BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 208022002-0202
inom RB Brf Malmöhus nr 22



September 2026

Adress
Bergviken Värdering & Analys AB
Box 113
236 23 Höllviken

Hemsida
www.bergviken.com

Kontakt
info@bergviken.com
+46 (0) 708 42 24 02

Org.nr
559228-4334

SAMMANFATTNING

VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 208022002-0202 inom RB Brf Malmöhus nr 22 (org.nr 746000–9942).
ADRESS	Serenadgatan 22, lgh 1903 215 72 Malmö
BOSTADSRÄTTSINNEHAVARE	152631644
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	1 rum och kök enligt lägenhetsutdrag.
LÄGENHETSSTORLEK	48 kvm enligt lägenhetsutdrag.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2026)	3 930 kr exkl. obligatoriska avgifter.
VÅNINGSPLAN	10 av 17
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	3 september 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till **800 000 kronor.** Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-09-25

Mattias Bergviken

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING 2

1. UPPDRAGSBESKRIVNING 4
2. OBJEKTSBESKRIVNING 5
3. VÄRDERINGSMETODIK 8
4. VÄRDEBEDÖMNING 8
5. MARKNADSVÄRDE 9

BILAGOR

1. OBJEKTSFOTO
2. PLANLÖSNING
3. UTDRAG UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. UTDRAG UT LÄGENHETSUTDRAG/ BOSTADSRÄTTSINFORMATION
6. ÅRSREDOVISNING 2024-25
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 208022002-0202

BOSTADSRÄTTSFÖRENING
RB Brf Malmöhus nr 22 (org.nr 746000–9942)

ADRESS
Serenadgatan 22, lgh 1903
215 72 Malmö

UPPLÅTELSEFORM
Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTTSINNEHAVARE
152631644 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT
3 september 2026

VÄRDERINGSÄNDAMÅL
Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.

UPPDRAGSGIVARE
Kronofogdemyndigheten

HANDRÄCKNING
Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på nedan angivet underlag.

Besiktning av objektet
Utfördes 3 september 2026 av Mattias Bergviken. Inneboende/närstående till bostadsrättshavare närvarade vid inspektion. Bostadsrättshavare närvarade ej 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 bostadsrätts-föreningen samt via lägenhetsutdrag (bostadsrättsinformation). Värdebedömningen grundar sig på att erhållna uppgifter är korrekta. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller Svensk Standard SS 21054:2020 genomförs.

Centrala fastighetsdata
Utdrag ur fastighetsregistret avseende här aktuell fastighet.

Marknadsinformation
Information har inhämtats från aktuell kommun, ortsprisdatabaser (UCBV och VD-Pro), fastighetsägare samt fastighetsmäklare.

Miljöaspekter (förorenad mark eller byggnad)
Om ej annat anges nedan förutsätter värderingen att miljöskada ej föreligger på här aktuell fastighet/fastigheter.

2. OBJEKTSBESKRIVNING

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

VÄRDERINGSOBJEKT

Objektet utgörs av en lägenhet om 48 kvm fördelad på 1 rum och kök (enligt lägenhets-utdrag) belägen på våning 10 av 17 i området Almvik/Högaholm i stadsdelen Fosie i Malmö.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär. Förskola och livsmedelsbutik (Matöppet) finns närområdet.

Allmänna kommunikationer finns i närheten av bostaden i form av stadsbussar.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	10 av 17
Hall:	Laminatgolv samt tapetserade väggar.
Kök:	Modern svart köksinredning med häll (okänt fabrikat), fläkt (okänt fabrikat), diskmaskin (IKEA) samt kyl/frys från Miele. Laminatgolv samt målade väggar. Kakel över köksbänk. Normalt skick och standard.
Badrum:	Inrett med toalett, tvättställ samt dusch. Klinker på golv och väggar. Normalt skick och standard. Badrum troligen renoverat under senare år.
Vardagsrum:	Laminat på golv samt målade väggar. Delar av vardagsrum/f.d. alkov har gjorts om till ett sovrum, se bilagd planlösning för vidare information.
Alkov:	Delar av vardagsrum/alkov har delats av till ytterligare ett sovrum. Laminat på golv samt målade väggar. Notera att fönster saknas i rum. Ingen kontroll med bostadsrättsföreningen har gjorts huruvida bygglov/tillstånd har erhållits för ombyggnationen.

Skick och standard
Lägenheten håller generellt gott skick samt normal standard. Vid inspektionstillfället noterades skador (brytskador) på ytterdörr.

Avgift, andelstal m.m.
För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 3 930 kr/mån, motsvarande ca 983 kr/kvm år. Avgiften är inkl. vatten och bostadsrättstillägg. El ingår ej i avgiften. Obligatoriskt tillägg för värme och kabel-TV/bredband tillkommer. Enligt bifogat lägenhetsutdrag uppgår tillägget för värme till 515 kr/mån samt 56 kr/mån för kabel-TV/bredband. Vidare tillkommer en administrativ avgift om 23 kr för IMD. Någon avgiftshöjning är ej känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (insats): 0,11601 %. Andelstal (andelsvärde): 0,11601 %. Inre fond: ca 115 kr. Lägenheten är pantsatt enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag/bostadsrättsinformation.

Förråd
Till lägenheten ska enligt uppgift höra ett förråd. Förrådet har inte inspekterats av undertecknad. En eventuell köpare rekommenderas att kontrollera uppgiften med bostadsrättsföreningen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet
RB Brf Malmöhus nr 22 innehar med tomträtt fastigheterna Almvik 1, Arian 1-3, Duetten 1, Högaholm 1, 3, 4 och 5 samt Romansen 1 i Malmö kommun. Objektet är belägen inom fastigheten Malmö Högaholm 3.

Lagfaren ägare
212000–1124
Malmö kommun.

Not: fastigheten är upplåten med tomträtt. För avgäldsperiod och aktuell avgäld m.m. se bifogat fastighetsutdrag.

Tomträttsinnehavare
746000-9942
Riksbyggens Brf Malmöhus nr 22

Byggnader, lokaler
På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 590 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 3 lokaler, 287 garageplatser samt 473 parkeringsplatser enligt erhållen årsredovisning (2023-24). Den sammanlagda boarean uppgår till 44 250 kvm samt en lokalarea om 7 001 kvm enligt taxeringsuppgifter. Nybyggnadsår 1971 samt värdeår 1971.

Not: taxerade ytor för lokaler avviker mot angivna ytor i årsredovisningen.

Uppvärmning
Uppvärmning via radiatorkrets, som värmekälla nyttjas fjärrvärme samt värmepump-frånluft (el) enligt bilagd energideklaration.

Ventilation
Mekanisk frånluftsventilation med återvinning enligt energideklaration.

Hiss
Finns i trapphus.

Bredband/Tv
Kabel-tv (Tele2) och gemensamt bredband via Bahnhof 1000/1000 Mbit/s enligt uppgift från föreningen.

Gemensamma utrymmen
Tvättstuga finns i trapphus.

Parkering/garage
Parkering- och garageplatser finns inom föreningen. Kösystem tillämpas. För vidare information se www.mhus22.se.

Ekonomi
Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024/2025) till ca 168 955 844 kr motsvarande ca 3 818 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 15 992 676 kr.

Underhållsplan
Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde
Se bifogat fastighetsutdrag för vidare information.

Tomt
Fastighetens (Malmö Högaholm 3) tomt omfattas av en mellantomt om 5 990 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av stensatta väg-/gångytor samt grönytor.

Energideklaration
Utförd 2019-02-14, 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 parts-relation 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. 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 bostadsrättens marknadsvärde grundar sig på ortsprismetoden.

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

- Område: Malmö tätort (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2025-12-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 40–50 kvm
- Antal rum: 1-2 rum och kök
- Byggår: 1960–1980

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 7 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade objekt har en boarea om 48 kvm och är försålda inom föreningen (RB Brf Malmöhus nr 22) i intervallet 13 906–17 708 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 15 707 kr/kvm samt en köpeskilling om ca 753 000 kr (667 500–850 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 800 000 kr, motsvarande ca 16 670 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde till **800 000 kronor.** Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2026-09-25



Mattias Bergviken

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

BILAGA 1 (FOTO)



Foto, fasad

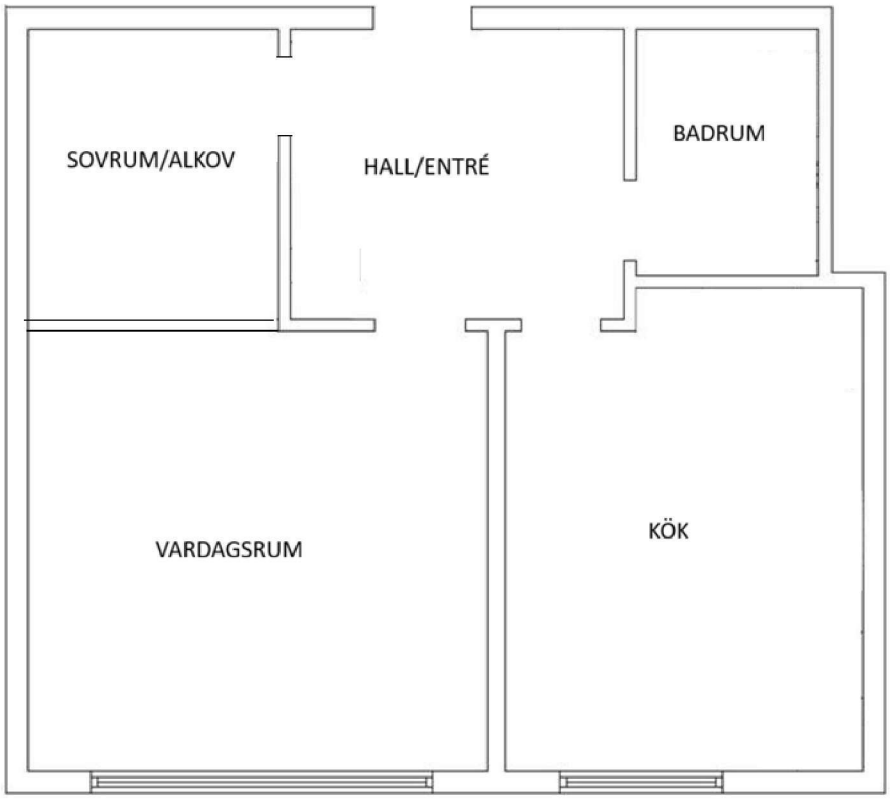


Foto, fasad



Foto, omgivning

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritning ej är skalenlig, avvikelser förekommer.

Beteckningar

BETECKNING
Malmö Högaholm 3

UUID
909a6a58-e1c6-90ec-e040-ed8f66444c3f

FASTIGHETSNYCKEL
120024427

SENASTE ÄNDRINGEN I ALLMÄNNA DELEN
2026-09-14

LÄN- OCH KOMMUNKOD
1280

DISTRIKT
Fosie

DISTRIKTSKOD
101074

SENASTE ÄNDRINGEN I INSKRIVNINGSDELEN
2021-12-20

Fastigheten är upplåten med tomträtt

AKTUALITETSDATUM I INSKRIVNINGSDELEN
2026-09-24

Adress

ADRESS

Serenadgatan 22, 26, 28
215 72 Malmö

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

INNEHAVARE
746000-9942
Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus Nr 22
Box 8057/Riksbyggeb S Skåne
200 41 Malmö
Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Malmöhus Nr 22

ANDEL
1/1

INSKRIVNINGSDAG
1971-03-31

AKT
71/50

BERÖRT FÅNG
71/50, andel 1/1
Upplåtelse (tomträtt): 1970-10-26
Ingen köpeskilling redovisad

ANMÄRKNINGAR
Id-nummer kompletterat 91/27698

Tomträttsupplåtelse

INSKRIVNINGSDAG
1971-03-31

AKT
71/50

UPPLÅTELSEDAG
1970-11-01

ÄNDAMÅL
Bostadsbebyggelse

AVGÄLD
638 480 SEK

AVGÄLDSPERIOD
10 år

PERIODDATUM FRÅN
2023-01-01

TIDIGASTE UPPSÄGNINGSDATUM
2033-01-01

EFTERFÖLJANDE UPPSÄGNINGSPERIOD
40 år

ÄLDRE TOMTRÄTT ENL. LAG FÖRE 1954
Nej

ANMÄRKNINGAR
Anm 83/22410
Ny avgäld 81/1794
Ny avgäld 01/23255
Periodlängd 81/1794

Ny avgäld 13/21434

Ny avgäld 91/27597

Lagfart

ÄGARE	ANDEL	INSKRIVNINGSDAG	AKT
212000-1124 Malmö Kommun Malmö Stad 205 80 Malmö Inskrivet ägarnamn: Malmö Kommun	1/1	1964-04-29	64/286

BERÖRT FÅNG	BERÖRT FÅNG	BERÖRT FÅNG	BERÖRT FÅNG
67/576 Ingen köpeskilling redovisad	66/897 Ingen köpeskilling redovisad	66/416 Ingen köpeskilling redovisad	66/879 Ingen köpeskilling redovisad
BERÖRT FÅNG	**BERÖRT FÅNG**	**BERÖRT FÅNG**	**BERÖRT FÅNG**
68/908 Ingen köpeskilling redovisad	68/239 Ingen köpeskilling redovisad	68/151 Ingen köpeskilling redovisad	68/152 Ingen köpeskilling redovisad

BERÖRT FÅNG
64/286
Köp (inklusive transportköp):
1963-12-05
Ingen köpeskilling redovisad

ANMÄRKNINGAR

Id-nummer kompletterat 94/8713

Anmärkning 81/93

Anteckningar

INNEHÅLL	INSKRIVNINGSDAG	AKT
Föreläggande att avlägsna kvarlämnad pcb-produkt (2016-09-15, 628:03109-2014)	2016-09-20	D-2016-00428002:1

ANMÄRKNINGAR

Frist till 2026-09-30 D-2016-00428002:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8
Totalt belopp: 44 606 000 SEK

NR	BELOPP	INSKRIVNINGSDAG	AKT
1	8 176 000 SEK	1972-06-14	72/3386
2	2 868 000 SEK	1972-06-14	72/3387
3	930 700 SEK	1972-06-14	72/3388
4	1 450 000 SEK	1994-12-30	94/31544
5	2 500 000 SEK	2009-10-06	09/29138
6	9 221 000 SEK	2015-02-26	D-2015-00076800:1
7	9 460 300 SEK	2015-06-24	D-2015-00273031:1
8	10 000 000 SEK	2015-10-22	D-2015-00480165:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

MYNDIGHET	KONTORBETECKNING
Lantmäteriet	Hässleholm

TELEFONNUMMER
0771-63 63 63

E-MAIL
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Malmö Fosie GA:26,57

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

PLAN	DATUM	AKT
Tomtindelning Högaholm	1970-05-22	1280K-708H
Detaljplan Högaholm och almvik	2000-08-30 Genomf. start: 2000-10-17 Genomf. slut: 2015-10-16 Laga kraft: 2000-10-16	1280K-DP4565

Taxeringsenheter

Taxeringsenhet 1 - Hyreshus

TYPKOD	TAXERINGSENHETSNUMMER	SAMTAXERAD	TYP AV FASTIGHET
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	139361-4	Ja	Fastighet

SAMTAXERING FÖR REGISTERENHET

Malmö Almvik 1
Malmö Arian 1-3
Malmö Duetten 1
Malmö Högaholm 1,3-5
Malmö Romansen 1

TAXERINGSÅR	TAXERINGSVÄRDE	DÄRAV BYGGNADSVÄRDE	DÄRAV MARKVÄRDE
2025	524 205 000 SEK	413 958 000 SEK	110 247 000 SEK

Taxerade ägare

ÄGARE	ANDEL	JURIDISK FORM
746000-9942 Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus Nr 22 Box 8057/Riksbyggeb S Skåne 20041 Malmö	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenheter

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 82092257 (2025)

TAXERINGSVÄRDE	RIKTVÄRDEOMRÅDE	BYGGRÄTT OVAN MARK	RIKTVÄRDE BYGGRÄTT
247 000 SEK	1280005	190 kvm	1 300 SEK/kvm

TILLHÖR BYGGNAD
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 79660257 (2025)

TAXERINGSVÄRDE	RIKTVÄRDEOMRÅDE	BYGGRÄTT OVAN MARK	RIKTVÄRDE BYGGRÄTT
110 000 000 SEK	1280005	55 312 kvm	1 989 SEK/kvm

TILLHÖR BYGGNAD

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 79659257 (2025)

TAXERINGSVÄRDE	RIKTVÄRDEOMRÅDE	LOKALYTA	HYRA
4 958 000 SEK	1280005	7 001 kvm	1 235 000 SEK/år
UNDER UPPFÖRANDE	**NYBYGGNADSÅR**	**TILLBYGGNADSÅR**	**VÄRDEÅR**
Nej	1971		1971
TILLHÖR BYGGNAD			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 79658257 (2025)

TAXERINGSVÄRDE	RIKTVÄRDEOMRÅDE	BOSTADSYTA	HYRA
409 000 000 SEK	1280005	44 250 kvm	57 525 000 SEK/år
UNDER UPPFÖRANDE	**NYBYGGNADSÅR**	**TILLBYGGNADSÅR**	**VÄRDEÅR**
Nej	1971		1971
TILLHÖR BYGGNAD			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER	DATUM	AKT
Tomtmätning	1970-07-17	1280K-182/1970
Införd i tomtboken	1970-09-04	

Ursprung

Malmö Fosie 165:201

Läge, Karta

En översiktskarta visar var fastigheten ligger.

OMRÅDE	TYP	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6159035.8	374277.1

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

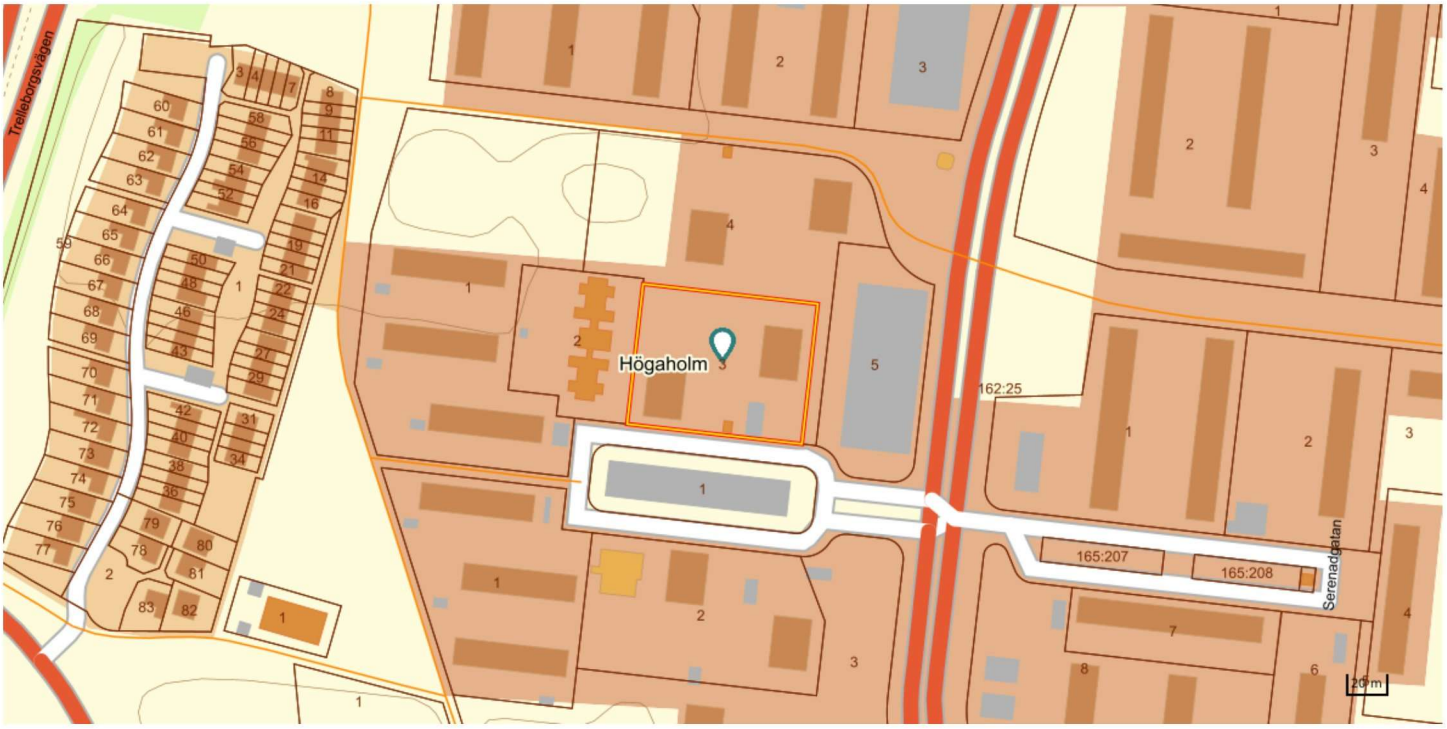
OMRÅDE	TOTALAREAL	DÄRAV LANDAREAL	DÄRAV VATTENAREAL
Total	5 990 m^2	5 990 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

BETECKNING	OMREGISTRERINGSDATUM	AKT
M-Malmö Fosie Högaholm:3	1982-03-01	1280K-1/1982

Källa: Lantmäteriet

Fastighetskarta



© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige