

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 21-2163-3-126
inom HSB Brf Kroksbäck i Malmö



Maj 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

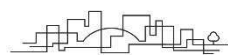
VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 21-2163-3-126 inom HSB Brf Kroksbäck i Malmö (org.nr 746000-5338).
ADRESS	Norrbäcksgatan 3 lgh 1001 216 24 Malmö
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	152612024
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
LÄGENHETSSTORLEK	2 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	67 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2026)	4 691 kr
VÅNINGSPÅN	1 av 8
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	19 Maj 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 850 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 5 %

Höllviken 2026-05-20



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. UTDRAK UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. UTDRAK UT LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN/
BOSTADSRÄTTSinFORMATION
6. ÅRSREDOVISNING 2025
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 21-2163-3-126

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Kroksbäck i Malmö (org.nr 746000-5338)

ADRESS

Norrbäcksgatan 3, lgh 1001
216 24 Malmö

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

152612024 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

19 maj 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 19 maj 2026 av Mattias Bergviken. Närstående till 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 samt via utdrag ur lägenhetsförteckning (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 genomgående lägenhet om 67 kvm fördelad på 2 rum och kök belägen på våning 1 av 8 ut med Norrbäcksgatan. Inglasad balkong i anslutning till vardagsrum.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär. Vårdcentral, Kroksbäcks IP, Holmaskolan samt förskolor finns i närheten. Föreningens kontor (fastighetskontor) ligger på Mobäcksgatan.

Bussförbindelser ligger på gångavstånd från lägenheten.

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	1 av 8
Hall:	Plastmatta på golv samt tapet på väggar.
Badrum:	Inrett med tvättställ, badkar och WC. Klinker på golv samt halvkaklade väggar. Äldre skick och standard från nybyggnadsåret.
Kök:	Äldre köksinredning samt vitvaror, spis (Cylinda), fläkt saknas. Kyl (Bosch) och frys från Whirlpool. Plastmatta samt målade väggar. Kök håller äldre skick och standard. Underhållsbehov föreligger.
Vardagsrum:	Parkett på golv samt tapet på väggar. Utgång till inglasad balkong.
Sovrum:	Parkett på golv samt tapet på väggar. Garderober. Belamrat med diverse lösöre, alla ytor gick ej att inspektera i sin helhet.

Skick och standard

Lägenheten håller äldre skick och standard från nybyggnadsåret, eftersatt underhåll föreligger.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 4 691 kr/mån, motsvarande ca 840 kr/kvm/år. Avgiften är inkl. värme, VA, bredband/kabel-tv samt bostadsrättstillägg. Hushållsel betalas av bostadsrättsinnehavare utöver avgiften. Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal i % (insats): 0,16454. Inre fond: 0,00kr. Inga pantnoteringar finns enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag/bostadsrättsinformation.

Förråd

Tillhörande lägenhetsförråd finns i källare. Förråd är ej inspekterat av undertecknad.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

HSB Brf Kroksbäck i Malmö innehar tomträtt med fastigheterna Kroksbäck 1, 2, 3 och 4 i Malmö kommun. Objektet är belägen inom fastighet Malmö Kroksbäck 3.

Lagfaren ägare

212000-1124

Malmö kommun.

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

Tomträttsinnehavare

746000-5338

HSB Brf Kroksbäck i Malmö

Byggnader, lokaler

På fastigheterna finns 9 flerbostadshus med 459 lägenheter uppförda med en boarea om 37 923 kvm samt kommersiell byggnad om 639 kvm enligt erhållen årsredovisning (2024). Byggnaderna är uppförda 1966.

Uppvärmning

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

Ventilation

Frånluftsventilation (F) enligt bifogad energideklaration.

Hiss

Finns.

Bredband/Tv

Kabel-tv (ca 24 kanaler) samt bredband (250/100) via Tele2 enligt uppgift från föreningen.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga finns inom föreningen. Fritidslokal och samlingslokal (går att hyra för 300 kr/tillfälle) finns inom föreningen.

Parkering/garage

Kösystem tillämpas. Garage 530 kr/mån, parkering 212 kr/mån, laddplats 398 kr/mån. Antal garage och parkeringsplatser uppgår till 455 enligt årsredovisningen 2025.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2025) till ca 138 900 000 kr motsvarande ca 3 663 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 3 966 601 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

441 397 000 varav byggnadsvärde 346 400 000 samt markvärde 94 997 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Not: fastigheten är samtaxerad, informationen ovan gäller för hela taxeringsenheten och inte den enskilda fastigheten.

Tomt

Fastighetens (Malmö Kroksbäck 3) tomt omfattas av en hörntomt om 11 703 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av hårdgjorda gångytor, uteplatser samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2019-04-18, 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. 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 bostadsrättens marknadsvärde grundar sig på ortsprismetoden.

ORTSPRISMETODEN

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

- Område: Malmö tätort (inom HSB Brf Kroksbäck i Malmö).
- Förvärvstid: Från 2025-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 60–70 kvm
- Antal rum: 2
- Byggår: 1940–1980

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 9 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade objekt har försålts inom föreningen (HSB Brf Kroksbäck i Malmö) i intervallet 13 281 – 20 078 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om 15 182 kr/kvm samt en köpeskillning om 971 667 kr (850 000 – 1 285 000 kr).

Samtliga av ovan försålda objekt bedöms hålla bättre skick och standard än värderingsobjektet.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 850 000 kr, motsvarande ca 12 900 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

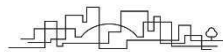
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms bostadsrättens marknadsvärde till **850 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 5 %.

Höllviken 2026-05-20



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

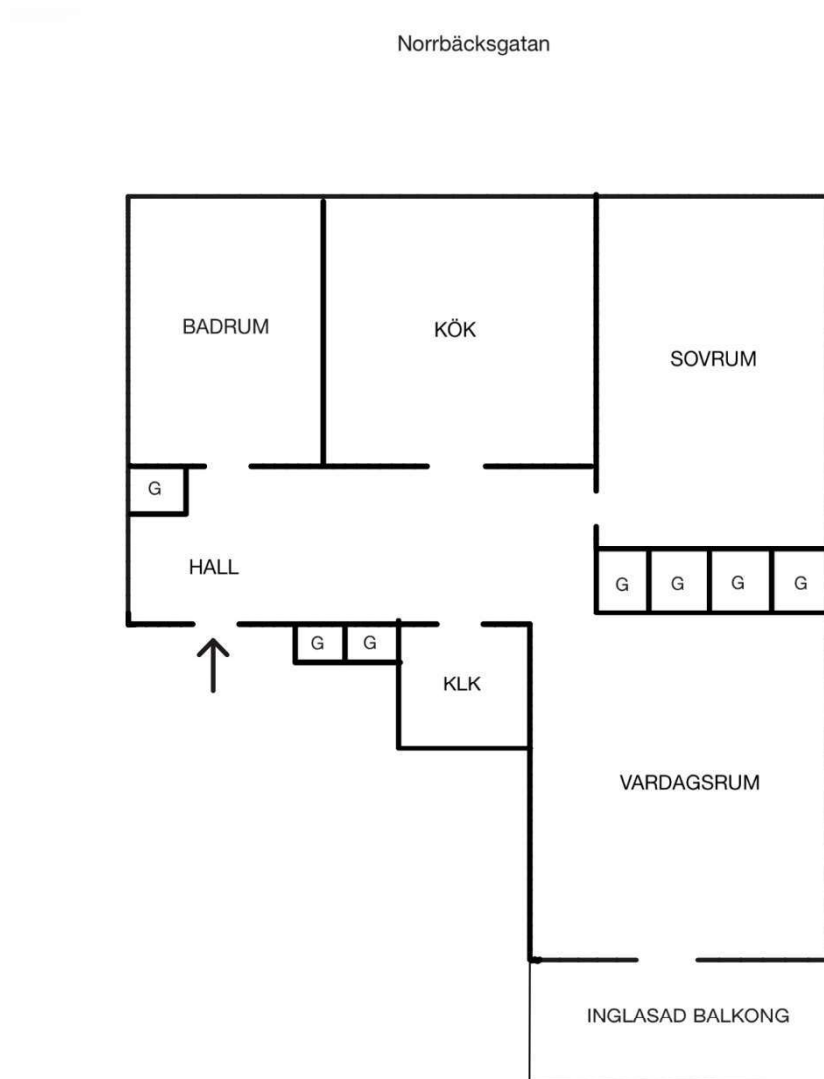


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNINGAR



Notera att planritning ej är skalenlig. Avvikelser förekommer på ritning mot verkligt utförande.

Beteckningar

Beteckning Malmö Kroksbäck 3	UUID 909a6a58-f675-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120029722	Senaste ändringen i allmänna delen 1991-02-11
Län- och kommunkod 1280	Distrikt Hyllie	Distriktskod 101113	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2020-05-19
Fastigheten är upplåten med tomträtt			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-05-18

Adress

Adress

Norrbäcksgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 21, 23, 25, 27
216 24 Malmö

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare 746000-5338 Hsb Bostadsrättsförening Kroksbäck I Malmö Mobäcksg 11 216 24 Malmö Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Kroksbäck I Malmö	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1966-05-04	Akt 66/69
--	---------------------	--------------------------------------	---------------------

Berört fång

66/69, andel 1/1
Upplåtelse (tomträtt): 1966-04-25
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Namn, beslut beviljad, dagboksnummer 77/918

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1966-05-04	Akt 66/69	Upplåtelsedag 1966-05-01	Ändamål Bostadsbebyggelse
Avgäld 548 900 SEK	Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2020-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2029-01-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt, nyttjanderätt eller servitut får ej upplåtas

Anmärkningar

Ny avgäld
Ny avgäld 99/9
Ny avgäld

Ny avgäldsperiod 89/24007

Ny avgäld 09/3775

Ny avgäldsperiod 00/5759

Ny avgäldsperiod 88/870

Ny avgäld d-2020-00185127:1

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-1124 Malmö Kommun Malmö Stad 205 80 Malmö Inskrivet ägarnamn: Malmö Kommun	1/1	1937-01-07	37/13
Berört fång 64/234 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 63/429 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 64/185 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 64/215 Ingen köpeskilling redovisad
Berört fång 64/214 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 64/184 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 64/182 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 64/23 Ingen köpeskilling redovisad
Berört fång 64/672 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 64/714 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 64/217 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 64/228 Ingen köpeskilling redovisad
Berört fång 64/231 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 64/230 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 64/233 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 64/218 Ingen köpeskilling redovisad
Berört fång 64/181 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 64/229 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 64/213 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 64/232 Ingen köpeskilling redovisad
Berört fång 64/183 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 64/186 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 64/216 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 37/13 Köp (inklusive transportköp): 1936-11-02 Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 94/9743

Anmärkning 81/93

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 32 389 750 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 030 000 SEK	2004-06-24	04/18168
2	1 970 000 SEK	2004-06-24	04/18169C
Anmärkningar			
Utbyte 12/7424, Utbyte D-2018-00550301:1			
3	5 000 000 SEK	2004-06-24	04/18169D

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Utbyte 12/7424, Utbyte D-2018-00550301:1			
4	4 429 000 SEK	2004-06-24	04/18169B
Anmärkningar Utbyte 12/7424			
5	2 502 000 SEK	2010-08-26	10/18492
6	16 458 750 SEK	2020-02-19	D-2020-00065867:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Hässleholm	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Kroksbäck	1965-12-08	1280K-519K
Stadsplan	1966-04-19	1280K-PL733
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter			
Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	131649-4	Ja	Fastighet
Samtaxering för registerenhet			
Malmö Kroksbäck 1-4			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	441 397 000 SEK	346 400 000 SEK	94 997 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
746000-5338		1 / 1	
Hsb Bostadsrättsförening Kroksbäck I Malmö			Bostadsrättsföreningar
Mobäcksg 11			
21624 Malmö			
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 69595257 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
997 000 SEK	1280005	767 kvm	1 300 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 69594257 (2025)			

Taxeringsvärde 94 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1280005	Byggrätt ovan mark 47 401 kvm	Riktvärde byggrätt 1 983 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 69593257 (2025)			
Taxeringsvärde 5 400 000 SEK	Riktvärdeområde 1280005	Lokalyta 5 700 kvm	Hyra 1 370 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1967	Tillbyggnadsår 2016	Värdeår 1967
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 69592257 (2025)			
Taxeringsvärde 341 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1280005	Bostadsyta 37 921 kvm	Hyra 49 297 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1967	Tillbyggnadsår 2016	Värdeår 1967
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1965-12-17	1280K-764/1965
Sammanläggning	1966-02-02	1280K-TM31/1966
Fastighetsbestämning Fastighetsreglering	1982-11-24	1280K-141/1982

Ursprung

Malmö Hyllie 165:39

Malmö Limhamn 155:278

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6160784.0	372392.6

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

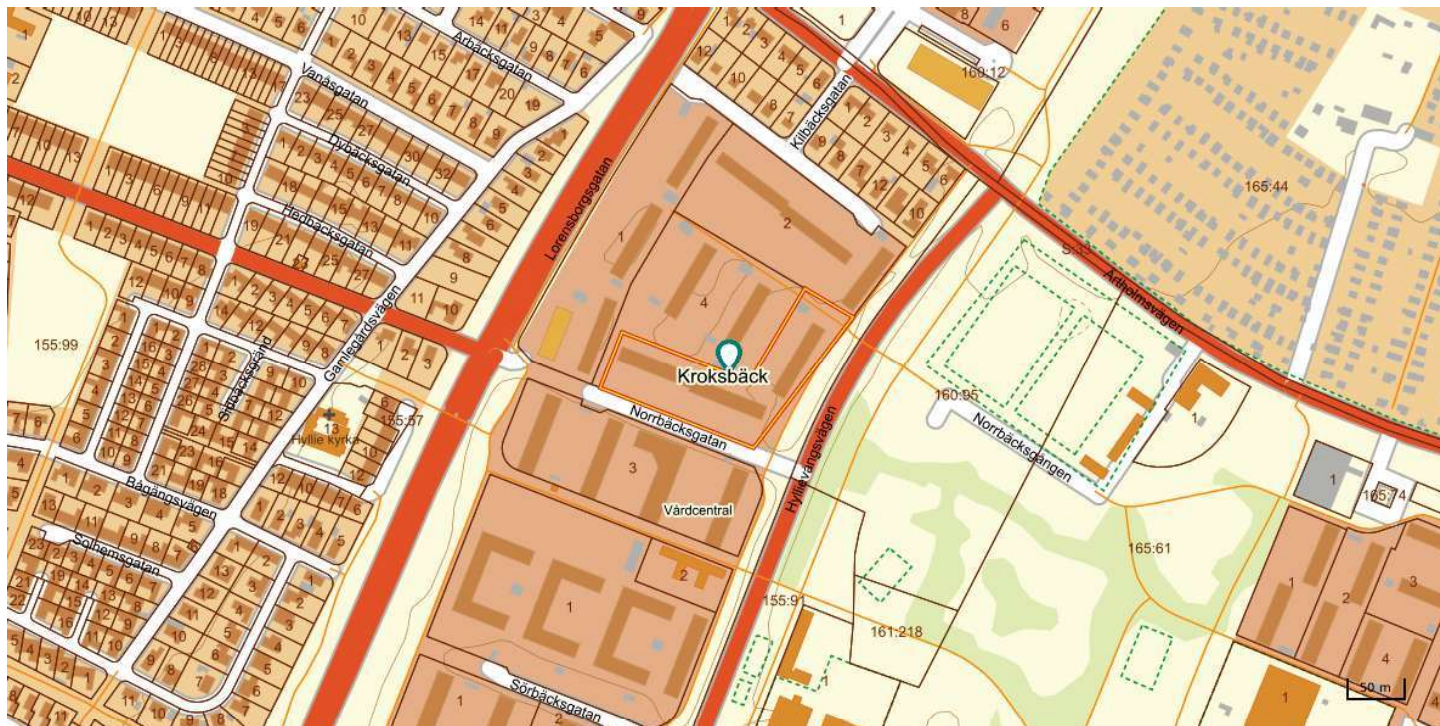
Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	11 703 m ²	11 703 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Malmö Limhamn Kroksbäck:3	1982-03-01	1280K-1/1982

Källa: Lantmäteriet



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