

# VärderingsInstitutet

## Värdering och beskrivning av lägenhet nummer

107

### Brf Mårtens Hus i Lund

Kollegievägen 176  
224 73 Lund



2024-10-16

## 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

BOSTADSRÄTTSLÄGENHET  BOSTADSRÄTTSLOKAL  
 ANDEL I BOSTADSFÖRENING

## OBJEKT

Uppdragsgivare <b>Kronofogdemyndigheten, Försäljningsenheten</b>	Registerbeteckning <b>Kristendomen 1</b>	
<b>Box 723 25107 Helsingborg</b>	Kommun <b>Lund</b>	
Bostadsrättsinnehavare (motsv.) <b>Privatperson</b>	Kommundel / Ort <b>Lund</b>	Område <b>Mårtens Fäläd</b>
<b>F-1308-24-12</b>	Lägenhetens adress <b>Kollegievägen 176, 224 73 Lund</b>	Vån. <b>1</b>
Lägenhetsnummer (motsv.) <b>107</b>	Fastighetsägare <b>Brf Mårtens Hus i Lund</b>	Org.nr <b>769600-8304</b>

## BYGGNAD

Typ <b>Parhus</b>	Antal vån. <b>1</b>	Byggnadsår <b>1991</b>	Ombyggnadsår
<input type="checkbox"/> Hiss	Övrigt		
<input type="checkbox"/> Tvättstuga			
Underhållsbehov <b>Ingen besiktning har gjorts av byggnadens yttre och inre underhållsbehov</b>			

## LÄGENHET

LÄGENHETS-AREA M <sup>2</sup> <b>67,5</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Enl. bostadsrättsbevis (motsv.)	Enl. lägenhetsutdrag		Läge i byggnaden <b>Uteplats med grönytor i västerläge.</b>																
Rum	Kök	V.rum	Badrum	Wc	Hall	Klk	Tvättst	Balkong	Uteplats	Förr.KV	Förr.V	Förr.Ö								
<b>1</b>	<b>1</b>	<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"/> Gasspis				<input checked="" type="checkbox"/> Ventilator			<input checked="" type="checkbox"/> Kyl/frys	Standard											
KÖK	<input checked="" type="checkbox"/> Inb. ugn				<input checked="" type="checkbox"/> Diskmaskin				<b>Äldre med uppfräschningsbehov.</b>											
INREDNING	<input checked="" type="checkbox"/> WC				<input checked="" type="checkbox"/> Badkar				Torktumlare	Standard										
BAD/DUSCH	<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ				Handdukstork				Tvättmaskin	<b>Äldre med uppfräschningsbehov.</b>										
INREDNING	<input type="checkbox"/> Ö spis									Underhållsbehov										
ÖVRIGT	<input type="checkbox"/> Kakelugn									<b>Större underhålls-/reoveringsbehov.</b>										

## EKONOMISKA / JURIDISKA UPPGIFTER

Tagit del av följande handlingar:		<input checked="" type="checkbox"/> STADGAR <input type="checkbox"/> EKONOMISK PLAN		NOTERINGAR	
<input checked="" type="checkbox"/> ÅRSREDOVISNING FÖR ÅR: <b>2023</b>				Föreningen består av 107 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Total boarea 9.188 m <sup>2</sup> . Skulder till kreditinstitut uppgår till 46.650 Tkr motsvarande 5.077 kr/m <sup>2</sup> boa. Fond yttre underhåll: 4.645 Tkr. Vidare info: sites.google.com/site/brfmartenshus.	
ÅRSavgift		Enligt avgiftsavi		Saldo inre fond: saknas. Andelstal insats: 0,82450 %.	
<b>41.811 kr</b>		<input checked="" type="checkbox"/> Enl. lägenhetsutdrag		<b>Lägenheten är pantsatt till Swedbank.</b>	
<input type="checkbox"/> inkl. värme	Kr / mån				
<input checked="" type="checkbox"/> exkl. värme	<b>3 484 kr</b>			Kr / m <sup>2</sup> <b>619 kr</b>	

## BEDÖMNING

<b>Parhuslägenhet på våning 1 av 1 i äldre skick och standard med större reoveringsbehov. I avgiften ingår kallvatten, bredband samt kabel-TV. Utöver avgift tillkommer hushållsel, värme och varmvatten.</b>  <b>Från 2020-01 har likartade lägenheter i här aktuell förening sålts i intervallet 30.000-38.731 kr/m<sup>2</sup> med ett genomsnitt om 34.019 kr/m<sup>2</sup>.</b> Besiktning av lägenheten 2024-10-16 utförd av Gustav Forsberg & 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			<b>X</b>	
	OMRÅDET	Efterfrågan			<b>X</b>	
		Miljö			<b>X</b>	
	BYGGNADEN	Allmänservice			<b>X</b>	
		Underhåll			<b>X</b>	
	LÄGENHETEN	Planlösning			<b>X</b>	
Standard				<b>X</b>	<b>X</b>	
	Underhåll			<b>X</b>	<b>X</b>	
OBJEKTET	Helhetsintryck			<b>X</b>		
	Marknadsintresse			<b>X</b>		
1=Dålig, 2=Försvarlig, 3=Normal, 4=God, 5=Mycket god						

MARKNADSVÄRDE med bokstäver / siffror	<b>ENMILJONNIOHUNDRATUSEN/1900000/KRONOR</b>	Prisspridning <b>+/- 100.000</b>
---------------------------------------	--	-------------------------------------

## JÄMFÖRELSETAL

Marknadsvärde per m <sup>2</sup>	<b>28.148 kr</b>	Internt relationstal	<b>2.027</b>	Kr/m <sup>2</sup>	Senaste köpeskilling
----------------------------------	------------------	----------------------	--------------	-------------------	----------------------

Värdering och besiktning utförd av <b>VärderingsInstitutet Skåne AB</b>	Besiktningdag / värdetidpunkt <b>Limhamn 2024-10-16</b>	Underskrift Gustav Forsberg
Adress / telefon <b>Geijersgatan 11, 216 18 Limhamn</b>		Underskrift André Strandberg

## Beskrivning av lägenhet nummer

107

Brf Mårtens Hus i Lund 769600-8304

Kollegievägen 176, 224 73 Lund

<b>Fastighetstyp</b>	Parhus
<b>Byggnadsår</b>	1991
<b>Våning</b>	1 av 1
<b>Yta</b>	67,5 m <sup>2</sup> . 2 rum och kök.
<b>Hall</b>	Kakel och parkett på golvet samt tapetserade väggar.
<b>Kök</b>	Parkettgolv och tapetserade väggar med kakel ovanför diskbänk. Utrustat med gasspis, ventilator, inbyggd ugn, diskmaskin och kyl/frys. Funktion på utrustningen är osäker. Skador i golvet noterades.
<b>Badrum</b>	Våtrumsmatta på golv och halvkaklade väggar. Utrustat med wc, tvättställ och badkar.
<b>Tvättstuga</b>	Tvättstuga med tvättmaskin och torktumlare samt gaspanna. Rummet var kraftigt belamrat med lösöre och inspektion av ytskikt var ej möjlig likt klädkammaren.
<b>Vardagsrum</b>	Parkettgolv och tapetserade väggar. Utgång till uteplats sker från vardagsrum. Skador i golvet noterades.
<b>Sammanfattning</b>	Parhuslägenhet med 2 rum och kök på markplan i äldre skick och standard med större uppfräschnings-/reoveringsbehov.

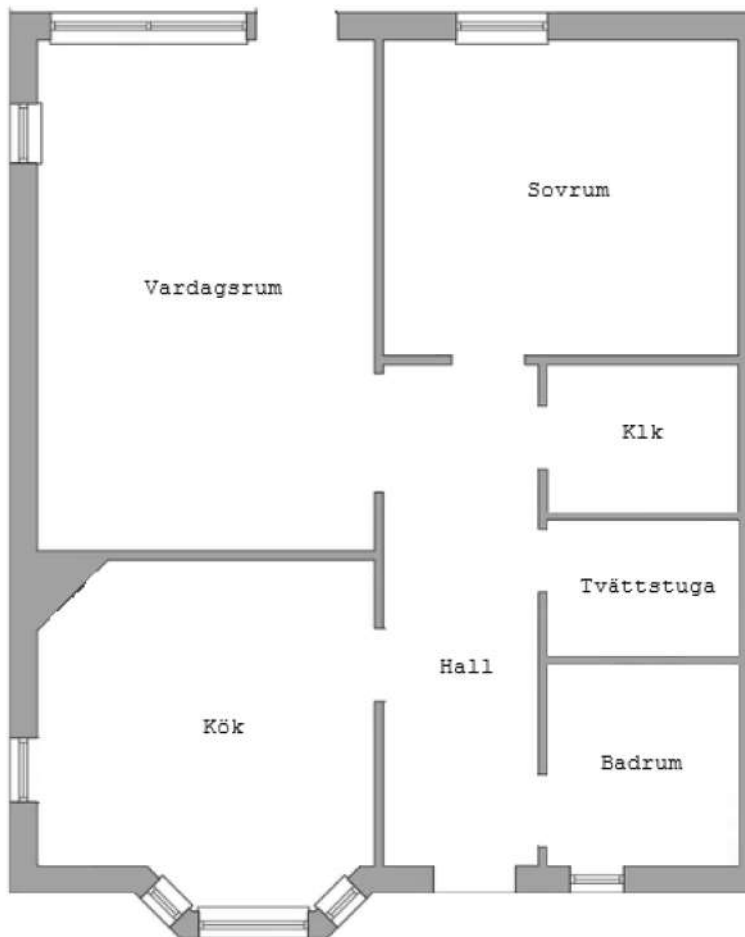
# VärderingsInstitutet

**Handräckning** Lägenheten var kraftigt belamrad med diverse lösöre vid värderingstillfället vilket försvårade bedömning av ytskikt.

*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**

<b>Beteckning</b> Lund Kristendomen 1	<b>UUID:</b> 909a6a5d-5fb1-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2021-03-09
<b>Nyckel:</b> 120318835	<b>Län- och kommunkod</b> 1281	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2001-09-05
<b>Distrikt</b> Östra Torn	<b>Distriktskod</b> 101165	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2024-10-16

**Adress**

**Adress**  
Kollegievägen 2-216  
224 73 Lund

**Läge, karta**

**Område**

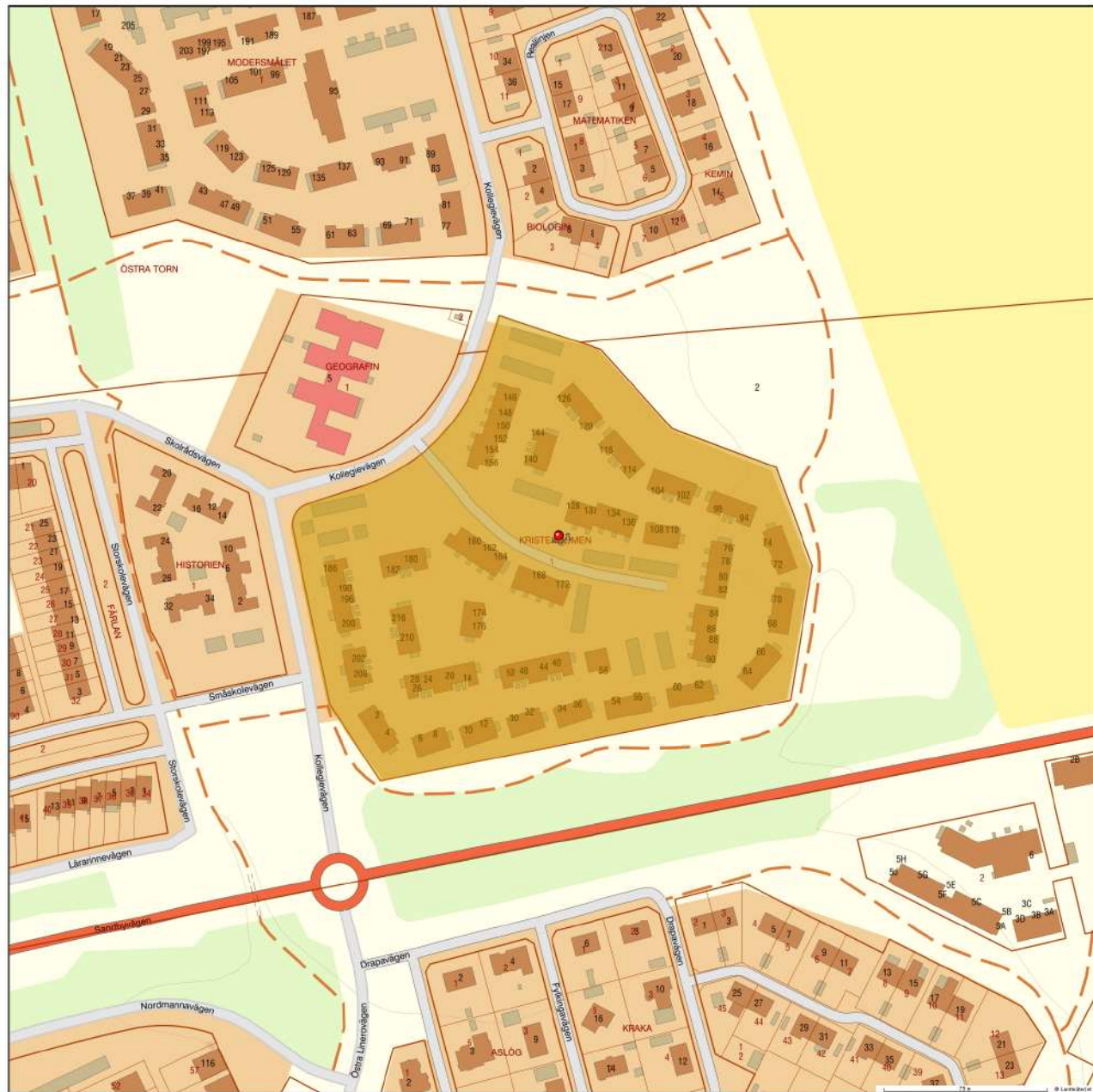
**N (SWEREF 99 TM)**

**E (SWEREF 99 TM)**

1

6174679.9

389756.9



**Areal**

**Område**

**Totalareal**

**Därav landareal**

**Därav vattenareal**

**Totalt**

3 3189 kvm

3 3189 kvm

**Lagfart**

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769600-8304	1/1	1999-06-14	99/5533

Brf Mårtens Hus i Lund

C/O Ingemar Lindberg/  
 Tony Christophersen  
 Kollegievägen 58  
 224 73 Lund

Exekutiv försäljning: 1999-01-12

Köpeskilling: 60.000.000 SEK, avser hela fastigheten.

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 98.370.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	45.000.000 SEK	2001-07-25	01/9188
2	19.918.000 SEK	2001-07-25	01/9189
3	33.452.000 SEK	2001-09-05	01/12460

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

Detaljplan: Mårtens fälad 2:7 mfl

**Datum**

1990-05-31  
 Genomf. start:  
 1990-07-06  
 Genomf. slut:  
 1995-07-05

**Akt**

1281K-533:B1253

Plananmärkning: Ändrade bestämmelser, se akt 1281k-533a:b1438

Ändring av detaljplan: Grekiskan 1

2002-05-23  
 Laga kraft: 2002-06-24

1281K-533A:B1438

Genomf. start:  
 2002-06-25  
 Genomf. slut:  
 2007-06-24

Plananmärkning: Ursprunglig plan, se akt 1281k-533:b1253



**Taxeringsuppgifter****Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder (320)

266759-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	165.000.000 SEK	113.000.000 SEK	52.000.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
769600-8304 Bostadsrättsföreningen Tony Christophersen Kollegievägen 58 224 73 Lund	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet bostadsmark 037279256.**

Taxeringsvärde 52.000.000 SEK	Riktvärdeområde 1281018
Byggrätt ovan mark 11 485 kvm	Riktvärde byggrätt 4.600 SEK/kvm

**Värderingsenhet bostäder 037278256.**

Taxeringsvärde 113.000.000 SEK	Bostadsyta 9 188 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 11.760.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1991	Tillbyggnadsår	Värdeår 1991

**Åtgärd**

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1991-01-17	1281K-9074:C2987

**Ursprung**

Lund Mårtens Fälad 2:7

**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.