

## V Ä R D E U T L Å T A N D E

*Bostadsrättslokal 21-2006-1-416*

*Hsb Brf Pukan i Malmö*

*Köpenhamnsvägen 46  
217 71 Malmö*



*September 2024*

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>VÄRDERINGSOBJEKTET</b>      | <i>Bostadsrättslokal 21-2006-1-416<br/>i HSB Brf Pukan i Malmö</i>  |
| <b>ADRESS</b>                  | <i>Köpenhamnsvägen 46<br/>217 71 Malmö</i>  |
| <b>FASTIGHETSBETECKNING</b>    | <i>Pukan 1 i Malmö</i>  |
| <b>BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE</b> | <i>Privatperson<br/>F-774-24-12</i>   |
| <b>VÄRDETIDPUNKT</b>           | <i>September 2024</i>   |
| <b>UPPDRAGSGIVARE</b>          | <i>Kronofogdemyndigheten</i>  |
| <b>OBJEKTET</b>                | <p><i>Bostadsrättslokal belägen med skyltläge ut mot Köpenhamnsvägen.</i></p> <p><i>Objektet är uppdelad i två lokaler med egna ingångar, möjlighet bedöms finnas för att göra det till en stor lokal. Totalt omfattar lokalen 534 m<sup>2</sup> varvid cirka halva arean är belägen i markplan och andra halvan utgörs av källare.</i></p> <p><i>Vid värderingstillfället var lokalerna tomställda men tidigare har den ena lokalen nyttjats som gym-/träningslokal i del av markplan och hela källaren medan den andra lokalen har nyttjats till hundspa i markplan. Lokalerna bedöms kunna anpassas för olika användningsområde.</i></p> <p><i>Lokalerna är generellt i normalt skick med visst uppfräschningsbehov.</i></p> |
| <b>VÄRDERINGSÄNDAMÅL</b>       | <i>Aktuellt marknadsvärde inför eventuell exekutiv försäljning.</i>   |
| <b>INPSEKTION</b>              | <p><i>Lokalerna inspekterades 2024-09-13 av Gustav Forsberg &amp; André Strandberg. Närvarande var personal från Kronofogden.</i></p> <p><i>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället. Denna värdering är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19 §.</i></p> <p><i>Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av lokalerna.</i></p>   |

# VärderingsInstitutet

## **YTUPPGIFTER**

Lokalerna omfattar totalt 534,5 m<sup>2</sup> enligt lägenhetsutdrag. Enligt föreningen fördelar sig ytan ungefär till hälften i markplan och andra hälften av källarplan.

Undertecknad tar inget ansvar för dessa uppgifter. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.

## **AVGIFT**

För här aktuella lokaler utgår årsavgift om 616 980 kr/år (51 415 kr/månad) motsvarande ca 1 154 kr/m<sup>2</sup>/år. Avgift beräknad på lokalyta ovan mark uppgår till ca 2 300 kr/m<sup>2</sup>/år.

## **LOKALEN**

Andelstal årsavgift: 2,70326 %  
Saldo inre fond: 0 kr.

I hyran ingår värme och vatten enligt representant från styrelse.

Gemensam el (IMD) debiteras efter förbrukning.

## **FÖRENINGEN**

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Föreningen omfattar enligt årsredovisning 395 lägenheter med en total bostadsarea om 26 757 m<sup>2</sup> samt 22 lokaler mot bostadsrätt med en total lokalarea om 2 923 m<sup>2</sup>.

Belåning i föreningen uppgick per 2023-08-31 till ca 47 954 tkr motsv. ca 1 616 kr/m<sup>2</sup> total area. Fond för yttre underhåll: 642 tkr.

## **BESKRIVNING**

Objektet utgöres av två lokaler med separat ingång till vardera lokal med en total lokalarea inklusive källaryta om 534,5 m<sup>2</sup>. Lokalerna har skyltfönster ut mot Köpenhamnsvägen.

Lokalen som tidigare inrymde hundspa har reception, kontorsrum, öppna ytor, pentry samt wc. Den andra lokalen som tidigare nyttjats som gym-/träningslokal med en öppen yta i gatuplan och spiraltrappa ner till källardelen. I källaren finns stora allmänna ytor, pentry, wc samt duschutrymmen. Det finns även lastplats på baksidan av lokalen till hundspats lokal och ingång till källaren.

## **YTSKIKT**

Slipad betong i majoriteten av ytorna och vitmålade väggar.

*Klinker i reception, poolrum, wc och pentry. Gym med betonggolv, klister kvar efter mattor.*

*Källare med golv av betong och vitmålade väggar. Ett rum med klinker på golv och bröstpanel på väggar.  
Badrum och duschutrymmen med klinker på golv och kakel på väggar.  
Tvätt-/städtrum med betonggolv och vitmålade väggar utrustat med vask, tvättmaskin och torktumlare.  
Pentry med klinker på golv och vitmålade väggar. Utrustat med vask, kyl, kyl/frys och diskmaskin samt två spisplattor.*

#### *SKICK OCH STANDARD*

*Lokalen håller generellt normalt skick och standard med mindre uppfräschningsbehov.*

*Det finns en hundpool i ett av rummen (i det tidigare hundspaets lokaldel) som kommer att säljas separat av Kronfogden.*

## **VÄRDERINGSMETODIK**

*Värdebedömningen avser att fastställa lokalernas marknadsvärde, d.v.s. det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.*

*Som underlag för bedömningen används följande analysmetoder.*

### **1. ORTSPRISMETODEN**

*Jämförelser med aktuella köp av likartade objekt. Varvid här aktuellt objekt ställs i relation till ortsprisunderlaget.*

### **2. AVKASTNINGSMETODEN**

*Vilket är en analys av lokalens förväntade framtida avkastningsförmåga. Denna kan bedömas enligt en marknadsanpassad intäkts- och kostnadsanalys eller genom simulering av betalströmmarna enligt cash-flowanalys.*

#### **A. Marknadsanpassad intäkts- och kostnads-Analys**

*Baserad på normaliserade intäkter och kostnader där nettoavkastningen under ett år diskonteras på oändlig tid.*

## UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på följande underlag:

### 1. Besiktning av objektet 2024-09-13

Varvid alla ytor okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

Detta värdeutlåtande är ej av sådan karaktär att det kan läggas till grund för talan enligt jordabalken.

### 2. Ytor och hyror per september 2024

Avgift och ytor har erhållits via lägenhetsutdrag. Hyror har bedömts.

### 3. Utdrag ur Centrala Fastighetsdata

I här aktuell fastighet.

### 4. Information från årsredovisning, stadgar, föreningen samt ortsprisdatasystem som UCBV och Datscha.

## HYRESBEDÖMNING

Nedan hyra är bedömd marknadsmässig hyra och utgående årsavgift erhållen från lägenhetsutdrag.

### Bedömd marknadshyra i nuv. nyttjande

|  |                |
|--|----------------|
| Lokal Bv ca 268 m <sup>2</sup> á 1 450 kr/m <sup>2</sup> . | 349 Tkr        |
| Kv ca 268 m <sup>2</sup> á 1 000 kr/m <sup>2</sup> .       | 268 Tkr        |
| <u>Utgående årsavgift</u>                                  | <u>617 Tkr</u> |
| <b>Överskott till förräntning</b>                          | <b>39 Tkr</b>  |

Med ovan bedömda hyror subtraherat avgift erhålles ett driftnetto om ca 39 tkr. Detta kapitaliserat med en direktavkastning om 7,00 % ger ett avkastningsbaserat värde om ca 557 tkr motsvarande 2 080 kr/m<sup>2</sup> loa ovan mark eller 3 696 kr/m<sup>2</sup> inklusive bostadsrättens andel av föreningens lån.

## ORTSPRISJÄMFÖRELSE

Jämförelsematerialet vad avser försålda bostadsrättslokaler är av naturliga skäl begränsade. Vidare varierar prisnivåerna kraftigt beroende på belägenhet, storlek och månadsavgifter.

I föreningen har enligt uppgift några lokaler bytt ägare under senaste åren. Båda mindre än här aktuellt värderingsobjekt. Enligt uppgift har försäljningarna skett 2023-06 för 250 tkr för en lokal om 148 m<sup>2</sup> motsvarande 1 700 kr/m<sup>2</sup> lokalen hade en avgiftsnivå om ca 1 345 kr/m<sup>2</sup>/år.

*MKB har några lokaler som till viss del liknar här aktuellt objekt ute för uthyrning. MKB:s lokalerna något mindre kring 180 m<sup>2</sup> med en hyresnivå om ca 1 700-1 765 kr/m<sup>2</sup>/år ovan mark (antaget 1 000 kr/m<sup>2</sup> i källarplan). Vidare finns uppgift om annan lokal om ca 140 m<sup>2</sup> ute till uthyrning för 1 787 kr/m<sup>2</sup>/år exkl. moms. Mindre lokaler*

*I närområdet har 5 bostadsrättslokaler sålts sedan 2020-06 för mellan 1 700 - 11 800 kr/m<sup>2</sup> och inklusive föreningarnas lån mellan ca 3 300 - 15 000 kr/m<sup>2</sup>.*

## **BEDÖMNING**

Mot bakgrund av ovan redovisad kalkyl samt jämförelse med ortsprismaterialet bedöms **marknadsvärdet** för här aktuella bostadsrättslokaler **per september 2024** till nivån **550 000 kronor**.

**Osäkerhetsintervallet uppskattas till +/- 100 000.**

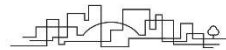
Malmö 2024-09-30



Gustav Forsberg

André Strandberg

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

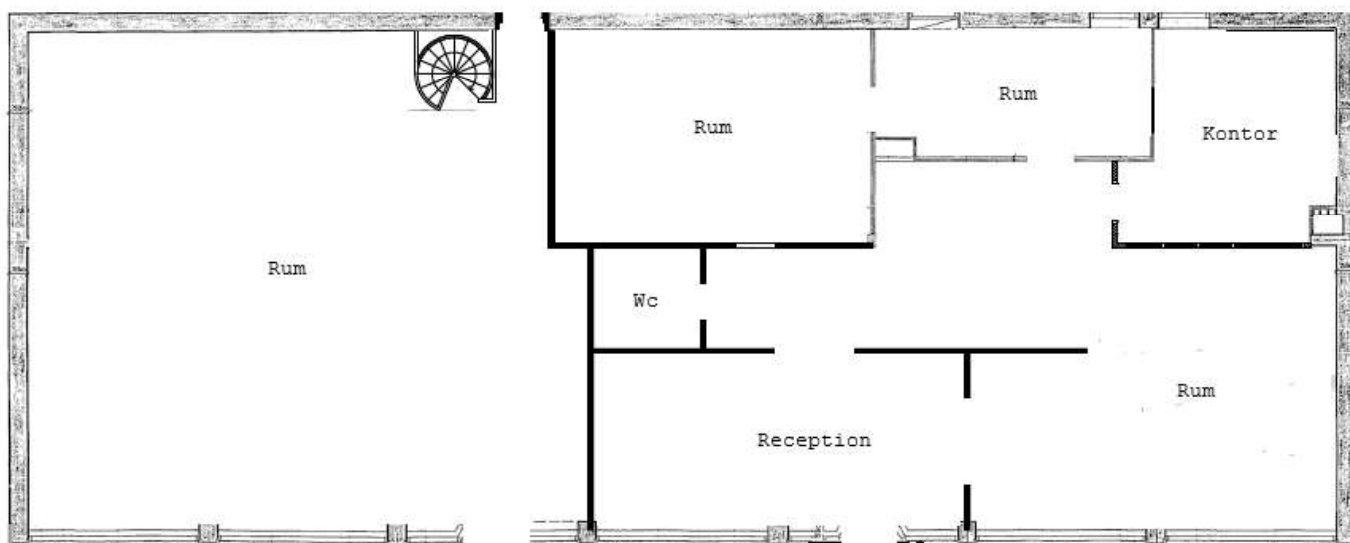
**Bilagor:**   Objektfoton  
              Utdrag ur FDS med karta  
              Allmänna villkor





# VärderingsInstitutet

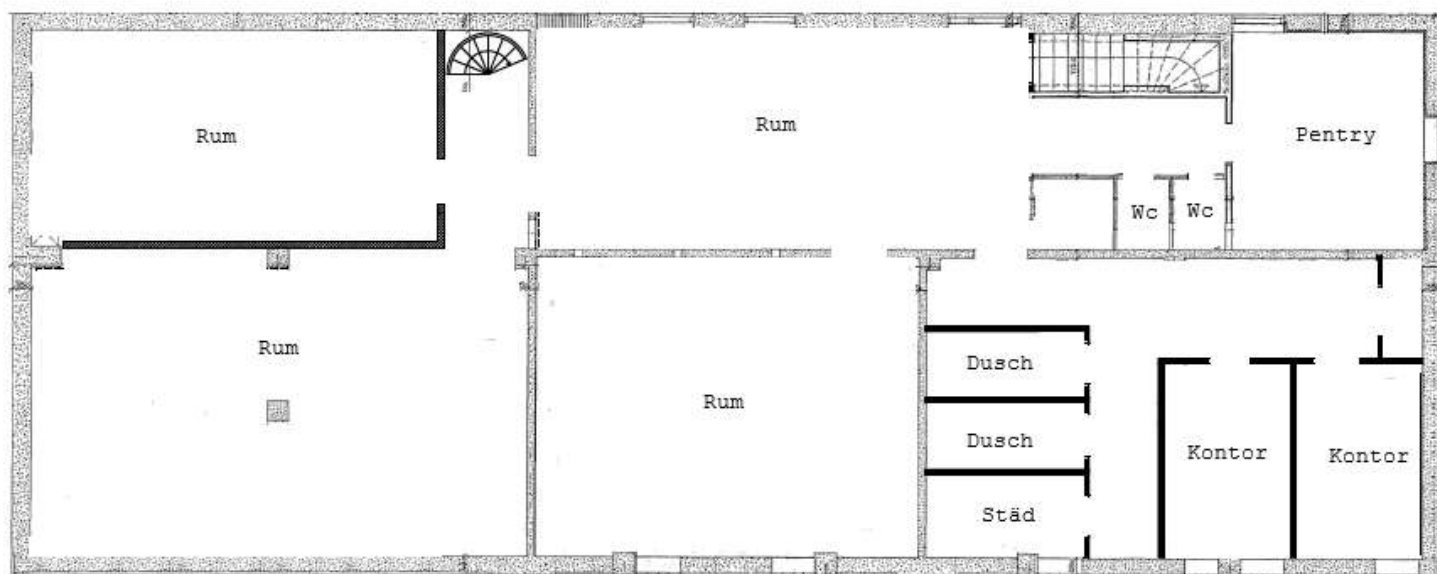
## Ritning ovanvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

# VärderingsInstitutet

## Ritning källarvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.



038 Allmän+Taxering 2024-09-30

### Fastighet

**Beteckning**  
Malmö Pukan 1

**UUID:**  
909a6a59-1d3b-90ec-e040-ed8f66444c3f

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

**Nyckel:**  
120039648

**Län- och kommunkod**  
1280

**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**  
2024-09-25

**Distrikt**  
Slottsstaden

**Distriktskod**  
101117

**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**  
2024-09-30

Fastigheten är upplåten med tomträtt  
Tomträtt, bildad enl. äldre lagstiftning (före jordabalken)

### Adress

#### Adress

Köpenhamnsvägen 40-48, 40A-C, 42A-C, 44A-C, 46A-C, 48A-C  
217 71 Malmö

John Ericssons Väg 89  
217 72 Malmö

## Läge, karta

Område

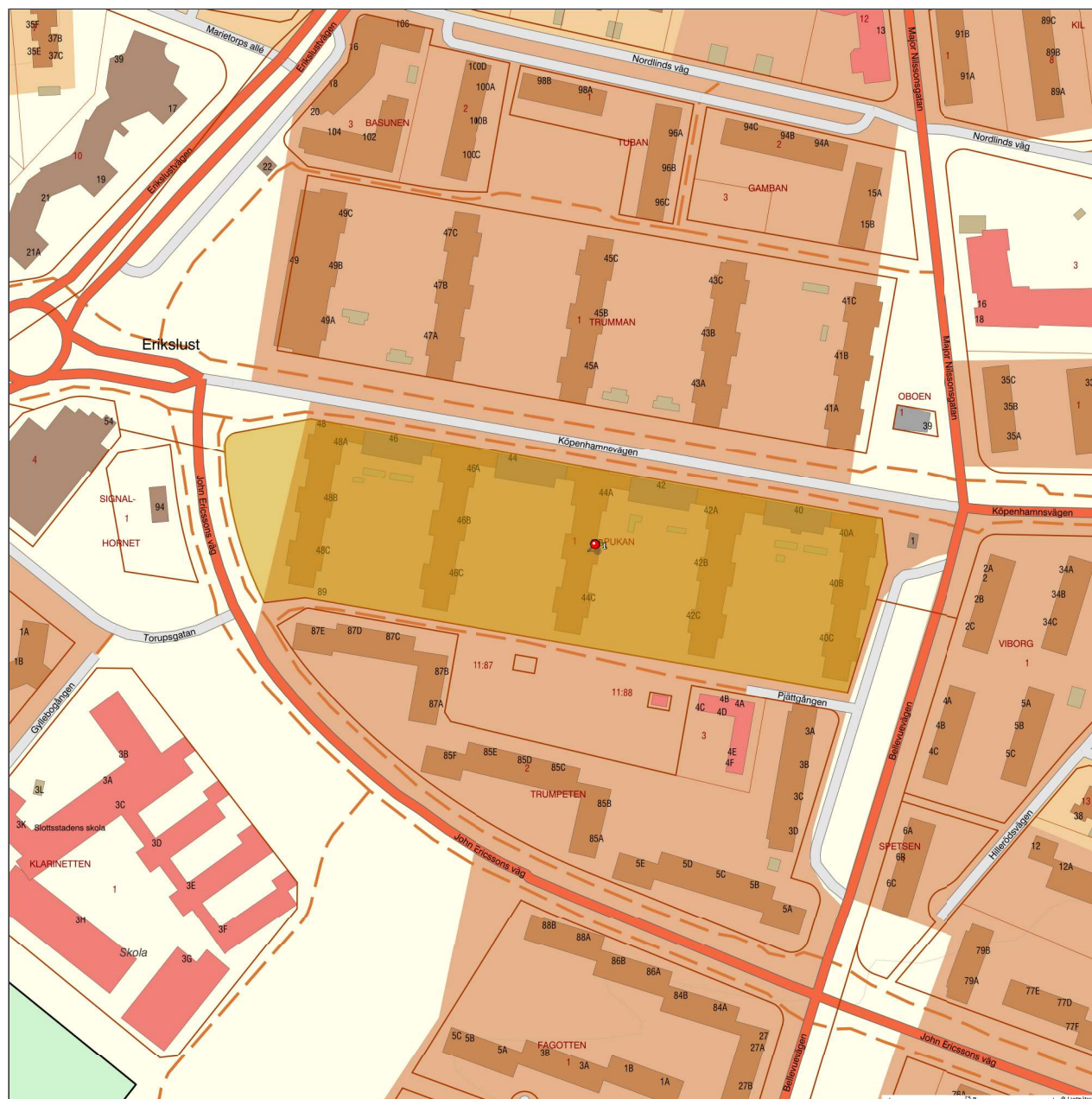
N (SWEREF 99 TM)

E (SWEREF 99 TM)

1

6162687.4

372089.1



## Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Totalt

2 3775 kvm

2 3775 kvm

**Tomträttsinnehav**

| Innehavare   | Andel | Inskrivningsdag | Akt   |
|--|-------|-----------------|-------|
| 746000-5908<br>Hsb<br>Bostadsrättsförening<br>Pukan i Malmö<br>C/O<br>Fastighetskontoret<br>Köpenhamnsvägen 40<br><br>217 71 Malmö<br>Upplåtelse (tomträtt): 1951-10-16<br>Ingen köpeskilling redovisad.<br>Anmärkning: Id-nummer kompletterat 83/29356<br>Anmärkning: Namn 83/29356 | 1/1   | 1951-11-14      | 51/52 |

**Tomträttsupplåtelse**

| Inskrivningsdag   | Akt  | Upplåtelsedag |
|---|--|---------------|
| 1951-11-14  | 51/52                                      | 1951-03-01    |
| <b>Ändamål</b><br>Okänt   | <b>Avgäld</b>                              |               |
| <b>Avgäldsperiod</b>  | <b>Perioddatum från</b><br>1951-03-01      |               |
| <b>Tidigaste uppsägningsdatum</b>   | <b>Efterföljande<br/>uppsägningsperiod</b> |               |
| Anmärkning: Ändring 55/15, ändring 74/396, upplåtelseid 73 år 10 mån, ansökan om ändring i upplåtelsen till ny lag d-2024-00297285:1 uppskov uppskovsdatum 2025-01-02 |  |               |

**Lagfart**

| Ägare  | Andel | Inskrivningsdag | Akt    |
|--|-------|-----------------|--------|
| 212000-1124<br>Malmö Kommun<br>Malmö Stad<br>205 80 Malmö<br><br>Köp (även transportköp): 1907-06-27<br>Ingen köpeskilling redovisad.<br><b>Anmärkning:</b> Anmärkning 81/93<br><b>Anmärkning:</b> Id-nummer kompletterat 94/8039<br><b>Anmärkning:</b> Kommunens lagfartsförhållanden ej utredda saknas | 1/1   | 1908-11-02      | 08/187 |

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 13

Totalt belopp: 74.780.000 SEK

| Nr  | Belopp         | Inskrivningsdag | Akt               |
|---|----------------|-----------------|-------------------|
| 1   | 4.146.000 SEK  | 1990-03-06      | 90/3813           |
| 2   | 1.433.000 SEK  | 1990-03-06      | 90/3815           |
| 3   | 830.000 SEK    | 1990-03-06      | 90/3817           |
| 4   | 1.052.000 SEK  | 1992-10-02      | 92/20500          |
| 5   | 3.004.000 SEK  | 1992-10-02      | 92/20502A         |
| Anmärkning:<br>Utbyte 12/2106   |                |                 |                   |
| 6   | 2.850.000 SEK  | 1992-10-02      | 92/20502B         |
| Anmärkning:<br>Utbyte 12/2106   |                |                 |                   |
| 7   | 4.115.000 SEK  | 1994-03-25      | 94/8606A          |
| Anmärkning:<br>Utbyte d-2019-00194279:1 påverkar<br>inteckning 94/8606B |                |                 |                   |
| 8   | 4.115.000 SEK  | 1994-03-25      | 94/8606B          |
| Anmärkning:<br>Utbyte d-2019-00194279:1 påverkar<br>inteckning 94/8606A |                |                 |                   |
| 9   | 2.798.000 SEK  | 2012-11-20      | 12/21306          |
| 10  | 6.505.000 SEK  | 2013-02-18      | 13/3147A          |
| Anmärkning:<br>Utbyte d-2014-00515100:1 påverkar<br>inteckning 13/3147B |                |                 |                   |
| 11  | 3.495.000 SEK  | 2013-02-18      | 13/3147B          |
| Anmärkning:<br>Utbyte d-2014-00515100:1 påverkar<br>inteckning 13/3147A |                |                 |                   |
| 12  | 26.063.000 SEK | 2014-12-10      | D-2014-00515100:2 |
| 13  | 14.374.000 SEK | 2015-10-29      | D-2015-00493634:1 |

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

| Planer                                       | Datum      | Akt         |
|--|------------|-------------|
| Stadsplan                                    | 1949-11-11 | 1280K-PL275 |
| Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått |            |             |
| Tomtindelning: Pukan                         | 1950-03-30 | 1280K-68P   |

**Taxeringsuppgifter****Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

114632-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

| Taxeringsvärde<br>Taxeringsår | Taxeringsvärde  | därav<br>byggnadsvärde | därav markvärde |
|-------------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| 2022                          | 601.134.000 SEK | 330.200.000 SEK        | 270.934.000 SEK |

| Taxerad Ägare   | Andel | Juridisk form        | Ägandetyyp             |
|---|-------|----------------------|------------------------|
| 746000-5908<br>Hsb<br>Bostadsrättsförening<br>C/O<br>Fastighetskontoret<br>Köpenhamnsvägen 40<br>217 71 Malmö | 1/1   | Bostadsrättsförening | Lagfart eller Tomträtt |

**Värderingsenhet bostadsmark 030105257.**

|  |  |
|--|--|
| <b>Taxeringsvärde</b><br>267.000.000 SEK | <b>Riktvärdeområde</b><br>1280012          |
| <b>Byggrätt ovan mark</b><br>33 446 kvm  | <b>Riktvärde byggrätt</b><br>8.000 SEK/kvm |

**Värderingsenhet lokalmark 030106257.**

|  |  |
|--|--|
| <b>Taxeringsvärde</b><br>3.934.000 SEK | <b>Riktvärdeområde</b><br>1280012          |
| <b>Byggrätt ovan mark</b><br>2 186 kvm | <b>Riktvärde byggrätt</b><br>1.800 SEK/kvm |

**Värderingsenhet bostäder 030103257.**

|  |                                  |                             |
|--|----------------------------------|-----------------------------|
| <b>Taxeringsvärde</b><br>313.000.000 SEK | <b>Bostadsyta</b><br>26 757 kvm  |                             |
| <b>Årtal för hyresnivå</b>               | <b>Hyra</b><br>30.101.000 SEK/år | <b>Under byggnad</b><br>Nej |
| <b>Nybyggnadsår</b><br>1953              | <b>Tillbyggnadsår</b>            | <b>Värdeår</b><br>1953      |

**Värderingsenhet lokaler 030104257.**

|   |                                 |                             |
|---|---------------------------------|-----------------------------|
| <b>Taxeringsvärde</b><br>17.200.000 SEK | <b>Lokalyta</b><br>4 557 kvm    |                             |
| <b>Årtal för hyresnivå</b>              | <b>Hyra</b><br>3.402.000 SEK/år | <b>Under byggnad</b><br>Nej |
| <b>Nybyggnadsår</b><br>1953             | <b>Tillbyggnadsår</b>           | <b>Värdeår</b><br>1953      |

### Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

#### Gemensamhetsanläggningar

Malmö Innerstaden GA:44

### Åtgärd

#### Fastighetsrättsliga åtgärder

|                | Datum      | Akt             |
|----------------|------------|-----------------|
| Tomtmätning    | 1950-12-21 | 1280K-278/1950  |
| Sammanläggning | 1951-01-29 | 1280K-TM14/1951 |

### Ursprung

Malmö Innerstaden 10:96

Malmö Limhamn 11:230

### Tidigare Beteckning

#### Beteckning

M-Malmö Västra Förstaden Pukan 1

#### Omregistreringsdatum Akt

1982-03-01

1280K-1/1982

### Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet



## 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.