

VärderingsInstitutet

Värdering och beskrivning av lägenhet nummer

21-2189-2-82

HSB Brf Högaholm i Malmö

Balladgatan 37
215 71 Malmö



2024-10-02

VärderingsInstitutet Skåne AB

Adress
Geijersgatan 11, Malmö
216 18 Limhamn

Telefon
040-15 60 16

Org.nr.
556778-0704

E-Post
info@tengen.se

VärderingsInstitutet VÄRDEUTLÅTANDE

BOSTADSRÄTTLÄGENHET BOSTADSRÄTTSLOKAL
 ANDEL I BOSTADSFÖRENING

OBJEKT

Uppdragsgivare Kronofogdemyndigheten, Försäljningsenheten	Registerbeteckning Balladen 3	
Box 723 25107 Helsingborg	Kommun Malmö	
Bostadsrättsinnehavare (motsv.) Privatperson	Kommundel / Ort Malmö	Område Högaholm
F-1103-24-12	Lägenhetens adress Balladgatan 37, 215 71 Malmö	Vån. 6
Lägenhetsnummer (motsv.) 21-2189-2-82	Tomträttsinnehavare HSB Brf Högaholm i Malmö	Org.nr 746001-0395

BYGGNAD

Typ Flerbostadshus	Antal vån. 8	Byggnadsår 1970	Ombyggnadsår
<input checked="" type="checkbox"/> Hiss	Övrigt		
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättstuga i källaren			
Underhållsbehov Ingen besiktning har gjorts av byggnadens yttre och inre underhållsbehov			

LÄGENHET

LÄGENHETS-AREA M ² 65	<input checked="" type="checkbox"/> Enl. bostadsrättsbevis (motsv.)	Läge i byggnaden Inglasad balkong i västerläge.																	
<input checked="" type="checkbox"/> Enl. lägenhetsutdrag	Rum	Kök	V.rum	Badrum	Wc	Hall	Kik	Tvättst	Balkong	Terrass	Förr.KV	Förr.V	Förr.Ö						
	1	1	1	1		1					1								
INREDNING	<input checked="" type="checkbox"/> Ind.häll	<input checked="" type="checkbox"/> Ventilator	<input checked="" type="checkbox"/> Kyl/frys	Standard															
KÖK	<input checked="" type="checkbox"/> Inb.ugn	<input checked="" type="checkbox"/> Diskmaskin	<input checked="" type="checkbox"/> Inb.mikro	Modern.															
INREDNING	<input checked="" type="checkbox"/> WC	<input checked="" type="checkbox"/> Dusch	<input checked="" type="checkbox"/> Torktumlare	Standard															
BAD/DUSCH	<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ	<input checked="" type="checkbox"/> Handdukstork	<input checked="" type="checkbox"/> Tvättmaskin	Normal.															
INREDNING	<input type="checkbox"/> Ö spis	Underhållsbehov																	
ÖVRIGT	<input type="checkbox"/> Kakelugn	Normalt.																	

EKONOMISKA / JURIDISKA UPPGIFTER

Tagit del av följande handlingar: <input checked="" type="checkbox"/> STADGAR <input type="checkbox"/> EKONOMISK PLAN	NOTERINGAR Föreningen består av 994 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt. Boarea om 73.437 m ² . Skulder till kreditinstitut uppgår till 188.026 Tkr motsv. 2.560 kr/m ² boa. Fond för yttre underhåll: 14.559 Tkr. Se mer: hsb.se/brf/hogaholm. Saldo inre fond: 0 kr. Andelstal avgift: 0,09302 %. Lägenheten är pantsatt till Länsförsäkringar.
<input checked="" type="checkbox"/> ÅRSREDOVISNING FÖR ÅR: 2022/23	
ÅRSAVGIFT 48.048 kr	Enligt avgiftsavi <input checked="" type="checkbox"/> Enl. lägenhetsutdrag
<input checked="" type="checkbox"/> inkl. värme Kr / mån	Kr / m ²
<input type="checkbox"/> exkl. värme 4 004 kr	739 kr

BEDÖMNING

Lägenhet på våning 6 av 8 i normalt till modernt skick och standard. I avgiften ingår värme och bostadsrättstillägg. Utöver avgift tillkommer bredband & TV (80 kr/mån) samt el och vatten efter förbrukning. Från 2022-01 har likartade lägenheter i här aktuell förening sålts i intervallet 12.421 - 23.437 kr/m ² med ett genomsnitt om 16.663 kr/m ² . Besiktning av lägenheten 2024-10-01 utförd av Gustav Forsberg & André Strandberg Marknadsvärdet har bedömts enligt ortsprismetoden, vilken innebär jämförelser med försäljningar av liknande objekt på den öppna marknaden.						
	KOMMUNDEL / ORT	Utveckling			X	
	OMRÅDET	Efterfrågan			X	
		Miljö			X	
		Allmänservice			X	
	BYGGNADEN	Underhåll			X	
	LÄGENHETEN	Planlösning			X	
	Standard			X	X	
	Underhåll			X		
OBJEKTET	Helhetsintryck			X		
	Marknadsintresse			X		
1=Dålig, 2=Försvärlig, 3=Normal, 4=God, 5=Mycket god						

Värdeutlåtandet grundas på att erhållna uppgifter om yta och avgift är korrekta.

MARKNADSVÄRDE med bokstäver / siffror	ENMILJONETTHUNDRATUSEN/1100000/KRONOR	Prisspridning +/- 55.000
---------------------------------------	--	------------------------------------

JÄMFÖRELSETAL

Marknadsvärde per m ²	16.923 kr	Internt relationstal	1.585	Kr/m ²	Senaste köpeskilling
----------------------------------	------------------	----------------------	--------------	-------------------	----------------------

Värdering och besiktning utförd av VärderingsInstitutet Skåne AB	Besiktningdag / värdetidpunkt Limhamn 2024-10-02	Underskrift Gustav Forsberg
Adress / telefon Geijersgatan 11, 216 18 Limhamn		Underskrift André Strandberg

VärderingsInstitutet

Beskrivning av lägenhet nummer

21-2189-2-82

HSB Brf Högaholm i Malmö 746001-0395

Balladgatan 37, 215 71 Malmö

Fastighetstyp	Flerbostadshus
Byggnadsår	1970
Våning	6 av 8
Yta	65 m ² . 2 rum och kök.
Hall	Laminatgolv och målade väggar.
Kök	Laminatgolv och målade väggar med kakel ovanför diskbänk. Ikea-kök enligt uppgift renoverat år 2019. Utrustat med induktionshäll, ventilator, diskmaskin, inbyggd ugn, inbyggd mikro och kyl/frys.
Badrum	Klinker på golv och kakel på väggar. Utrustat med wc, tvättställ, dusch och tvättmaskin (Samsung). Golvvärme.
Vardagsrum	Laminatgolv och målade väggar. Utgång till inglasad balkong.
Sovrum	Laminatgolv och målade väggar.
Sammanfattning	Lägenhet med 2 rum och kök på våning 6 med inglasad balkong i västläge. Objektet bedöms vara i normalt till modernt skick och standard.

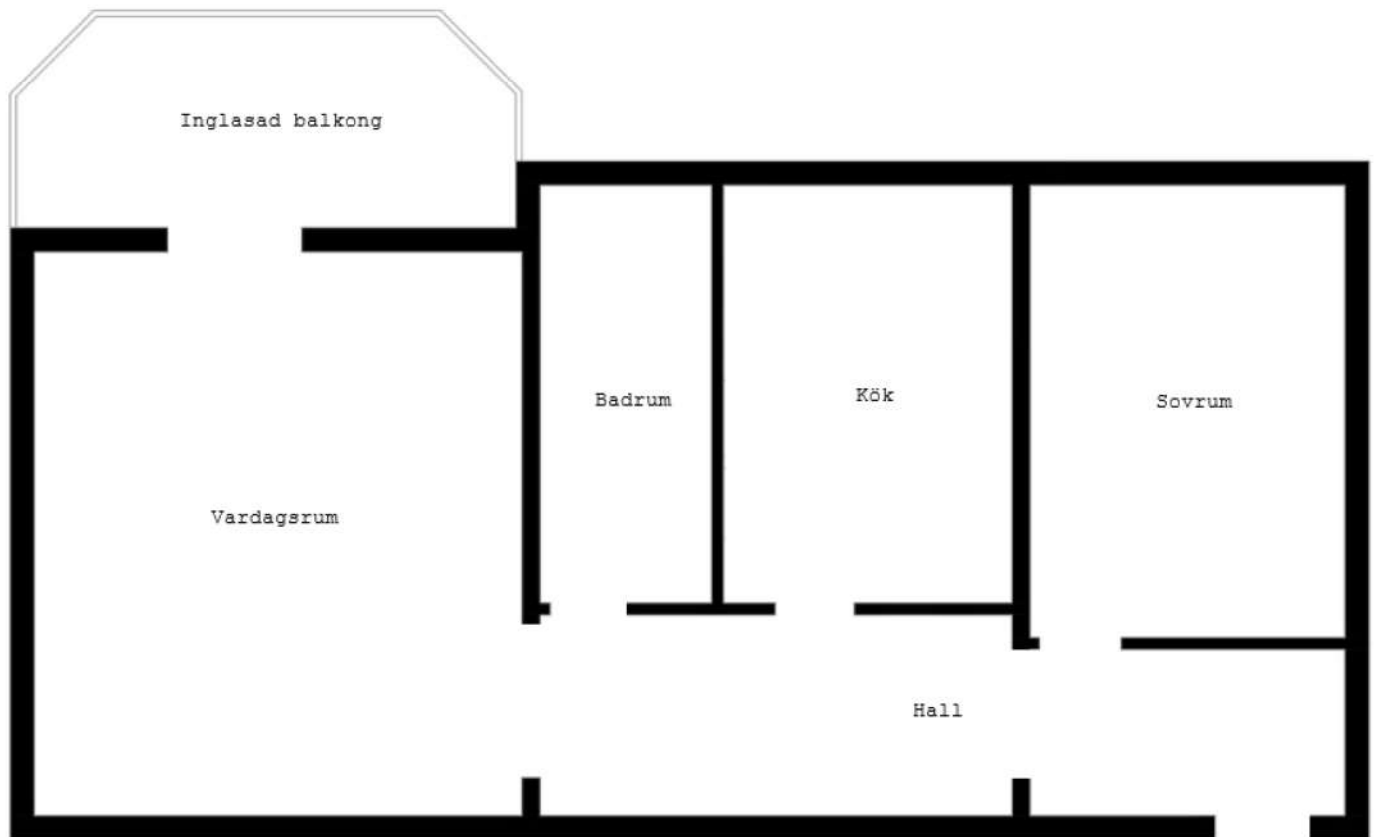
VärderingsInstitutet

Handräckning Lägenheten var normalt möblerad 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 § 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.

VärderingsInstitutet

Ritning



Avvikelser kan förekomma på ritning



Fastighet

Beteckning
Malmö Balladen 3

UUID:
909a6a58-b1e8-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen
1992-01-28

Nyckel:
120012173

Län- och kommunkod
1280

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2021-11-27

Distrikt
Fosie

Distriktskod
101074

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2024-10-02

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Adress

Adress

Balladgatan 33-39
215 71 Malmö

Läge, karta

Område

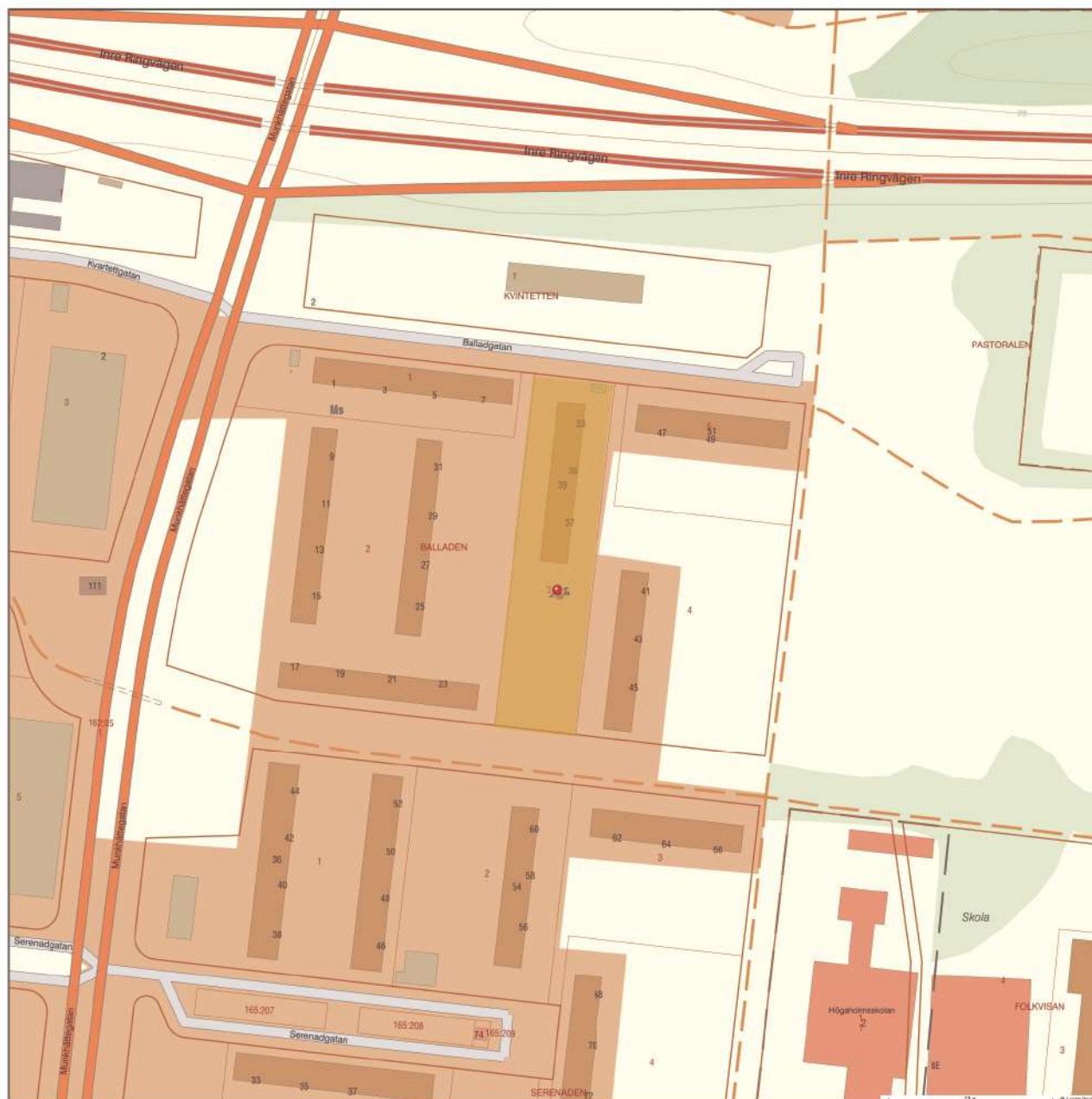
N (SWEREF 99 TM)

E (SWEREF 99 TM)

1

6159133.2

374595.1



Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Totalt

6 038 kvm

6 038 kvm

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
746001-0395 Hsb Bostadsrättsförening Högaholm I Malmö C/O Fastighetskontoret Serenadgatan 56 215 72 Malmö	1/1	1970-11-18	70/100
Upplåtelse (tomträtt): 1970-10-12 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Namn 81/1683			

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
1970-11-18	70/100	1970-11-01
Ändamål Bostadsbebyggelse	Avgäld 337.920 SEK	
Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 1983-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2033-01-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	
Anmärkning: Anm 83/212, ny avgäld 01/14097, ny avgäld 11/16947, ny avgäld 91/27558, ny avgäld sökt 81/1834 beviljad		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-1124 Malmö Kommun Malmö Stad 205 80 Malmö	1/1	1964-04-29	64/286
Köp (även transportköp): 1963-12-05 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Anmärkning 81/93			
Anmärkning: Övriga fång 68/908, 66/416, 68/239, 66/879, 68/151, 67/576, 68/152, 66/897			
Anmärkning: Id-nummer kompletterat 94/5755			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 13.020.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	2.940.000 SEK	1999-12-23	99/18432
3	1.860.000 SEK	1999-12-23	99/18433
4	1.666.000 SEK	1999-12-23	99/18434
5	3.000.000 SEK	1999-12-23	99/18435
6	3.554.000 SEK	2021-03-16	D-2021-00107735:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut nätstation mm	1971-04-07	71/194

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	12-IM1-71/194.1
	Beskrivning: Nätstation mm		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1969-11-24	1280K-PL966
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Balladen	1970-05-22	1280K-556B

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

143692-4

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	811.000.000 SEK	610.000.000 SEK	201.000.000 SEK

Samtaxering för registerenhet

Malmö Balladen 1-5

Malmö Kvintetten 1

Malmö Serenaden 1-8

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
746001-0395 Hsb Bostadsrättsförening Högaholm I C/O Fastighetskontoret Serenadgatan 56 215 72 Malmö	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 059113257.

Taxeringsvärde 201.000.000 SEK	Riktvärdeområde 1280005
Byggrätt ovan mark 91 798 kvm	Riktvärde byggrätt 2.200 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 059112257.

Taxeringsvärde 603.000.000 SEK	Bostadsyta 73 438 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 84.086.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår 2000	Värdeår 1970

Värderingsenhet lokaler 083820257.

Taxeringsvärde 7.000.000 SEK	Lokalyta 7 931 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.752.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår 2000	Värdeår 1970

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Malmö Fosie GA:52

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1970-07-17	1280K-208/1970
Sammanläggning	1970-09-02	1280K-TM120/1970

Ursprung

Malmö Fosie 162:25, 165:201

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Malmö Fosie Balladen 3	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.