

# BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

## VÄRDEUTLÅTANDE

Lägenhet nummer 0003 inom  
Bostadsföreningen Högamöllan upa (org.nr 746000-1105)



Januari 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>	Lägenhet nummer 0003 inom Bostadsföreningen Högamöllan upa (org.nr 746000-1105).
<b>ADRESS</b>	Gerlachsgatan 6 B, 212 19 Malmö
<b>NYTTJANDERÄTTSHAVARE</b>	F-2430-25-12 (privatperson)
<b>OBJEKTSTYP</b>	Lägenheten är upplåten med nyttjanderätt genom medlemskap i bostadsförening och utgör inte en bostadsrätt enligt bostadsrättslagen.
<b>ANTAL RUM</b>	2 rum och kök enligt lägenhetsförteckning. <i>Not: lägenheten har öppen planlösning och bedöms som 1,5 rum och kök.</i>
<b>LÄGENHETSSTORLEK</b>	50,6 kvm enligt lägenhetsförteckning.
<b>MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)</b>	3 358 kr exkl. obligatoriska tillägg enligt lägenhetsförteckning.
<b>VÅNINGSPLAN</b>	1 av 4
<b>UPPDRAGSGIVARE</b>	Kronofogdemyndigheten
<b>VÄRDERINGSÄNDAMÅL</b>	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
<b>VÄRDETIDPUNKT</b>	27 januari 2026
<b>MARKNADSVÄRDE</b>	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till <b>1 200 000 kronor.</b> Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-01-30



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>SAMMANFATTNING</b>	<b>2</b>
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 LÄGENHETSUTDRAG/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

Lägenhet nummer 0003 enligt lägenhetsförteckning/registerutdrag.

### BOSTADSFÖRENING

Bostadsföreningen Högamöllan upa (org.nr 746000-1105)

*Not: Notera att värderingsobjektet är beläget i en bostadsförening upa och inte i en bostadsrättsförening. Se stadgar för vidare information och bestämmelser.*

### ADRESS

Gerlachsgatan 6 B, lgh 1003  
212 19 Malmö

### UPPLÅTELSEFORM

Lägenheten är upplåten med nyttjanderätt genom medlemskap i bostadsförening och utgör inte en bostadsrätt enligt bostadsrättslagen.

### NYTTJANDERÄTTSHAVARE

F-2430-25-12 (privatperson)

### VÄRDETIDPUNKT

27 januari 2026

### VÄRDERINGSÄNDAMÅL

Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.

### SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

Det bedömda marknadsvärdet förutsätter att en eventuell köparen av lägenheten beviljas medlemskap i bostadsföreningen. Då medlemskap prövas av bostadsföreningen och inte kan framtvingas genom exekutiv åtgärd, kan värdet inte realiseras om medlemskap nekas.

### 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 27 januari 2026 av Mattias Bergviken och Sofia Österman, Kronofogden närvarande inte vid inspektion. Nyttjanderättshavare närvarade vid inspektionen. Övervägande del av lägenheten har inspekterats (ej originalgolv i vardagsrum på grund av bristande tillgänglighet). 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 bostadsföreningen 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 miljöskada ej föreligger på här aktuell fastighet/fastigheter.

## 2. OBJEKTSBESKRIVNING

Nedan redogörs översiktligt för värderingsobjektet, bostadsföreningen och fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter. För mer information härom, se bifogat utdrag ur lägenhetsförteckningen, stadgar, årsredovisning samt fastighetsutdrag.

### VÄRDERINGSOBJEKT

Objektet utgörs av en lägenhet om 50,6 kvm fördelad på 1,5 rum och kök belägen på våning 1 ut med Gerlachsgatan i Malmö.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär. Mataffär, parker, Malmö Friskola samt Lundavägens koloniförening ligger

belägen i närheten av objektet. Allmänna kommunikation finns i närområdet i form av stadsbussar samt Östervärn station. Järnvägsspår finns i objektets närområde.

## Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning m.m.

- Våning:** 1 av 4. Lägenheten utgör enligt uppgift från nyttjanderättshavaren en tidigare lokal som byggts om till bostad (okänt när).
- Hall:** Klinker och laminat på golv samt målade väggar. Del av hallen disponeras som sovplats/kontor.
- Kök:** Äldre köksinredning med spis (Elvita), kyl/frys (Electrolux), diskmaskin (Bosch) samt tvättmaskin (BEKO). Klinker på golv samt målade respektive kaklade väggar. Skador förekommer i golvet i form av trasig klinker. Köket håller äldre skick och standard. Renoverings- och underhållsbehov föreligger.
- WC:** Inredd med toalett och tvättställ. Klinker på golv samt målade väggar och kakel ovan tvättställ. Äldre skick och standard. Renoverings- och underhållsbehov föreligger.
- Vardagsrum:** Parkettgolv och målade väggar. Del av rummet har avskilts med skjutgarderob och nyttjas som sovplats, där även en avskiljande vägg har uppförts. Golvet i vardagsrummet är upphöjt med träpallar (EU-pallar/lastpallar) placerade direkt på befintligt golv, med ovanliggande parkettgolv. Golv saknas i anslutning till ytterväggar samt vid f.d. entré mot Gerlachsgatan/Högamöllegatan (se bifogad planritning). Utförandet bedöms ej vara fackmannamässigt utfört.
- I vardagsrummet har även en torktumlare (Whirlpool) samt duschkabin installerats (se bifogad planritning). Skador förekommer i golv i anslutning till duschkabinen. Vidare kontroll och teknisk utredning rekommenderas för en eventuell köpare avseende golvkonstruktion, avloppsinstallationer, eventuella fukt- och följdskador samt om erforderliga bygglov och tillstånd föreligger. Undertecknad har ej tagit del av något våtrumsintyg och har inte utfört någon teknisk undersökning utöver okulär besiktning.
- Enligt uppgift från nuvarande ägare har golvnivån höjts dels på grund av nivåskillnad om ca två trappsteg till övriga rum, dels på grund av att golvet upplevdes kallt. Uppgiften har ej verifierats. Noteras att befintliga radiatorer är anpassade efter nuvarande golvhöjd.

## Skick och standard

Lägenheten håller genomgående äldre skick och standard. Omfattande underhålls- och renoveringsbehov bedöms föreligga. Befintligt originalgolv i vardagsrum har ej kunnat inspekteras. Betydande åtgärder och kostnader bedöms krävas för att återställa golvkonstruktionen samt för att anordna nytt badrum i enlighet med gällande regler.

# BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

Lukt av nikotin noterades vid besiktningstillfället. Lägenhetens skick, avvikande utföranden, samt osäkerhet kring tekniska installationer m.m. bedöms ha negativ påverkan på marknadsvärdet och har beaktats i värdebedömningen.

## **Avgift, andelstal m.m.**

För här aktuell lägenhet utgör avgiften ca 3 358 kr/mån, motsvarande ca 796 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme samt bostadsrättstillägg. El ingår ej i avgiften. Obligatorisk avgift om 283 kr/mån tillkommer för kabel-tv/bredband, kallvattenavgift 122 kr/mån samt vattenavgift på 171 kr/mån enligt lägenhetsutdrag. Avgiftshöjningen är ej känd per dagens datum enligt information från bostadsföreningen. Andelar (i föreningen) 5,2683 %. Andelstal (insats): 5,2683 %. Inre fond: 0 kr. Lägenheten är pantsatt enligt lägenhetsförteckning/registerutdrag.

*Not: för vidare information och bestämmelser se bilagd lägenhetsförteckning/registerutdrag samt bifogade stadgar.*

## **Förråd**

Tillhörande lägenhetsförråd finns på vind enligt föreningen. Förråd är ej inspekterat av undertecknad.

## **BOSTADSFÖRENINGEN**

### **Fastighet**

Bostadsföreningen Högamöllan upa äger fastigheten Malmö Vångkarlalyckan 2.

### **Byggnader, lokaler m.m.**

På fastigheten finns uppfört ett flerbostadshus inrymmande totalt 23 lägenheter samt en lokal för internt bruk. Byggnaderna är uppförda 1928 enligt årsredovisningen 2024. Den sammanlagda boarean (BOA) uppgår till 1 680 kvm samt en lokalarea (LOA) om 35 kvm enligt årsredovisningen 2024.

### **Uppvärmning**

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

### **Ventilation**

Självdrag enligt energideklaration.

### **Hiss**

Finns ej.

### **Bredband/Tv**

Bredband via Telenor finns enligt uppgift från föreningen.

### **Gemensamma utrymmen**

Tvättstuga finns både i källare och på vind enligt uppgift från föreningen. Gym, bastu samt takterrass finns enligt uppgift från föreningen.

### **Parkering/garage**

Finns ej.

## Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till ca 5 296 292 kr motsvarande ca 3 088 kr/kvm (BOA+LOA). Underhållsfond: 0 kr enligt årsredovisning 2024.

## Underhållsplan

Okänt för undertecknad.

## Taxeringsvärde

24 600 000 kr varav byggnadsvärde 17 600 000 kr samt markvärde 7 000 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder (typkod 320). Taxeringsår: 2025.

## Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en hörntomt om 856 kvm. Innergård har ej inspekterats på grund av bristande tillgänglighet.

## Energideklaration

Utförd 2019-04-26, bifogas separat.

## Medlemskap för juridiska personer i föreningen och övriga villkor.

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 objektets marknadsvärde med ledning av betalda priser för likartade fastigheter/bostadsrätter, s.k. jämförelseobjekt, som försålts på en fri och öppen marknad. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras. Beroende på vilken typ av normering som görs indelas ortsprismetoden i ett antal metodvarianter, t.ex. nettokapitaliserings-, (direktavkastnings-), köpeskillingskoefficient- och/eller areametoden. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köpetidpunkt och värdetidpunkt.

### 4. VÄRDEBEDÖMNING

#### METODTILLÄMPNING

Bedömningen av objektets marknadsvärde grundar sig på ortsprismetoden.

## ORTSPRISMETODEN

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

- Område: Malmö tätort (närområdet)
- Förvärvstid: Från 2023-06-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 35–65 kvm
- Antal rum: 1-2
- Byggår: 1 910–1930
- Typ av förening: Bostadsförening upa

Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare har gällrats bort liksom förvärv där banken eller kreditinstitut köper bostaden för att säkra pant etc.

Under den studerade perioden har totalt fyra bostadsrätter försålts i värderingsobjektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga jämförelseobjekt har varit belägna inom samma förening, Bostadsföreningen Högamöllan u p a, och har försålts i ett prisintervall om cirka 20 833–34 722 kr/kvm, med ett genomsnittligt pris om cirka 29 097 kr/kvm.

Det senast försålda objektet inom föreningen utgjordes av en lägenhet om två rum och kök med en boarea om 56 kvm, belägen på våning 2. Objektet försåldes i september 2025 till ett pris om 1 695 000 kr, motsvarande cirka 30 267 kr/kvm. Lägenhetens skick och standard bedöms vara avsevärt bättre än värderingsobjektets.

Med beaktande av värderingsobjektets specifika läge, byggår, utformning, årsavgift samt dess skick och standard bedöms marknadsvärdet till cirka 1 200 000 kr, motsvarande cirka 23 700 kr/kvm.

## 5. MARKNADSVÄRDE

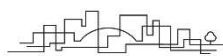
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms objektets marknadsvärde i till **1 200 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

*Not: ovan bedömt marknadsvärde förutsätter att en eventuell köpare av lägenheten beviljas medlemskap i bostadsföreningen. Då medlemskap prövas av bostadsföreningen och inte kan framtingas genom exekutiv åtgärd, kan värdet inte realiseras om medlemskap nekas.*

Höllviken 2026-01-30

Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

# BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

## BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

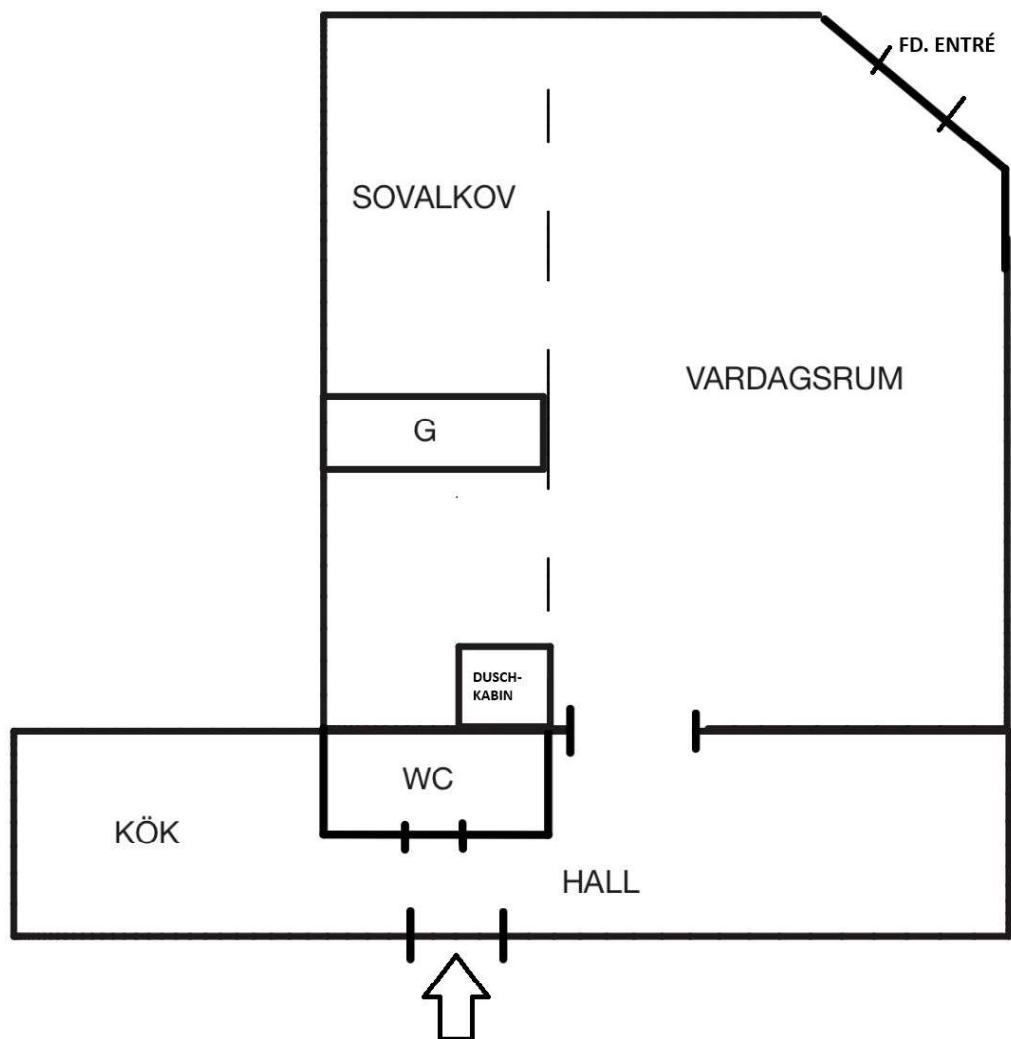


Foto, fasad



Foto, fasad

## BILAGA 2, PLANRITNINGAR



*Notera att planritning ej är skalenlig (endast grovt estimerad), avvikelser förekommer.*

## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Malmö Vångkarlalücken 2	<b>UUID</b> 909a6a58-e1ca-90ec-e040- ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 120024431	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 1991-02-11
<b>Län- och kommunkod</b> 1280	<b>Distrikt</b> Kirseberg	<b>Distriktskod</b> 101123	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-09-12
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-01-27

## Adress

### Adress

Gerlachsgatan 6 A, 6 B  
212 19 Malmö

Högamöllegatan 11  
212 19 Malmö

## Inskrivningsinformation

### Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
746000-1105	1/1	1928-03-26	28/172

Bostadsföreningen Högamöllan U  
P A  
C/O Riksbyggen  
Box 8057  
200 41 Malmö  
Inskrivet ägarnamn:  
Bostadsföreningen Högamöllan  
Upa

### Berört fång

28/172, andel 1/1  
Köp (inklusive transportköp):  
1928-02-29  
Ingen köpeskillning redovisad

### Anmärkningar

Namn 88/31644  
Id-nummer kompletterat 87/25573  
Namn 90/10608

### Inteckningar

Totalt antal teckningar: 22  
Totalt belopp: 5 749 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		200 000 SEK	1928-03-26	28/606
2		20 000 SEK	1928-06-25	28/1072A

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
<b>Anmärkningar</b>				
Utbyte 28/2040				
3		22 000 SEK	1928-06-25	28/1072B
<b>Anmärkningar</b>				
Utbyte 28/2040				
4		8 000 SEK	1928-06-25	28/1072C
<b>Anmärkningar</b>				
Utbyte 28/2040				
5		15 000 SEK	1928-11-12	28/2041
6		34 000 SEK	1928-11-12	28/2043
7		5 000 SEK	1928-11-12	28/2044
8		67 300 SEK	1979-02-14	79/1802
9	Fastigheten har skriftligt pantbrev	38 800 SEK	1979-02-14	79/1803
<b>Anmärkningar</b>				
Innehavare: 79/1805 Sparbanken Malmöhus, Box 842, 201 80 Malmö				
10		77 500 SEK	1987-08-06	87/25571
11		88 000 SEK	1988-10-14	88/31642
12		50 000 SEK	1990-05-18	90/10546
13		164 700 SEK	1999-05-21	99/5498
14		400 000 SEK	2001-05-23	01/6797
15		751 000 SEK	2004-11-16	04/32216
16		203 000 SEK	2008-04-29	08/10482
17		152 000 SEK	2011-07-07	11/13512
18		137 000 SEK	2015-03-19	D-2015-00105646:2A
<b>Anmärkningar</b>				
Utbyte D-2025-00309879:1				
19		840 500 SEK	2015-03-19	D-2015-00105646:2B
<b>Anmärkningar</b>				
Utbyte D-2025-00309879:1				
20		481 500 SEK	2015-03-19	D-2015-00105646:3
21		148 500 SEK	2015-04-30	D-2015-00168370:1
22		1 845 200 SEK	2024-05-23	D-2024-00159330:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

**Myndighet**

Lantmäteriet

**Telefonnummer**

0771-63 63 63

**Kontorbeteckning**

Hässleholm

**E-mail**

fastighetsinskrivning@lm.se

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Högamölla	1951-07-17	1280K-300H
Stadsplan Kirsebergstornet	1985-07-02 Genomf. slut: 1992-06-30	1280K-PL1190

## Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	106758-4	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	24 600 000 SEK	17 600 000 SEK	7 000 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
746000-1105 Bostadsföreningen Högamöllan U P A C/O Riksbyggen Box 8057 20041 Malmö	1 / 1	Ekonomiska föreningar	

### Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 13242257 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
7 000 000 SEK	1280010	2 100 kvm	3 333 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

### Värderingsenhet hyreshus bostad 13240257 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
17 600 000 SEK	1280010	1 680 kvm	2 352 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1929		1929
Tillhör byggnad			
1			

## Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Annan åtgärd arealavmätning	1906-06-09	1280K-140/1906
Beslut om fastighetsindelning	1927-04-12	

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6164226.1	376086.2



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

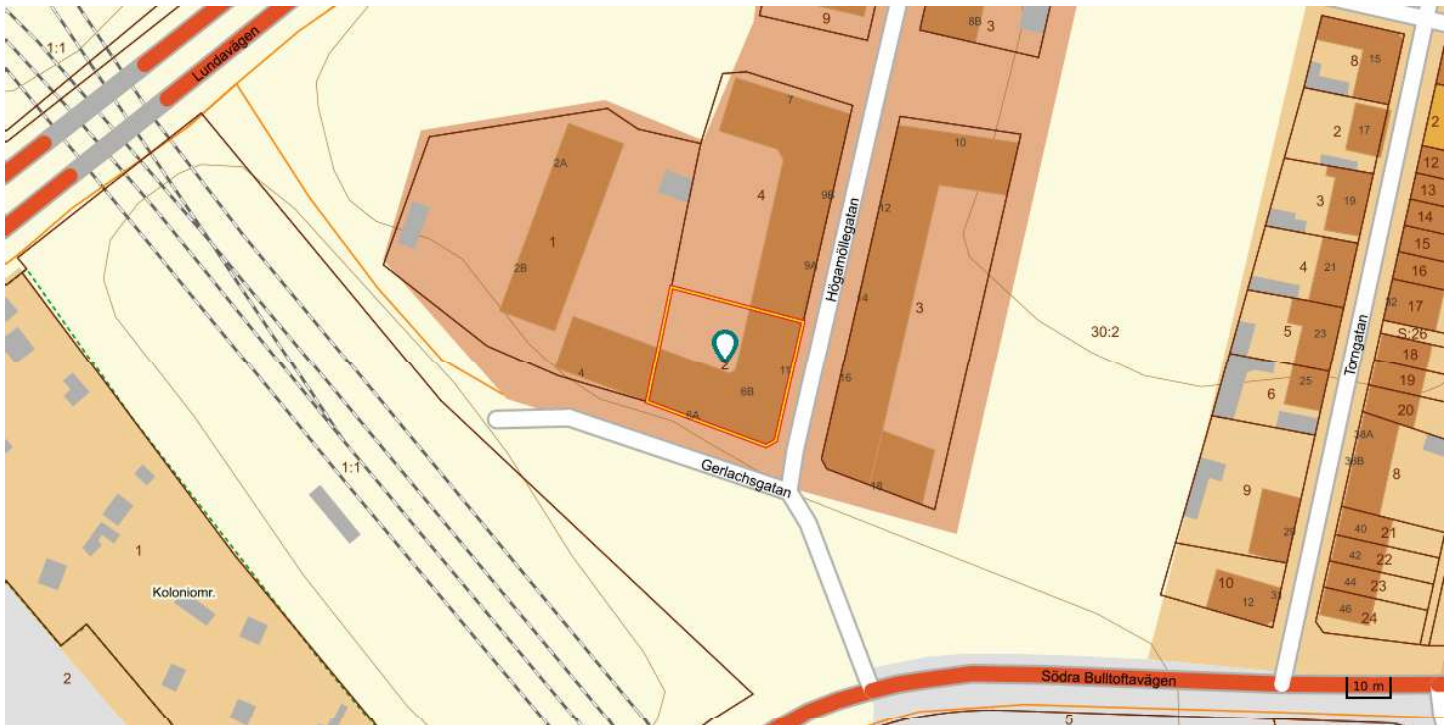
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	856 m <sup>2</sup>	856 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Malmö Högamölla 3	1985-10-16	1280K-109/1985
M-Malmö Östra Förstaden Högamölla:3	1982-03-01	1280K-1/1982
M-Malmö Östra Förstaden Stg:99	1951-07-17	1280K-300H

Källa: Lantmäteriet

## Fastighetskarta



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