

# VärderingsInstitutet

## Värdering och beskrivning av lägenhet nummer

208012002-0122

**RB Brf Malmöhus Nr 12**

Humanistgatan 4C  
214 56 Malmö



2024-09-23

## VärderingsInstitutet Skåne AB

---

Adress  
Geijersgatan 11, Malmö  
216 18 Limhamn

Telefon  
040-15 60 16

Org.nr.  
556778-0704

E-Post  
info@tengen.se

BOSTADSRÄTTSLÄGENHET  BOSTADSRÄTTSLOKAL  
 ANDEL I BOSTADSFÖRENING

## OBJEKT

Uppdragsgivare <b>Kronofogdemyndigheten, Försäljningsenheten</b>	Registerbeteckning <b>Amanuensen 3</b>	
<b>Box 723 25107 Helsingborg</b>	Kommun <b>Malmö</b>	
Bostadsrättsinnehavare (motsv.) <b>Privatperson</b>	Kommundel / Ort <b>Malmö</b>	Område <b>Nydala</b>
<b>F-1474-24-12</b>	Lägenhetens adress <b>Humanistgatan 4C, 214 56 Malmö</b>	Vän. <b>1</b>
Lägenhetsnummer (motsv.) <b>208012002-0122</b>	Tomträttsinnehavare <b>RB Brf Malmöhus Nr 12</b>	Org.nr <b>746000-8134</b>

## BYGGNAD

Typ <b>Flerbostadshus</b>	Antal vän. <b>8</b>	Byggnadsår <b>1963</b>	Ombyggnadsår
<input checked="" type="checkbox"/> Hiss	Övrigt		
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättstuga i källare			
Underhållsbehov <b>Ingen besiktning har gjorts av byggnadens yttre och inre underhållsbehov</b>			

## LÄGENHET

LÄGENHETS- AREA M <sup>2</sup> <b>39,5</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Enl. bostadsrättsbevis (motsv.)		Läge i byggnaden <b>Inglasad balkong i väst</b>																
<input checked="" type="checkbox"/> Enl. lägenhetsutdrag																			
Rum	Kök	V.rum	Badrum	Wc	Hall	Kik	Tvättst	Balkong	Terrass	Förr.KV	Förr.V	Förr.Ö	Matkällare						
<b>1</b>	<b>1</b>		<b>1</b>		<b>1</b>			<b>1</b>		<b>1</b>			<b>1</b>						
INREDNING	<input checked="" type="checkbox"/> Elspis				Ventilator			<input checked="" type="checkbox"/> Kyl/frys		Standard									
KÖK	<input checked="" type="checkbox"/> Inb.ugn				Diskmaskin			Kyl		<b>Visst underhållsbehov.</b>									
INREDNING	<input checked="" type="checkbox"/> WC			<input checked="" type="checkbox"/> Badkar				Torktumlare		Standard									
BAD/DUSCH	<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ				Handduktork			Tvättmaskin		<b>Visst underhållsbehov.</b>									
INREDNING	<input checked="" type="checkbox"/> Ö spis									Underhållsbehov									
ÖVRIGT	<input checked="" type="checkbox"/> Kakelugn									<b>Visst underhållsbehov.</b>									

## EKONOMISKA / JURIDISKA UPPGIFTER

Tagit del av följande handlingar: <input checked="" type="checkbox"/> STADGAR <input type="checkbox"/> EKONOMISK PLAN	NOTERINGAR Föreningen består av 324 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 29 lokaler/förråd. Boarea om 23.046 m <sup>2</sup> . Skulder till kreditinstitut uppgår till 71.319 Tkr motsv. 3.095 kr/m <sup>2</sup> boa. Fond för yttre underhåll: 3.629 Tkr. Vidare info: <a href="http://www.malmohus12.se/">www.malmohus12.se/</a> Saldo inre fond: saknas. Andelstal insats: 0,17409 %. Lägenheten är pantsatt till SBAB Bank.
<input checked="" type="checkbox"/> ÅRSREDOVISNING FÖR ÅR: <b>2022/23</b>	
ÅRSavgift <b>23.640 kr</b>	Enligt avgiftsavi <input checked="" type="checkbox"/> Enl. lägenhetsutdrag
<input checked="" type="checkbox"/> inkl. värme Kr / mån <input type="checkbox"/> exkl. värme <b>1 970 kr</b>	Kr / m <sup>2</sup> <b>598 kr</b>

## BEDÖMNING

Lägenhet på våning 1 av 8 i normalt till äldre skick och standard med visst underhållsbehov. I avgift ingår VA, TV, bredband & bostadsrättstillägg. Utöver avgift tillkommer balkonginglasning (326 kr/mån), värme (389 kr/mån) samt el efter förbrukning. Från 2020-01 har likartade lägenheter i här aktuell förening sålts i intervallet 18.205 - 24.102 kr/m <sup>2</sup> med ett genomsnitt om 20.718 kr/m <sup>2</sup> . Besiktning av lägenheten 2024-09-20 utförd av André Strandberg Marknadsvärdet har bedömts enligt ortsprismetoden, vilken innebär jämförelser med försäljningar av liknande objekt på den öppna marknaden. Värdeutlåtandet grundas på att erhållna uppgifter om yta och avgift är korrekta.						
	KOMMUNDEL / ORT	Utveckling			<input checked="" type="checkbox"/>	
	OMRÅDET	Efterfrågan			<input checked="" type="checkbox"/>	
		Miljö			<input checked="" type="checkbox"/>	
	BYGGNADEN	Allmänservice			<input checked="" type="checkbox"/>	
		Underhåll			<input checked="" type="checkbox"/>	
	LÄGENHETEN	Planlösning			<input checked="" type="checkbox"/>	
Standard				<input checked="" type="checkbox"/>		
OBJEKTET	Underhåll			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Helhetsintryck			<input checked="" type="checkbox"/>		
Marknadsintresse				<input checked="" type="checkbox"/>		
1= Dålig, 2=Försvarlig, 3=Normal, 4=God, 5=Mycket god						

MARKNADSVÄRDE med bokstäver / siffror	<b>SJUHUNDRAFEMTIO TUSEN/750000/KRONOR</b>	Prisspridning <b>+/- 40.000</b>
--	--	------------------------------------

## JÄMFÖRELSETAL

Marknadsvärde per m <sup>2</sup>	<b>18.987 kr</b>	Internt relationstal <b>1.548</b>	Kr/m <sup>2</sup>	Senaste köpeskilling
-------------------------------------	------------------	--------------------------------------	-------------------	----------------------

Värdering och besiktning utförd av <b>VärderingsInstitutet Skåne AB</b>	Besiktningdag / värdetidpunkt <b>Limhamn 2024-09-23</b>	Underskrift Gustav Forsberg
Adress / telefon <b>Geijersgatan 11, 216 18 Limhamn</b>		Underskrift André Strandberg

# VärderingsInstitutet

## Beskrivning av lägenhet nummer

208012002-0122

RB Brf Malmöhus Nr 12 746000-8134

Humanistgatan 4C, 214 56 Malmö

<b>Fastighetstyp</b>	Flerbostadshus
<b>Byggnadsår</b>	1963
<b>Våning</b>	1 av 8
<b>Yta</b>	39,5 m <sup>2</sup> . 1 rum och kök.
<b>Hall</b>	Parkettgolv och målade väggar. Skador noterades på del av väggen i hallen.
<b>Kök</b>	Parkettgolv och målade väggar med stänkskydd i plast ovanför diskbänk. Utrustat med elspis (Husqvarna) och kyl/frys (Ikea). Skador noterades på elspis och osäkerhet råder gällande funktion.
<b>Badrum</b>	Klinker på golv samt kakel och tapet på väggar. Utrustat med wc, tvättställ och badkar.
<b>Vardagsrum</b>	Parkettgolv och tapetserade väggar. Utgång till inglasad balkong från vardagsrum.
<b>Sammanfattning</b>	Lägenhet med 1 rum och kök på våning 1 med inglasad balkong mot väst. Lägenhet i normalt till äldre skick och standard, visst underhållsbehov föreligger.

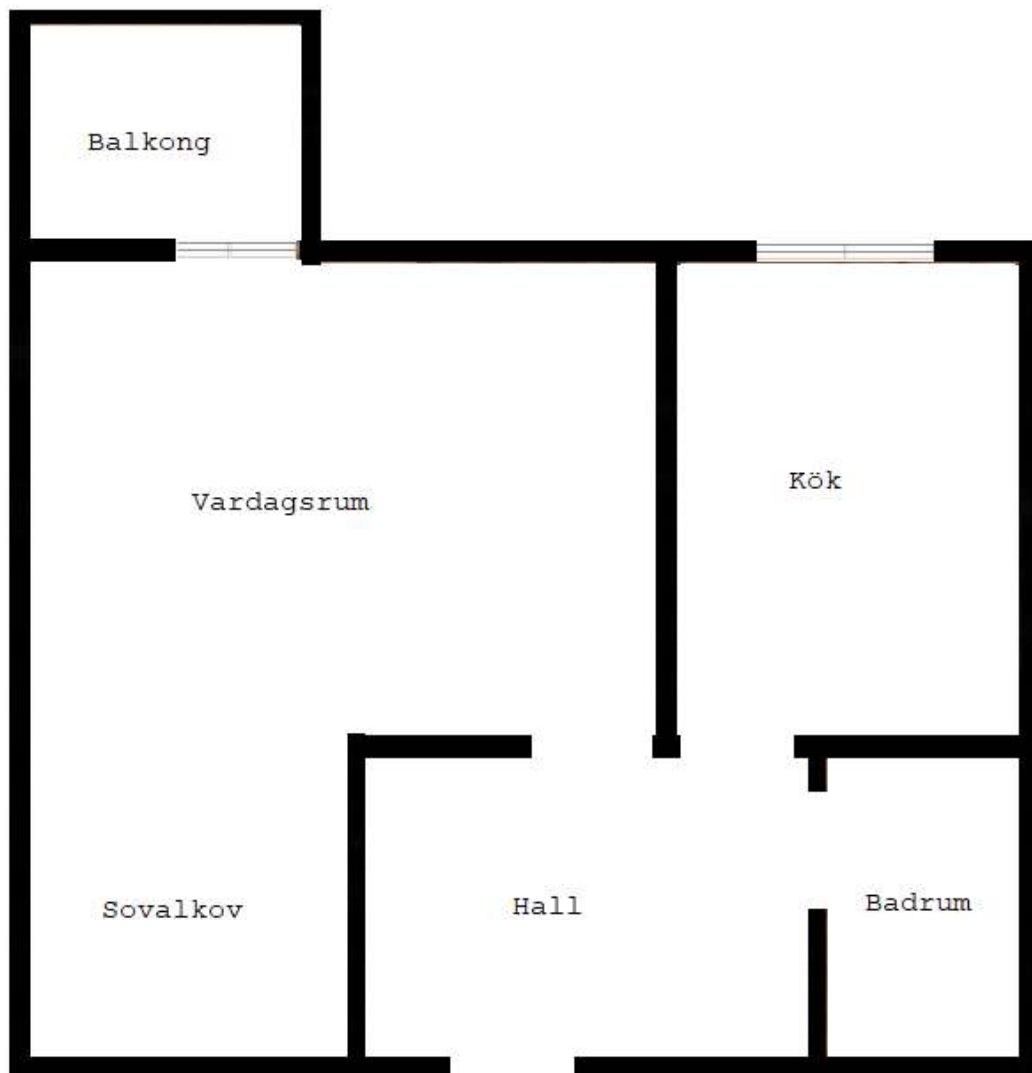
# VärderingsInstitutet

**Handräckning** Lägenheten var tomställd vid värderingstillfället.

*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 § utskökningsbalken. 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.*

# VärderingsInstitutet

Ritning



Avvikelser kan förekomma på ritning.



038 Allmän+Taxering 2024-09-20

### Fastighet

**Beteckning** Malmö Amanuensen 3  
**UUID:** 909a6a58-afbf-90ec-e040-ed8f66444c3f

**Nyckel:** 120011620  
**Län- och kommunkod** 1280

**Distrikt** Fosie  
**Distriktskod** 101074

Fastigheten är upplåten med tomträtt

**Senaste ändringen i allmänna delen**  
1991-02-11

**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**  
2021-04-06

**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**  
2024-09-19

### Adress

#### Adress

Humanistgatan 4A-C, 8A-C  
214 56 Malmö

Munkhättegatan 34A-C  
214 56 Malmö



## Läge, karta

Område

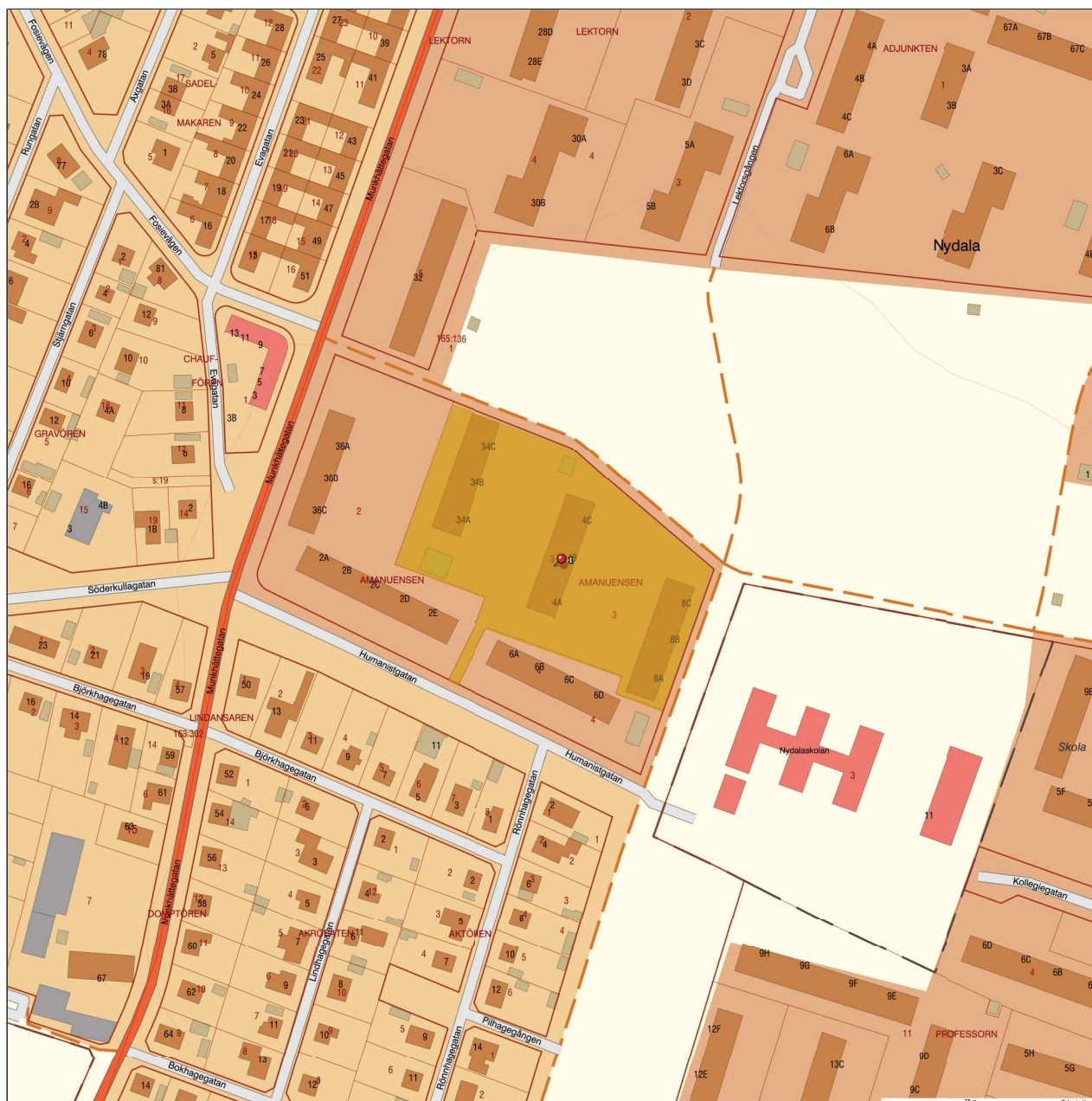
N (SWEREF 99 TM)

E (SWEREF 99 TM)

1

6160231.0

374890.0



## Areal

Område

Totalareal

Därv landareal

Därv vattenareal

Totalt

1 1083 kvm

1 1083 kvm

**Tomträttsinnehav**

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
746000-8134 Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus Nr 12 C/O Riksbyggen Box 8057 200 41 Malmö	1/1	1964-04-08	64/27
Upplåtelse (tomträtt): 1964-01-13 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Id-nummer kompletterat 94/1097			

**Tomträttsupplåtelse**

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
1964-04-08	64/27	1964-04-08
<b>Ändamål</b> Bostadsbebyggelse	<b>Avgäld</b> 715.763 SEK	
<b>Avgäldsperiod</b> 10 år	<b>Perioddatum från</b> 2007-01-01	
<b>Tidigaste uppsägningsdatum</b> 2027-01-01	<b>Efterföljande uppsägningsperiod</b> 40 år	<b>Inskränkningar</b> Annan rättighet än panträtt, nyttjanderätt eller servitut får ej upplåtas
Anmärkning: Anm 93/6461, ny avgäld 05/24872, ny avgäldsperiod 05/24872, ny avgäldsperiod, ny avgäld 85/27116		

**Lagfart**

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-1124 Malmö Kommun Malmö Stad 205 80 Malmö	1/1	1919-06-06	19/597
Köp (även transportköp): 1919-03-26 Ingen köpeskilling redovisad.			
<b>Anmärkning:</b> Anmärkning 81/93			
<b>Anmärkning:</b> Övriga fång 57/657, 19/598, 56/246, 57/658			
<b>Anmärkning:</b> Id-nummer kompletterat 94/5672			



**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 16

Totalt belopp: 61.511.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		4.400.000 SEK	1964-04-08	64/221
2		1.100.000 SEK	1964-04-08	64/222
3		353.000 SEK	1964-07-08	64/315
4		89.000 SEK	1964-07-08	64/316
5		107.000 SEK	1964-04-08	64/223A
Anmärkning: Nedsättning 64/318 Utbyte 94/1108				
6		1.851.000 SEK	1964-04-08	64/223B
Anmärkning: Nedsättning 64/318 Utbyte 94/1108				
7	Skriftligt pantbrev	164.000 SEK	1964-04-08	64/224
Anmärkning: Nedsättning 64/317				
8		7.847.000 SEK	1996-12-13	96/24641
9		3.400.000 SEK	2000-10-10	00/12401A
Anmärkning: Utbyte 06/34267				
10		600.000 SEK	2000-10-10	00/12401C
Anmärkning: Utbyte 10/12510 Utbyte 06/34267				
11		500.000 SEK	2000-10-10	00/12401D
Anmärkning: Utbyte 06/34267 Utbyte 10/12510				
12		5.000.000 SEK	2010-05-12	10/10341
13		14.000.000 SEK	2019-03-20	D-2019-00143867:1
14		6.600.000 SEK	2020-01-24	D-2020-00029637:1A
Anmärkning: Utbyte d-2021-00120603:1 påverkar inteckning d-2020-00029637:1B				
15		1.900.000 SEK	2020-01-24	D-2020-00029637:1B
Anmärkning: Utbyte d-2021-00120603:1 påverkar inteckning d-2020-00029637:1A				
16		13.600.000 SEK	2021-03-24	D-2021-00120603:2

**Planer, bestämmelser och fornlämningar****Planer**

Stadsplan

**Datum**

1959-10-09

**Akt**

1280K-PL498

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning: Amanuensen

1962-03-14

1280K-185A

Ändring av detaljplan: Senius 3 mfl

2014-09-18

1280K-ÄDP5312

Laga kraft: 2014-10-10

Genomf. start:

2014-10-11

Genomf. slut:

2019-10-10

**Taxeringsuppgifter****Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

139366-4

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	242.189.000 SEK	182.189.000 SEK	60.000.000 SEK

**Samtaxering för registerenhet**

Malmö Amanuensen 2-4

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
746000-8134 Riksbyggen Bostadsrättsförening C/O Riksbyggen Box 8057 200 41 Malmö	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet bostadsmark 077953257.**

<b>Taxeringsvärde</b> 60.000.000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1280005
<b>Byggrätt ovan mark</b> 27 285 kvm	<b>Riktvärde byggrätt</b> 2.200 SEK/kvm

**Värderingsenhet bostäder 077951257.**

<b>Taxeringsvärde</b> 182.000.000 SEK	<b>Bostadsyta</b> 22 976 kvm	
<b>Årtal för hyresnivå</b>	<b>Hyra</b> 25.733.000 SEK/år	<b>Under byggnad</b> Nej
<b>Nybyggnadsår</b> 1963	<b>Tillbyggnadsår</b> 2008	<b>Värdeår</b> 1963

**Värderingsenhet lokaler 300010665.**

<b>Taxeringsvärde</b> 189.000 SEK	<b>Lokalyta</b> 41 kvm	
<b>Årtal för hyresnivå</b>	<b>Hyra</b> 48.000 SEK/år	<b>Under byggnad</b> Nej
<b>Nybyggnadsår</b> 1963	<b>Tillbyggnadsår</b> 2008	<b>Värdeår</b> 1963

**Åtgärd**

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1962-07-06	1280K-341/1962
Införd i tomtboken	1963-09-06	

### Ursprung

Malmö Amanuensen 1

### Tidigare Beteckning

#### Beteckning

M-Malmö Fosie Amanuensen 3

#### Omregistreringsdatum Akt

1982-03-01

1280K-1/1982

### Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

#### Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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

## Förbehåll för värdeutlåtandet

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av VärderingsInstitutet i Skåne AB och dess samarbetspartners åt Kronofogdemyndigheten.

### Offentliga uppgifter

- Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga/kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekats i värdering/beskrivning.

### Uppgifter från ägare/representant

- Uppgifter från ägare/ägarrepresentant eller hyresgäst/arendator som inte kan kontrolleras på ett annat sätt, kan ändå redovisas i beskrivning/värdering och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan då gälla uppgifter om hyra, arrende eller egenskaper hos objektet som inte kan kontrolleras på ett oberoende sätt via kontrakt eller andra dokument.

### Miljöskador, fel i fastighet

- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad som värderingsmannen inte har kännedom om. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då detta kräver särskild utredning och ej ingår i uppdraget. Ansvar tas således ej för fel, skador eller miljöpåverkan som inte upptäcks vid den okulära besiktningen. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken. I övrigt kan sägas att objekt vid en eventuell exekutiv auktion säljs i befintligt skick, där det åligger köparen att göra de bedömningar som krävs av objektet utifrån visning och beskrivning.

### Övriga frågor

- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva auktionen. Underlaget för värdebedömningen sker utifrån ortsprismaterial, kalkyler mm. Om relevant underlag inte kan tillhandahållas, sker värdebedömningen utifrån de erfarenheter värderingsmannen har från liknande objekt - beaktat de övriga förutsättningar som finns. Bedömningen i sig är upp till värderingsmannen att utföra utifrån tillgänglig information, läge, fysiska egenskaper för objektet och eventuella eller möjliga intäkter i nuläget och på sikt.