

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 1263
inom Brf Kommendörkaptenen 1



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	Bostadsrätt nummer 1263 inom Brf Kommendörkaptenen 1 (org.nr 769634-7355).
ADRESS	Västra Varvsgatan 27, lgh 1503 211 14 Malmö
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-1226-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	3 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	73 kvm enligt lägenhetsutdrag.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	5 736 kr enligt lägenhetsutdrag.
VÅNINGSPLAN	6 av 6
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	12 september 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 3 800 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-09-24

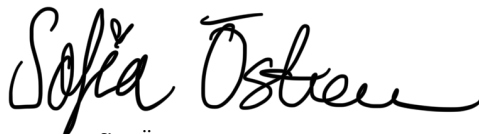


Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Sofia Österman

Fastighetsvärderare

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

BILAGOR

1. OBJEKTSFOTO
2. PLANLÖSNING
3. UTDRAK UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. UTDRAK UT LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN
6. ÅRSREDOVISNING 2024
7. ENERGIDEKLARATION

1. UPPDRAGSBESKRIVNING

UPPDRAG

Bergviken Värdering & Analys AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra beskrivning och värdering av nedan värderingsobjekt.

VÄRDERINGSOBJEKT

Bostadsrätt nummer 1263

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Brf Kommendörkaptenen 1 (org.nr 769634-7355)

ADRESS

Västra Varvgatan 27, lgh 1503
211 14 Malmö

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-1226-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

12 september 2025

VÄRDERINGSÄNDAMÅL

Aktuellt Marknadsvärde inför exekutiv försäljning.

UPPDRAGSGIVARE

Kronofogdemyndigheten

HANDRÄCKNING

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

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på nedan angivet underlag.

Besiktning av objektet

Utfördes 12 september av Mattias Bergviken och Sofia Österman, bostadsrättshavare närvarade vid inspektionen. Övervägande del av bostadsrätten har inspekterats. Tillhörande förråd har ej inspekterats. Ingen besiktning har gjorts av byggnadens yttre och inre underhållsbehov. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

Ytor och hyror m.m.

Ytuppgifter, andelstal, avgifter, stadgar, årsredovisning har erhållits av bostadsrättsföreningen via föreningen samt via lägenhetsutdrag. Värdebedömningen grundar sig på att erhållna uppgifter är korrekta. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller Svensk Standard SS 21054:2020 genomförs.

Centrala fastighetsdata

Utdrag ur fastighetsregistret avseende här aktuell fastighet.

Marknadsinformation

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

Miljöaspekter (förorenad mark eller byggnad)

Om ej annat anges nedan förutsätter värderingen att miljöskada ej föreligger på här aktuell fastighet/fastigheter.

2. OBJEKTSBESKRIVNING

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

VÄRDERINGSOBJEKT

Objektet utgörs av en lägenhet om 73 kvm fördelad på 3 rum och kök belägen på våning 6 av 6 i området Västra Hamnen i Malmö. Lägenheten har balkong mot väster med havsutsikt. Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus, parkeringar, grönområde (varvsparken) samt Scaniabadet.

Restauranger, caféer, service, skolor, förskola, matbutiker finns i närområdet. Bra pendlingsmöjligheter till Köpenhamn och övriga Skåne då centralstationen ligger på cykelavstånd.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Hall:	Parkett på golv, målade väggar.
Badrum:	Inrett med WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin (Cylinda) och torktumlare (Bosch). Klinker på golv och kaklade väggar. Normalt skick, visst underhållsbehov föreligger (bl.a. saknas spolanordning för toalett). Standard från nybyggnadsåret.
Kök:	Modern köksinredning med spis/ugn (Electrolux), fläkt (Franke), frys (Electrolux) samt diskmaskin (okänt fabrikat). Kyl saknas. Parkett på golv samt målade väggar. Kakel över köksbänk. Öppen planlösning med vardagsrum, utgång till balkong. Normalt skick och standard.
Vardagsrum:	Parkett på golv samt målade väggar. Utgång till balkong med havsutsikt.
Sovrum:	Parkett på golv, målade väggar.
Sovrum:	Parkett på golv, målade väggar.
Balkong:	Stor balkong med havsutsikt.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt normal standard från nybyggnadsåret. Visst underhållsbehov föreligger, bl.a. saknas golvfoder, spolanordning saknas i badrum, kyl saknas i kök. Stor del av ytskikt (golv) gick ej att inspektera på grund av att det låg byggpapp på golvet i flertalet rum. Presenning har hängts upp över fönster ut mot Västra Varvsgatan. Vardagsrum, sovrums och kök var även belamrat med diverse lösöre, skräp och alla ytor gick ej att inspektera i sin helhet.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 5 736 kr/mån, motsvarande ca 68 835 kr/år. Objektbunden avgift 219 kr/mån tillkommer för tv/bredband. Avgiften är inkl. värme, vatten. Avgiften är exklusive el (debiteras efter förbrukning). Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (insats): 0,01659893. Andelstal (bostadsrättsandel): 0,012597. Inre fond: uppgift saknas. Pantnoteringar finns enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag.

Förråd

Alla lägenheter har tillgång till eget förråd, belägna i källaren eller på innergården.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighetsbeteckning

Brf Kommendörkaptenen 1 innehar tomträtten till fastigheten Malmö Kommendörkaptenen 7.

Lagfaren ägare

212000-1124

Malmö kommun.

Not: fastigheten är upplåten med tomträtt. För avgäldsperiod och aktuell avgäld m.m. se bifogat fastighetsutdrag. Föreningen har utrett förutsättningarna för att friköpa tomten. Frågan kommer att behandlas vidare inför tomträttens utgång 2026.

Tomträttsinnehavare

769634-7355

Brf Kommendörkaptenen 1.

Byggnader, lokaler

På fastigheterna finns uppfört 2 flerbostadshus inrymmande totalt 8 hyreslägenheter samt 78 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Boarean uppgår till 5 795 kvm och 2 lokaler om 158 kvm. Byggnadernas totala yta är 5 953 kvm enligt erhållen årsredovisning. Nybyggnadsår 2008 samt värdeår 2008.

Uppvärmning

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

Ventilation

Mekanisk till- och frånluftssystem med värmeåtervinning.

Hiss

Finns i trapphus.

Bredband/Tv

Bredband och kabel-tv finns genom Telia.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga samt barnvagnsförvaring finns i källaren. Två cykelförråd med ingång från innergården samt utomhusförvaring för cyklar finns.

Parkering/garage

Föreningen har ett garage med infart via Flaggskeppsgatan 2, där det finns totalt 66 parkeringsplatser, varav 6 är utrustade med laddstolpar för elbil. Garaget förvaltas av Aimo Park. För vidare information se www.kommendorkaptenen.se.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till 77 087 900 kr motsvarande ca 14 711 kr/kvm boarea (bostadsrätt). Fond för yttre underhåll uppgick till 799 750 kr för år 2024.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning samt www.kommendorkaptenen.se för vidare information.

Taxeringsvärde

190 356 000 kr varav byggnadsvärde 140 600 000 kr samt markvärde 49 756 000 kr. hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Tomten omfattas av en hörntomt om 2 955 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen hårdgjorda ytor samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2019-11-04, bifogas separat.

Medlemskap för juridiska personer i föreningen m.m.

Se bifogade stadgar för vidare information.

3. VÄRDERINGSMETODIK

ALLMÄNT

Värdebedömningen avser att fastställa fastighetens/objektets marknadsvärde, dvs. det pris som sannolikt skulle betalas /erhållas vid en angiven värdetidpunkt om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelation och utan tvång. Som underlag för värdebedömningar används följande analysmetoder.

ORTSPRISMETODEN

Metod för bedömning av en fastighets marknadsvärde med ledning av betalda priser för likartade fastigheter/bostadsrätter, s.k. jämförelseobjekt, som försålts på en fri och öppen marknad. 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 area-metoden. 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: Västra Hamnen (närområdet).
- Förvärvstid: Från 2023-05-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 65–85 kvm
- Antal rum: 3 rum och kök
- Nybyggnadsår: 2000-2024

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 10 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade objekt har försålts inom föreningen (Brf Kommendörkaptenen 1). Köpeskillingarna återfinns i intervallet 39 743 – 58 695 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 46 956 kr/kvm eller en köpeskilling om ca 3 364 000 kr (3 100 000 – 4 050 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge i byggnaden, utformning, avgift, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 3 800 000 kr, motsvarande ca 52 000 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **3 800 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2025-09-24

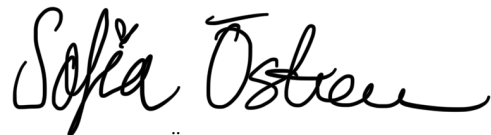


Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Sofia Österman

Fastighetsvärderare

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1 (FOTO)



Foto, fasad

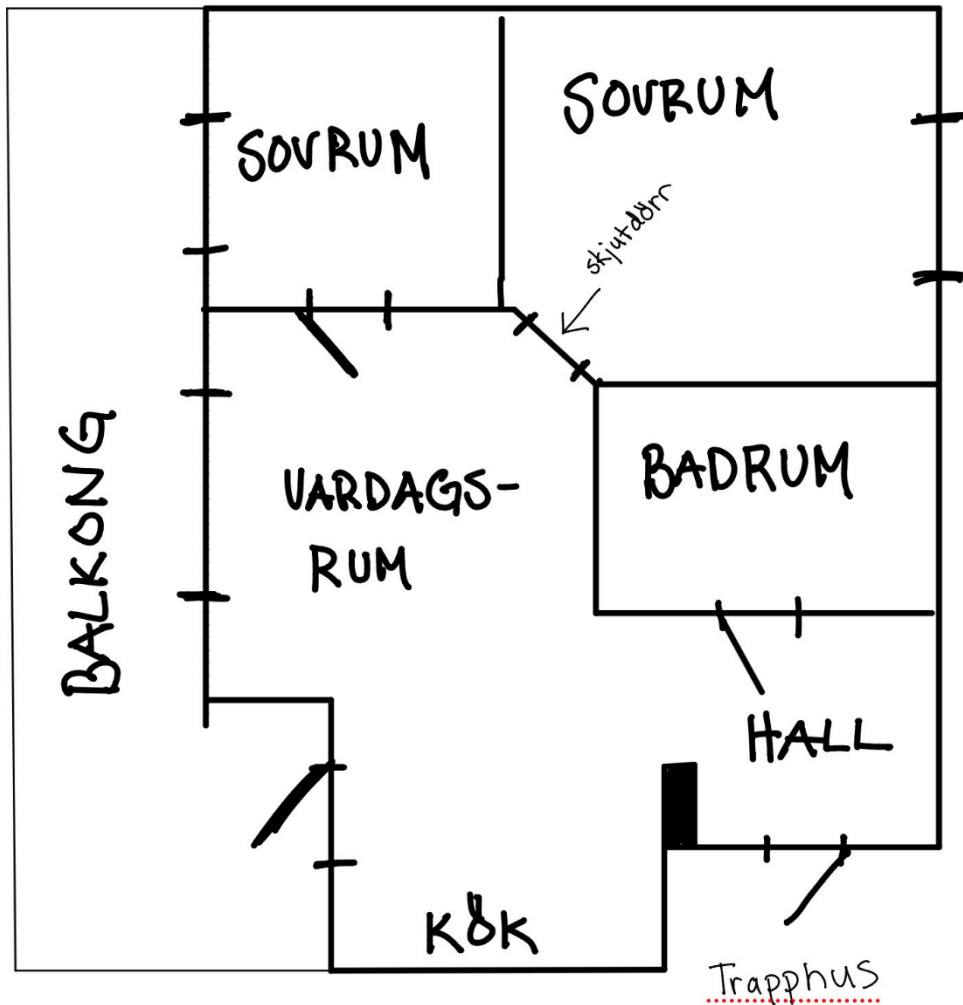


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNINGAR



Notera att planritning ej är skalenlig, avvikelser förekommer.

Beteckningar

Beteckning Malmö Kommendörkaptenen 7	UUID 909a6a61-0f58-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 121067482	Län- och kommunkod 1280
Distrikt Malmö Sankt Petri	Distriktskod 101118	Fastigheten är upplåten med tomträtt	Senaste ändringen i allmänna delen 2007-01-18
Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2020-08-03	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-15		

Adress

Adress Flaggskeppsgatan 2 211 14 Malmö	Flöjelgatan 4 211 14 Malmö	Västra Varvsgatan 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37 211 14 Malmö
---	-------------------------------	--

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav			
Innehavare 769634-7355 Bostadsrättsföreningen Kommendörkaptenen 1 Västra Varvsgatan 35 211 14 Malmö Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Kommendörkaptenen 1	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2019-06-20	Akt D-2019- 00278826:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2019-06-19 Köpeskilling: 97 647 206 SEK (avser hela tomträtten)			

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 2006-10-16	Akt 06/34098	Upplåtelsedag 2006-04-01	Ändamål Bostad
Avgäld 826 680 SEK	Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2017-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2067-01-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-1124 Malmö Kommun Malmö Stad 205 80 Malmö Inskrivet ägarnamn: Malmö Kommun	1/1	1997-09-26	97/15114

Berört fång
Förköp: 1996-09-06
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar
Anmärkning 05/9268

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 118 458 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	7 500 000 SEK	2006-10-16	06/34105
2	3 000 000 SEK	2006-10-16	06/34106
3	3 000 000 SEK	2006-10-16	06/34107
4	3 000 000 SEK	2006-10-16	06/34108
5	3 000 000 SEK	2006-10-16	06/34109
6	3 000 000 SEK	2006-10-16	06/34110
7	2 500 000 SEK	2006-10-16	06/34111
8	75 000 000 SEK	2008-03-31	08/7991
Anmärkningar Innehavare: 08/7992 Sveriges Bostadsfinansierings-AB/Sbab, Företagskrediter/Box 27308, 102 54 Stockholm			
10	3 500 000 SEK	2011-10-24	11/21437
11	14 958 000 SEK	2019-06-20	D-2019-00278826:2

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
9	Nyttjanderätt Övrigt ändamål: in- och utfart	2008-09-04	08/21808

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet	Kontorbeteckning
Lantmäteriet	Hässleholm

Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se
---------------------------------------	--

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfälligheter	Gemensamhetsanläggningar
Malmö Kommendörkaptenen S:1	Malmö Hamnen GA:2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Detaljplan Område norr om stadsdelsparken(kv kommendörkaptenen,kv flaggskepparen)	2005-09-01 Genomf. start: 2005-10-06 Genomf. slut: 2010-10-05 Laga kraft: 2005-10-05	1280K-DP4839

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 704792-4	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 190 356 000 SEK	därav byggnadsvärde 140 600 000 SEK	därav markvärde 49 756 000 SEK
Taxerade ägare 769634-7355 Bostadsrättsföreningen Kommendörkaptenen 1 Västra Varvsgatan 35 21114 Malmö	Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 300409553 (2025)			
Taxeringsvärde 756 000 SEK	Riktvärdeområde 1280030	Byggrätt ovan mark 189 kvm	Riktvärde byggrätt 4 000 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 300409552 (2025)			
Taxeringsvärde 49 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1280030	Byggrätt ovan mark 7 243 kvm	Riktvärde byggrätt 6 765 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 300740677 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra

7 600 000 SEK	1280030	1 583 kvm	951 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	2008	2024	2008
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 300409538 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
133 000 000 SEK	1280030	5 795 kvm	11 613 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	2008	2024	2008
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		2005-04-06	1280K-32/2005
Anläggningsåtgärd		2007-01-18	1280K-174/2006
Ursprung			
Malmö Bilen 4			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6165138.4	372571.1
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 955 m ²	2 955 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

