

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Bostadsrätt nummer 21-2151-1-55
inom HSB Brf Segevång i Malmö



Oktober 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

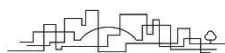
SAMMANFATTNING

VÄRDERINGSOBJEKT	Bostadsrätt nummer 21-2151-1-55 inom HSB Brf Segevång i Malmö (org.nr 746000-5056).
ADRESS	Kronetorpsgatan 74 B, lgh 1102 212 27 Malmö
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE	F-1595-25-12
OBJEKTSTYP	Bostadsrätt
ANTAL RUM	3 rum och kök
LÄGENHETSSTORLEK	70,5 kvm enligt lägenhetsförteckning.
MÅNADSAVGIFT (ÅR 2025)	5 760 kronor enligt lägenhetsförteckning.
VÅNINGSPÅN	2 av 9
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	30 oktober 2025
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 1 200 000 kronor. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2025-10-31

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
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 21-2151-1-55

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Brf Segevång i Malmö (org.nr 746000-5056).

ADRESS

Kronetorpsgatan 74 B, lgh 1102
212 27 Malmö

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrätt.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE

F-1595-25-12 (privatperson)

VÄRDETIDPUNKT

30 oktober 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 30 oktober 2025 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 70,5 kvm fördelad på 3 rum och kök belägen på våning 2 av 9 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 9
Hall:	Laminat på golv, målade väggar samt garderober (garderobsinredning).
Kök:	Modern köksinredning från IKEA med spis (Gorenje), fläkt (Respekta), diskmaskin (IKEA), kyl/frys (Logik) samt micro (IKEA). Laminat på golv samt målade väggar resp. kaklade väggar. Skick och standard av god karaktär, köket renoverades år 2020.
Badrum:	Inrett med toalett, tvättställ samt badkar. Klinker på golv samt halvkaklade resp. tapetserade väggar. Äldre skick och standard, visst underhållsbehov föreligger.
Vardagsrum:	Parkett på golv samt målade väggar. Skador finns i parkett i anslutning till hall.
Sovrum:	Parkett på golv, målade/tapetserade väggar. Utgång till inglasad balkong.
KLK:	klädkammare (KLK) i anslutning till sovrums.
Sovrum:	Parkett 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 normalt skick och standard med tanke på nybyggnadsår. Badrum är av äldre datum, visst underhållsbehov föreligger.

Avgift, andelstal m.m.

För här aktuell bostadsrätt utgör avgiften ca 5 760 kr/mån, motsvarande ca 980 kr/kvm år. Avgiften är inkl. värme, VA samt bredband. El ingår ej i avgiften. Enligt uppgift från föreningen så kommer avgiften att höjas med 5 % från 1 januari 2026. Andelstal (insats): 0,67918%. Andelstal (årsavgift): 0,68033 %. 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 Segevång i Malmö innehar med tomträtt fastigheten Malmö Ögonlocket 14.

Lagfaren ägare

212000-1124

Malmö kommun.

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

Tomträttsinnehavare

746000-5056

HSB Brf Segevång i Malmö

Byggnader, lokaler m.m.

På fastigheterna finns uppfört flerbostadshus inrymmande totalt 147 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 3 lokaler, 88 garageplatser (3 stycken besöksparkeringar). Den sammanlagda boarean uppgår till 8 542 kvm samt en lokalyta om 869 kvm enligt årsredovisningen 2023/24. Nybyggnadsår 1962, tillbyggnadsår 2006 samt värdeår 1962 enligt taxeringsuppgifter

Not: taxerade ytor för lokaler avviker (mindre avvikelse) mot angivna ytor i årsredovisningen.

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 (1000/1000 Mbit/s) enligt uppgift från föreningen.

Gemensamma utrymmen

Tvättstugor, fritids-/festlokal, cykelparkering samt lekplats finns inom föreningen.

Parkering/garage

85 parkeringsplatser finns inom föreningen. Kösystem tillämpas. Parkeringsplats kostar 175 kr/mån. Hyran för parkeringsplats höjs till 200 kr från 1 januari 2026 enligt uppgift från föreningen.

Ekonomi

Belåningen i föreningen (skulder till kreditinstitut) uppgår enligt årsredovisningen (2023/2024) till ca 48 187 249 kr motsvarande ca 5 641 kr/kvm boarea (BOA). Fond för yttre underhåll uppgick till 7 526 542 enligt årsredovisningen (2023/2024).

Underhållsplan

Underhållsplan finns, se bilagd årsredovisning för vidare information.

Taxeringsvärde

100 622 000 varav byggnadsvärde 78 308 000 samt markvärde 22 314 000 kr.

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (typkod 321). Taxeringsår: 2025.

Tomt

Fastighetens tomt omfattas av en mellantomt om 8 518 kvm. Ej bebyggd yta utgörs huvudsakligen av stensatta väg-/gångytor, parkeringsytor samt grönytor.

Energideklaration

Utförd 2018-11-28, 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 areamethoden. 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: 65–75 kvm
- Antal rum: 3
- Byggår: 1940–1980 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 5 bostadsrätter i objektets närområde med egenskaper enligt ovan. Samtliga av ovan studerade objekt har försålts inom föreningen (HSB Brf Segevång i Malmö) i intervallet 14 788–17 391 kr/kvm med ett genomsnittligt pris om ca 16 032 kr/kvm samt en köpeskillning om ca 1 130 000 kr (1 050 000–1 200 000 kr).

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika läge, utformning, skick och standard bedöms marknadsvärdet till ca 1 200 000 kr, motsvarande ca 17 000 kr/kvm.

5. MARKNADSVÄRDE

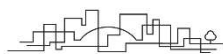
Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms bostadsrättens marknadsvärde i till **1 200 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %.

Höllviken 2025-10-31



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1, FOTO



Foto, fasad

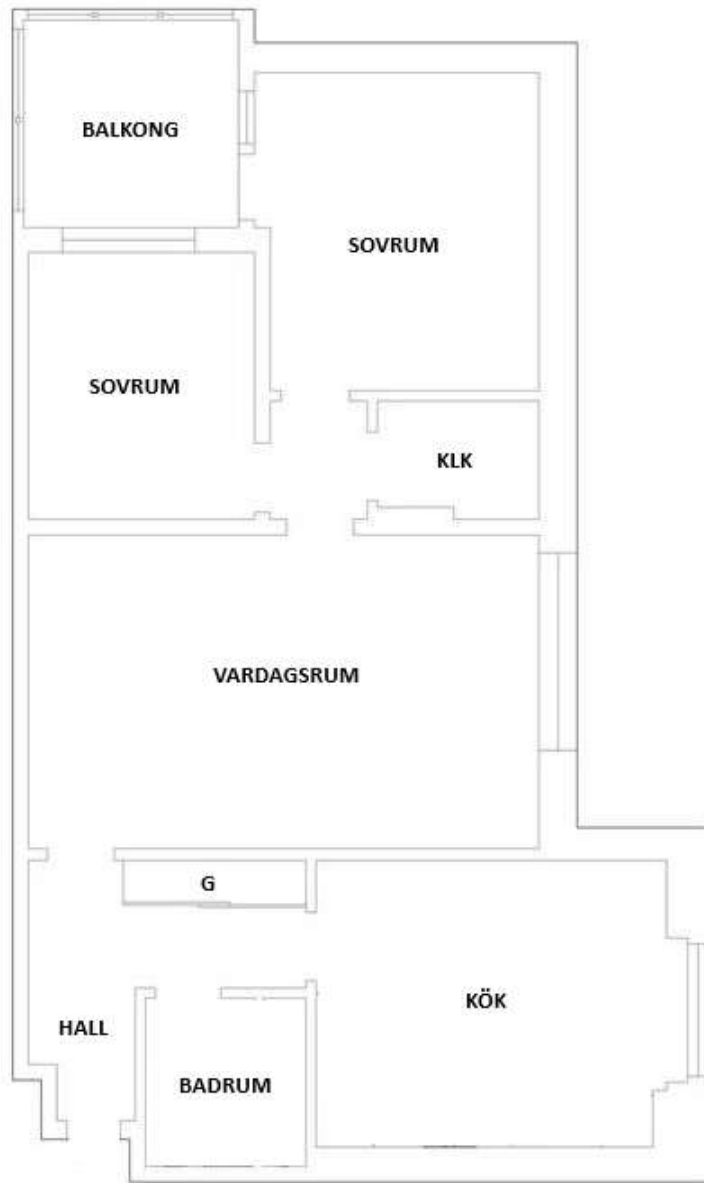


Foto, fasad



Foto, fasad

BILAGA 2, PLANRITNING



Notera att planritning ej är skalenlig, avvikelser kan förekomma.

Beteckningar

Beteckning Malmö Ögonlocket 14	UUID 909a6a59-49f1-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 120051094	Senaste ändringen i allmänna delen 1991-02-11
Län- och kommunkod 1280	Distrikt Kirseberg	Distriktskod 101123	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-06-04
Fastigheten är upplåten med tomträtt			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-30

Adress

Adress
Kronetorpsgatan 70 A, 70 B, 70 C, 70 D, 72 A, 72 B, 72 C, 74 A, 74 B
212 27 Malmö

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
746000-5056 Hsb Brf Segevång I Malmö Kronetorpsg 74 A 212 27 Malmö Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Segevång I Malmö	1/1	1961-09-13	61/53

Berört fång
Upplåtelse (tomträtt): 1961-09-11
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Namn, beslut beviljad, dagboksnummer 83/34727

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag	Ändamål
1961-09-13	61/53	1961-09-12	Bostadsbebyggelse
Avgäld	Avgäldsperiod	Perioddatum från	
691 628 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 avgäld 83/34726
Ny avgäld 03/24409
Ny avgäldsperiod 03/24409
Ny avgäld 427.100 sek fr.o.m. 2015-01-01 enl anm 13/21285
Anm 85/260

Lagfart

Ägare

212000-1124

Malmö Kommun

Malmö Stad

205 80 Malmö

Inskrivet ägarnamn: Malmö Kommun

Andel

1/1

Inskrivningsdag Akt

1882-02-12

82/42

Berört fång

06/248

Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Övriga fång: 06/248

Anmärkning 81/93

Kommunens lagfartsförhållanden ej utredda

Id-nummer kompletterat 94/13943

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 17

Totalt belopp: 49 815 500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 000 000 SEK	1961-09-27	61/302
2	1 000 000 SEK	1961-09-27	61/303
3	1 000 000 SEK	1961-09-27	61/304
4	672 000 SEK	1961-09-27	61/305A

Anmärkningar

Utbyte 62/226

5	245 000 SEK	1989-09-29	89/30885
6	957 000 SEK	1989-09-29	89/30887A

Anmärkningar

Utbyte D-2018-00581905:1

7	2 129 000 SEK	1989-09-29	89/30887B
---	---------------	------------	-----------

Anmärkningar

Utbyte D-2018-00581905:1

8	254 000 SEK	1993-01-20	93/1209
9	198 000 SEK	1993-01-20	93/1211
10	1 600 000 SEK	1999-04-15	99/4022A

Anmärkningar

Utbyte 01/2621

11	1 363 800 SEK	1999-04-15	99/4022B
----	---------------	------------	----------

Anmärkningar

Utbyte 01/2621

12	6 000 000 SEK	2017-02-07	D-2017-00050004:1
----	---------------	------------	-------------------

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
13	3 400 500 SEK	2017-09-29	D-2017-00502652:1
14	1 771 000 SEK	2019-10-18	D-2019-00456840:1
15	679 950 SEK	2022-04-01	D-2022-00136909:1
16	11 968 000 SEK	2022-06-14	D-2022-00249751:1
17	15 577 250 SEK	2024-05-28	D-2024-00164735:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Hässleholm

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 och lokaler (321)	115238-4	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	100 622 000 SEK	78 308 000 SEK	22 314 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
746000-5056 Hsb Brf Segevång I Malmö Kronetorpsg 74 A 21227 Malmö	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 46871257 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
1 114 000 SEK	1280005	857 kvm	1 300 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

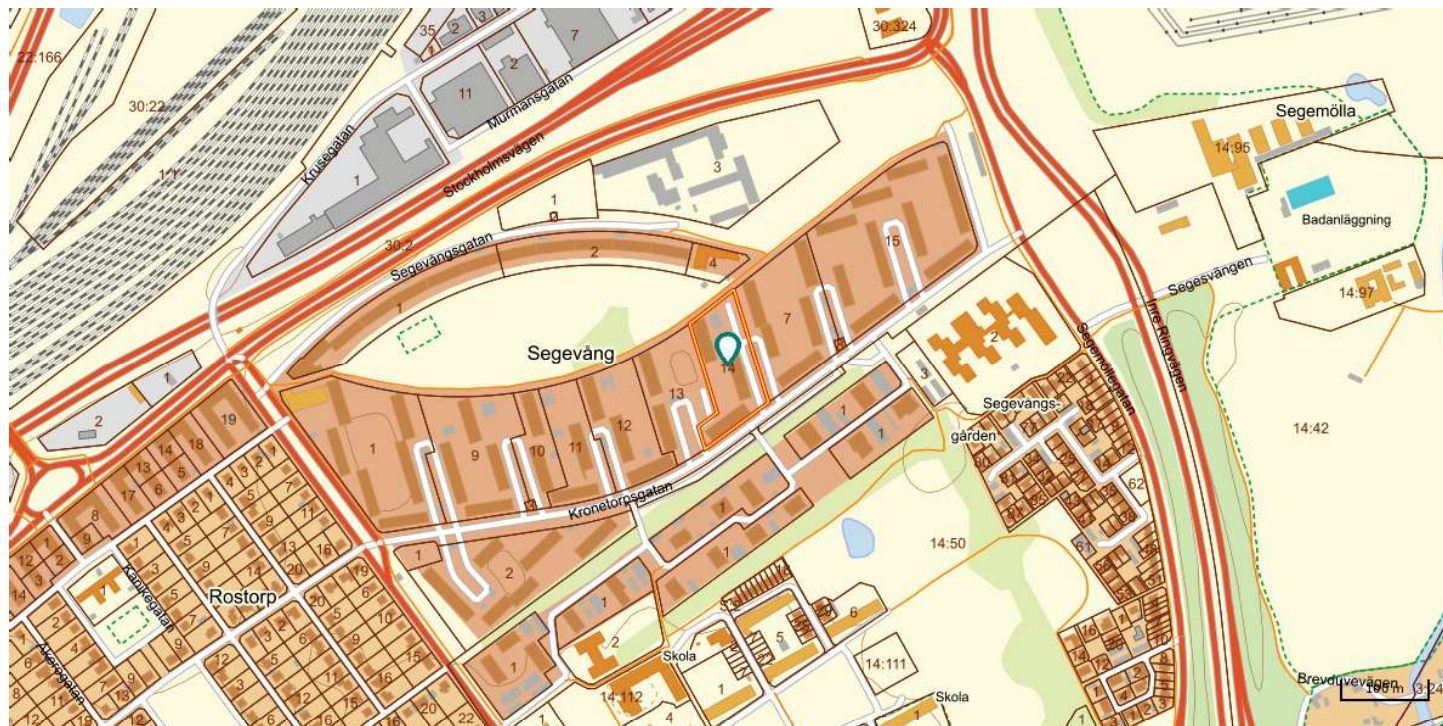
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 31346257 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
----------------	-----------------	--------------------	--------------------

21 200 000 SEK	1280005	10 678 kvm	1 985 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 31345257 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
2 308 000 SEK	1280005	861 kvm	575 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1962	2006	1962
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 31344257 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
76 000 000 SEK	1280005	8 543 kvm	11 105 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1962	2006	1962
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Tomtmätning		1961-05-26	1280K-472/1961
Införd i tomtboken		1961-07-24	
Ursprung			
Malmö Ögonlocket 6			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6165071.6	377504.8
Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	8 518 m ²	8 518 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
M-Malmö Östra Förstaden Ögonlocket:14		1982-03-01	1280K-1/1982

Källa: Lantmäteriet



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