

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Lägenhet nummer 882-141001 inom
Bostadsföreningen Hemtrevnad upa (org.nr 746000-0941)



Januari 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	Lägenhet nummer 882-141001 inom Bostadsföreningen Hemtrevnad upa (org.nr 746000-0941).
ADRESS	Hantverkaregatan 14, lgh 1001 211 55 Malmö
NYTTJANDERÄTTSHAVARE	F-2279-25-12 (privatperson)
OBJEKTSTYP	Lägenheten är upplåten med nyttjanderätt genom medlemskap i bostadsförening och utgör inte en bostadsrätt enligt bostadsrättslagen.
ANTAL RUM	2 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	48 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	2 566 kr enligt lägenhetsförteckning.
VÅNINGSPLAN	1 av 4
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	19 januari 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 2 000 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-01-20

Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
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 LÄGENHETSUTDRAG/MÄKLARBILD
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 882-141001

BOSTADSFÖRENING

Bostadsföreningen Hemtrevnad upa (org.nr 746000-0941)

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

ADRESS

Hantverkaregatan 14, lgh 1001
211 55 Malmö

UPPLÅTELSEFORM

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

NYTTJANDERÄTTSHAVARE

F-2279-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

19 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 19 januari 2026 av Mattias Bergviken, Kronofogden närvarande vid inspektion. Nyttjanderättshavare närvarade ej vid inspektionen. Övervägande del av lägenheten 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 bostadsföreningen samt via utdrag ur lägenhetsförteckning/mäklarbild. 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 48 kvm fördelad på 2 rum och kök belägen på våning 1 ut med Hantverkaregatan i Malmö.

Närområdet utgörs huvudsakligen av äldre flerbostadshus av liknande ålder, storlek och karaktär. Söder om objektet ligger S:t Knuts torg med cafeér, restauranger och butiker. Förskolan Personalkooperativet Filifjonkan är belägen inom föreningens fastighet.

Allmänna kommunikation finns i närområdet i form av stadsbussar

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	1 av 4
Hall:	Trägolv samt målade väggar.
Kök:	Äldre köksinredning med spis (Gorenje), kyl /frys (Cylinda). Mindre matplats i anslutning till kök. Trägolv samt målade väggar. Äldre skick och standard. Underhållsbehov föreligger. Köket är belamrat med diverse lösöre och skräp och alla ytor gick ej att inspektera.
Badrum:	Inrett med toalett, tvättställ samt dusch. Klinker på golv samt kakel på väggar. Äldre skick och standard. Underhålls-/uppfräschningsbehov föreligger.
Vardagsrum:	Trägolv samt målade väggar. Belamrat med skräp och lösöre.
Sovrum:	Trägolv och målade väggar. Garderob samt mindre klädkammare. Belamrat med skräp och lösöre.

Skick och standard m.m.

Lägenheten håller äldre skick och standard. Generellt underhållsbehov föreligger av lägenheten. Stora delar av lägenheten var belamrad med diverse lösöre och skräp och alla ytor gick ej att inspektera i sin helhet. Doft av nikotin noterades i lägenheten.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell lägenhet utgör avgiften ca 2 566 kr/mån, motsvarande ca 642 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme, vatten och kabel-tv. El ingår ej i avgiften. Obligatorisk avgift om 165 kr/mån tillkommer för bredband enligt lägenhetsutdrag. Enligt information från styrelsen kommer avgiften att höjas i april månad 2026, storlek på avgiftshöjningen är ej känd per dagens datum. Andelstal (ek plan) 1,53349000 %. Andelstal (exkl. kapital): 1,53349000 %. Inre fond: 0 kr. Lägenheten är pantsatt enligt lägenhetsutdrag/mäklarbild.

Not: för vidare information och bestämmelser se bilagt lägenhetsutdrag samt bifogade stadgar.

Förråd

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

BOSTADSFÖRENINGEN

Fastighet

Bostadsföreningen Hemtrevnad upa äger fastigheten Malmö Avenboken 26.

Byggnader, lokaler

På fastigheten finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 35 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1926 enligt årsredovisningen 2024. Den sammanlagda boarean (BOA) uppgår till 2 878 kvm samt en lokalarea (LOA) om 271 kvm enligt taxeringsuppgifter.

Uppvärmning

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

Ventilation

Självdug enligt energideklaration.

Hiss

Finns ej.

Bredband/Tv

Bredband via Telenor finns enligt uppgift från föreningen.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga finns på vind enligt uppgift från föreningen.

Parkering/garage

Finns ej.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024) till ca 12 997 468 kr motsvarande ca 4 127 kr/kvm (BOA+LOA). Underhållsfond uppgår till 715 623 kr enligt årsredovisning 2024.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

59 369 000 kr varav byggnadsvärde 38 589 000 kr samt markvärde 20 780 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en hörntomt om 2 678 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen finplanerad trädgård/innegård.

Energideklaration

Utförd 2020-08-18, 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 objektet 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. Köpeskillningarna jämförs direkt eller normeras. Beroende på vilken typ av normering som görs indelas ortsprismetoden i ett antal metodvarianter, t.ex. nettokapitaliserings-, (direktavkastnings-), köpeskillingskoefficient- och/eller areametoden. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köpetidpunkt och värdetidpunkt.

4. VÄRDEBEDÖMNING

METODTILLÄMPNING

Bedömningen av objektets marknadsvärde grundar sig på ortsprismetoden.

ORTSPRISMETODEN

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

- Område: Malmö tätort (närområdet)
- Förvärvstid: Från 2023-04-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 45–55 kvm
- Antal rum: 1-2
- Byggår: 1910–1930
- Typ av förening: Bostadsförening upa

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

Det har under studerad period försålts totalt 4 lägenheter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade objekt har försålts inom föreningen (Bostadsföreningen Hemtrevnad upa) i intervallet 36 666 – 53 061 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 45 488 kr/kvm.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, byggår, utformning, årsavgift, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 2 000 000 kr, motsvarande ca 41 670 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

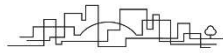
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms objektets marknadsvärde i till **2 000 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

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

Höllviken 2026-01-20

Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1 (FOTO)



Foto, fasad

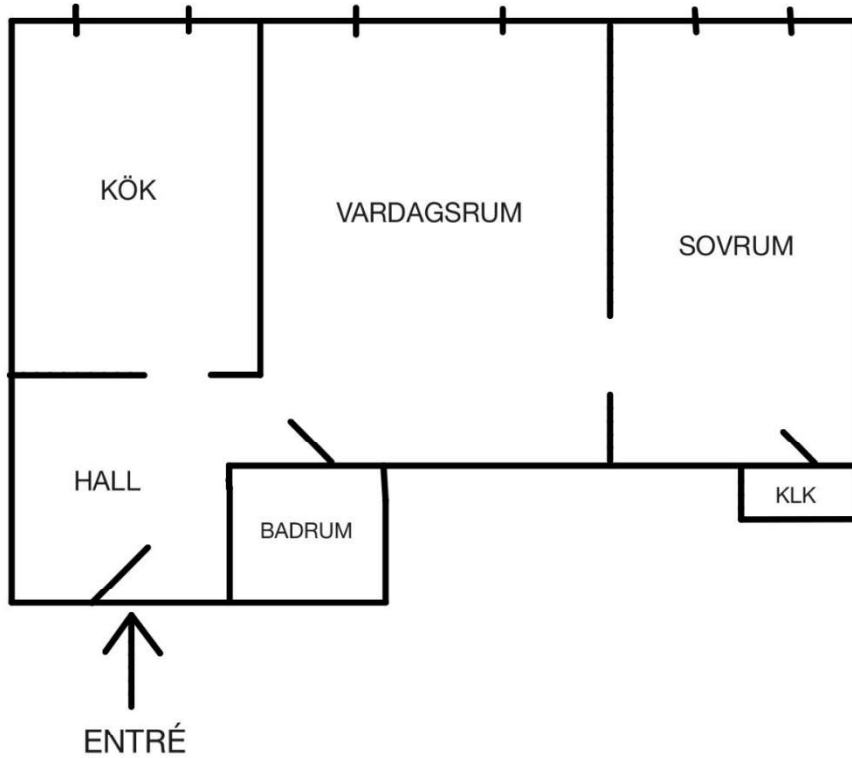


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritningar ej är skalenliga (endast grovt estimerade), avvikelser kan förekomma.

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Malmö Avenboken 26	909a6a58-b10f-90ec-e040-ed8f66444c3f	120011956	2019-01-28
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1280	Malmö Sankt Pauli	101122	2016-03-04
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-01-19

Adress

Adress

Hantverkaregatan 12, 12 A, 14, 14 A
211 55 Malmö

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
746000-0941	1/1	1926-05-17	26/151
Bostadsföreningen Hemtrevnad U P A Box 243 201 22 Malmö Inskrivet ägarnamn: Brf Hemtrevnad Upa			
Berört fång	Berört fång		
26/154	26/151		
Ingen köpeskilling redovisad	Köp (inklusive transportköp): 1926-05-11 Ingen köpeskilling redovisad		

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 91/1802

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 13 711 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	375 000 SEK	1991-01-21	91/1791
Anmärkningar			
Innehavare: 91/1792 Sparbanken Skåne, Kreditförvaltningen, 205 60 Malmö			
2	1 400 000 SEK	1991-01-21	91/1793
3	592 000 SEK	1999-06-23	99/7620
4	125 000 SEK	2004-03-12	04/7174
5	738 000 SEK	2005-04-19	05/9883

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
6	1 730 000 SEK	2006-05-16	06/18498
7	2 850 000 SEK	2006-12-04	06/39915
8	866 000 SEK	2012-11-08	12/20498
9	635 000 SEK	2015-08-18	D-2015-00357817:1
10	4 400 000 SEK	2016-03-02	D-2016-00089426:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Hässleholm

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar		
Plan		
Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1930-03-07	1280K-PL77
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått Gemensam med pl96 som anges som ädp i karta Gemensam med pl78 som anges som ädp i karta		
Ändring av detaljplan	1930-09-20	1280K-PL78
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått Anges som ädp i karta, gemensam med pl77		
Tomtindelning Avenboken	1956-08-23	1280K-153A

Taxeringsenheter			
Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	114769-4	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	59 369 000 SEK	38 589 000 SEK	20 780 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
746000-0941 Bostadsföreningen Hemtrevnad U P A Box 243 20122 Malmö		1 / 1	Ekonomiska föreningar
Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 49210257 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
780 000 SEK	1280024	325 kvm	2 400 SEK/kvm
Tillhör byggnad			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 30371257 (2025)

Taxeringsvärde 20 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1280024	Byggrätt ovan mark 3 598 kvm	Riktvärde byggrätt 5 559 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 46630257 (2025)

Taxeringsvärde 2 589 000 SEK	Riktvärdeområde 1280024	Lokalyta 271 kvm	Hyra 544 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår 2024	Värdeår 1929
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 30370257 (2025)

Taxeringsvärde 36 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1280024	Bostadsyta 2 878 kvm	Hyra 4 029 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår 2024	Värdeår 1929
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1956-09-28	1280K-301/1956
Sammanläggning	1957-02-13	1280K-TM21/1957

Ursprung

Malmö Avenboken 14,16

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6163127.9	374804.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 678 m ²	2 678 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Malmö Mellersta Förstaden Avenboken:26	1982-03-01	1280K-1/1982



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