

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Tomträtten till Malmö Taxeringsrevisorn 5



September 2025

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	Tomträtten till Malmö Taxeringsrevisorn 5
ADRESS	Thomsons väg 42, 44, 46, 48 213 72 Malmö
LAGFAREN ÄGARE	212000-1124 Malmö Kommun 205 80 Malmö
TOMTRÄTTSINNEHAVARE	F-1263-25-12
OBJEKTSTYP	Hyreshusenhet, bostäder (typkod 320).
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten.
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	September 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 60 000 000 kronor Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-01-29


Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	2
----------------	---

1. UPPDRAGSBESKRIVNING	4
2. OBJEKTSBESKRIVNING	6
3. MARKNADSANALYS	13
4. VÄRDERINGSMETODIK	16
5. VÄRDEBEDÖMNING	16
6. MARKNADSVÄRDE	20

BILAGOR

1. KASSAFLÖDESANALYS, NYCKELTAL, KÄNSLIGHETSANALYS	
2. OBJEKTSFOTO	
3. UTDRAK UR FASTIGHETSREGISTRET	
4. PLANRITNINGAR	
5. PLANBESTÄMMELSER	
6. ENERGIDEKLARATION	
7. TOMTRÄTTSAVTAL, 1954-07-26	
8. NYTTJANDERÄTTSAVTAL, 2025-05-12	
9. GEMENSAMHETSANLÄGGNING (MALMÖ TAXERINGSREVISORN GA:1)	
10. OFFICIALSERVITUT, 1280K-2022/86.1 (DEL AV).	
11. AVSTYCKNING 3D-FASTIGHETSUTRYMME, 1280K-8/145	
12. EKONOMISK PLAN (REGISTRERAD AV BOLAGSVERKET 2009-02-20)	

1. UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGSOBJEKT

Tomträtten till Malmö Taxeringsrevisorn 5

VÄRDETIDPUNKT

September 2025

UPPDRAGSGIVARE

Kronofogdemyndigheten.

VÄRDERINGSÄNDAMÅL

Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.

SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

Värderingsobjektet utgörs av en tomträtt upplåten till en bostadsrättsförening, för vilken konkurs inleddes den 15 oktober 2025. Övervägande del av bostäderna inom fastigheten är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten Malmö Taxeringsrevisorn 5 ställd under förvaltning av särskild förvaltare (tvångsförvaltning) enligt 2 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792).

Förvaltningen ska som längst pågå under 3 år från och med 2025-03-06. För vidare information hänvisas en eventuell köpare till Hyresnämnden (se särskilt Hyres- och arrendenämnden i Malmös beslut 2025-03-06 i ärende H 3812-24).

Vid exekutiv försäljning och/eller obeståndssituation kan bostadsrätterna komma att upphöra, varvid nyttjandet kan övergå till hyresrätt. Mot denna bakgrund har objektet värderats som en sedvanlig hyreshusenhet. De bedömda hyresnivåerna har fastställts med utgångspunkt i allmän marknadskännedom avseende jämförbara objekt, med hänsyn tagen till bland annat belägenhet, utformning, lägenhetsstorlek, skick och standard.

Byggnaderna på fastigheten uppvisar eftersatt underhåll såväl exteriört som interiört. Någon fullständig teknisk undersökning har inte genomförts inom ramen för uppdraget. Det kan således föreligga ytterligare fel, brister och åtgärdsbehov utöver vad som framkommit vid genomförd okulär besiktning. Det bedömda värdet grundas på ovanstående förutsättningar och förutsätter att inga väsentliga fel eller brister föreligger utöver vad som observerats eller i övrigt framkommit vid besiktningen. Noteras bör att det föreligger ett pågående föreläggande med vite avseende åtgärdande av mikrobiell påväxt i flertalet lägenheter inom fastigheten.

Värderingen utgår från hyresnivåer exklusive parkering. Enligt förrättningsakten (Akt 1280K-8/145) är rådighet och rättsliga förhållanden avseende parkeringsytor ovan garage (3D-utrymme) oklara, och tillförlitlig information saknas avseende huruvida parkeringsplatserna tillhör tomträtten Malmö Taxeringsrevisorn 5 eller upplåts till hyresgäster genom separat avtal eller annan rättighet. Av försiktighetsskäl har därför ingen värdepåverkan hänförlig till parkering beaktats i värderingen. Enligt uppgift från tvångsförvaltaren har inga hyresintäkter avseende parkering erhållits sedan mars 2025. Vidare utredning rekommenderas av en eventuell köpare.

Mycket begränsad information har erhållits från ägare/bostadsrättsföreningen, vilket medför att större osäkerhet än normalt föreligger i gjorda bedömningar.

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 fastigheten

Besiktning av fastigheten utfördes den 2025-09-17 och 2025-09-18 av Mattias Bergviken och Sofia Österman tillsammans med representant för tvångsförvaltaren. Vidare inspekterades objektet av Mattias Bergviken tillsammans med Kronofogdemyndigheten den 2025-10-21 samt den 2025-10-23. Representanter för bostadsrättsföreningen var inte närvarande vid något av besiktningstillfällena. Samtliga bostäder och lokaler har inspekterats översiktligt. Delar av källare, hissrum samt fläkttrum har inte kunnat inspekteras på grund av bristande tillgänglighet. Flertalet balkonger var belamrade med diverse lösöre och alla ytor gick ej att inspektera. Byggnadens tak har endast inspekterats översiktligt från dörr i anslutning till trapphus. En övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet har även genomförts.

Notera att fastighets- och byggnadsbeskrivningen endast syftar till att ge en översiktlig information om värderingsobjektet. Besiktningen är inte av sådan omfattning eller karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap. 19 § jordabalken. Utlåtandet fritar inte en köpare från dennes undersökningsplikt. Det åligger således en eventuell köpare att själv bilda sig en uppfattning om byggnad, mark, anläggningar, gränser samt övriga förhållanden av betydelse.

Ytor, hyror och avtal m.m.

Ytuppgifter har erhållits från taxeringsuppgifter samt genom ekonomisk plan för här aktuell bostadsrättsförening (registrerad av bolagsverket 2009-02-20). Någon uppmätning av byggnaderna har inte genomförts inom ramen för detta uppdrag. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning genomförs i enlighet med Svensk Standard SS 21054:2020.

Enligt uppgift från tvångsförvaltaren är 4 av totalt 67 lägenheter upplåtna med hyresrätt, resterande lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Äldre hyresavtal avseende hyresrätterna har erhållits från tvångsförvaltaren. Erhållen hyres- och medlemsförteckning har enligt uppgift inte kunnat verifieras, vilket medför mycket stor osäkerhet i underlaget. Vidare hyrs flertalet av bostadsrätterna ut i andra hand, flertalet av hyresgästerna kunde ej uppvisa kontrakt på begäran. Undertecknad har även tagit del av hyresavtal avseende upplåtelse för radio- och telekommunikation, daterat 2013-03-18, samt nyttjanderättsavtal avseende miljörum, daterat 2025-05-12.

Då övervägande del av bostäderna är upplåtna med bostadsrätt har hyresbedömningen utförts utifrån ett antagande om nyttjande som hyresrätt. Mot denna bakgrund har en marknadsmässig hyra, enligt nedan, antagits i avkastningsbedömningen.

Värdebedömningen grundar sig på antagandet att erhållna uppgifter är korrekta och att inga avtal är uppsagda.

Centrala fastighetsdata

Utdrag ur fastighetsregistret avseende här aktuell fastighet.

Marknadsinformation m.m.

Information har inhämtats från aktuell kommun, Lantmäteriet, ortsprisdatabaser (UCBV och MSCI Property Intel), fastighetsägare samt fastighetsmäklare.

Miljöaspekter (förorenad mark eller byggnad)

Om ej annat anges nedan förutsätter värderingen att miljöskada ej föreligger på fastigheten. Värderingsobjektet är inte registrerat/markerad i Länsstyrelsens register (EBH-Kartan) med potentiella föroreningar inom markområdet. Inom ramen för detta uppdrag har det inte utförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom fastigheten.

Not: pågående föreläggande med vite föreligger, se nedan för vidare information.

2. OBJEKTSBESKRIVNING

VÄRDERINGSOBJEKT

På fastigheten finns uppfört en hyreshusenhet i 9 våningar med källare inrymmande 67 lägenheter om 5 293 kvm boarea (BOA). Nybyggnadsår 1971 enligt ekonomisk plan samt värdeår 1981 enligt taxeringsuppgifter.

Fastigheten är belägen ut med Thomsons väg i området Rosengård i östra delen av Malmö. Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär. Förskola, skolor, butik, lekplatser och grönområde finns närområdet.

Allmänna kommunikationer finns i närheten av bostaden i form av stadsbussar. Inre Ringvägen ligger direkt öster om fastigheten.

ADRESS

Thomsons väg 42, 44, 46, 48
213 72 Malmö

LAGFAREN ÄGARE
212000-1124
Malmö Kommun

UPPLÅTELSEFORM
Fastigheten är upplåten med tomträtt.

TOMTRÄTTSINNEHAVARE
F-1263-25-12

TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE, AVGÄLD M.M.
Ändamål: flerfamiljshus för bostäder upplåtna med bostadsrätt.
Avgäldsperiod: 10 år
Avgäld: 264 650 kronor.
Perioddatum från 2020-01-01.

Not: se bifogat fastighetsutdrag samt tomträttsavtal för vidare information. I nedan bedömt värde har upplåtelsen av tomträtten antagits fortlöpa under överskådlig tid.

MARKEN
Tomten omfattas av en hörntomt om 5 786 kvm. Ej bebyggd yta utgörs av grönytor samt hårdgjorda gång-, kör och parkeringsytor.

TAXERINGSVÄRDE
64 200 000 kr varav byggnadsvärde 51 000 000 kr samt markvärde 13 200 000 kr.
Hyreshusenhet, bostäder (typkod 320). Taxeringsår: 2025.

PLANFÖRHÅLLANDEN
Området omfattas av detaljplan, antagen 2005-02-09, Akt 1280K-ÄDP4838 samt äldre stadsplan från 1985-05-03. Akt 1280K-PL1637. Genomförandetiden har utgått. Plan anger mark för bostäder, handel och förskola. Byggnader på fastigheten samt bedrivna verksamheter förutsätts vara uppförda i enlighet med gällande planbestämmelser. För vidare information, se bilagda planbestämmelser.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR, SERVITUT, INTECKNINGAR M.M.
Fastigheten har andel i Malmö Taxeringsrevisorn GA:1 (gemensamhetsanläggning).
Ändamål: Kommunikationsytor, grönområden, brandväggar/utrymningsvägar, ledningar för konsumtionsvatten, spillvatten, dagvatten och dränering med tillhörande anordningar, fjärrvärmeledningar med tillhörande anordningar.

Fastigheten omfattas av officialservitut med beteckning 1280K-2022/86.1. Ändamål: fjärrvärmeledningar. Rättsförhållande: förmån.

För aktuella officialservitut och gemensamhetsanläggning/ar se bifogade akter för vidare information. Observera att avseende officialservitut (Akt 1280K-2022/86.1.) har, av hänsyn till GDPR, aktbilaga PR1, PR2, A1, 1 samt DA1 ej bifogats i värdeutlåtandet.

På fastigheten finns 2 inteckningar om totalt 33 330 400 kr. För mer information, se bifogat fastighetsutdrag.

3D-UTRYMME

Fastigheten Malmö Taxeringsrevisorn 5 är urholkad av ett eller flera 3D-utrymmen. Urholkningen avser fastigheten Malmö Taxeringsrevisorn 2 och omfattar ett underjordiskt parkeringsgarage. Urholkningen motsvarar en horisontell yta om cirka 1 166 kvm. Garageutrymmets övre gräns utgörs av *ovansidan av asfaltbeläggningen*. Skyddsrum finns i anslutning till 3D-utrymmet. För vidare information hänvisas till bifogad karta och förrättningsakt.

Not: se särskilda förutsättningar avseende parkeringsplatser belägna ovan 3D-utrymmet.

ENERGIDEKLARATION, MILJÖCERTIFIERING M.M.

Utförd 2020-04-17, bifogas separat.

MILJÖCERTIFIERING M.M.

Miljöcertifiering från LEED, BREEM SGBC samt Svanmärkning saknas för fastigheten

FÖRSÄKRING

Försäkringar är okända av undertecknad.

FÖRELÄGGANDEN, VITEN

Enligt uppgifter från Miljöförvaltningen i Malmö stad föreligger ett pågående föreläggande förenat med vite avseende åtgärdande av mikrobiell påväxt i lägenheter inom fastigheten Malmö Taxeringsrevisorn 5. Vite om 100 000 kr utgår om föreläggandet inte uppfylls i sin helhet inom föreskriven tid, vilken uppgår till sex (6) veckor från mottagandet av beslutet. Därefter kan motsvarande belopp komma att tas ut för varje ytterligare period om fyra (4) veckor som föreläggandet inte efterlevs fullt ut. Föreläggandet utfärdades 2022-02-22. För ytterligare information, aktuell status avseende föreläggandet samt tillgång till utredningsprotokoll hänvisas till Miljöförvaltningen i Malmö stad.

BYGGNAD

På fastigheten finns uppfört byggnader enligt nedan.

1. Huvudbyggnad

På fastigheten finns uppfört en hyreshusenhet i nio våningar med utgrävd källare. Byggnaden är vidbyggd fastigheten Malmö Taxeringsrevisorn 2 och utgör den norra delen av den s.k. *Kinesiska muren* i Malmö. Nybyggnadsår uppges till 1971 enligt ekonomisk plan samt värdeår 1981 enligt taxeringsuppgifter. Byggnaden inrymmer 67 lägenheter om sammanlagt cirka 5 293 kvm boarea (BOA) samt en samlingslokal (f.d. aktivitetslokal) om cirka 60–65 kvm (grovt uppmätt). Lägenheterna nås via fyra separata trapphus. Hiss och trappa finns i samtliga uppgångar.

Enligt ekonomisk plan redovisas följande lägenhetsfördelning:

- 48 lägenheter om ca 84 kvm (3 rum och kök)
- 17 lägenheter om ca 67 kvm (2 rum och kök)
- 2 lägenheter om ca 61 kvm (2 rum och kök)

Vid okulär besiktning har konstaterats att planlösningen i flertalet lägenheter har ändrats genom att vägg uppförts mellan kök och vardagsrum/matplats, varigenom ytterligare rum tillskapats. Lägenheternas faktiska rumsindelning avviker därmed i flera fall från vad

som anges i den ekonomiska planen och bifogade planritningar. Någon närmare utredning av ändringarnas omfattning, lovplikt eller godkännande har inte genomförts inom ramen för uppdraget.

Tvättstuga finns på entréplan (Bv) i respektive trapphus. I varje trapphus finns även separata hiss- och ventilationsutrymmen, varvid ventilationsutrymmena nås via lucka i tak. Därutöver finns ett mindre ventilationsutrymme i samlingslokalen.

Källarplan (Kv) inrymmer förråd, lägenhetsförråd, wc, pannrum, teknikrum, ventilationsutrymmen, elcentraler (med separat mätning av elförbrukning för samtliga lägenheter) samt övriga ytor.

Kortfattad byggnadsbeskrivning (sannolikt utförande)

9 plan med utgrävd källare.

Gjuten grund.

Fasad av prefabricerad betong.

Stomme i betong resp. trä.

Bjälklag av prefabricerad betong.

Yttertak av papp.

Fönster av isolerglas.

Balkonger/uteplats (ej inglasade)

Balkonger (ej inglasade).

Installationer (sannolikt utförande)

El, vatten och avlopp anslutet till allmänt nät.

Uppvärmning via radiatorkrets.

Som värmekälla nyttjas fjärrvärme (fjärrvärmecentral är troligen installerad under senare år).

Värmeåtervinning av frånluft (värmepumpsanläggning), anläggningen används ej i dagsläget (osäker funktion föreligger).

Mekanisk till- och frånluftsventilation (av äldre datum).

Porttelefon (fungerar ej enligt uppgift).

4 stycken tvättstugor med tvättmaskiner, torktumlare samt torkskåp.

Fiber/bredband finns indraget enligt uppgift från tvångsförvaltare.

Stigarledning (brandbekämpning).

Äldre hissar (4 st), osäker funktion föreligger.

Mast för radio och telekommunikation finns på tak (extern hyresgäst, se nedan).

Invändiga ytor (bostäder)

Då övervägande del av bostäderna är upplåtna med bostadsrätt skiftar skick, standard samt typ av ytskikt m.m. mellan de olika lägenheterna. Redovisningen nedan avser en översiktlig beskrivning av utförandet i de inspekterade lägenheterna och utgör inte någon fullständig teknisk genomgång i byggnadsteknisk mening.

Hall: Laminat/plastmatta/klinker på golv. Målade/tapetserade väggar.
Övervägande del av lägenheterna har plastmatta på golv samt målade väggar.

Kök: Modern till äldre köksinredning från nybyggnadsåret med elspis/inbyggnadsugn/häll, kyl/frys, ventilator och diskmaskin

(övervägande del av lägenheterna har diskmaskin). Plastmatta/laminat/klinker på golv samt målade väggar. Övervägande del av köken är av äldre datum med normal till äldre standard. Fuktskador (skador i ytskikt) noterades i anslutning till kyl/frys i flertalet lägenheter. Utgång till balkong.

- Badrum:** Inrett med wc, tvättställ och badkar/dusch (övervägande del med badkar). Plastmatta/kakel på golv samt halvkaklade väggar resp. helkaklade. Övervägande del av badrummen är från nybyggnadsåret och håller äldre skick och standard, underhålls-/renoveringsbehov föreligger. Många av badrummen är utrustade med tvättmaskin och torktumlare.
- WC:** Inrett med wc och tvättställ. Övervägande av lägenheterna har plastmatta på golv samt målade väggar. Äldre skick och standard med underhållsbehov. Flertalet av inspekterade toaletter var belamrade med diverse lösöre och gick ej att inspektera i sin helhet.
- Vard.rum:** Parkett/laminat på golv samt målade/tapetserade väggar utgång till balkong.
- Sovrum:** Laminat/parkett/plastmatta på golv samt målade/tapetserade väggar. Garderober. Övervägande del av lägenheterna har laminat resp. plastmatta på golv samt målade väggar. Ett fåtal av lägenheterna har heltäckningsmatta.
- Övrigt:** Inglasade balkonger mot väster, nås via köket/matplats samt vardagsrum.

För rumsfördelning och storlek se bifogade planritningar, notera att avvikelser förekommer.

Skick och standard

Då bostäderna huvudsakligen är upplåtna med bostadsrätt varierar skick och standard mellan lägenheterna, från äldre skick och standard till renoverade lägenheter med normal till god standard. Övervägande del av lägenheterna bedöms dock hålla äldre skick och standard. Eftersatt underhåll bedöms föreligga såväl interiört som exteriört. Vid inspektion uppgav flera lägenhetsinnehavare att hissar, värmesystem och ventilation fungerar bristfälligt. Ventilationssystem och hissar är av äldre datum och bedöms vara i behov av översyn samt sannolik modernisering inom överskådlig tid. Entrédörrar och källardörrar är i mycket dåligt skick, dörrar saknar lås och fungerande taggsystem.

Tvättstugor bedöms hålla normal standard med maskiner av äldre datum, underhållsbehov föreligger, bl.a. noterades fuktskador i anslutning till flera golvbrunnar. Källarutrymmena uppvisar eftersatt underhåll. Vid inspektionstillfället var stora delar av källaren belamrade med lösöre och skräp, vilket medförde att samtliga ytor inte kunde inspekteras. Vattenansamling noterades på golv i källare. Enligt uppgift från tvångsförvaltaren beror vattenansamlingen på ett tidigare läckage från ett avloppsrör, vilket uppges ha åtgärdats genom att man bytt av delar av avloppsstammen. Vidare uppges att sannolikt flera avloppsstammar är igensatta och i behov av översyn. Vid

inspektion noterades flertalet fuktgenomslag på väggar i trapphus (samtliga), troligen till följd av läckage från avloppsstammar eller brunnar i lägenheternas badrum.

Övervägande delen av badrummen är av äldre datum från nybyggnadsåret och bedöms ha uppnått eller passerat sin tekniska livslängd. Flertalet badrum uppvisade tecken på mögel- och fuktskador, främst i form av fuktfläckar i tak samt mögelpåväxt i anslutning till badrumsfönster. De badrum som renoverats bedöms i flera fall sannolikt inte vara fackmannamässigt utförda. Inga intyg har tillhandahållits av undertecknad.

I övervägande del av lägenheterna noterades även skador och mögelpåväxt på fönster, i tak samt i vägg- och takvinklar i sovrum. Skadorna förekommer främst i rum belägna mot Inre Ringvägen (östra fasaden). Orsaken bedöms kunna vara bristfällig ventilation och/eller otäta mjukfogar mellan prefabricerade betongelement i fasaden. Vidare teknisk utredning rekommenderas för en eventuell köpare. Fönster är av äldre datum och uppvisar eftersatt underhåll, framför allt avseende fönsterkupor (fukt och rötskador noterades). Balkonger bedöms vara i behov av översyn, fuktskador och mögelpåväxt noterades på flertalet balkonger.

En av lägenheterna (nr 120) var vid inspektionstillfället tomställd till följd av omfattande mögel- och fuktskador i badrum, wc, vardagsrum och sovrum. Lägenheten bedöms vara i behov av genomgripande sanering och renovering.

Som en följd av det omfattande eftersatta underhållet har en anpassning gjorts i kassaflödeskalkylen för att till viss del beakta underhållsbehovet. Anpassningen har beaktats under år 1 i kalkylen och framgår av kalkylen enligt kapitel 5. Bedömningen har gjorts på en övergripande nivå och motsvarar inte nödvändigtvis det faktiska framtida åtgärdsbehovet.

2. Övriga byggnader (förrådsbyggnader samt miljöhus)

På fastighetens nordöstra del finns flertalet mindre byggnader uppförda, inrymmande förråd samt en byggnad avsedd som miljöhus. Byggnaderna är av enklare karaktär, ej isolerade, och underhållsbehov föreligger. Fasaderna utgörs av träpanel, grundläggning av asfalt samt tak belagda med takpannor. Vid inspektionstillfället var flertalet av byggnaderna belamrade med diverse lösöre och byggmaterial, varvid stora delar av ytorna inte kunde besiktigas. Del av miljöhuset upplåts till MKB Fastighets AB. För vidare information hänvisas till bilagt nyttjanderättsavtal.

YTOR OCH HYROR

I tabellen nedan redovisas värderingsobjektets ytor samt bedömda marknadshyror för år 2026. I det fall utgående hyra har bedömts under- eller överstiga bedömt marknadshyra har hyra justerats under kalkylperioden. Se nedan kommentarer för vidare information.

Lokalslag	Area/kvm	Kr/kvm år	Utg. varmhyra/år
Bostäder (67 lgh)	5 293	1 300	6 880 900 kr
Mast/Tele*	-	-	66 500 kr
Totalt	5 293 (BOA)		6 947 400 kr

Genomsnittlig hyra för bostäder om ca 1 300 kr/kvm år.

Kommentar hyror

I närområdet har hyresnivåer för bostäder med *liknande egenskaper* noterats i intervallet 1 150–1 450 kr/kvm, beroende på storlek, skick och standard. För de befintliga hyresrätterna inom fastigheten (4 st) uppgår utgående hyror till 5 728–7 391 kr/mån, motsvarande 1 024–1 092 kr/kvm och år. Utgående hyror bedöms delvis som mycket låga men försvarbara med hänsyn till nuvarande skick och standard.

För lägenheter om 61–67 kvm har en genomsnittlig hyra om cirka 1 340 kr/kvm och år antagits, motsvarande hyror i intervallet 7 258–7 817 kr/mån. För lägenheter om 84 kvm har en genomsnittlig hyra om cirka 1 290 kr/kvm och år antagits, motsvarande hyror i intervallet 8 925–10 080 kr/mån.

De genomsnittliga varmhyrorna för bostäderna uppgår till totalt 6 880 900 kr/år, motsvarande ca 1 300 kr/kvm år.

Ovan bedömda hyresnivåer om 6 880 900 kr (1 300 kr/kvm år) för bostäder förutsätter att erforderliga underhålls- och renoveringsåtgärder genomförs i enlighet med de anpassningar som beaktats i kassaflödeskalkylen enligt kapitel 5. Om åtgärderna inte genomförs, eller endast delvis genomförs, kan faktisk hyresnivå understiga den bedömda, vilket påverkar det bedömda värdet negativt.

**Hi3G Access AB* förhyr ett område inom Malmö Taxeringsrevisorn 5 för radio- och telekommunikation för en utgående årshyra (2026) om ca 66 650 kr. Förlängning 36 månader, uppsägningstid 9 månader, löptid kontrakt: 2026-01-01 till och med 2028-12-31. Hyran har endast beaktats under kontraktstiden (t.o.m. 2028-12-31). Enligt uppgift från tvångsförvaltare är ej hyresavtalet uppsagt per dagens datum. Se hyresavtal för vidare information.

Nyttjanderättsavtal för miljörum inom Malmö Taxeringsrevisorn 5, *MKB Fastighets AB* hyr delar av miljörum (MKB har rätt att placera och bibehålla 5 kärl avseende restavfall och 3 kärl avseende matavfall). Ersättning utgår med 3 875 kr/mån, motsvarande 46 500 kr/år. Utgående hyra har endast beaktats under år 1 i kalkylen. För vidare information se bifogat nyttjanderättsavtal.

DRIFTS-/ UNDERHÅLLSKOSTNAD

Bedöms mot bakgrund av nyttjande, lokaltyp, ålder, uppvärmning m.m. schablonmässigt (REPAB FAKTA årskostnader bostäder) och erfarenhetsmässigt enligt nedan. Inga historiska kostnader för drift- och underhåll har erhållits av nuvarande ägare. Avsättning för periodiskt underhåll syftar till att täcka huvuddelen av kostnaderna för att vidmakthålla byggnadens funktion. I nedan bedömda kostnader ingår ej poster för eftersatt underhåll eller hyresgäst Anpassningar, dessa kostnader regleras genom separata anpassnings-/ investeringskostnader under kalkylperioden.

Lokalslag	Area/kvm	Kr/kvm år	Drift- & underhåll/år
Bostäder (67 lgh)	5 293	570	3 017 010 kr
Totalt	5 293 (BOA)		3 017 010 kr

Genomsnittlig kostnad för D & U om ca 570 kr/kvm år.

FASTIGHETSSKATT

Fastighetsavgiften för 2026 utgår för hyreshus med 0,3 % av taxeringsvärdet alternativt 1 784 kr per bostadslägenhet och år.

3. MARKNADSANALYS

OMVÄRLDSANALYS

Under normala omständigheter hade den allmänna marknaden beskrivits i detta avsnitt, exempelvis konjunktur, räntor, arbetsmarknad och transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden. Pågående kriget i Ukraina samt pandemin (COVID-19) har haft stor negativ inverkan på världsmarknaden. Effekterna är svåröverblickbara men har redan fått mycket omfattande konsekvenser för de makroekonomiska förutsättningarna i Sverige.

Samtliga marknadssektorer, däribland hyres- och fastighetsmarknaderna har påverkats, vilket innebär en ökad osäkerhet i att förlita sig på tidigare jämförbara data. Det nya läget på marknaden med ett högre ränteläge, hög inflation samt fortsatta kostnadsökningar har resulterat i att marknaden tvärnitade under tredje kvartalet 2022 jämfört med 2021. Det nya läget med ökande kostnader för finansiering tillsammans med inflationsutvecklingen har resulterat i att köparna har en helt annan kalkyl att förhålla sig till än tidigare, varav antalet presumtiva köpare har minskat avsevärt den senaste tiden.

Uppgifter om marknaden, exempelvis från fastighetsmäklare, transaktionsrådgivare och kunder bekräftar att de nya förutsättningarna resulterat i flertalet försäljningar avbrutits eller blivit uppskjutna, dels för att köpare inte kunnat erhålla nödvändig finansiering och dels för att säljaren och köpare ej är överens om de nya förutsättningarna som råder.

Efter sommaren 2022 har det således skett ett kraftigt skifte och det noteras ett uppenbart stillestånd på marknaden. Under de senaste åren finns därför på regional nivå mycket bristfälligt material att redovisa och som ej ännu fångats upp av äldre statistik. Den låga aktiviteten på bedöms dock bestå tills dess att marknaden har anpassat sig till de nya nivåerna och rådande förutsättningar. Den senaste tiden har dock en något högre aktivitet på transaktionsmarknaden noterats. Vid årsskiftet 2025/26 väntas transaktionsvolymerna öka något i takt med räntesänkningarna får genomslag på marknaden.

Efter en period med hög inflation föll inflationen tillbaka och stabiliserades under våren 2025. Efter att ha stabiliserats under våren präglades sommaren av en högre inflationstakt. KPIF uppgick i december 2025 till 2,1 % (2,3 % för november 2025). Riksbanken mål är att inflationen ska vara 2 % per år mätt med KPIF (konsumentprisindex med fast ränta). Till följd av en något dämpad inflation lämnade Riksbanken styrräntan oförändrad under december på 1,75 %. Med tanke på inflationen har stabiliserats något finns en förväntan från marknaden om lägre kostnader för drift- och underhåll samt för finansiering, vilket påverkar investeringsviljan positivt.

Vidare finns en förväntan att hyresförhandlingarna de närmsta åren landar högre än inflationen vilket är positivt för bostadssegmentet. Transaktionsmarknaden för bostäder har drabbats extra hårt av det högre kostnadsläget, vilket har resulterat i högre yields för den denna typ av fastigheter den senaste åren. Marknaden för industrier, särskilt lättindustri har påverkats i mindre grad än de andra segmenten. Avkastningarna är vanligtvis höga för dessa typer av objekt och nyproduktionen relativt låg. Omflyttningen bedöms även vara relativt låg för hyresgäster. Presumtiva köpare är även till stor del till

egenanvändare, vilka kan betala ett något högre pris än den som köper för förvaltnings-syfte kan.

Trots en positiv förväntan från marknaden och en ökad aktivitet bedöms utfallet av värderingar fortfarande som relativt osäkra på grund av bristfälligt ortprismaterial, varvid en större grad av försiktighet förordas. Vidare riskerar handelskonflikten mellan USA och omvärlden att påverka världsmarknaden negativt. Utfallet av högre tullar till USA är givetvis mycket osäkert. De negativa effekterna på BNP och inflationen bedöms dock bli större om fler länder blir indragna i konflikten. Fastighetsvärderingar bör av ovan anledning därför uppdateras mer frekvent än under normala omständigheter.

ORTSANALYS, MALMÖ KOMMUN

Allmänt

Det aktuella objektet ligger i Malmös kommun som är belägen i sydvästra delen av Skåne. Kommunen angränsar till Burlöv, Staffanstorps, Svedala och Vellinges kommuner. De tre största tätorterna är Malmö, Bunkeflostrand och Oxie. I Malmö kommun bor 365 644 invånare. Befolkningen i Malmös kommun ökade under perioden 2000–2024 med 106 065 personer (40,9 %) till 365 644 personer. Det senaste året ökade folkmängden i Malmös kommun med ca 3 511 personer.

Kommunikation

Kommunikationen till och från Malmös kommun är god med täta buss- och tåg-förbindelser till omkringliggande städer och regioner. Med Öresundstågen tar man sig enkelt över till Kastrup på bara 20 minuter. Det går även pendeltåg från Malmö centralstation till de flesta stationer i Skåne. Vad det gäller bussförbindelser går det gröna bussar inom kommunen som gör det enkelt att ta sig runt i kommunen. Det går också gula bussar till busstationer runt om i Skåne. Majoriteten av bussarna utgår ifrån Södervärn och Malmö centralstation.

Arbetsmarknad

I kommunen finns totalt ca 41 064 företag (arbetsställen) registrerade. Största arbetsgivare (2023) är Malmö kommun med 23 525 anställda, Region Skåne (9 425), Polismyndigheten (2 675), Malmö Universitet (1 875), Trygg-Hansa Försäkring filial (1 275), samt Pågen Färskebröd AB med 1 175 anställda. De branscher som sysselsatte flest personer i Malmö år 2022 var "företagstjänster" (36 065), "vård och omsorg; sociala tjänster" (28 104) och "handel" som sysselsatte 26 058 personer.

År 2024 uppgick antalet nya företag per 1000 invånare mellan 16–64 år i Malmö till 12,6 vilket kan jämföras med 11,1 företag i Skåne och 10,9 företag i riket. Antalet arbetssökande (16–64 år) år 2024 uppgick till 23 138 personer, motsvarande 12,4 %, vilket låg över såväl snittet i länet som i Sverige.

Inkomst och utbildningsnivå

År 2023 uppgick medianinkomsten i kommunen till 314 488 kr, vilket kan jämföras med 342 780 kr för Sverige. Malmö har en kommunalskatt om totalt 32,42 %. Av befolkningen i Malmö i åldern 20–64 år hade 40,1 % minst en treårig eftergymnasial utbildning.

Fastighetsmarknaden

År 2023 fanns det totalt 180 922 bostäder i Malmö. Av dessa stod hyresrätter för 47,0 % av beståndet, följt av bostadsrätter (39,6 %) och äganderätter (13,4 %). År 2023 färdigställdes 3 200 lägenheter i Malmö. I genomsnitt har 2 413 lägenheter färdigställts årligen under den senaste tioårsperioden. Under år 2020 var bostadsbyggandet i kommunen rekordstort, det färdigställdes över 3 000 bostäder, vilket är den högsta nivån under hela 2000-talet. Behovet av nya bostäder bedöms vara stort inom Malmös tätort till följd av en sedan länge ansträngd bostadsmarknad i Skåne. Malmö stad bedriver flera omfattande och långsiktiga stadsutvecklingsprojekt som syftar till att tillföra ett betydande antal bostäder och arbetsplatser, vilket bedöms stärka stadens tillväxt och attraktivitet över tid.

Nyhamnen är ett större stadsutvecklingsområde med en godkänd översiktsplan för utvidgning av Malmös stadskärna mot vattnet. Området bedöms kunna tillskapa cirka 7000–9 000 bostäder samt 15 000–21 000 arbetsplatser. Utbyggnaden planeras ske etappvis över lång tid, med beräknad genomförandeperiod fram till omkring år 2050.

Hyllie är ett av Malmös största utvecklingsområden och planeras som en tät och funktionsblandad stadsdel med omkring 9 000 bostäder och ett motsvarande antal arbetsplatser vid full utbyggnad. I dagsläget finns cirka 8 000 arbetsplatser i området, och antalet bedöms öka successivt fram till omkring år 2040. Utbyggnaden sker etappvis genom detaljplaner och markanvisningar, med tydlig inriktning mot hållbar infrastruktur och energiförsörjning.

Varvsstaden utgör ett ytterligare större stadsutvecklingsprojekt i Västra Hamnen och planeras omfatta cirka 2 500 bostäder och omkring 4 000 arbetsplatser. Området utvecklas etappvis med en kombination av bevarande av kulturhistoriska industribyggnader och ny bebyggelse, vilket bedöms bidra till Malmös långsiktiga stadsutveckling.

Befolkningsprognosen pekar mot att Malmös invånarantal år 2027 kommer att vara omkring 378 000. Det betyder en genomsnittlig tillväxt per år på omkring 5 000 invånare. Det innebär ett behov av omkring ca 1 900 bostäder per år.

FAKTA		Malmö	Sverige
Befolkningsmängd, 2024	<i>Tredje högsta i Sverige</i>	365 644	10 587 710
Befolkningstillväxt (%), 2021-24		4,0	1,3
Medelålder, 2023	<i>Femte lägsta i Sverige</i>	39,0	42,2
Arbetslöshet (%), 2024	<i>Näst högsta i Sverige</i>	12,4	6,8
Nyföretagande (per 1000 inv.), 2024)		12,8	11
Skattesats (%), 2025		32,42	32,41
Medianinkomst (kr), 2023		314 488	342 780
Eftergymnasial utbildning (%), 2024		40,1	34,4

Källa: MSCI, SCB, Arbetsförmedlingen, Malmö kommun, Region Skåne, Svenskt Näringsliv.

4. VÄRDERINGSMETODIK

ALLMÄNT

Värdebedömningen avser att fastställa fastighetens 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 vanligtvis följande analysmetoder.

ORTSPRISMETODEN

Metod för bedömning av en fastighets marknadsvärde med ledning av betalda priser för likartade fastigheter, 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.

AVKASTNINGSMETODEN

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som innehavet av värderingsobjektet förväntas ge upphov till under en viss tid (kalkylperiod) nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Vid nyttjandet av metoden är det viktigt att återspegla marknadens synsätt vid värdetidpunkten. Ingående parametrar som exempelvis hyror respektive drift- och underhållskostnader används i den mån de anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter ej är tillgängliga eller om de inte bedöms vara marknadsmässiga baseras kalkylen istället på värden som anses normala för det aktuella objektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och framtidsbedömningar.

Avkastningsmetoden delas normalt in i följande två beräkningsmodeller beroende på val av kalkylperiod/tidshorisont.

Direktavkastningsmetoden (marknadsanpassad intäkts- och kostnadsanalys)

Baserad på normaliserade intäkter och kostnader där nettoavkastningen (driftnettot) under ett års tid evighetskapitaliseras.

Kassaflödesmetoden

I denna metod räknar man med löpande betalningsströmmar över en kalkylperiod, normalt 5 eller 10 år. För kalkylperioden ska in- och utbetalningar prognostiseras för varje år. Det årliga driftnettot samt ett bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut nuvärdesberäknas till värdetidpunkten.

5. VÄRDEBEDÖMNING

METODTILLÄMPNING

Bedömningen av fastighetens marknadsvärde grundar sig dels på avkastnings-/kassaflödesmetoden och dels på ortsprismetoden.

KASSAFLÖDESMETODEN

Kassaflödesmetoden baseras på nedanstående förutsättningar.

Kalkylperiod

Kalkylen har utförts med en kalkylperiod om 10 år.

Inflationsantagande

Ett långsiktigt inflationsantagande om 2 % för år 2026 och framåt har antagits under kalkylperioden. Antagandet är i nivå med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

Hyresinbetalningar

6 880 000 kr, bedöms inflationsutvecklingen.

Drifts- och underhållskostnader

3 017 000 kr, bedöms följa inflationsutvecklingen.

Tomträttsavgäld

Nuvarande tomträttsavgäld om 264 650 kr per år har lagts till grund för kalkylen och antas gälla under hela kalkylperioden. Det ska dock noteras att stor osäkerhet föreligger avseende framtida utveckling av avgälden, då denna i hög grad påverkas av politiska beslut, utvecklingen på fastighetsmarknaden samt förändringar i praxis och rättsliga bedömningar avseende avgäldsrenta och andra relaterade parametrar.

Vakansgrad/hyresrisk

Bedöms utifrån läge, storlek samt skick och standard som relativt låg. I kalkylen antas dock en hyresrisk om 1 % under hela kalkylperioden.

Anpassningar

En anpassning har gjorts i kalkylen då ett omfattande underhålls- och renoveringsbehov bedöms föreligga. Åtgärdsbehovet avser bland annat mögelsanering, målning, renovering av badrum (övervägande del är behov av renovering), översyn av avloppsstammar samt åtgärdande av flertalet fönster (framför allt kupor i sovrum) som bedöms vara i akut behov av underhåll (fukt och rötskador noterades). Vidare är en av lägenheterna i behov av totalrenovering till följd av omfattande fukt och vattenskador. På längre sikt bedöms även behov föreligga av en genomgripande översyn och modernisering av ventilations-systemet, i syfte att säkerställa att anläggningen uppfyller gällande krav enligt obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Kostnaderna bedöms vara förenade med betydande osäkerhet och har endast grovt uppskattats utifrån egna erfarenheter samt enligt AFRYS prisbok (pris-databas över kostnadsbedömningar i byggprocessen vid bl.a. ombyggnad). Kostnaden för de mest akuta åtgärderna bedöms ej understiga 10 000 000 kronor. En eventuell köpare rekommenderas att genomföra fortsatt teknisk utredning för att klarlägga eventuella fel och brister samt erhålla mer exakta kostnadsbedömningar. Ovan bedömda kostnader har beaktats som en anpassning under år 1 i kalkylen.

Kalkylränta och restvärdesbedömning

Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. Då kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell beläning utgör kalkylräntan räntekravet på totalt kapital. Teoretiskt utgörs val av kalkylräntan den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande

kalkylperiodens längd, därtill läggs en fastighetsrelaterad risk beroende på objektets utformning, läge, storlek samt alternativa användningsmöjligheter m.m.

Kalkylräntan för nuvärdesberäkning av driftnetton har i kalkylen antagits till 7,17 %. Det viktade direktavkastningskravet vid beräkning av restvärdet vid kalkylperiodens slut har bedömts till 5,17 %. Restvärdet beräknas som prognostiserat driftnetto första året efter kalkylperioden i förhållande till ett marknadsmässigt bedömt direktavkastningskrav.

Kassaflödeskalkylen ger med ovanstående ingående parametrar följande resultat.

Resultat av kassaflödesmetoden

Nuvärde av driftnetto	17 926 tkr
Nuvärde av restvärde	40 762 tkr
Totalt avkastningsvärde	58 762 tkr

Motsvarande ett genomsnittligt värde om 11 102 kr/kvm.

ORTSPRISMETODEN

För att identifiera relevant ortprismaterial har följande urvalskriterier använts vid utlistningen.

- Fastighetstyp: Hyreshusenheter (typkod 320, 321)
- Område: Malmö kommun (Malmö tätort)
- Förvärvstid: Från 2023-01-01 – per dagens datum.
- Storlek: 1 000 – 12 000 kvm
- K/T: 0,85–5,00

Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort, liksom transaktioner där bank eller kreditinstitut förvärvat fastigheten i syfte att säkra pant eller liknande.

Under den studerade perioden har totalt åtta (8) fastigheter med ovan angivna egenskaper omsatts. Dessa har sålts till priser i intervallet 11 749 – 30 412 kr/kvm, med ett genomsnitt om 21 562 kr/kvm. Det genomsnittliga K/T-talet uppgår till 1,3, med ett variationsintervall om 0,87–1,63. Samtliga av ovanstående objekt är av mindre karaktär samt av äldre datum (värdeår). Inga av köpen avser fastigheter upplåtna med tomträtt. Inget av de redovisade transaktionerna bedöms vara direkt jämförbar med det aktuella värderingsobjektet.

I värderingsobjektets direkta närområde finns även ett äldre köp från 2021-12-15 med liknande egenskaper som värderingsobjektet. MKB Fastighets AB köper tomträtten till Malmö Taxeringsrevisorn 2 för en köpeskilling om 80 000 000 kr, motsvarande ca 12 000 kr/kvm. Objektet utgörs av 6 653 kvm BOA. Fastigheten är vidbyggd värderingsobjektet. Notera att fastigheten även omfattas av flera 3D-utrymmen, vilka utgörs av två underjordiska garage om 1 236 kvm resp. 1 166 kvm i horisontalplan (urholkar Fastigheten Taxeringsrevisorn 4 och 5).

Ett antal bolagstransaktioner som har genomförts senaste tiden i har även studerats enligt nedan.

2025-12-16, Trianon Köper Fritz 3 m.fl. Köpeskilling om ca 188 000 000 kr, motsv. ca 19 200 kr/kvm. Utgörs av 9 445 kvm BOA, 355 kvm LOA, 170 lägenheter. Hyresvärde om ca 15 800 000 kr. Bedömd direktavkastning 5,10-5,20%

2025-12-15, Trianon Köper Malmö Grunden 3 m.fl. Köpeskilling om ca 240 000 000 kr, motsv. ca 17 800 kr/kvm. Utgörs av 12 998 kvm BOA, 442 kvm LOA. Värdeår 1965-1988. Totalt 10 fastigheter belägna i Sofielund inrymmande 172 lägenheter. Hyresvärde om ca 20 600 000 kr. Bedömd direktavkastning 5,10-5,20 %.

2025-09-30, Trianon köper Malmö Nibelungen 1, köpeskilling om ca 113 000 000, motsv. 24 912 kr/kvm. Utgörs av 4 454 kvm BOA samt 82 kvm LOA. Värde år 1998, 97 Lägenheter varav 51 lägenheter nyttjas som korttidsboende. Hyresvärde om ca 9 000 0000 kr (1 984 kr/kvm) Bedömd direktavkastning om ca 5,35-5,45 %.

2025-07-04, Folksam köper Tjuren 11 & Ellenbogen 13, köpeskilling ca 124 000 000 kr, motsv. 34 569 kr/kvm. Utgörs av ca 3 185 kvm BOA samt 470 kvm LOA. Värdeår 1945- 1960. Bedömd direktavkastning om 3,25-3,35 %

2025-04-30, Kanslihuset köper Onsjö 7, Köpeskilling ca 75 000 000 kr, motsv. 36 110 kr/kvm. Utgörs av 2 064 kvm BOA, 13 kvm LOA. Värdeår 1942, totalt 40 lägenheter. Hyresvärde om ca 3 800 000 kr. Bedömd direktavkastning 3,40- 3,50 %.

Direktavkastningarna är relativt svåra att entydigt härleda ur ovanstående ortprismaterial men bedöms, med hänsyn till marknadsmässiga parametrar, tillgänglig statistik samt jämförbara delmarknader, i huvudsak variera inom intervallet 3,25–5,40 %. Transaktioner med direktavkastning understigande cirka 4,0 % bedöms i huvudsak avse fastigheter i mer centrala lägen samt med högre skick, standard och bedöms därför inte vara fullt jämförbara med det aktuella värderingsobjektet.

Mot bakgrund av ovanstående, samt med beaktande av objektets tomträttsupplåtelse, ålder, storlek och förhöjda riskprofil, bedöms ett marknadsmässigt direktavkastningskrav för Malmö Taxeringsrevisorn 5 uppgå till cirka 5,25 %.

SUMMERING

Som synes är ortprismaterialet spretigt, med relativt stora prisvariationer och inga direkt jämförbara köp den senaste tiden. Avkastningsmetoden indikerar ett lägre värde än ortsprismetodens genomsnittliga värde om cirka 21 562 kr/kvm. Det lägre värdet bedöms dock vara försvarbart med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper avseende läge, skick, standard, utformning och storlek. Mot bakgrund av bristfälliga ortprismaterialet har i detta fall störst vikt lagts vid resultatet av det avkastningsbaserade värdet.

Objektet bedöms därmed betinga ett värde i nivå med det avkastningsbaserade värdet om cirka 60 000 000 kr, motsvarande cirka 11 350 kr/kvm eller ett K/T-tal (köpeskilling i relation till taxeringsvärde) om cirka 0,93.

6. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms tomträttens marknadsvärde till **60 000 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-01-29

Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BILAGA 1, KASSAFLÖDESANALYS, NYCKELTAL M.M.

TAXERINGSREVISORN 5

Kassaflödesanalys											
(kSEK)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	<11>
Hyra, bostäder	6 881	7 019	7 159	7 302	7 448	7 597	7 749	7 904	8 062	8 223	8 388
Hyra, Mast/tele.	67	68	69	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg, fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg, övrigt (miljöhus)	47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Justering, bruttohyra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa bruttohyra	6 994	7 087	7 228	7 302	7 448	7 597	7 749	7 904	8 062	8 223	8 388
Vakans, bostäder	-69	-70	-72	-73	-74	-76	-77	-79	-81	-82	-84
Hysesavdrag / Rabatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intäktsbortfall	-69	-70	-72	-73	-74	-76	-77	-79	-81	-82	-84
Nettointäkt	6 925	7 016	7 157	7 229	7 374	7 521	7 672	7 825	7 981	8 141	8 304
DoUh, bostäder	-3 017	-3 077	-3 139	-3 202	-3 266	-3 331	-3 398	-3 466	-3 535	-3 606	-3 678
Anpassning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	-120	-122	-124	-127	-129	-132	-135	-137	-140	-143	-146
Tomträttsavgäld	-265	-265	-265	-265	-265	-265	-265	-265	-265	-265	-265
Justering, DoUh	-10 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nettokostnader	-13 401	-3 464	-3 528	-3 593	-3 660	-3 728	-3 797	-3 868	-3 940	-4 013	-4 088
Driftnetto	-6 476	3 552	3 629	3 636	3 714	3 793	3 875	3 957	4 042	4 128	4 216

Nyckeltal			
Marknadsvärde per kvm	11 102 SEK / m2	Startår	År 1
Initial direktavkastning	-11,02 %	Kalkylperiod	10 år
Direktavkastningskrav för restvärdesberäkning	5,17 %		
Kalkylränta för restvärdet	7,17 %		
Kalkylränta för driftnetto	7,17 %		
Marknadsvärde / Summa taxeringsvärde	0,92		

Känslighetsanalys		
Parameterförändring	Nytt värde	Diff
Vakansen ökar 10%	45,2 Mkr	-23,0%
Direktavkastningskrav ökar 1%	48,1 Mkr	-18,2%
DoUH ökar 35 SEK/kvm	54,3 Mkr	-7,5%
Alla samtidigt	33,0 Mkr	-43,9%

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad



Foto, fasad



Foto, Fasad



Foto, fasad



Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad



Foto, förrådsbyggnader



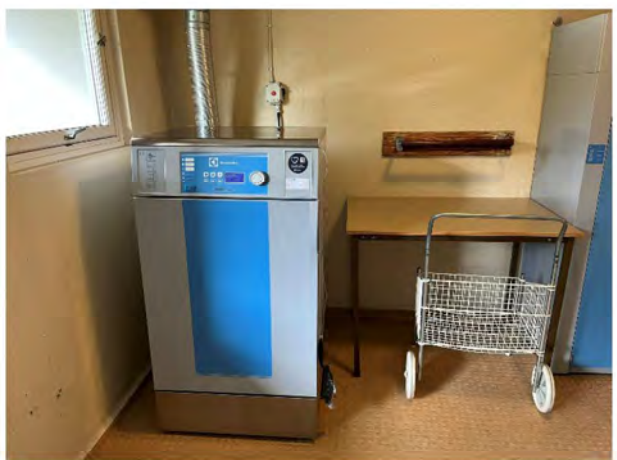
Foto, Förråd



Foto, förråd



Foto, förråd



Foto, tvättstuga

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, tvättstuga



Foto, tvättstuga



Foto, källare (lägenhetsförråd)



Foto, källare (värmepumpar)



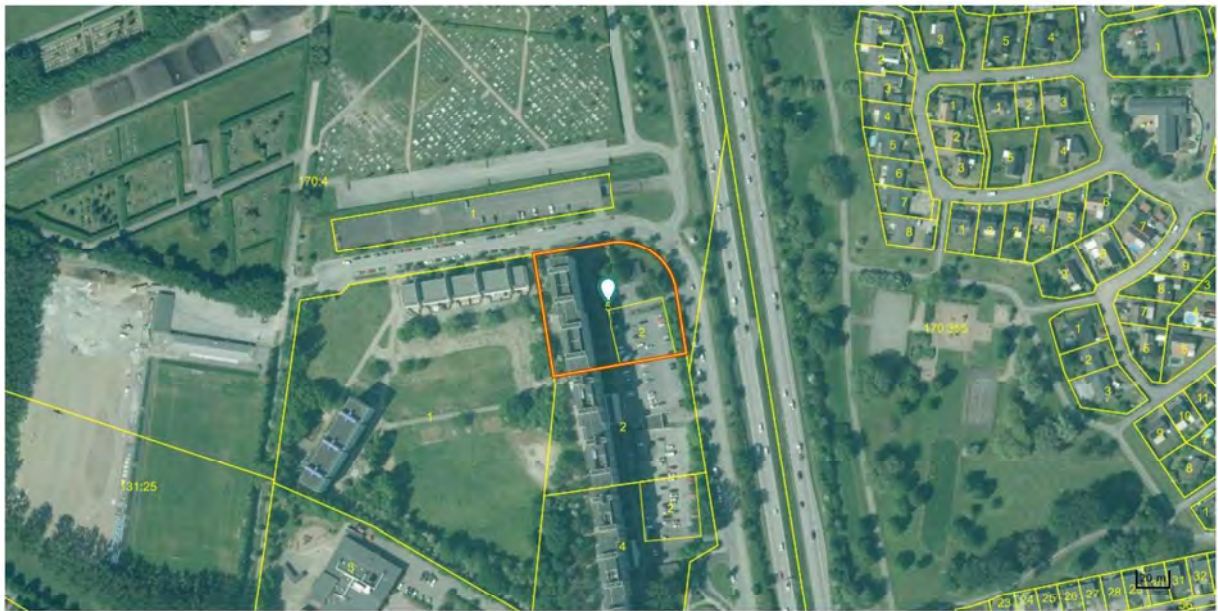
Foto, Källare (undercentral)



Foto, Vind (ventilationsaggregat)

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, ORTFOTO/FASTIGHETSKARTA



Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Malmö Taxeringsrevisorn 5	909a6a61-4a78-90ec-e040-ed8f66444c3f	121082618	2023-01-02
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1280	Västra Skrävlinge	101120	2025-09-11
3D-information	Fastigheten är upplåten med tomträtt		Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.			2025-12-18

Adress

Adress

Thomsons Väg 42, 44, 46, 48
213 72 Malmö

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769619-1746 Bostadsrättsföreningen 5:an C/O Senad Halimovic Thomsons Väg 46, Lgh 1101 213 72 Malmö Inskrivet ägarnamn: Brf Thomsons Väg I Malmö	1/1	2009-06-18	09/19446

Berört fång

09/19446, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2009-03-24
Köpeskilling: 24 103 251 SEK
(avser hela tomträtten)

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag	Ändamål
2009-06-17	09/19285	2009-03-19	Flerfamiljshus för bostäder upplåtna med bostadsrätt
Avgäld	Avgäldsperiod	Perioddatum från	Inskränkningar
264 650 SEK	10 år	2020-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Äldre tomträtt enl. lag före 1954	Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas
2070-01-01	40 år	Nej	

Anmärkningar

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-1124	1/1	1907-05-06	07/562

Malmö Kommun
Malmö Stad
205 80 Malmö
Inskrivet ägarnamn: Malmö
Kommun

Berört fång 36/256 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 09/624 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 67/104 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 53/236 Ingen köpeskilling redovisad
Berört fång 35/633 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 09/623 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 60/808 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 07/562 Byte: 1907-04-08 Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar
Id-nummer kompletterat 94/12763
Anmärkning 81/93

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-03-03, 695.241 sek beslutsnummer 1225659372	Inskrivningsdag 2025-03-06	Akt D-2025-00079108:1
---	--------------------------------------	---------------------------------

Anmärkningar
Avser inteckning 09/22385

Tvångsförvaltning	2025-03-07	D-2025-00081027:1
-------------------	------------	-------------------

Anmärkningar
Gäller t o m 2028-03-06 D-2025-00081027:2

Utmätning 2025-03-07 456 079 sek beslutsnummer 1225715075	2025-03-11	D-2025-00085734:1
---	------------	-------------------

Anmärkningar
Avser inteckning 09/22385

Utmätning 2025-03-28, 2 118 695 sek, 1225955622.	2025-04-03	D-2025-00116414:1
Utmätning 2025-06-30, 246 923 sek, beslutsnummer 12253865682	2025-07-02	D-2025-00235180:1

Anmärkningar
Avser inteckning 09/22385

Utmätning 2025-09-08, 351 818 sek, beslutnummer 12254645471	2025-09-10	D-2025-00321993:1
---	------------	-------------------

Anmärkningar
Avser inteckning 09/22385

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 33 330 400 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	25 400 000 SEK	2009-07-17	09/22385
2	7 930 400 SEK	2009-07-17	09/22386

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Hässleholm
Telefonnummer	E-mail

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Malmö Taxeringsrevisorn GA:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Taxeringsrevisorn	1985-05-08 Genomf. slut: 1992-06-30	1280K-PL1637
Ändring av detaljplan Taxeringsrevisorn,del av	2005-01-18 Genomf. start: 2005-02-10 Genomf. slut: 2010-02-09 Laga kraft: 2005-02-09	1280K-ÄDP4838

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärmeledningar	Förmån	Officialservitut	1280K-2022/86.1

Bildningsåtgärd
Fastighetsreglering

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Malmö Taxeringsrevisorn 5

Last
Malmö Taxeringsrevisorn 1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	723569-4	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	64 200 000 SEK	51 000 000 SEK	13 200 000 SEK
Taxerade ägare	Andel		Juridisk form
769619-1746 Bostadsrättsföreningen 5:an C/O Senad Halimovic Thomsons Väg 46, Lgh 1101 21372 Malmö	1 / 1		Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 300724885 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
13 200 000 SEK	1280005	6 616 kvm	1 995 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 300704042 (2025)

Taxeringsvärde 51 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1280005	Bostadsyta 5 293 kvm	Hyra 7 013 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår 1981
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2009-03-19	1280K-8/145
Anläggningsåtgärd	2010-05-03	1280K-10/17
Anläggningsåtgärd	2018-11-20	1280K-2018/74
Anläggningsåtgärd Fastighetsreglering	2023-01-02	1280K-2022/86

Ursprung

Malmö Taxeringsrevisorn 2

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6162252.7	377324.7

Urholkas av

Malmö Taxeringsrevisorn 2 område 3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	5 786 m ²	5 786 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

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

DEL AV PLAN 9, KÄLLARPLAN, TRAPPA 8-5

DEL AV PLAN 9, KÄLLARPLAN, TRAPPA 4-1

ORIENTERINGSPLAN
SKALA 1:100/1:200

14 13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1

FORMAT A1 SKALA 1:100
FORMAT A3 SKALA 1:200

DENNA RITNING BYGGER PÅ ÄLDRE RITNINGAR OCH FÅR INTE BETRÄKTAS SOM UPPMÄTNINGSRITNING UPPMÄTNING HAR EJ UTFÖRTS

METER

0 1 2 3 4 5 10 15

RELATIONSHANDLING F

INKLÄDNINGAR SE INSTALLATIONSHANDLINGAR OBS ÄVEN BRANDVÄSKNING I INKLÄDNINGAR

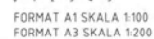
RELATIONSHANDLING F

2008-02-10

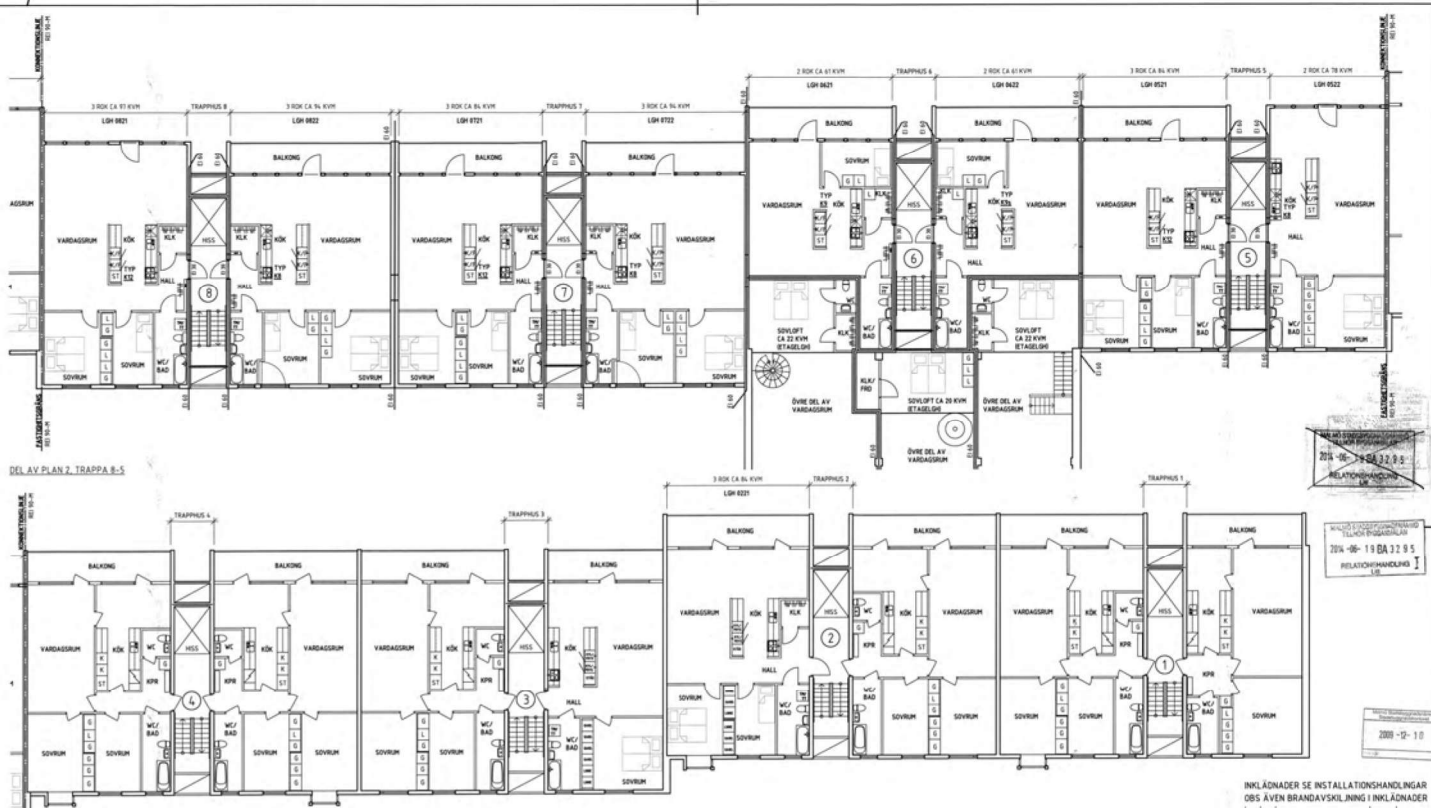
DEL AV PLAN 9, KÄLLARPLAN, TRAPPA 8-5
1:100 A 303:10



INKLÄDNADER SE INSTALLATIONSHANDLINGAR
OBS ÄVEN BRANDAVSKILJNING I INKLÄDNADER

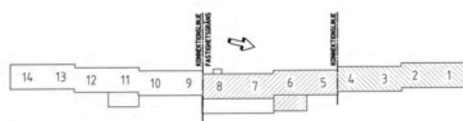


1:100	A 303:112
-------	-----------



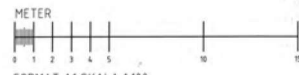
DEL AV PLAN 2, TRAPPA 8-5

DEL AV PLAN 2, TRAPPA 4-1



ORIENTERINGSPLAN
SKALA 1:1000/1:2000

DESSA RITNING BYGGER PÅ ÄLDRE RITNINGAR OCH FÅR INTE
BETRÄKTAS SOM UPPMÄTNINGSRITNING
UPPMÄTNING HAR EJ UTFÖRTS



FORMAT A1 SKALA 1:100
FORMAT A3 SKALA 1:200

INKLÄDNADER SE INSTALLATIONSHANDLINGAR
OBS ÄVEN BRANDAVSKILJNING I INKLÄDNADER

RELATIONSHANDLING

TAXERINGSREVISORNR2#5

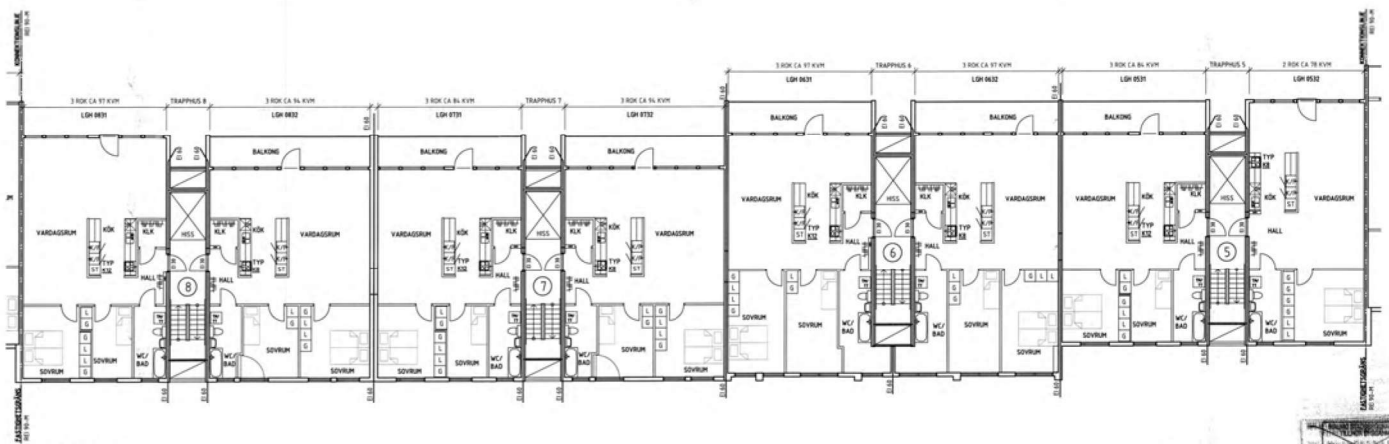
2014-06-19 BA 32.95

RELATIONSHANDLING 1

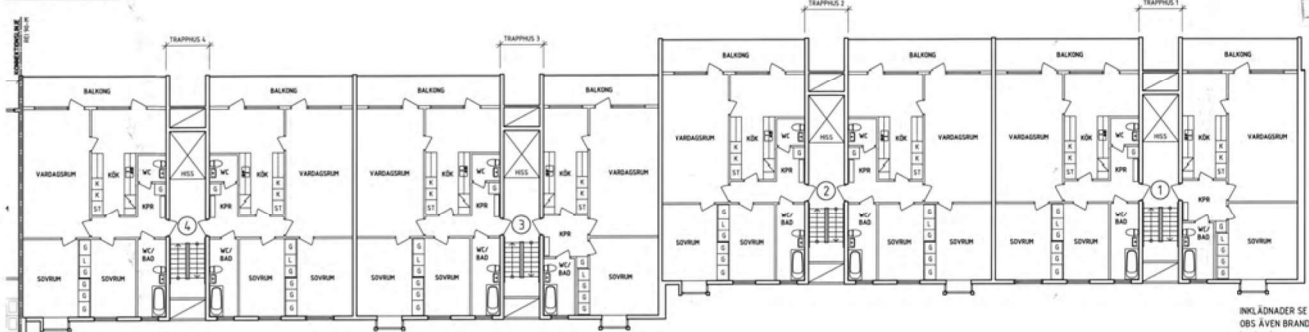
2000-12-10

DEL AV PLAN 2, TRAPPA 8-5

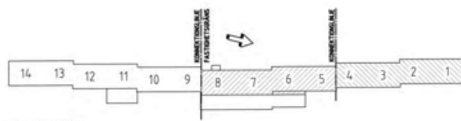
1:100 A 303:12



DEL AV PLAN 3, TRAPPA 8-5



DEL AV PLAN 3, TRAPPA 6-1



ORIENTERINGSPLAN
SKALA 1:1000/1:2000

DESSA RITNING BYGGER PÅ ÄLDRE RITNINGAR OCH FÅR INTE
BETRÄKTAS SOM UPPMÄTNINGSRITNING
UPPMÄTNING HAR EJ UTFÖRTS



FORMAT A1 SKALA 1:100
FORMAT A3 SKALA 1:200

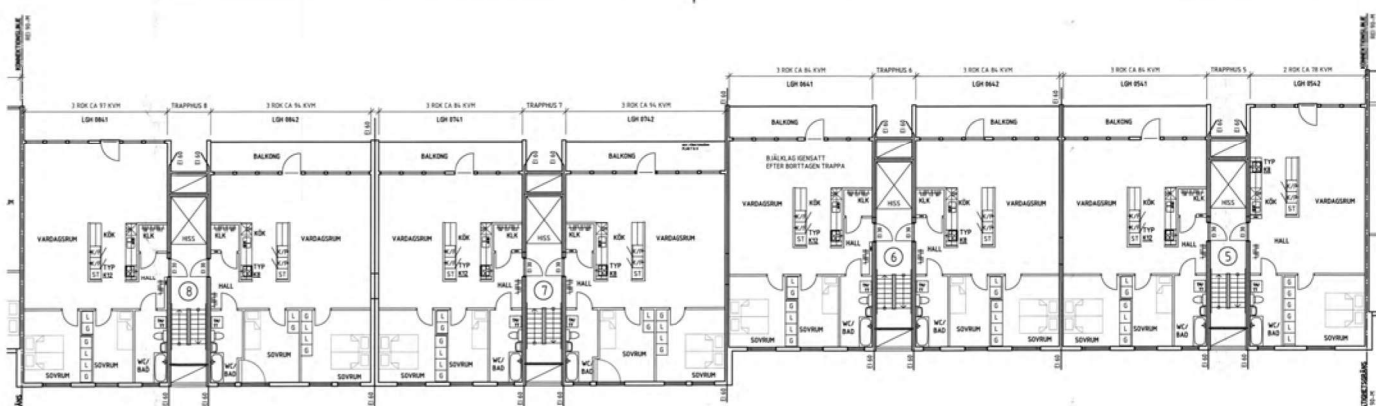
INKLÄDNINGAR SE INSTALLATIONSHANDLINGAR
OBS ÄVEN BRANDAVSKILJNING I INKLÄDNINGAR

ÅR	TRAPPA 8-5	ÅR	TRAPPA 6-1
2018-06-04	2018-06-04	2018-06-04	2018-06-04

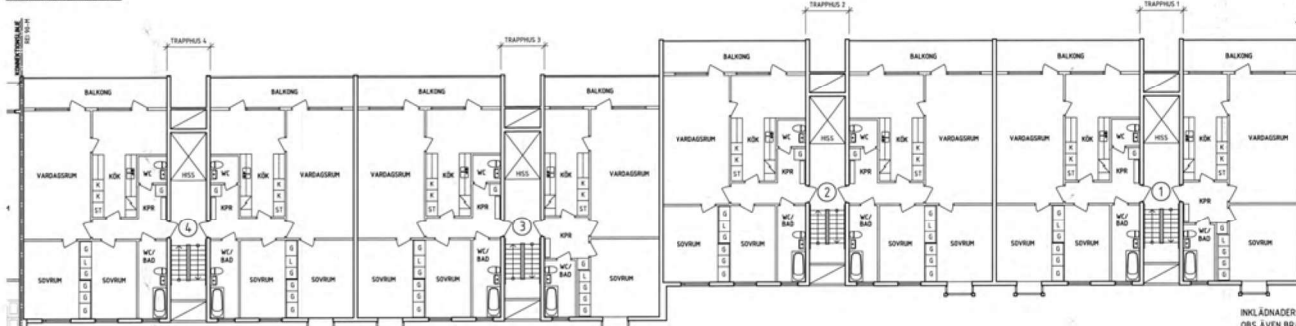
RELATIONSHANDLING

TAXERINGSREVISORNS

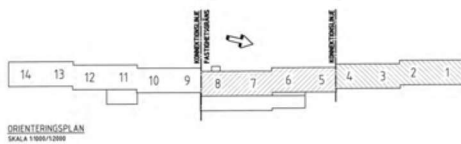
DEL AV PLAN 3, TRAPPA 8-5
SKALA 1:100 A 303:13 A



DEL AV PLAN 4, TRAPPA 8-5



DEL AV PLAN 4, TRAPPA 8-1



DENNA RITNING BYGGER PÅ ÄLDRE RITNINGAR OCH FÅR INTE BETRÄKTAS SOM UPPMÄTNINGSRITNING. UPPMÄTNING HAR EJ UTFÖRTS.



FORMAT A1 SKALA 1:100
FORMAT A3 SKALA 1:200

INKLÄDNADER SE INSTALLATIONSHANDLINGAR
OBS ÄVEN BRANDAVSKILNING I INKLÄDNADER

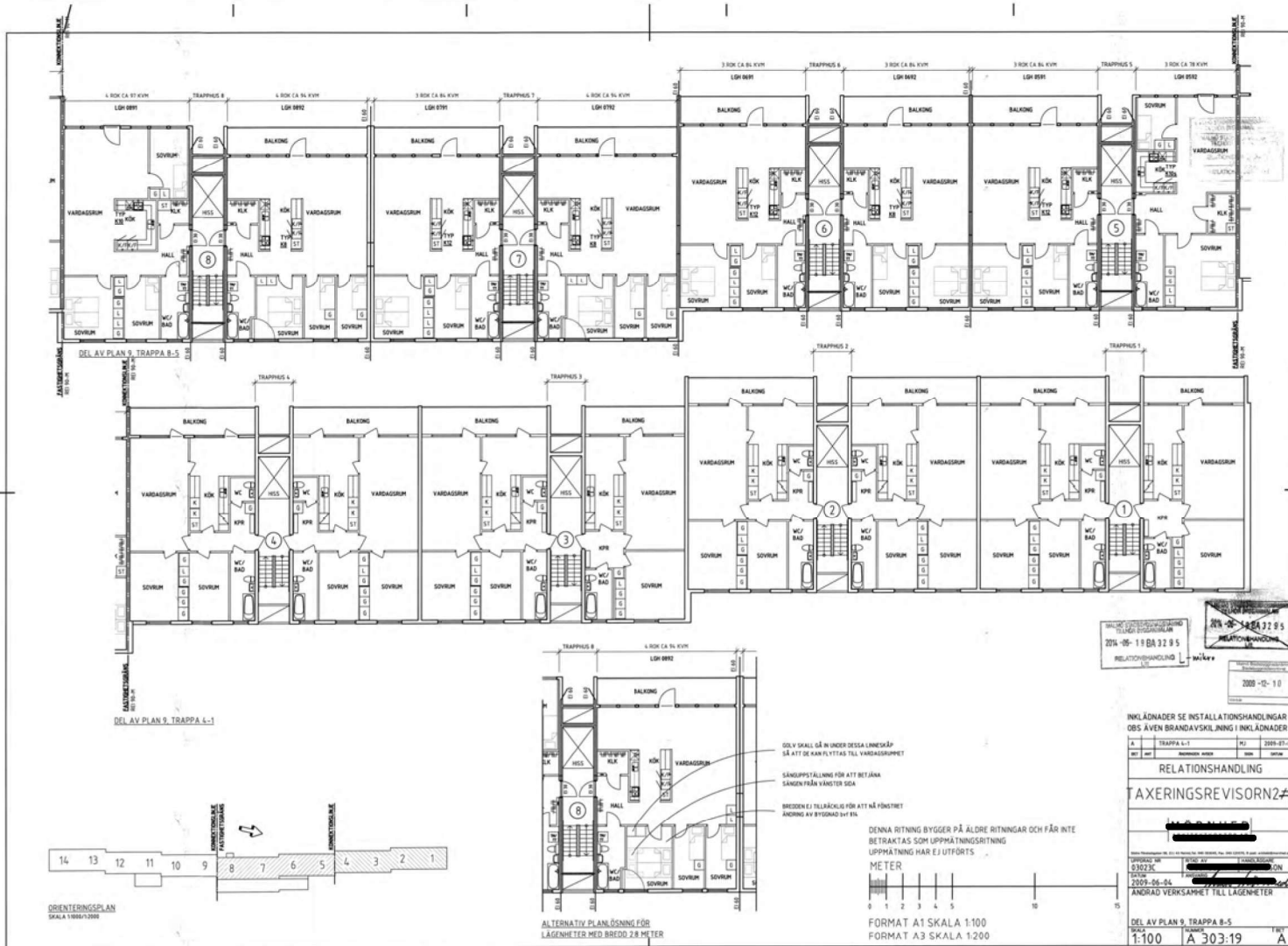
A	TRAPPA 8-1	RI	2009-01-20
B	TRAPPA 8-5	RI	2009-01-20

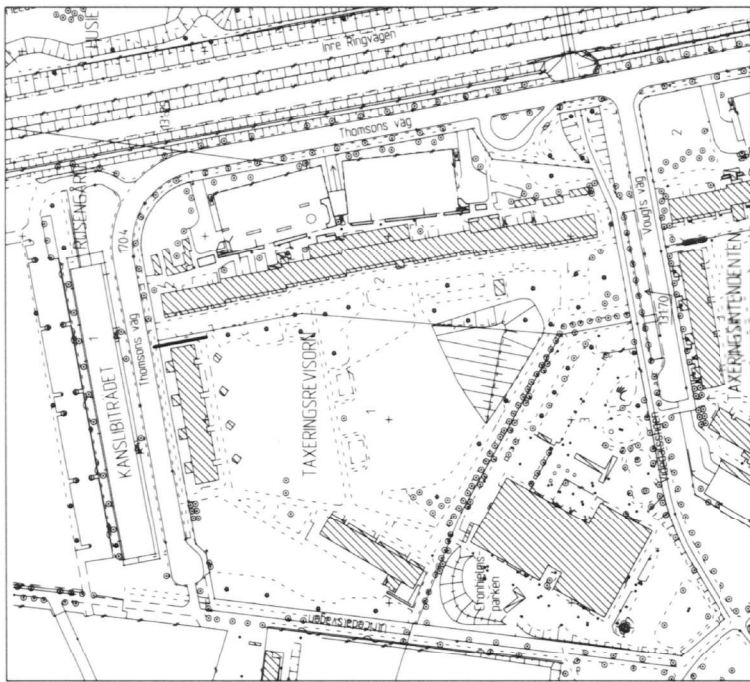
RELATIONSHANDLING

TAXERINGSREVISORNS 2

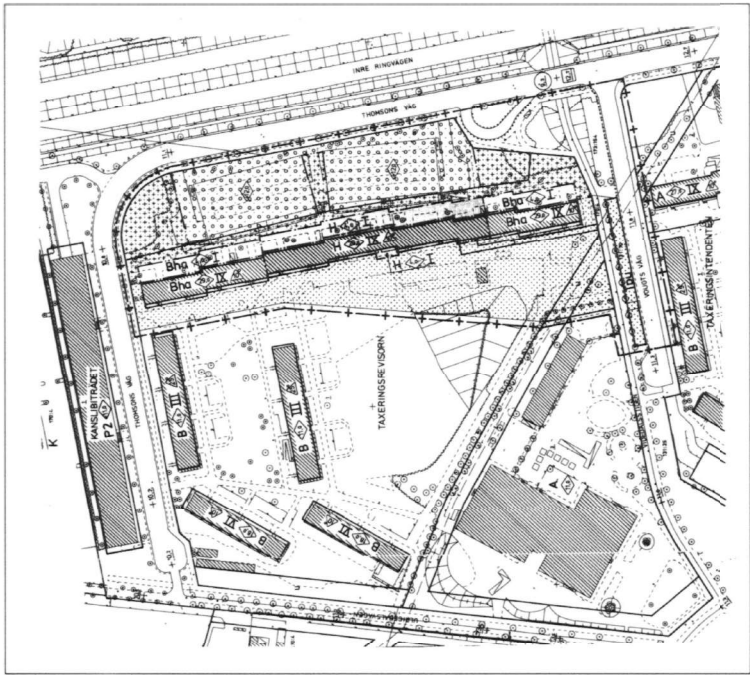
ANDRAD VERKSAMHET TILL LAGENMETER

DEL AV PLAN 4, TRAPPA 8-5
SKALA 1:100 A 303:14





Grundkarta (befintliga förhållande)



Utdrag ur gällande plankarta Pl 1637

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Traktör ans
- Fastighetsgräns
- Illustrationslinje
- Rutspår
- Byggnad
- Skärmd
- Buckage
- Häck
- Staket eller plank
- Mur
- Stodtur
- Kansten
- Slätt
- Träd
- Dike
- Traktnamn
- Kvartersskinn
- Regelbeteckningar

1:500 1:200 1:500 1:200

Tillägg till PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom område med nedanstående beteckning
Underliggande detaljplan, Pl 1637, gäller jämsides
med ändringen

MARKANVÄNDNING

Område betecknat med H (handel) kompletteras
med bestämmelsen B (bostäder)

För samma område skall även ålgårder vidtagas så
att trafikljudnivån ej överstiger 30 dBA ekvivalent
nivå samt 45 dBA maximal nivå inomhus. Vid uteräls
55 dBA ekvivalent nivå samt 70 dBA maximal nivå,
inklusive fasadreflexion

ADMINISTRATIV BESTÄMMELSE

Genomförandebestämmelse för ändringen är fem år från
det datum planen vunnit laga kraft

ORIENTERINGSKARTA



Ändring av detaljplan för del av kvarteret

TAXERINGSREVISOR

i Rosengård i Malmö

Upprättad av Malmö Stadsbyggnadskontor 2004-11-24

Grundkarta upprättad 2004-09-03

Agnete Hammer
Agnete Hammer
Stadsarkitekt

Lotta Valin
Lotta Valin
Arkitekt

Allan Almquist
Allan Almquist
Stadsingenör

Anlagen av stadsbyggnadsnämnden 2005-01-18 Nr. 17

Betygar

Vunnit laga kraft 2005-02-09

ÄDp 4838

Ärende	Omprövning av Taxeringsrevisorn ga:1		
Ärendenummer	Kommun	Aktbeteckning	Infört i fastighetsregistret
M226140	Malmö	1280K-2022/86	2023-01-02
	Län		
	Skåne		

Handlingar i akten

Handling	Aktbilaga
Förrättningskarta A4S	KA1
Beskrivning	BE1
Protokoll	PR1
Protokoll	PR2
Ansökan	A1
Utredning värmesystem Kryddgården	1
Dagboksblad	DA1

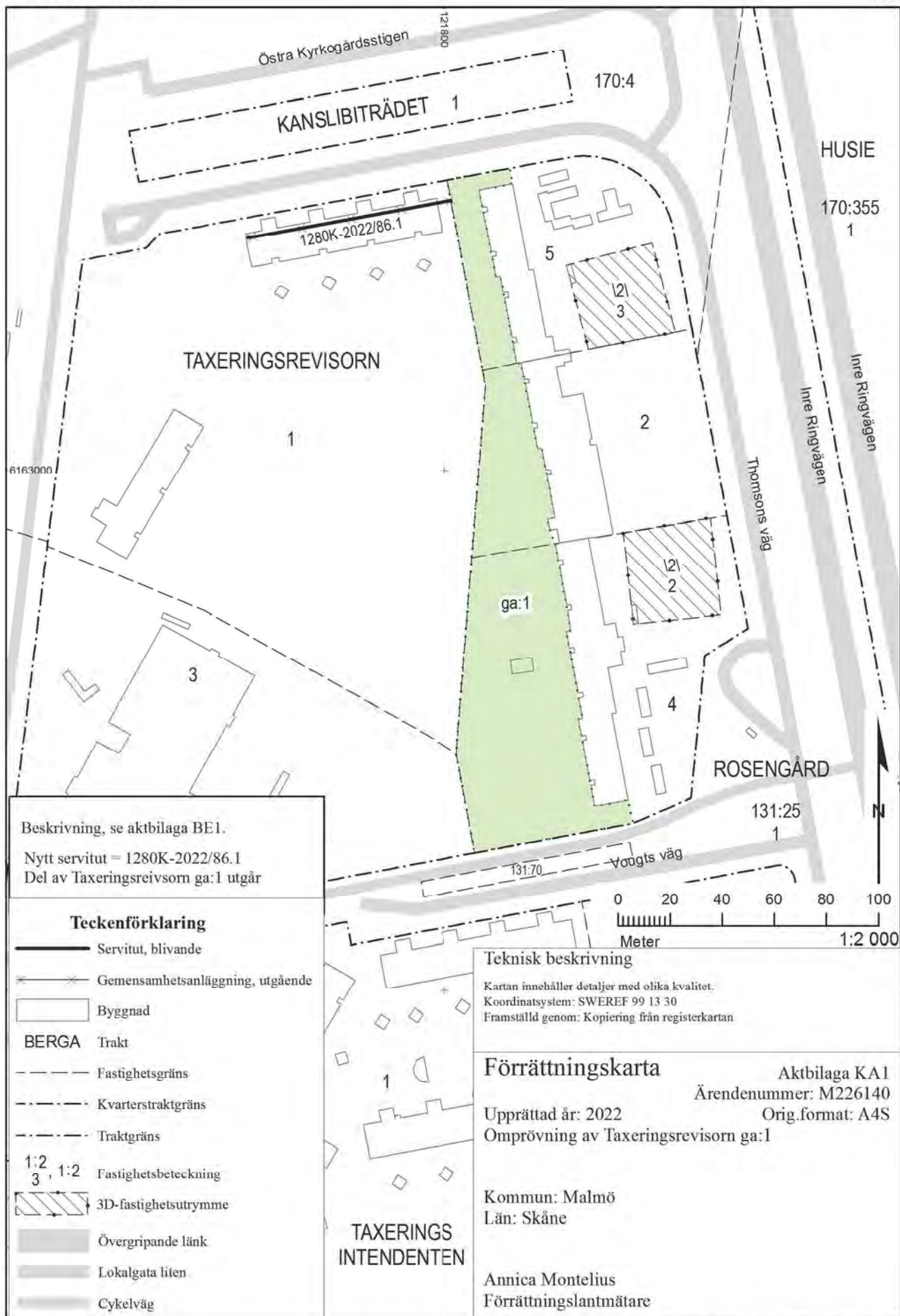
Beslut att följande handlingar gallras

Bekräftelse av ansökan	
Kallelse till sammanträde	
Underrättelse om avslut	
Registreringsbevis	
Fullmakt	
Ansökan om, rambeskrivning för, och skissförslag gällande kallvattenservis samt rambeskrivning för, och skissförslag gällande fjärrvärmeledning	
E-post	

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Annika Montelius





Beskrivning

2022-11-24

Ärendenummer

M226140

Förrättningslantmätare

Annica Montelius

Ärende	Omprövning av Taxeringsrevisorn ga:1	
	Kommun: Malmö	Län: Skåne
	TAXERINGSREVISORN GA:1	
	Delägare: Taxeringsrevisorn 2, 4 och 5	
Anläggningsåtgärd	Gemensamhetsanläggningen omprövas. Ändringar redovisas genomstrukna.	
Ändamål	a) Kommunikationsytor b) Grönområden c) Brandvägar/utrymningsvägar d) Ledningar för konsumtionsvatten, spillvatten, dagvatten och dränering med tillhörande anordningar från det allmänna nätets förbindelsepunkt fram till byggnadsfasad. Undervattenmätare skall oavsett var de lokaliseras, ingå i gemensamhetsanläggningen. e) Fjärrvärmeledningar med tillhörande anordningar från förbindelsepunkt fram till byggnadsfasad. Undermätare skall, oavsett var de lokaliseras, ingå i gemensamhetsanläggningen.	
Andelstal	Andelstal för Taxeringsrevisorn 4 ändras.	
	Kostnaderna för anläggningens utförande och drift skall fördelas mellan deltagande fastigheter enligt följande:	
	Utförande och drift	
	Taxeringsrevisorn 2	79
	Taxeringsrevisorn 4	104
	Taxeringsrevisorn 5	67

Upplåtet utrymme **Verkan på servitut: 1280K-2018/74.1,
servitutet upphör**
Ändamål: Utrymme
Gällde till förmån för: Taxeringsrevisorn ga:1

Överföring av fastighetstillbehör

Ledningar för fjärrvärme och konsumtionsvatten som ingår i gemensamhetsanläggningen överförs från att vara samfällda till att bli enskilda ledningar dels inom de fastigheter där de är belägna (Taxeringsrevisorn 2, 4 och 5) dels inom fastigheten Taxeringsrevisorn 1 där fjärrvärmeledningen blir enskild för Taxeringsrevisorn 5.

TAXERINGSREVISORN 1
Ca I Skåne AB, tomträttshavare
Malmö Kommun, lagfaren ägare

Anläggningsåtgärd **Verkan på servitut: 1280K-2018/74.1,
servitutet upphör**
Ändamål: Utrymme
Gällde till förmån för: Taxeringsrevisorn ga:1

Fastighetsreglering **Nytt servitut: 1280K-2022/86.1**
Ändamål: Fjärrvärmeledningar
Till förmån för: Taxeringsrevisorn 5
Belastar: Taxeringsrevisorn 1

TAXERINGSREVISORN 2
MKB Fastighets Aktiebolag, tomträttshavare
Malmö Kommun, lagfaren ägare

Anläggningsåtgärd Gemensamhetsanläggningen Taxeringsrevisorn ga:1
omprövas, se ovan.

Överföring av fastighetstillbehör

Ledningar för fjärrvärme och konsumtionsvatten som ingår i gemensamhetsanläggningen överförs från att vara samfällda till att bli enskilda ledningar dels inom de fastigheter där de är belägna (Taxeringsrevisorn 2, 4 och 5) dels inom fastigheten Taxeringsrevisorn 1 där fjärrvärmeledningen blir enskild för Taxeringsrevisorn 5.

TAXERINGSREVISORN 4
Bostadsrättsföreningen RTB (Rosengårds Trivsamma
Bostäder), tomträttshavare
Malmö Kommun, lagfaren ägare

Anläggningsåtgärd Gemensamhetsanläggningen Taxeringsrevisorn ga:1
omprövas, se ovan.

Andelstal i Taxeringsrevisorn ga:1 ändras

Nytt andelstal
104

Överföring av fastighetstillbehör

Ledningar för fjärrvärme och konsumtionsvatten som
ingår i gemensamhetsanläggningen överförs från att
vara samfällda till att bli enskilda ledningar dels inom
de fastigheter där de är belägna (Taxeringsrevisorn 2,
4 och 5) dels inom fastigheten Taxeringsrevisorn 1 där
fjärrvärmeledningen blir enskild för Taxeringsrevisorn
5.

TAXERINGSREVISORN 5
Bostadsrättsföreningen 5:an, tomträttshavare
Malmö Kommun, lagfaren ägare

Anläggningsåtgärd Gemensamhetsanläggningen Taxeringsrevisorn ga:1
omprövas, se ovan.

Överföring av fastighetstillbehör

Ledningar för fjärrvärme och konsumtionsvatten som
ingår i gemensamhetsanläggningen överförs från att
vara samfällda till att bli enskilda ledningar dels inom
de fastigheter där de är belägna (Taxeringsrevisorn 2,
4 och 5) dels inom fastigheten Taxeringsrevisorn 1 där
fjärrvärmeledningen blir enskild för Taxeringsrevisorn
5.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Annika Montelius

