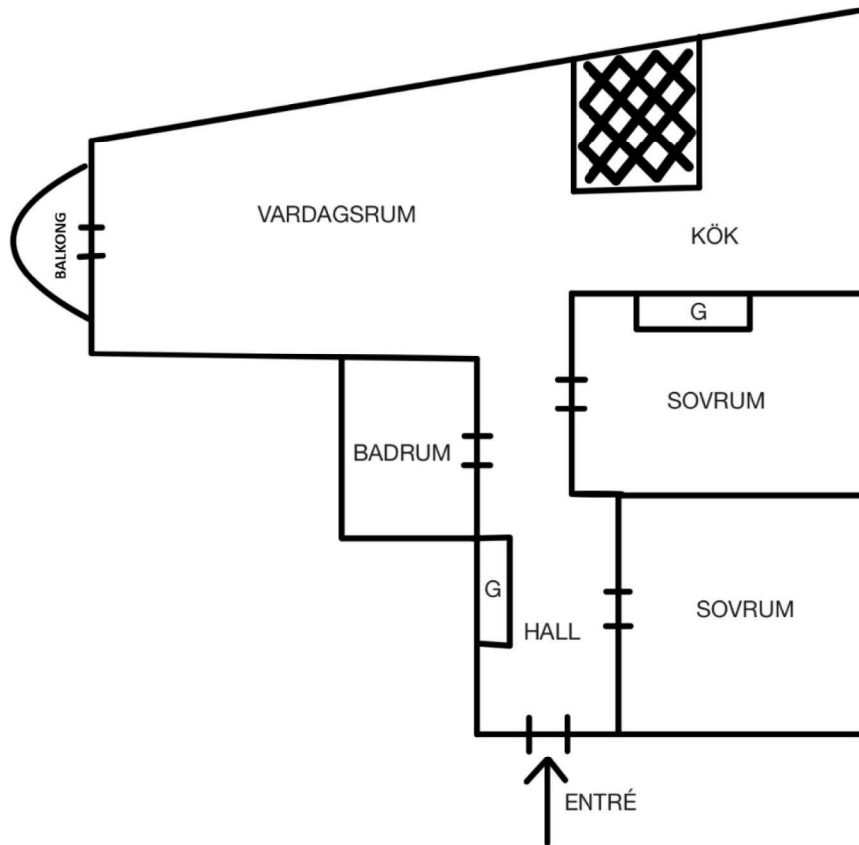


Foto, fasad



Foto, fasad

## BILAGA 2, PLANRITNING



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

## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Malmö Lekatten 7	<b>UUID</b> 909a6a58-fc0c-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 120031153	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2001-07-20
<b>Län- och kommunkod</b> 1280	<b>Distrikt</b> Malmö Sankt Johannes	<b>Distriktskod</b> 101115	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2015-09-14
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-02-10

## Adress

### Adress

Carl Gustafs Väg 38, 40, 42, 44  
214 21 Malmö

Nikolaigatan 20, 22, 24  
214 21 Malmö

## Inskrivningsinformation

### Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716407-1701 Riksbyggen Bostadsrättsförening Lekatten I Malmö C/O Riksbyggen Box 8057 200 41 Malmö Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Lekatten I Malmö	1/1	1992-07-06	92/14987

### Berört fång

92/14987, andel 1/1  
Köp (inklusive transportköp):  
1991-02-05  
Köpeskilling: 5 628 535 SEK  
(avser hela fastigheten)

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5  
Totalt belopp: 96 356 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	22 700 000 SEK	1993-06-28	93/12046C

### Anmärkningar

Utbyte 14/12411, Utbyte 13/16056

2	9 400 000 SEK	1993-06-28	93/12046D
---	---------------	------------	-----------

### Anmärkningar

Utbyte 14/12411, Utbyte 13/16056

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	13 100 000 SEK	1993-06-28	93/12046E
<b>Anmärkningar</b>			
Utbyte 13/16056, Utbyte D-2015-00361925:1			
4	23 029 000 SEK	1993-06-28	93/12046F
<b>Anmärkningar</b>			
Utbyte 13/16056, Utbyte D-2015-00361925:1			
5	28 127 000 SEK	1993-11-19	93/23345

Ajourförande inskrivningsmyndighet

<b>Myndighet</b> Lantmäteriet	<b>Kontorbeteckning</b> Hässleholm
<b>Telefonnummer</b> 0771-63 63 63	<b>E-mail</b> fastighetsinskrivning@lm.se

### Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Malmö Lekatten GA:1

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan	Datum	Akt
<b>Plan</b> Detaljplan Lekatten	1989-10-26 Genomf. start: 1989-11-23 Genomf. slut: 1999-11-22	1280K-DP4061
Ändring av detaljplan Spårtunnelområde för citytunneln	2001-02-28 Genomf. start: 2002-06-07 Genomf. slut: 2007-06-06 Laga kraft: 2002-06-06	1280K-ÄDP4636

### Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	140748-4	Nej	Fastighet
<b>Taxeringsår</b>	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>därav byggnadsvärde</b>	<b>därav markvärde</b>
2025	169 442 000 SEK	110 970 000 SEK	58 472 000 SEK
<b>Taxerade ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>	
716407-1701 Riksbyggen Bostadsrättsförening Lekatten I Malmö C/O Riksbyggen Box 8057 20041 Malmö	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	
<b>Värderingsenhet hyreshus lokalmark 52457257 (2025)</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Byggrätt ovan mark</b>	<b>Riktvärde byggrätt</b>
2 472 000 SEK	1280026	883 kvm	2 800 SEK/kvm
<b>Tillhör byggnad</b>			

1

**Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 52455257 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b> 56 000 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1280026	<b>Byggrätt ovan mark</b> 7 913 kvm	<b>Riktvärde byggrätt</b> 7 077 SEK/kvm
---	-----------------------------------	--	--

**Tillhör byggnad**

1

**Värderingsenhet hyreshus lokal 52458257 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b> 2 970 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1280026	<b>Lokalyta</b> 2 211 kvm	<b>Hyra</b> 482 000 SEK/år
--	-----------------------------------	------------------------------	-------------------------------

<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 1993	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b> 1993
--------------------------------	-----------------------------	-----------------------	------------------------

**Tillhör byggnad**

1

**Värderingsenhet hyreshus bostad 52456257 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b> 108 000 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1280026	<b>Bostadsyta</b> 6 651 kvm	<b>Hyra</b> 9 643 000 SEK/år
--	-----------------------------------	--------------------------------	---------------------------------

<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 1993	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b> 1993
--------------------------------	-----------------------------	-----------------------	------------------------

**Tillhör byggnad**

1

**Allmänna delen****Åtgärd**

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Tomtmätning	1939-03-10	1280K-21/1939
Sammanläggning	1939-04-24	1280K-TM22/1939
Legaliseringsäganderättsutredning	1983-01-17	1280K-175/1982
Fastighetsreglering	1991-02-14	1280K-3/1991
Anläggningsåtgärd	2001-07-20	1280K-58/2001

**Ursprung**

Malmö Innerstaden 6:43-44

**Läge, Karta**

<b>Område</b> 1	<b>Typ</b> Markområde	<b>N (SWEREF99 TM)</b> 6162272.0	<b>E (SWEREF99 TM)</b> 374220.5
--------------------	--------------------------	-------------------------------------	------------------------------------



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

**Areal**

<b>Område</b> Total	<b>Totalareal</b> 2 347 m <sup>2</sup>	<b>Därav landareal</b> 2 347 m <sup>2</sup>	<b>Därav vattenareal</b> 0 m <sup>2</sup>
------------------------	---	--	--

**Tidigare beteckningar**

**Beteckning**

Malmö Lekatten 6

**Omregistreringsdatum**

1991-02-14

**Akt**

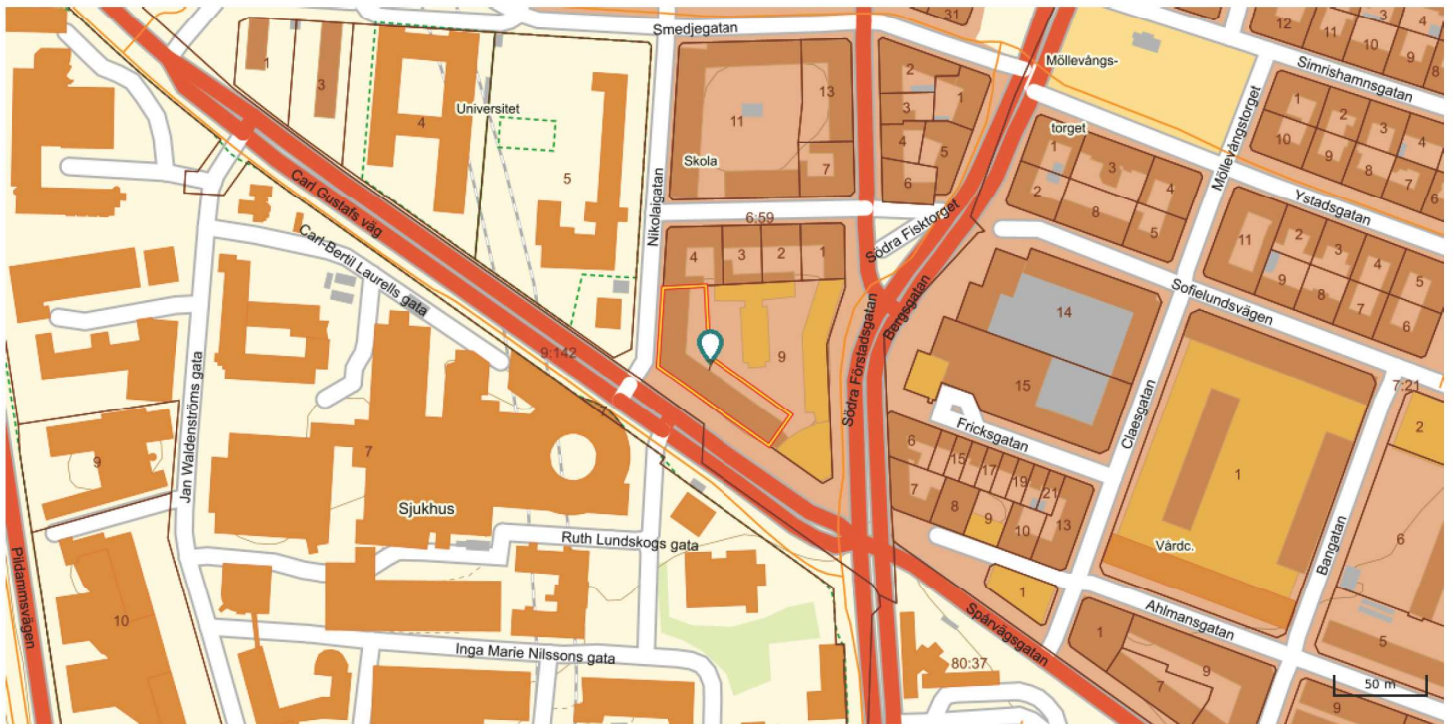
1280K-3/1991

M-Malmö Södra Förstaden Lekatten:6

1982-03-01

1280K-1/1982

Källa: Lantmäteriet

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