

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 21-2150-1-9
inom HSB Brf Kronotorp i Malmö



Mars 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 21-2150-1-9 inom HSB Brf Kronotorp i Malmö (org.nr 746000-5015).
ADRESS	Kronetorpsgatan 52 A, lgh 1102 212 26 Malmö
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-2907-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	2 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	59 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2026)	5 624 kronor exkl. obligatoriska avgifter enligt lägenhetsförteckning.
VÅNINGSPLAN	2 av 9
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	10 mars 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 975 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-03-18

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 LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN/
BOSTADSRÄTTSSINFORMATION
6. ÅRSREDOVISNING 2024/2025
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 21-2150-1-9

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Kronotorp i Malmö (org.nr 746000-5015).

ADRESS

Kronetorpsgatan 52 A, lgh 1102
212 26 Malmö

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-2907-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

10 mars 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 10 mars 2026 av Mattias Bergviken, bostadsrättsinnehavare närvarande vid inspektion. 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 lägenhet om 59 kvm fördelad på 2 rum och kök belägen på våning 2 av 9 i området Segevång i Malmö. Inglasad balkong i anslutning till vardagsrum.

Närområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus av varierande ålder, storlek och karaktär. Parker, skolor, restauranger, butiker och service finns i närområdet.

Allmänna kommunikationer finns i närheten av bostaden i form av stadsbussar

Lägenhetens planlösning/rumsbeskrivning

Våning:	2 av 9
Hall:	Laminat på golv, målade väggar samt garderober och klädkammare (KLK).
Kök:	Vit köksinredning med häll (okänt fabrikat), ugn (IKEA) diskmaskin (Beko) samt kyl/frys från Samsung. Laminat på golv samt tapetserade väggar. Kakel över köksbänk. Termostat till radiator är sönder. Äldre skick, standard av normal karaktär.
Badrum:	Inrett med toalett, tvättställ samt dusch. Klinker på golv samt kaklade väggar. Normalt skick och standard, renoverad under senare år.
Vardagsrum:	Parkett på golv samt tapetserade väggar. Flertalet skador finns på väggar/tapeter. Utgång till inglasad balkong.
Sovrum:	Laminat på golv, målade väggar samt garderober.

Skick och standard

Lägenheten håller generellt normalt skick och standard med tanke på nybyggnadsår. Visst underhållsbehov föreligger. Alla ytor gick ej att inspektera då de var belamrade av diverse lösöre.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 5 624 kr/mån, motsvarande ca 1144 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme, vatten samt bostadsrättstillägg enligt uppgift från bostadsrättsinnehavare. En obligatorisk avgift om 55 kr/mån tillkommer för internetuppkoppling. El ingår ej i avgiften. Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (insats): 0,51852 %. Andelstal (årsavgift): 0,51852 %. Inre fond: 83 kr. Pantnoteringar finns enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag/bostadsrättsinformation.

Förråd

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

HSB Brf Kronotorp i Malmö innehar med tomträtt fastigheten Malmö Ögonlocket 10 samt Malmö Ögonlocket 11. Värdeingsobjektet är beläget inom Malmö Ögonlocket 10.

Lagfaren ägare

212000-1124

Malmö kommun.

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

Tomträttsinnehavare

746000-5015

HSB Brf Kronotorp i Malmö

Byggnader, lokaler m.m.

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 199 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 1 lokal, 1 förråd samt 96 parkeringsplatser. Den sammanlagda boarean uppgår till 11 614 kvm samt en lokalyta om 135 kvm enligt årsredovisningen 2024/25. Nybyggnadsår 1961, tillbyggnadsår 1999 samt värdeår 1961 enligt taxeringsuppgifter

Uppvärmning

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

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation (F) enligt bilagd energideklaration.

Hiss

Finns i byggnaden.

Bredband/Tv

Kabel-tv (tele2) och bredband via Bredband 2 (1000/1000Mbit/s enligt uppgift från föreningen.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga finns i källare. Enligt årsredovisning finns fritidslokal inom föreningen.

Parkering/garage

96 parkeringsplatser finns inom föreningen. Kösystem tillämpas. För tillgänglighet och prisuppgift kontakta bostadsrättsföreningen.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2024/25) till ca 78 139 000 kr motsvarande ca 6 728 kr/kvm boarea (BOA). Underhållsfond uppgick till 8774 302 enligt årsredovisningen (2024/25).

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information. Notera att stambyte pågår inom föreningens byggnader.

Taxeringsvärde

133 000 000 kr varav byggnadsvärde 104 000 000 samt markvärde 29 000 000 kr. Hyreshusenhet, bostäder (typkod 320). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en mellantomt om 4 827 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av stensatta väg-/gångytor, miljöhus, parkeringsytor samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2018-11-27, 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 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 2025-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 50–65 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.

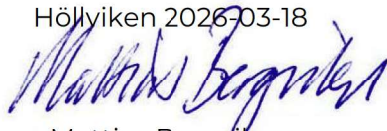
Det har under studerad period försålts totalt 4 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade objekt har försålts inom föreningen (HSB Brf Kronotorp i Malmö) i intervallet 15 272–19 729 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 17 472 kr/kvm samt en köpeskillning om ca 995 000 kr (840 000-1 095 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 975 000 kr, motsvarande ca 16 525 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **975 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Hölyiken 2026-03-18



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1 (FOTO)



Foto, fasad

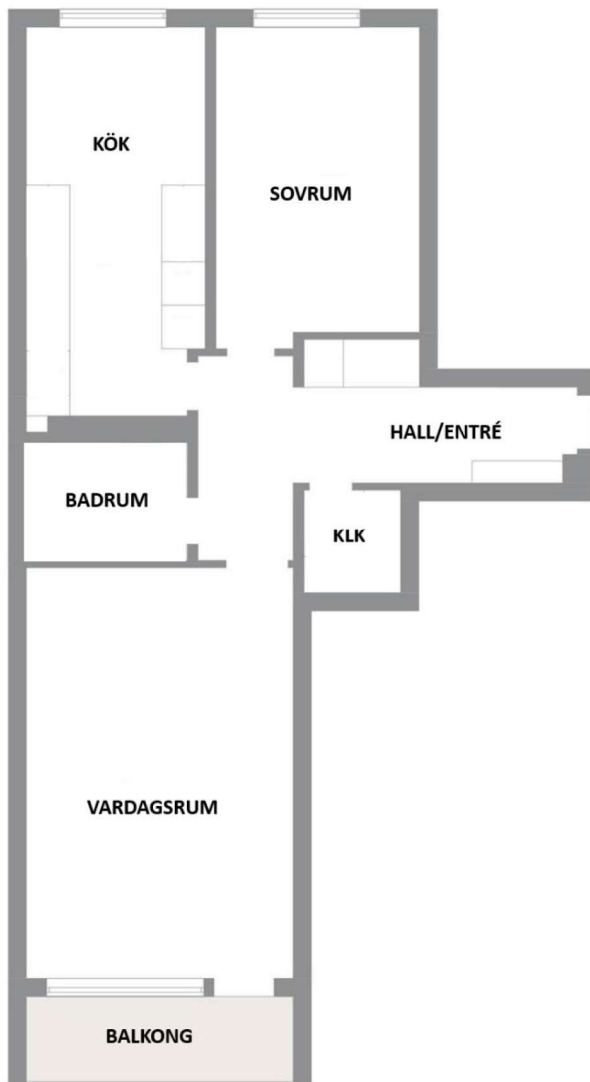


Foto, fasad



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 Ögonlocket 10	909a6a59-49ed-90ec-e040-ed8f66444c3f	120051090	1991-02-11
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1280	Kirseberg	101123	2024-05-14
Fastigheten är upplåten med tomträtt			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-03-18

Adress

Adress

Kronetorpsgatan 52 A, 52 B, 54 A, 54 B, 54 C
212 26 Malmö

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
746000-5015	1/1	1961-09-13	61/49

Hsb Brf Kronatorp I Malmö
Kronetorpsg 56
212 26 Malmö
Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf
Kronatorp I Malmö

Berört fång

61/49, andel 1/1
Upplåtelse (tomträtt): 1961-09-11
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Namn, beslut beviljad, dagboksnummer 91/14268
Id-nummer kompletterat, beslut beviljad, dagboksnummer 91/14268

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag	Ändamål
1961-09-13	61/49	1961-09-12	Bostadsbebyggelse
Avgäld	Avgäldsperiod	Perioddatum från	
540 788 SEK	10 år	2025-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Äldre tomträtt enl. lag före 1954	Inskränkningar
2025-01-01	40 år	Nej	Annan rättighet än panträtt, nyttjanderätt eller servitut får ej upplåtas

Anmärkningar

Ny avgäldsperiod
Ny avgäld 03/29385
Ny avgäld 83/35598

Ny avgäldsperiod 03/29385

Anm 93/6456

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-1124 Malmö Kommun Malmö Stad 205 80 Malmö Inskrivet ägarnamn: Malmö Kommun	1/1	1882-02-12	82/42
Berört fång 06/248 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 02/147 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 82/42 Köp (inklusive transportköp): 1881-11-22 Ingen köpeskilling redovisad	

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 94/13939

Anmärkning 81/93

Kommunens lagfartsförhållanden ej utredda

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 17

Totalt belopp: 49 112 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 000 000 SEK	1961-10-25	61/391
2	500 000 SEK	1961-10-25	61/392
3	500 000 SEK	1961-10-25	61/393
4	538 000 SEK	1961-10-25	61/394A
Anmärkningar Utbyte 62/339			
5	197 000 SEK	1991-05-08	91/14262
6	170 000 SEK	1991-05-08	91/14263A
Anmärkningar Utbyte 93/8801			
7	149 000 SEK	1991-05-08	91/14263B
Anmärkningar Utbyte 93/8801			
8	674 000 SEK	1991-05-08	91/14265
9	472 000 SEK	1991-06-20	91/18891A
Anmärkningar Utbyte D-2016-00121933:1			
10	1 754 000 SEK	1991-06-20	91/18891B

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Utbyte D-2016-00121933:1			
11	1 500 000 SEK	1993-08-09	93/14933
12	2 339 000 SEK	1999-05-18	99/5328
13	1 200 000 SEK	2016-02-11	D-2016-00060304:1A
Anmärkningar			
Utbyte D-2023-00231797:1			
14	2 119 000 SEK	2016-02-11	D-2016-00060304:1B
Anmärkningar			
Utbyte D-2023-00231797:1			
15	9 000 000 SEK	2016-06-02	D-2016-00258277:1
16	5 000 000 SEK	2022-07-11	D-2022-00295350:1
17	22 000 000 SEK	2024-04-30	D-2024-00134418:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Hässleholm	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Malmö Kirseberg GA:3

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1960-09-27	1280K-PL533

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning Ögonlocket	1961-03-06	1280K-175Ö
-----------------------------	------------	------------

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	117377-4	Ja	Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Malmö Ögonlocket 10-11

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	133 000 000 SEK	104 000 000 SEK	29 000 000 SEK

Taxerade ägare

746000-5015
Hsb Brf Kronotorp I Malmö
Kronotorpsg 56
21226 Malmö

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 35828257 (2025)**Taxeringsvärde**

29 000 000 SEK

Riktvärdeområde

1280005

Byggrätt ovan mark

14 517 kvm

Riktvärde byggrätt

1 998 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 35827257 (2025)**Taxeringsvärde**

104 000 000 SEK

Riktvärdeområde

1280005

Bostadsyta

11 614 kvm

Hyra

15 098 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1961

Tillbyggnadsår

1999

Värdeår

1961

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen**Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder**

Tomtmätning

Datum

1961-05-26

Akt

1280K-468/1961

Införd i tomtboken

1961-07-24

Ursprung

Malmö Ögonlocket 4

Läge, Karta**Område**

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)

6164972.1 377282.7



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal**Område**

Total

Totalareal

4 827 m²

Därav landareal

4 827 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar**Beteckning**

M-Malmö Östra Förstaden Ögonlocket:10

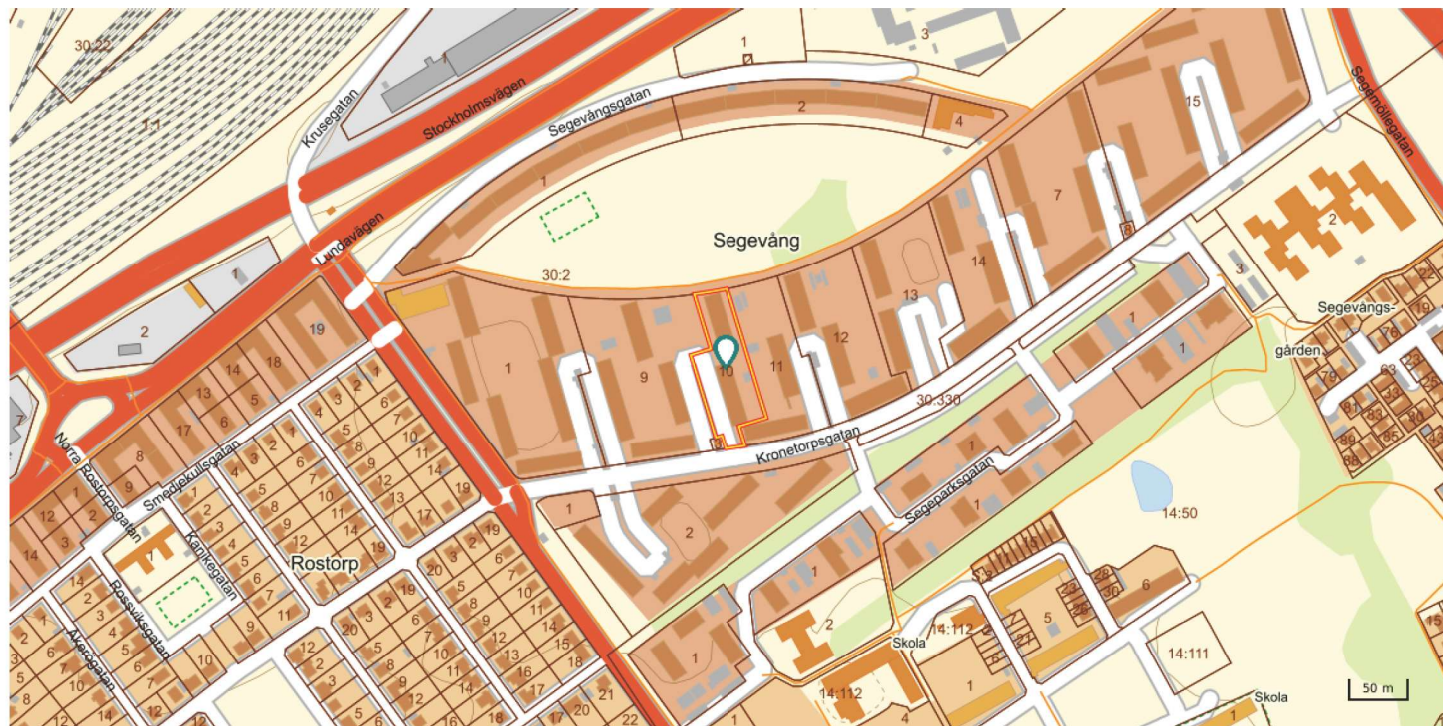
Omregistreringsdatum

1982-03-01

Akt

1280K-1/1982

Källa: Lantmäteriet



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