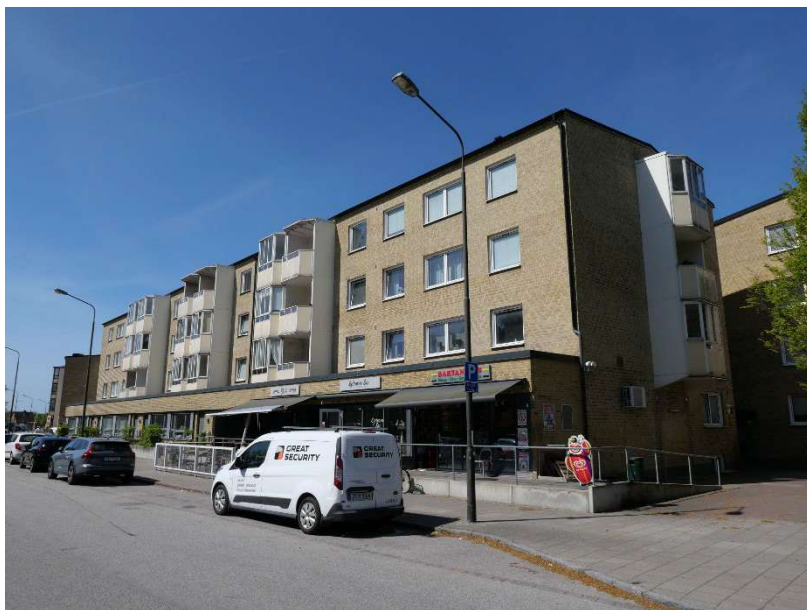


BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 21-2148-1-135
inom HSB Brf Almedal i Malmö



April 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

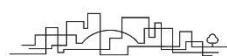
VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 21-2148-1-135 inom HSB Brf Almedal i Malmö (org.nr 746000-5395).
ADRESS	Kronetorpsgatan 64 D, lgh 1102 212 26 Malmö
BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE	F-841-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	3 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	65,5 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	4 578 kr
VÅNINGSPÅN	2 av 4
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	29 april 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 1 275 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 5 %

Höllviken 2025-05-09



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

BILAGOR

1. OBJEKTSFOTO
2. PLANLÖSNING
3. UTDRAK UR FASTIGHETSREGISTRET
4. STADGAR
5. UTDRAK UT LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN
6. ÅRSREDOVISNING 2023/2024
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 21-2148-1-135

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Almedal i Malmö (org.nr 746000-5395)

ADRESS

Kronetorpsgatan 64 D, lgh 1102
212 26 Malmö

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-841-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

29 april 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 29 april 2025 av Mattias Bergviken tillsammans med Kronofogden. 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 genomgående lägenhet om 65,5 kvm fördelad på 3 rum och kök belägen på våning 2 av 4 i området Segevång i Malmö. Inglasad balkong i anslutning till sovrum.

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 4
Hall:	Klinker på golv samt målade väggar. Mindre garderob. Foder/lister saknas efter renovering av golv.
Kök:	Modern köksinredning med spishäll (okänt fabrikat), fläkt (okänt fabrikat), inbyggnadsugn (okänt fabrikat), diskmaskin (Ariston) samt kyl/frys (Siemens). Kakel över köksbänk. Laminat på golv samt målade väggar. Matplats i anslutning till kök. Vägg mot vardagsrum har delvis öppnats upp mot vardagsrum. Normalt skick och standard.
Badrum:	Inrett med toalett, tvättställ, handukstork samt badkar. Klinker på golv samt kakel på väggar. Normalt skick och standard.
Vardagsrum:	Laminat på golv samt målade väggar.
Sovrum:	Laminat på golv, målade väggar samt garderober. Utgång till inglasad balkong.
Sovrum:	Laminat på golv samt målade väggar. Samtliga ytor gick ej att inspektera på grund av bristande tillgänglighet (rum var belamrat med diverse lösöre).

Skick och standard

Lägenheten håller generellt standard och skick av god karaktär med tanke på nybyggnadsår, mindre arbete kvarstår efter renovering av golv i hall.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 4 578 kr/mån, motsvarande ca 839 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme samt bostadsrättstillägg. Obligatoriska tillägg tillkommer om 65 kr/månad för bredband och kabel-tv (grundutbud) samt 20 kr/månad för administrativ elavgift. El och vatten ingår ej i avgiften, föreningen har individuell mätning och debitering (IMD). Ingen avgiftshöjning är känd per dagens datum av undertecknad. Andelstal (insats): 0,24742 %. Andelstal (årsavgift): 0,24742 %. Inre fond: 0 kr. Pantnoteringar finns enligt erhållet lägenhetsutdrag.

Not: för vidare information se bilagt lägenhetsutdrag.

Förråd

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fastighet

HSB brf Almedal i Malmö innehar med tomträtt fastigheterna Ögonfransen 2, Ögonlocket 12 samt Ögonlocket 13 i Malmö kommun. Objektet är belägen inom fastigheten Malmö Ögonlocket 12

Lagfaren ägare

212000-1124

Malmö kommun.

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

Tomträttsinnehavare

746000-5395

HSB brf Almedal i Malmö

Byggnader, lokaler m.m.

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 397 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 5 lokaler upplåtna med hyresrätt, 1 lokal upplåten med bostadsrätt, 75 garageplatser samt 150 parkeringsplatser. Den sammanlagda boarean uppgår till 24 376 kvm samt en lokalyta (hyresrätt) om 216 kvm enligt årsredovisningen 2023/24.

Nybyggnadsår 1961, tillbyggnadsår 2015 samt värdeår 1961 enligt taxeringsuppgifter

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

Uppvärmning

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

Ventilation

Självdreg enligt bilagd energideklaration.

Hiss

Finns i ej.

Bredband/Tv

Kabel-tv och gemensamt bredband 1000/1000 Mbit/s enligt uppgift från föreningen.

Gemensamma utrymmen

Tvättstugor, festlokal, grillplatser samt lekplats finns inom föreningen.

Parkering/garage

Parkering- och garageplatser finns inom föreningen. Kösystem tillämpas. För vidare information se www.hsb.se/malmo/brf/almedal/

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2023/2024) till ca 50 340 000 kr motsvarande ca 2 065 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 9 697 242 kr.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

262 059 000 varav byggnadsvärde 194 712 000 samt markvärde 67 347 000 kr.
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2022.

Not: omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Tomt

Fastighetens (Malmö Ögonlocket 12) tomt omfattas av en mellantomt om 9 066 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av stensatta väg-/gångytor, parkeringsytor samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2018-02-16, 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 2024-01-01 – per dagens datum
- Bostadsyta: 60–75 kvm
- Antal rum: 3
- Byggår: 1950–1980 kvm

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 försålts inom föreningen (HSB Brf Almedal i Malmö) i intervallet 15 277–19 440 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 17 918 kr/kvm samt en köpeskillning om ca 1 260 000 kr (1 100 000–1 390 000 kr). Det högre intervallet avseende köpeskillningen avser något större lägenheter i byggnader med hiss.

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 1 275 000 kr, motsvarande ca 19 450 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **1 275 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 5 %.

Höllviken 2025-05-09


Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

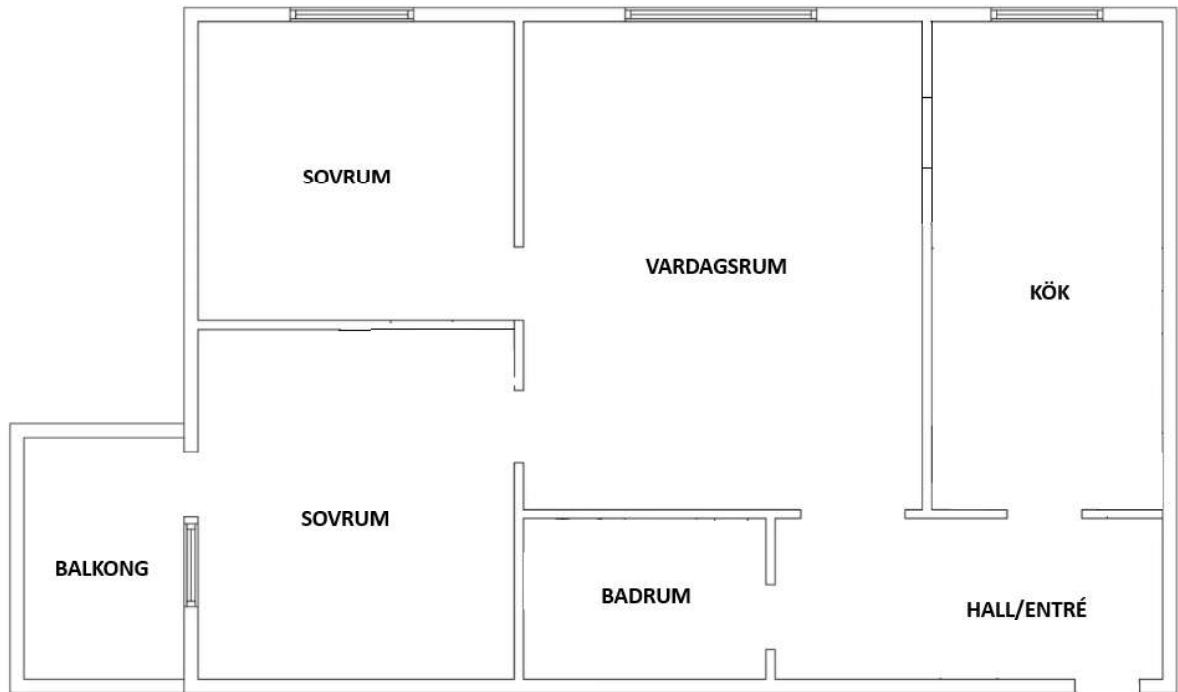


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritning ej är skalenlig, avvikelser kan förekomma.



038 Allmän+Taxering 2025-05-08

Fastighet

Beteckning **UUID:**
Malmö Ögonlocket 12 909a6a59-49ef-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel: **Län- och kommunkod**
120051092 1280

Distrikt **Distriktskod**
Kirseberg 101123

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Senaste ändringen i allmänna delen
1991-02-11

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2024-11-07

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-05-07

Adress

Adress
Kronetorpsgatan 60A-B, 62A-C, 64A-H, 64J-L
212 26 Malmö

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
746000-5395 Hsb Brf Almedal I Malmö C/O Fastighetskontoret Kronetorpsgatan 64 212 26 Malmö	1/1	1961-09-13	61/51
Upplåtelse (tomträtt): 1961-09-11 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Kompl av idnr och namn 87/37690 61/51			

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
1961-09-13	61/51	1961-09-12
Ändamål Bostadsbebyggelse	Avgäld 722.700 SEK	
Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2005-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2025-01-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt,nyttjanderätt eller servitut får ej upplåtas
Anmärkning: Anm 93/6458, ny avgäld 03/29170, ny avgäldsperiod 03/29170, ny avgäld 83/35619, ny avgäldsperiod		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-1124 Malmö Kommun Malmö Stad 205 80 Malmö	1/1	1882-02-13	82/42
Köp (även transportköp): 1881-11-23 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Anmärkning 81/93 Anmärkning: Övriga fång 06/248, 02/147 Anmärkning: Kommunens lagfartsförhållanden ej utredda saknas Anmärkning: Id-nummer kompletterat 94/13941			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11
Totalt belopp: 30.347.900 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2.700.000 SEK	1961-10-25	61/402
2	964.000 SEK	1961-10-25	61/403
3	66.500 SEK	1962-05-23	62/181
4	376.000 SEK	1987-12-03	87/37675
5	655.000 SEK	1987-12-03	87/37677
6	482.500 SEK	1994-03-18	94/7253
7	201.000 SEK	1994-03-18	94/7254
8	4.712.900 SEK	1994-11-02	94/27755
9	190.000 SEK	2016-09-26	D-2016-00437316:1
10	10.000.000 SEK	2022-06-20	D-2022-00259193:1
11	10.000.000 SEK	2024-10-25	D-2024-00355890:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1960-09-27	1280K-PL533
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Ögonlocket	1961-03-06	1280K-175Ö

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

112880-4

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde**Taxeringsår****Taxeringsvärde****därav****byggnadsvärde****därav markvärde**

2022

262.059.000 SEK

194.712.000 SEK

67.347.000 SEK

Samtaxering för registerenhet

Malmö Ögonfransen 2

Malmö Ögonlocket 12, 13

Taxerad Ägare**Andel****Juridisk form****Ägandetyper**

746000-5395

1/1

Bostadsrättsförening

Lagfart eller Tomträtt

Hsb

Bostadsrättsförening

Almedal I

C/O

Fastighetskontoret

Kronetorpsgatan 64

212 26 Malmö

Värderingsenhet bostadsmark 026696257.**Taxeringsvärde**

67.000.000 SEK

Riktvärdeområde

1280005

Byggrätt ovan mark

30 469 kvm

Riktvärde byggrätt

2.200 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 026697257.**Taxeringsvärde**

347.000 SEK

Riktvärdeområde

1280005

Byggrätt ovan mark

267 kvm

Riktvärde byggrätt

1.300 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 026694257.**Taxeringsvärde**

193.000.000 SEK

Bostadsyta

24 375 kvm

Årtal för hyresnivå**Hyra**

27.300.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

1961

Tillbyggnadsår

2015

Värdeår

1961

Värderingsenhet lokaler 026695257.**Taxeringsvärde**

1.712.000 SEK

Lokalyta

2 138 kvm

Årtal för hyresnivå**Hyra**

435.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

1961

Tillbyggnadsår

2015

Värdeår

1961

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Malmö Kirseberg GA:3

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Tomtmätning

Datum

1961-05-26

Akt

1280K-470/1961

Införd i tomtboken

1961-07-24

Ursprung

Malmö Ögonlocket 5

Tidigare Beteckning

Beteckning

M-Malmö Östra Förstaden Ögonlocket 12

Omregistreringsdatum Akt

1982-03-01

1280K-1/1982

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet