

**BERGVIKEN**  
FASTIGHETSVÄRDERING

# VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 2-1103  
inom Brf Atmosfären Limhamn



December 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 2-1103 inom Brf Atmosfären Limhamn (org.nr 769636-0085).
<b>ADRESS</b>	Magasingatan 7A, lgh 1103 216 49 Limhamn
<b>BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE</b>	F-2236-25-12
<b>OBJEKTSTYP</b>	Bostadsrätt
<b>LÄGENHETSSTORLEK</b>	3 rum och kök.
<b>LÄGENHETSSTORLEK</b>	85 kvm enligt lägenhetsutdrag.
<b>MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)</b>	5 697 kr enligt lägenhetsutdrag.
<b>VÅNINGSPÅN</b>	2 av 5
<b>UPPDRAGSGIVARE</b>	Kronofogdemyndigheten
<b>VÄRDERINGSÄNDAMÅL</b>	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
<b>VÄRDETIDPUNKT</b>	11 december 2025
<b>MARKNADSVÄRDE</b>	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till <b>3 500 000 kronor.</b> Bedömt värdeintervall +/- 5 %

Höllviken 2025-12-15

  
Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



  
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. UTDRAK UR FASTIGHETSREGISTRET	
4. STADGAR	
5. UTDRAK 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 2-1103

### BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Atmosfären Limhamn (org.nr 769636-0085)

### ADRESS

Magasingatan 7 A, lgh 1103  
216 49 Limhamn

### UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

### BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-2236-25-12 (privatperson)

### VÄRDETIDPUNKT

11 december 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 12 september 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 (registerutdrag). 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 genomgående lägenhet om 85 kvm fördelad på 3 rum och kök belägen på våning 2 av 5 i västra delen av Malmös tätort. Balkong i anslutning till kök/vardagsrum.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus samt småhus av varierande ålder, storlek och karaktär. Gym, restaurang och mataffär finns i närheten. Bussförbindelse ligger på gångavstånd från lägenheten.

## Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

- Våning: 2 av 5
- Hall: Klinker på golv samt målade väggar.
- WC/tvättstuga: Inrett med toalett, tvättmaskin (Siemens), torktumlare (Siemens), tvättbänk och tvättställ. Klinkers på golv samt målade väggar. Bra skick och normal standard.
- Badrum: Inrett med, handdukstork, dusch, tvättställ och WC. Klinker på golv samt kakel på väggar. Bra skick och normal standard.
- Kök: Vit köksinredning, häll (Siemens), fläkt (okänt fabrikat), ugn och mikro från Siemens. Kyl och frys från Siemens, diskmaskin från Siemens. Parkettgolv samt målade väggar. Kök håller bra skick och normal standard. Utgång till balkong.
- Vardagsrum: Parkett på golv samt målade väggar. Öppen planlösning, garderober i anslutning till badrum.
- Sovrum: Parkett på golv samt målade väggar, klädkammare (KLK).
- Sovrum: Parkett på golv samt målade väggar.

## Skick och standard

Lägenheten håller mycket bra skick samt standard från nybyggnadsåret.

## Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 5 697 kr/mån motsvarande ca 804 kr/kvm/år. Avgiften är inkl. värme, kallvatten och bostadsrättstillägg. Föreningen har individuell mätning och debitering av hushållsel och varmvatten, debitering av förbrukning sker kvartalsvis via föreningens ekonomiska förvaltare Nabo enligt uppgift från föreningen. Obligatorisk avgift tillkommer för bredband om 160 kr/mån (1 920 kr/år enligt registerutdrag). Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (Bostadsrättsandel): 1,0309 %. Inre fond: Okr. Pantnoteringar finns enligt erhållet lägenhetsutdrag.

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

## Förråd

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

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

### Fastighet

Brf Atmosfären Limhamn innehar fastigheterna Malmö Ekparketten 1 samt Malmö Ekparketten 2 med äganderätt. Objektet är beläget inom Malmö Ekparketten 1.

## Lagfaren ägare

769636-0085

Atmosfären Limhamn.

## Byggnader, lokaler

På fastigheterna finns 2 flerbostadshus med 90 lägenheter uppförda med en boarea om 7 558 kvm samt 1 lokal med area om 3 092 kvm, garageplatser 63 och elbilsladdning 7 samt 3 markparkeringsplatser enligt årsredovisningen (2024). Byggnaderna är uppförda 2021.

## Uppvärmning

Uppvärmning via radiatorkrets, med fjärrvärme som värmekälla enligt energideklaration.

## Ventilation

Till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning (FTX) enligt bifogad energideklaration.

## Hiss

Finns.

## Bredband/Tv

Fastigheten har bredband (fiber) och digital-TV via Telia. Kollektivt bredband 500/500 Mbit/s. Betalas separat för 160kr/månad.

## Gemensamma utrymmen

Förråd finns i källare.

## Parkering/garage

Under föreningens byggnader finns en garageanläggning innehållande 63 p-platser. Separata hyresavtal tecknas mellan medlemmen och föreningens parkeringsbolag 1135 kr/mån för år 2025. Månadshyran för laddningsplatserna är 1465 kr/mån för år 2025. Separat kösystem tillämpas.

## Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till ca 111 670 000 kr motsvarande ca 14 775 kr/kvm boarea (bostadsrätt). Fond för yttre underhåll uppgick till 383 000 kr år 2024-12-31.

## Underhållsplan

Saknas information.

## Taxeringsvärde

180 914 000 varav byggnadsvärde 136 914 000 samt markvärde 44 000 000 kr. Hyres-husenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

## Tomt

Fastighetens (Malmö Ekparketten 1) tomt omfattas av en hörntomt om 5 750 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda gångytor, uteplatser samt grönytor.

## Energideklaration

Utförd 2022-05-10, 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 ortprismaterial har följande urvalskriterier använts vid utlistningen.

- Område: Malmö tätort (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2023-11-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 80–90 kvm
- Antal rum: 3
- Byggår: 2010–2025

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

(Brf Atmosfären Limhamn) i intervallet 37 058 – 44 647 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 40 705 kr/kvm samt en köpeskillning om ca 3 460 000 kr (3 150 000 – 3 795 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 3 500 000 kr, motsvarande ca 41 175 kr/kvm.

## 5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **3 500 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 5 %.

Höllviken 2025-12-15



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Sofia Österman

*Fastighetsvärderare*

# BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

## BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

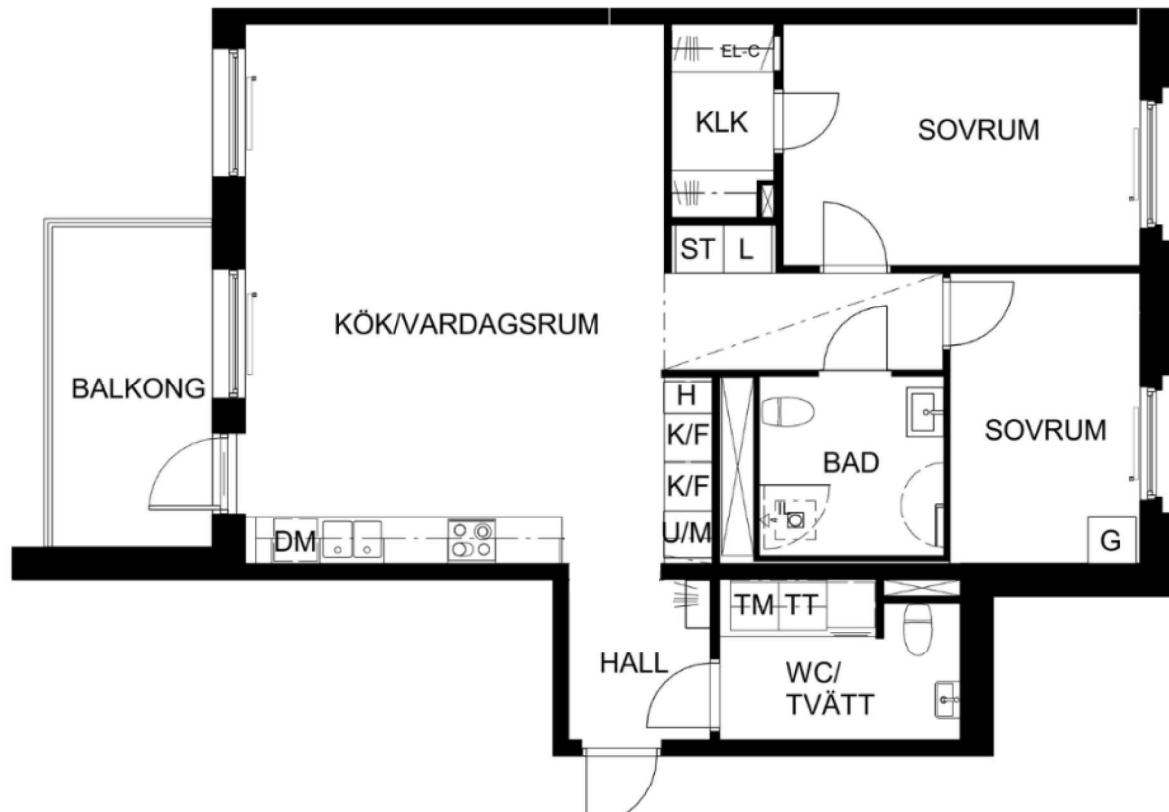


Foto, fasad



Foto, Innergård

## BILAGA 2, PLANRITNING



*Notera att planritning ej är skalenlig, avvikelser kan förekomma.*

## Beteckningar

<b>Beteckning</b>	<b>UUID</b>	<b>Fastighetsnyckel</b>	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b>
Malmö Ekparketten 1	32519709-7ed5-4f77-83e0-51dfac593f4d	121106377	2021-09-30
<b>Län- och kommunkod</b>	<b>Distrikt</b>	<b>Distriktskod</b>	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b>
1280	Limhamn	101112	2021-05-19
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b>
			2025-12-11

## Adress

### Adress

Barlastgatan 2, 4  
216 49 Limhamn

Formgatan 1  
216 49 Limhamn

Magasinsgatan 7 A, 7 B  
216 49 Limhamn

## Inskrivningsinformation

### Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769636-0085 Bostadsrättsföreningen Atmosfären Limhamn C/O Nabo117924 Box 843 851 23 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Atmosfären Limhamn	1/1	2020-04-16	D-2020-00148064:1

### Berört fång

D-2020-00148064:1, andel 1/1  
Köp (inklusive transportköp):  
2020-04-01  
Köpeskillning: 6 651 500 SEK  
(avser hela fastigheten)

### Anmärkningar

Beviljad d-2020-00277997:1

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2  
Totalt belopp: 69 608 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	8 900 000 SEK	2020-09-24	D-2020-00392670:2

<b>Nr</b>	<b>Belopp</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
2	60 708 000 SEK	2020-10-29	D-2020-00452784:1

#### Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

<b>Nr</b>	<b>Inskrivningar</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
3	Avtalsservitut elledning	2021-05-04	D-2021-00185954:1

#### Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

#### Plan

<b>Plan</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Detaljplan Cementen 4 mfl	2017-06-22 Genomf. start: 2017-07-21 Genomf. slut: 2027-07-20 Laga kraft: 2017-07-20	1280K-DP5306

### Rättigheter

#### Rättigheter

<b>Ändamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstyp</b>	<b>Beteckning</b>
Elledning	Last	Avtalsservitut	D202100185954:1.1

#### Beskrivning

Elledning

#### Övrig berörkrets, med rättsförhållande

##### Förmån

Malmö Fliten 13

##### Last

Malmö Ekparketten 1

### Taxeringsenheter

#### Hyreshustaxeringsenhet

<b>Typkod</b>	<b>Taxeringsenhetsnummer</b>	<b>Samtaxerad</b>	<b>Typ av fastighet</b>
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	767831-4	Nej	Fastighet
<b>Taxeringsår</b>	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>därav byggnadsvärde</b>	<b>därav markvärde</b>
2025	180 914 000 SEK	136 914 000 SEK	44 000 000 SEK
<b>Taxerade ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>	
769636-0085 Bostadsrättsföreningen Atmosfären Limhamn C/O Nabo117924 Box 843 85123 Sundsvall	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

**Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301690100 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b> 44 000 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1280012	<b>Byggrätt ovan mark</b> 5 750 kvm	<b>Riktvärde byggrätt</b> 7 652 SEK/kvm
---	-----------------------------------	--	--

**Tillhör byggnad**

1

**Värderingsenhet hyreshus lokal 301945382 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b> 1 914 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1280012	<b>Lokalyta</b> 1 517 kvm	<b>Hyra</b> 251 000 SEK/år
--	-----------------------------------	------------------------------	-------------------------------

<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 2021	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b> 2021
--------------------------------	-----------------------------	-----------------------	------------------------

**Tillhör byggnad**

1

**Värderingsenhet hyreshus bostad 301690102 (2025)**

<b>Taxeringsvärde</b> 135 000 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1280012	<b>Bostadsyta</b> 4 600 kvm	<b>Hyra</b> 9 660 000 SEK/år
--	-----------------------------------	--------------------------------	---------------------------------

<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 2021	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b> 2021
--------------------------------	-----------------------------	-----------------------	------------------------

**Tillhör byggnad**

1

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

Klyvning	<b>Datum</b> 2020-07-03	<b>Akt</b> 1280K-2020/45
----------	----------------------------	-----------------------------

**Ursprung**

Malmö Cementen 4

**Läge, Karta**

<b>Område</b> 1	<b>Typ</b> Markområde	<b>N (SWEREF99 TM)</b> 6162343.8	<b>E (SWEREF99 TM)</b> 369868.3
--------------------	--------------------------	-------------------------------------	------------------------------------



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

**Areal**

<b>Område</b> Total	<b>Totalareal</b> 2 584 m <sup>2</sup>	<b>Därav landareal</b> 2 584 m <sup>2</sup>	<b>Därav vattenareal</b> 0 m <sup>2</sup>
------------------------	---	--	--

Källa: Lantmäteriet

# Fastighetskarta



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