

BERGVIKEN
FASTIGHETSVÄRDERING

VÄRDEUTLÅTANDE

Tomträtten till Malmö Styckmästaren 32



Maj 2026

Adress

Bergviken Värdering & Analys AB
Box 113
236 23 Höllviken

Hemsida

www.bergviken.com

Kontakt

info@bergviken.com
+46 (0) 708 42 24 02

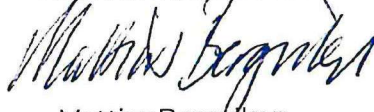
Org.nr

559228-4334

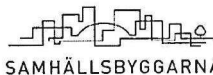
SAMMANFATTNING

VÄRDERINGSOBJEKT	Tomträtten till Malmö Styckmästaren 32
ADRESS	Jöns Risbergsgatan 14, 16 214 32 Malmö
LAGFAREN ÄGARE	212000-1124 Malmö Kommun 205 80 Malmö
TOMTRÄTTSSINNEHAVARE	F-558-26-12
OBJEKTSTYP	Industrienhet, annan övrig byggnad (typkod 433).
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogdemyndigheten.
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv försäljning.
VÄRDETIDPUNKT	Maj 2026
MARKNADSVÄRDE	Mot bakgrund vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet till 5 550 000 kronor Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-06-02


Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	2
1. UPPDRAGSBESKRIVNING	4
2. OBJEKTSBESKRIVNING	5
3. EKONOMISK REDOVISNING	8
4. MARKNADSANALYS	10
5. VÄRDERINGSMETODIK	13
6. VÄRDEBEDÖMNING	14
7. MARKNADSVÄRDE	16

BILAGOR

1. KASSAFLÖDESANALYS, NYCKELTAL, KÄNSLIGHETSANALYS
2. OBJEKTSFOTO
3. UTDRAK UR FASTIGHETSREGISTRET
4. UTDRAK, MALMÖ HYLLIE S:33
5. PLANRITNINGAR/SITUATONSPLAN
6. PLANKARTA, PL.173
7. TOMTRÄTTSAVTAL

1. UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGSOBJEKT

Tomträtten till Malmö Styckmästaren 32

VÄRDETIDPUNKT

Maj 2026

UPPDRAGSGIVARE

Kronofogdemyndigheten

VÄRDERINGSÄNDAMÅL

Aktuellt marknadsvärde.

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 fastigheten

Utfördes 26 maj av Mattias Bergviken tillsammans med representant från tomträttsinnehavare. Övervägande del av lokalerna har inspekterats, vind samt tak har ej inspekterats på grund av bristande tillgänglighet. Notera att flertalet maskiner, verktyg, lösöre finns i byggnaderna. Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

Besiktningen är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

Ytor och hyror

Utgående hyror har bedömts då hyresförhållandet är av intern karaktär (tomträttsinnehavare nyttjar samtliga ytor i den egna verksamheten). Ytuppgifter har erhållits via taxeringsuppgifter. Grov estimering har även gjorts på äldre ritningsunderlag av bl.a. kontor, personal- och verkstads-/produktionsytor av undertecknad.

Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller Svensk Standard SS 21054:2020 genomförs. Värdebedömningen grundar sig på att erhållna uppgifter är korrekta.

Centrala fastighetsdata

Utdrag ur fastighetsregistret avseende här aktuell fastighet.

Marknadsinformation

Information har inhämtats från aktuell kommun, ortsprisdatabaser (UCBV och MSCI Property Intel), fastighetsägare samt fastighetsmäklare.

Förelägganden, miljöaspekter (förorenad mark eller byggnad) m.m.

Om ej annat anges nedan förutsätter värderingen att miljöskada ej föreligger på fastigheten. Värderingsobjektet är registrerat/markerad i Länsstyrelsens register (EBH-Kartan) med potentiella föroreningar inom markområdet. Registrerad verksamhet utgörs av verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel samt tungmetallgjuteri. Någon riskklass framgår inte av tillgängligt utdrag. Inom ramen för detta uppdrag har det inte utförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom fastigheten. Vidare utredning rekommenderas av en eventuell köpare. Notera att oljetank samt flertalet cisterner finns på tomt, enligt uppgift från ägare så nyttjas cisternerna till att förvara metallspån från bedriven verksamhet (mekanisk verkstad). Oljetank samt oljepanna nyttjas ej längre.

2. OBJEKTSBESKRIVNING

VÄRDERINGSOBJEKT

Objektet utgöres av en äldre industrienhet inrymmande kallager-, produktions-, kontor- och personalytor fördelat på flertalet byggnader inom fastigheten.

Fastigheten är upplåten med tomträtt och belägen ut med Jöns Risbergsgatan söder om Mobilia köpcentrum i Malmö.

Belägenheten bedöms som god med närheten till större motortrafikleder, direkt väster om fastigheten går Trelleborgsvägen

Omgivande fastigheter utgörs av bostäder, industrifastigheter och hyreshusenheter av varierande ålder, storlek och utformning.

ADRESS

Jöns Risbergsgatan 14, 16
214 32 Malmö

LAGFAREN ÄGARE

212000-1124
Malmö Kommun

UPPLÅTELSEFORM

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

TOMTRÄTTSINNEHAVARE

F-558-26-12

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE, AVGÄLD M.M.

Enligt uppgift från Malmö stad Fastighets- och gatukontoret kommer tomträttsavgälden kvarstå oförändrad, dvs. 28 252 kr/år, under nästkommande avgäldsperiod som löper från och med den 1 januari 2026 till och med den 31 december 2035. Värdebedömningen förutsätter att lämnad information är korrekt. För ytterligare information hänvisas till bifogat tomträttsavtal och fastighetsutdrag. I nedan bedömt värde har upplåtelsen av tomträtten antagits fortlöpa under överskådlig tid.

Ändamål: Kopparslageri m.m.

Avgäldsperiod: 10 år

Avgäld: 28 252 kronor/år.

Perioddatum från 2016-01-01.

MARKEN

Tomten omfattas av en tomt om 1 009 kvm. Ej bebyggd yta utgörs av huvudsakligen hårdgjorda asfalterade kör- och uppställningssytor. Mindre grönyta finns i södra delen av fastigheten. Tomten är inhägnad med port ut mot Jöns Risbergsgatan.

TAXERINGSVÄRDE

1 691 000 kr varav byggnadsvärde 1 036 000 kr samt markvärde 655 000 kr. Industrienhet, annan övrig byggnad (typkod 433). Taxeringsår: 2025.

PLANFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten omfattas huvudsakligen av äldre stadsplan, antagen 1940-08-23 (akt 1280K-PL173). Genomförandetiden har löpt ut. Enligt stadsplanen är området avsett för industriändamål. Byggnaderna på fastigheten samt den bedrivna verksamheten förutsätts vara uppförda och bedrivna i enlighet med gällande planbestämmelser och erforderliga tillstånd. Det bör dock noteras att delar av den befintliga bebyggelsen, enligt en översiktlig jämförelse med plankartan, förefaller vara uppförda inom område som enligt planen inte får bebyggas. Någon närmare utredning av förhållandet har inte genomförts inom ramen för värderingsuppdraget och uppgiften har inte verifierats. En eventuell köpare rekommenderas därför att utreda förhållandet vidare. En mycket begränsad del av den södra delen av fastigheten Malmö Styckmästaren 32 omfattas även av detaljplan för Styckmästaren, antagen 1989-12-07 (akt 1280K-DP4049). Detaljplanen berör endast en mycket begränsad del av fastigheten. Även för denna detaljplan har genomförandetiden löpt ut. För fullständig information hänvisas till gällande planhandlingar och planbestämmelser.

GEMENSAHETSANLÄGGNINGAR, SERVITUT, INTECKNINGAR M.M.

Fastigheten har andel i samfälligheten Malmö Hyllie S:33 med ändamål väg. En lantmåteriförrättning pågår. Enligt uppgift från förrättningslantmätare vid Malmö stad avser förrättningen en klyvning av en delägarfastighet, varigenom fastigheten delas i två fastigheter. Förrättningen påverkar inte arealen för Malmö Hyllie S:33 utan innebär endast att den berörda fastighetens andelar i samfälligheten kommer att fördelas till en av klyvningslotterna.

På fastigheten finns 4 inteckningar om totalt 900 000 kr. För mer information, se bifogat fastighetsutdrag.

Not: ovanstående inteckning har beställts från riksarkivet, handlingen har ej levererats under tidsramen för detta uppdrag.

ENERGIDEKLARATION

Byggnader på fastigheten saknar giltig energideklaration. Enligt lagen om energideklaration för byggnader är säljaren av en byggnad, eller andel i byggnad, i vissa fall skyldig att låta upprätta en energideklaration inför försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåter att fullgöra denna skyldighet, har köparen rätt att senast sex månader efter tillträdet låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§).

MILJÖCERTIFIERING M.M.

Miljöcertifiering från LEED, BREEM SGBC samt Svanmärkning saknas för fastigheten

FÖRSÄKRING

Försäkringar är okända av undertecknad.

BYGGNAD/BYGGNADER

På fastigheten finns uppfört byggnader enligt nedan.

1. Verkstad-, kontorsbyggnad (västra byggnaden)

Objektet utgöres av en äldre industrienhet uppförd i 1-2 plan inrymmande verkstads-, kontors-/personalsytor om totalt ca 375 kvm enligt taxeringsuppgifter. Plan 1 inrymmer produktion-/verkstadsytor (mekanisk verkstad) om ca 265 kvm samt mindre kontorsytor om ca 40 kvm. Kontorsytorna (två rum) på plan 1 nås via verkstaden samt via separat entré ut mot Jöns Risbergsgatan. Plan 2 (1 tr) utgöres av ett kontor, äldre wc, kök samt helkallat äldre badrum med dusch samt fyra tvättställ. Snedtak förekommer på plan 2, grovt uppskattas ytan till ca 65-70 kvm. Kontorsytorna uppgår till totalt ca 110 kvm enligt taxeringsuppgifter. Byggnaden har nybyggnadsår 1955 samt värdeår 1955 enligt taxeringsuppgifter. Mindre utgrävt källare finns under kontorsdelen inrymmande äldre oljepanna samt varmvattenberedare. Källare nås via utsidan.

Kortfattad byggnadsbeskrivning (sannolikt utförande)

Grundläggning okänd.

Mindre del utgöres av källargrund.

Stomme okänd (troligen tegel resp. mursten/betong).

Fasader med utv. puts (plåt förekommer på gavelspetsar).

Taktäckning av plåt.

Äldre fönster.

Två portar.

Installationer

El, vatten och avlopp anslutet till allmänt nät.

Uppvärmning via luft/luft värmepumpar (2 st Sanyo resp. 2 st Mitsubishi)

samt via elradiatorer.

Vattenburen radiatorkrets samt oljepanna fungerar ej enligt representant från fastighetsägare.

Oljetank/oljecistern (används ej).

Självdreg (kontor).

Punktsug finns i verkstad.

Skick och standard

Byggnadens yttre skick bedöms som normalt med tanke på nybyggnadsår. Visst underhållsbehov föreligger av fasad, putssläpp noterades på flertal ställen. Vidare så föreligger uppdatering av värme-, samt ventilationssystemet. Inre skick och standard varierar från normalt till äldre för lager- och verkstadsytorna. Kontor- och personalytor håller äldre skick och standard.

2. Verkstad (norra byggnaden)

Objektet utgöres av en äldre byggnad uppförd i 1 plan med vind (ej inspekterad). Byggnaden inrymmer en mindre verkstad om ca 30 kvm samt äldre personalytor (wc/pisoar, tvättställ) och förrådsytor (f.d. pannrum enligt ritningar) om ca 10 kvm. Personalytor samt förråd nås via separat ingång. Nybyggnadsår okänt.

Kortfattad byggnadsbeskrivning (sannolikt utförande)

Grundläggning okänd (troligen betong).

Stomme okänd (troligen tegel).

Fasader med utv. puts.

Äldre fönster.

Installationer

El, vatten och avlopp anslutet till allmänt nät.

Uppvärmning via elradiatorer.

Vattenburna radiatorer fungerar ej.

Punktsug.

Skick och standard

Byggnadens yttre skick bedöms generellt som normalt med tanke på nybyggnadsår. Invändigt håller byggnaden äldre skick, standard av enkel karaktär. Wc med halvkaklade väggar resp. målade väggar och målat betonggolv. Underhålls-/moderniseringsbehov föreligger.

3. Övriga byggnader (östra byggnaden).

På fastigheten finns även ett äldre kalllager uppfört om totalt ca 77 kvm enligt taxeringsuppgifter.

Kortfattad byggnadsbeskrivning (sannolikt utförande)

Grundläggning på betong/asfalt.

Stål-/trästomme.

Fasader av plåt (långsida är delvis öppen mot gårdsplan).

Taktäckning av plåt.

Skick och standard

Äldre skick, mycket enkel standard.

Användningsmöjligheter

Lokalernas utformning bedöms delvis vara relativt allmängiltiga och väl anpassade för verksamheten som bedrivs (mekanisk verkstad med tillhörande kontor och personalytor.) Den mest sannolika köpare bedöms vara ett mindre fastighetsbolag som köper

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

fastigheten i förvaltningssyfte såväl som egenanvändare som nyttjar samtliga ytor i den egna verksamheten, alternativt hyr ut delar av ytorna externt.

YTOR OCH HYROR

I tabellen nedan redovisas värderingsobjektets ytor för samtliga byggnader samt bedömda marknadshyror för år 2026. I det fall utgående hyra har bedömts under- eller överstiga bedömt marknadshyra har hyra justerats under kalkylperioden. Se nedan kommentarer för vidare information.

Lokalslag	Area/kvm	Kr/kvm. /år	Utg. kallhyra/år
Verkstadsytor	295	-	-
Kontor-/personalytor	120	-	-
Kallager	77	-	-
Totalt	492		467 400 kr

Genomsnittlig hyra om ca 950 kr/kvm år.

Kommentar hyror

Ägaren nyttjar samtliga ytor inom den egna verksamheten och hyresförhållandet bedöms vara av intern karaktär varvid en marknadsmässig hyresnivå enligt ovan har antagits i värdebedömningen. Hyresgäster debiteras utöver hyra även för värme, vatten samt fastighetsskatt m.m. I ovan antagen hyra ingår även ej bebyggd mark (parkering-/uppställningsyta). Hyran bedöms vara kopplad 100 % mot index.

DRIFTS-/ UNDERHÅLLSKOSTNAD

Bedöms mot bakgrund av nyttjande, lokaltyp, ålder, uppvärmning m.m. schablonmässigt enligt nedan för år 2026. Avsättning för periodiskt underhåll syftar till att täcka huvuddelen av kostnaderna för att vidmakthålla byggnadens funktion. I nedan bedömda kostnader ingår ej poster för eftersatt underhåll eller hyresgäst Anpassningar, dessa kostnader regleras genom separata anpassnings-/ investeringskostnader under kalkylperioden.

Lokalslag	Area/kvm	Kr/kvm. /år	Drift- & underhåll/år
Verkstadsytor	295	-	-
Kontor-/personalytor	120	-	-
Kallager	77	-	-
Totalt	492		85 640 kr

Genomsnittlig kostnad för D & U om ca 174 kr/kvm år.

FASTIGHETSSKATT

Utgår för industrifastigheter med 0,5 % av taxeringsvärdet, varav 100 % antas utdebiteras utöver hyra.

3. MARKNADSANALYS

OMVÄRLDSANALYS

Under normala omständigheter hade den allmänna marknaden beskrivits i detta avsnitt, exempelvis konjunktur, räntor, arbetsmarknad och transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden. Pågående kriget i Ukraina, Iran samt pandemin (COVID-19) har haft stor negativ inverkan på världsmarknaden. Effekterna är svåröverblickbara men har redan fått mycket omfattande konsekvenser för de makroekonomiska förutsättningarna i Sverige.

Samtliga marknadssektorer, däribland hyres- och fastighetsmarknaderna har påverkats, vilket innebär en ökad osäkerhet i att förlita sig på tidigare jämförbara data. Det nya läget på marknaden med ett högre ränteläge, hög inflation samt fortsatta kostnadsökningar har resulterat i att marknaden tvärnitade under tredje kvartalet 2022 jämfört med 2021. Det nya läget med ökande kostnader för finansiering tillsammans med inflationsutvecklingen har resulterat i att köparna har en helt annan kalkyl att förhålla sig till än tidigare, varav antalet presumtiva köpare har minskat avsevärt den senaste tiden.

Uppgifter om marknaden, exempelvis från fastighetsmäklare, transaktionsrådgivare och kunder bekräftar att de nya förutsättningarna resulterat i flertalet försäljningar avbrutits eller blivit uppskjutna, dels för att köpare inte kunnat erhålla nödvändig finansiering och dels för att säljaren och köpare ej är överens om de nya förutsättningarna som råder.

Efter sommaren 2022 har det således skett ett kraftigt skifte och det noteras ett uppenbart stillestånd på marknaden. Under de senaste åren finns därför på regional nivå mycket bristfälligt material att redovisa och som ej ännu fångats upp av äldre statistik. Den låga aktiviteten på bedöms dock bestå tills dess att marknaden har anpassat sig till de nya nivåerna och rådande förutsättningar. Den senaste tiden har dock en något högre aktivitet på transaktionsmarknaden noterats. Under 2026 väntas transaktionsvolymerna öka något i takt med räntesänkningarna får genomslag på marknaden.

Efter en period med hög inflation föll inflationen tillbaka och stabiliserades under våren 2025. Efter att ha stabiliserats under våren präglades sommaren av en något högre inflationstakt. I nuläget är inflationen under målet och de senaste utfallet har varit tydligt lägre än Riksbankens prognos i mars. KPIF uppgick i april 2026 till 0,8 % (1,6 % för mars 2026). Riksbanken mål är att inflationen ska vara 2 % per år mätt med KPIF (konsumtprisindex med fast ränta). Till följd av en något dämpad inflation lämnade Riksbanken styrräntan oförändrad under maj på 1,75 %. Kriget i Mellanöstern fortsätter att prägla utvecklingen i omvärlden och ju längre det pågår desto större är risken för en stigande inflation och ökande kostnader för drift- och underhåll samt för finansiering vilket påverkar investeringsviljan negativt.

Vidare finns en förväntan att hyresförhandlingarna de närmsta åren landar högre än inflationen vilket är positivt för bostadssegmentet. Transaktionsmarknaden för bostäder har drabbats extra hårt av det högre kostnadsläget, vilket har resulterat i högre yielder för den denna typ av fastigheter den senaste åren. Marknaden för industrier, särskilt lättindustri har påverkats i mindre grad än de andra segmenten. Avkastningarna är vanligtvis höga för dessa typer av objekt och nyproduktionen relativt låg. Omflyttningen bedöms även vara relativt låg för hyresgäster. Presumtiva köpare är även till stor del till

egenanvändare, vilka kan betala ett något högre pris än den som köper för förvaltnings-syfte kan.

Trots en något positiv förväntan från marknaden och en ökad aktivitet bedöms utfallet av värderingar fortfarande som relativt osäkra på grund av bristfälligt ortprismaterial, varvid en större grad av försiktighet förordas. Vidare finns det i grunden goda förutsättningar för en starkare konjunktur, men pågående kriget i Ukraina och Iran bedöms hämma konjunkturutsikterna något i närtid. De negativa effekterna på BNP och inflationen bedöms dock bli större om fler länder blir indragna i konflikten. Fastighetsvärderingar bör av ovan anledning därför uppdateras mer frekvent än under normala omständigheter.

Sammantaget bedöms marknaden vid värdetidpunkten präglas av försiktig optimism men fortsatt selektiv efterfrågan på komplexa objekt.

ORTSANALYS, MALMÖ KOMMUN

Allmänt

Det aktuella objektet ligger i Malmös kommun som är belägen i sydvästra delen av Skåne. Kommunen angränsar till Burlöv, Staffanstorp, Svedala och Vellinges kommuner. De tre största tätorterna är Malmö, Bunkeflostrand och Oxie. I Malmö kommun bor 365 644 invånare. Befolkningen i Malmös kommun ökade under perioden 2000–2024 med 106 065 personer (40,9 %) till 365 644 personer. Det senaste året ökade folkmängden i Malmös kommun med ca 3 511 personer.

Kommunikation

Kommunikationen till och från Malmös kommun är god med täta buss- och tåg-förbindelser till omkringliggande städer och regioner. Med Öresundstågen tar man sig enkelt över till Kastrup på bara 20 minuter. Det går även pendeltåg från Malmö centralstation till de flesta stationer i Skåne. Vad det gäller bussförbindelser går det gröna bussar inom kommunen som gör det enkelt att ta sig runt i kommunen. Det går också gula bussar till busstationer runt om i Skåne. Majoriteten av bussarna utgår ifrån Södervärn och Malmö centralstation.

Arbetsmarknad

I kommunen finns totalt ca 41 064 företag (arbetsställen) registrerade. Största arbetsgivare (2023) är Malmö kommun med 23 525 anställda, Region Skåne (9 425), Polismyndigheten (2 675), Malmö Universitet (1 875), Trygg-Hansa Försäkring filial (1 275), samt Pågen Färsbröd AB med 1 175 anställda. De branscher som sysselsatte flest personer i Malmö år 2022 var "företagstjänster" (36 065), "vård och omsorg; sociala tjänster" (28 104) och "handel" som sysselsatte 26 058 personer. År 2024 uppgick antalet nya företag per 1000 invånare mellan 16–64 år i Malmö till 12,6 vilket kan jämföras med 11,1 företag i Skåne och 10,9 företag i riket. Antalet arbetssökande (16–64 år) år 2025 uppgick till 12,3 %, vilket låg över såväl snittet i länet som i Sverige.

Inkomst och utbildningsnivå

År 2024 uppgick medianinkomsten i kommunen till 330 700 kr, vilket kan jämföras med 355 900 kr för Sverige. Malmö har en kommunalskatt om totalt 32,42 %. Av befolkningen i Malmö i åldern 20–64 år hade 40,1 % minst en treårig eftergymnasial utbildning.

Fastighetsmarknaden

År 2023 fanns det totalt 180 922 bostäder i Malmö. Av dessa stod hyresrätter för 47,0 % av beståndet, följt av bostadsrätter (39,6 %) och äganderätter (13,4 %). År 2023 färdigställdes 3 200 lägenheter i Malmö. I genomsnitt har 2 413 lägenheter färdigställts årligen under den senaste tioårsperioden. Under år 2020 var bostadsbyggandet i kommunen rekordstort, det färdigställdes över 3 000 bostäder, vilket är den högsta nivån under hela 2000-talet. Behovet av nya bostäder bedöms vara stort inom Malmös tätort till följd av en sedan länge ansträngd bostadsmarknad i Skåne. Malmö stad bedriver flera omfattande och långsiktiga stadsutvecklingsprojekt som syftar till att tillföra ett betydande antal bostäder och arbetsplatser, vilket bedöms stärka stadens tillväxt och attraktivitet över tid.

Nyhamnen är ett större stadsutvecklingsområde med en godkänd översiktsplan för utvidgning av Malmös stadskärna mot vattnet. Området bedöms kunna tillskapa cirka 7000–9 000 bostäder samt 15 000–21 000 arbetsplatser. Utbyggnaden planeras ske etappvis över lång tid, med beräknad genomförandeperiod fram till omkring år 2050.

Hyllie är ett av Malmös största utvecklingsområden och planeras som en tät och funktionsblandad stadsdel med omkring 9 000 bostäder och ett motsvarande antal arbetsplatser vid full utbyggnad. I dagsläget finns cirka 8 000 arbetsplatser i området, och antalet bedöms öka successivt fram till omkring år 2040. Utbyggnaden sker etappvis genom detaljplaner och markanvisningar, med tydlig inriktning mot hållbar infrastruktur och energiförsörjning.

Varvsstaden utgör ett ytterligare större stadsutvecklingsprojekt i Västra Hamnen och planeras omfatta cirka 2 500 bostäder och omkring 4 000 arbetsplatser. Området utvecklas etappvis med en kombination av bevarande av kulturhistoriska industribyggnader och ny bebyggelse, vilket bedöms bidra till Malmös långsiktiga stadsutveckling. Befolkningsprognosen pekar mot att Malmös invånarantal år 2027 kommer att vara omkring 378 000. Det betyder en genomsnittlig tillväxt per år på omkring 5 000 invånare. Det innebär ett behov av omkring ca 1 900 bostäder per år.

FAKTA		Malmö	Sverige
Befolkningsmängd, 2024	<i>Tredje högsta i Sverige</i>	365 644	10 587 710
Befolkningstillväxt (%), 2022-25		3,0	0,8
Medelålder, 2025	<i>Femte lägsta i Sverige</i>	39,2	42,4
Arbetslöshet (%), 2025	<i>Näst högsta i Sverige</i>	12,3	6,9
Nyföretagande (per 1000 inv.), 2024)		12,8	11
Skattesats (%), 2026		32,42	32,38
Medianinkomst (kr), 2023		314 488	342 780
Eftergymnasial utbildning (%), 2024		40,1	34,4

Källa: MSCI, SCB, Arbetsförmedlingen, Malmö kommun, Region Skåne, Svenskt Näringsliv.

4. VÄRDERINGSMETODIK

ALLMÄNT

Värdebedömningen avser att fastställa fastighetens 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 vanligtvis följande analysmetoder.

ORTSPRISMETODEN

Metod för bedömning av en fastighets marknadsvärde med ledning av betalda priser för likartade fastigheter, 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 areametoden. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köpetidpunkt och värdetidpunkt.

AVKASTNINGSMETODEN

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som innehavet av värderingsobjektet förväntas ge upphov till under en viss tid (kalkylperiod) nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Vid nyttjandet av metoden är det viktigt att återspegla marknadens synsätt vid värdetidpunkten. Ingående parametrar som exempelvis hyror respektive drift- och underhållskostnader används i den mån de anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter ej är tillgängliga eller om de inte bedöms vara marknadsmässiga baseras kalkylen istället på värden som anses normala för det aktuella objektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och framtidsbedömningar.

Avkastningsmetoden delas normalt in i följande två beräkningsmodeller beroende på val av kalkylperiod/tidshorisont.

Direktavkastningsmetoden (marknadsanpassad intäkts- och kostnadsanalys)

Baserad på normaliserade intäkter och kostnader där nettoavkastningen (driftnettot) under ett års tid evighetskapitaliseras.

Kassaflödesmetoden

I denna metod räknar man med löpande betalningsströmmar över en kalkylperiod, normalt 5 eller 10 år. För kalkylperioden ska in- och utbetalningar prognostiseras för varje år. Det årliga driftnettot samt ett bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut nuvärdesberäknas till värdetidpunkten.

5. VÄRDEBEDÖMNING

METODTILLÄMPNING

Bedömningen av fastighetens marknadsvärde grundar sig dels på avkastnings-/kassaflödesmetoden och dels på ortsprismetoden.

KASSAFLÖDESMETODEN

Kassaflödesmetoden baseras på nedanstående förutsättningar.

Kalkylperiod

Kalkylen har utförts med en kalkylperiod om 5 år.

Inflationsantagande

Ett långsiktigt inflationsantagande om 2 % för år 2026 och framåt har antagits under kalkylperioden. Antagandet är i nivå med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

Hyresinbetalningar

467 400 kr, bedöms följa index.

Drifts- och underhållskostnader

85 640 kr, bedöms följa inflationsutvecklingen.

Tomträttsavgäld

I kassaflödesanalysen har tomträttsavgälden om 28 252 kr per år beaktats som en löpande kostnad under hela kalkylperioden.

Fastighetsskatt

Antas utdebiteras hyresgäst utöver utgående hyra med 100 %.

Vakansgrad/hyresrisk

Bedömningen har gjorts med beaktande av läge, storlek, lokalslag samt lokalernas skick och standard. För närvarande föreligger inga vakanser inom värderingsobjektet då samtliga ytor nyttjas av ägaren. Något avdrag för vakansrisk har inte beaktats i restvärdesbedömningen. Med hänsyn till objektets ringa storlek och bedömningen att en framtida köpare sannolikt kommer att vara en egenanvändare bedöms vakansrisken som försumbar och har därför inte beaktats vid värderingen.

Anpassningar

Inga omfattande underhållsåtgärder bedöms vidtagas under den närmsta tiden.

Kalkylränta och restvärdesbedömning

Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. Då kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning utgör kalkylräntan räntekravet på totalt kapital. Teoretiskt utgörs val av kalkylräntan den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd, därtill läggs en fastighetsrelaterad risk beroende på objektets utformning, läge, storlek samt alternativa användningsmöjligheter m.m.

Kalkylräntan för nuvärdesberäkning av driftnetton har i kalkylen antagits till 8,50 %.

Det viktade direktavkastningskravet vid beräkning av restvärdet vid kalkylperiodens slut har bedömts till 6,50 %. Restvärdet beräknas som prognostiserat driftnetto första året efter kalkylperioden i förhållande till ett marknadsmässigt bedömt direktavkastningskrav.

Kassaflödeskalkylen ger med ovanstående ingående parametrar följande resultat.

Resultat av kassaflödesmetoden

Nuvärde av driftnetto	1 532 tkr
Nuvärde av restvärde	4 024 tkr
Totalt avkastningsvärde	5 556 tkr

Motsvarande ett genomsnittligt värde om 11 292 kr/kvm.

ORTSPRISMETODEN

För att identifiera relevant ortprismaterial har följande urvalskriterier använts vid utlistningen.

- Fastighetstyp: industrifastigheter (bebyggd)
- Område: Malmö kommun (Malmö tätort)
- Förvärvstid: Från 2023-01-01
- Storlek: 500 – 2500 kvm/LOA.
- K/T: 1,0–5,0

Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort liksom förvärv där banken eller kreditinstitut köper fastigheten för att säkra pant etc.

Det har under studerad period sålts totalt 13 industrifastigheter med egenskaper enligt ovan. Dessa fastigheter har sålts till priser som varierar mellan 4 881–17 167 kr/kvm, jämförelseköpen ger ett snitt på ca 8 293 kr/kvm.

Direktavkastningarna är relativt svåra att härleda ur ovanstående försålda objekt men bedöms, med hänsyn till marknadsmässiga parametrar, statistik och relaterat till jämförbara delarmarknader, i huvudsak variera mellan 6,25–7,75 %.

Med utgång från ovan bedöms det marknadsmässiga direktavkastningskravet för värderingsobjektet uppgå till ca 6,50 %.

SUMMERING

Som synes är ortprismaterialet spretigt med relativt stora prisvariationer och få jämförbara köp. Endast 4 fastigheter av ovan försålda objekt är upplåtna med tomträtt. Tomträtterna har sålts inom intervallet 4 881–8 282 kr/kvm med en genomsnittlig köpeskillning om 6 936 kr/kvm. Övervägande del av ortprismaterialet har en väsentligt större lokalarea samt tomtarea än värderingsobjektet och bedöms därför inte vara direkt jämförbara. Mindre enheter betingar i allmänhet ett högre kvadratmeterpris än större objekt då marknaden är betydligt bredare och köparkretsen ofta omfattar såväl mindre fastighetsbolag som egenanvändare. För denna typ av objekt kan egenanvändare i många fall motivera ett högre förvärvspris än vad som kan härledas ur ett strikt avkastningsperspektiv, eftersom nyttan av att bedriva den egna verksamheten i fastigheten tillmäts ett betydande värde.

Avkastningsmetoden indikerar ett högre värde än ortsprismetodens genomsnittliga värde om cirka 8 300 kr/kvm. Det något högre värdet bedöms vara försvarbart med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, såsom läge, skick, standard, utformning och storlek. Särskilt den ringa storleken bedöms vara värdepåverkande då marknaden för mindre verksamhetsfastigheter normalt är bredare än för större objekt. Mot bakgrund av att ortprismaterialet är begränsat, uppvisar stora variationer och att några direkt jämförbara transaktioner inte har kunnat identifieras, läggs i detta fall störst vikt vid resultatet av den avkastningsbaserade analysen.

Objektet bedöms betinga ett värde i nivå med det avkastningsbaserade värdet om 5 550 000 kr, motsvarande cirka 11 300 kr/kvm.

6. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i detta värdeutlåtandet bedöms tomträttens marknadsvärde till **5 550 000 kronor**. Bedömt värdeintervall +/- 10 %

Höllviken 2026-06-02



Mattias Bergviken

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BILAGA 1, KASSAFLÖDESANALYS, NYCKELTAL M.M.

STYCKMÄSTAREN 32

Fastighetsrapport

(kSEK)	2026	2027	2028	2029	2030	<2031>
Hyra, industri m.m.	467	477	486	496	506	516
Tillägg, fastighetsskatt	9	9	10	10	10	10
Tillägg, övrigt	0	0	0	0	0	0
Justering, bruttohyra	0	0	0	0	0	0
Summa bruttohyra	476	486	496	506	515	526
Hyresavdrag / Rabatt	0	0	0	0	0	0
Intäktsbortfall	0	0	0	0	0	0
Nettointäkt	476	486	496	506	515	526
DoUh, industri m.m.	-86	-87	-89	-91	-93	-95
Anpassning	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	-9	-9	-10	-10	-10	-10
Tomträttsavgäld	-28	-28	-28	-28	-28	-28
Justering, DoUh	0	0	0	0	0	0
Nettokostnader	-123	-125	-127	-129	-130	-133
Driftnetto	354	361	369	377	385	393

Nyckeltal

Marknadsvärde per kvm	11292	SEK / m2	Startår	2026
Initial direktavkastning	6,36	%	Kalkylperiod	5 år
Direktavkastningskrav för restvärdesberäkning	6,50	%		
Kalkylränta för restvärdet	8,50	%		
Kalkylränta för driftnetto	8,50	%		
Marknadsvärde / Summa taxeringsvärde	3,29			

Känslighetsanalys

Parameterförändring	Nytt värde	Diff
Vakansen ökar 10%-enheter	4,8 Mkr	-13,1%
Direktavkastningskrav ökar 1%-enhet	4,8 Mkr	-13,0%
DoUH ökar 35 SEK/m2	5,3 Mkr	-5,0%
Alla samtidigt	4,0 Mkr	-28,8%

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

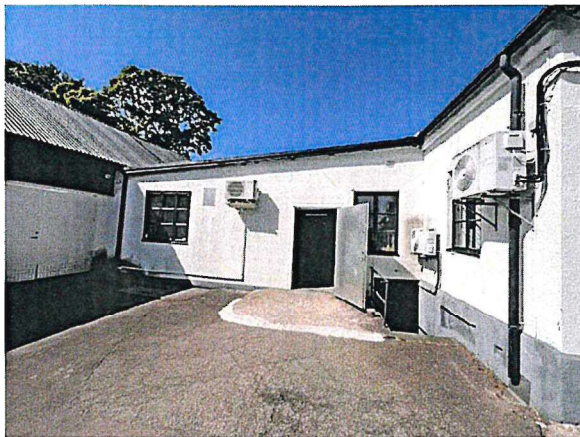
BILAGA 1 (FOTO, OTFOTO, ÖVERSIKTSKARTA)



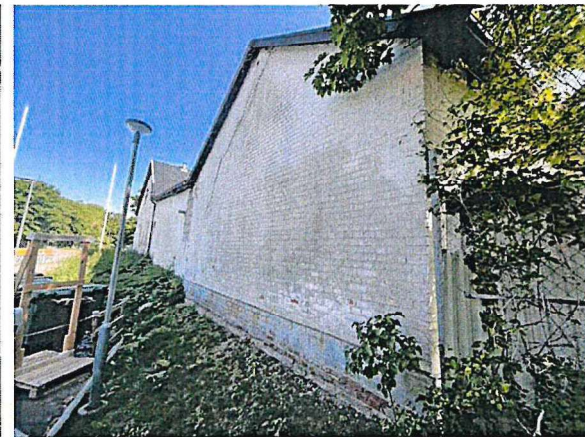
Foto, fasad



Foto, fasad



Foto, fasad/gårdsplan



Foto, fasad/gårdshus



Foto, fasad/gårdsplan



Foto, fasad

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1 (FOTO, ORTFOTO, ÖVERSIKTSKARTA)



Foto, fasad



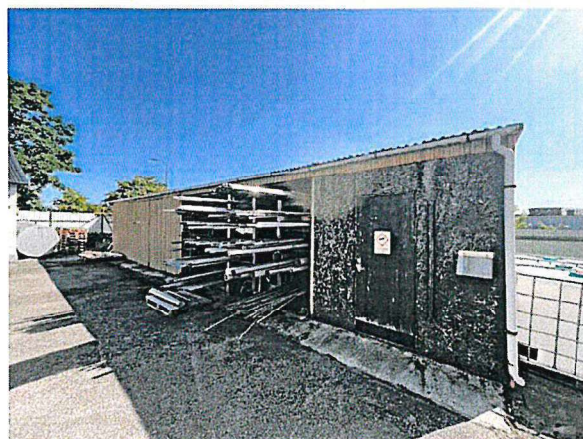
Foto, fasad/oljecistern



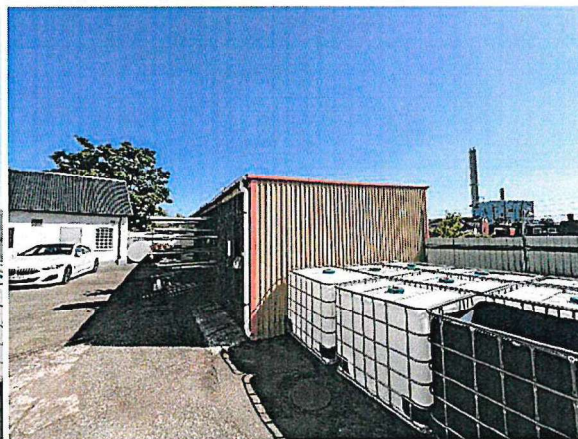
Foto, fasad



Foto, fasad



Foto, kallager



Foto, kallager

BERGVIKEN

FASTIGHETSVÄRDERING

BILAGA 1 (FOTO, ORTFOTO, ÖVERSIKTSKARTA)



Fig. 1, Ortfoto (ej juridiskt bindande, gränser kan avvika med verkligheten)

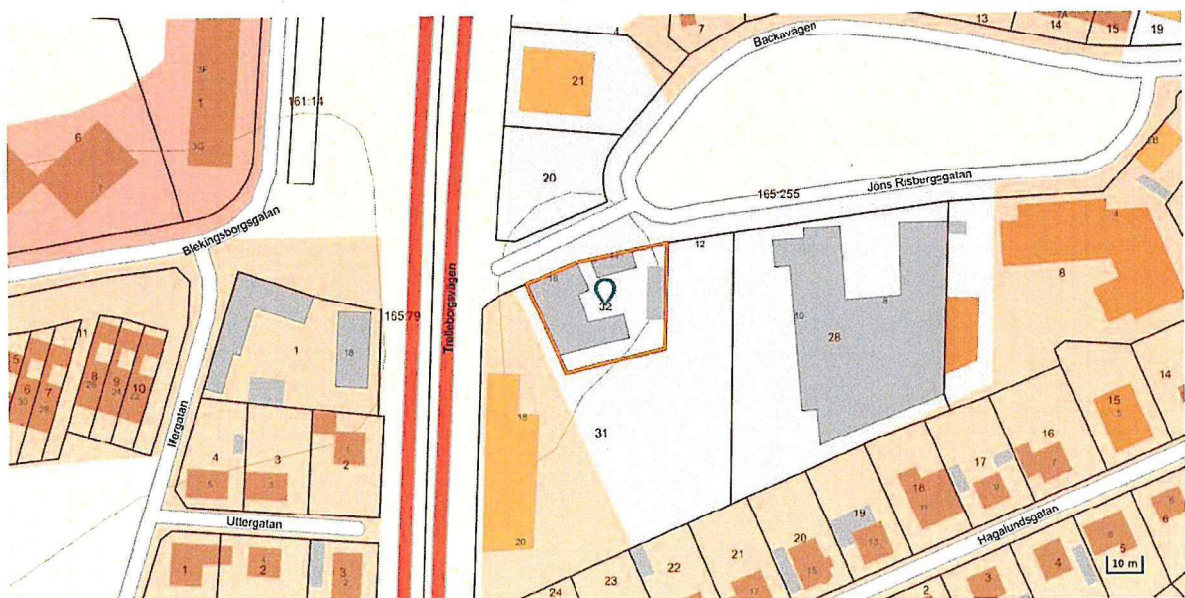


Fig. 2, Översiktskarta (ej juridiskt bindande, gränser kan avvika med verkligheten)

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Malmö Styckmästaren 32	909a6a59-34b2-90ec-e040-ed8f66444c3f	120045655	1990-06-18
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1280	Eriksfält	101114	2026-05-04
Fastigheten är upplåten med tomträtt			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-05-04

Adress

Adress

Jöns Risbergsgatan 14, 16
214 32 Malmö

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	1975-04-09	75/421

Berört fång

75/421, andel 1/1
Upplåtelse (tomträtt): 1975-03-04
Ingen köpeskilling redovisad

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag	Ändamål
1975-04-09	75/421	1975-04-01	Kopparslageri mm
Avgäld	Avgäldsperiod	Perioddatum från	
28 252 SEK	10 år	2016-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Äldre tomträtt enl. lag före 1954	
2026-01-01	25 år	Nej	

Anmärkningar

Ny avgäld 94/30206
Inskränkning av område 77/1166
Anm 86/469
Anm 84/21533
Ny avgäld 04/29116
Ny avgäld 84/18525

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	1967-03-08	67/282

Inskrivet ägarnamn:
Kommun

Berört fång

67/282, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1966-12-12
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Anmärkning 81/93
Id-nummer kompletterat 94/12461

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2026-03-31, 1 311 553 sek, beslutsnummer 1226939997	2026-04-02	D-2026-00121559:1
Utmätning 2026-03-31, 1 311 553 sek, beslutsnummer 1226939849	2026-04-02	D-2026-00121560:1

Anmärkningar

Avser inteckning 75/9468
Avser inteckning 76/3964
Avser inteckning 02/12092
Avser inteckning 14/3447

Utmätning 2026-04-27, 157 288 sek, 12262289874	2026-04-30	D-2026-00159539:1
--	------------	-------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 900 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	40 000 SEK	1975-12-10	75/9468
2	10 000 SEK	1976-04-28	76/3964
3	250 000 SEK	2002-05-29	02/12092
4	600 000 SEK	2014-03-05	14/3447

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet	Kontorbeteckning
Lantmäteriet	Hässleholm
Telefonnummer	E-mail
0771-63 63 63	fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfälligheter

Malmö Hyllie S:33

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1940-08-23	1280K-PL173

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning Styckmästaren	1975-09-15	1280K-1326S
--------------------------------	------------	-------------

Detaljplan Styckmästaren	1989-12-07 Genomf. start: 1989-12-08 Genomf. slut: 2004-12-07	1280K-DP4049
-----------------------------	---	--------------

Anmärkningar

Planen har delad genomförandetid

Taxeringsenheter

Industritaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Industrienhet, annan övrig byggnad (433) Har industritillbehör	142571-4	Nej	Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 1 691 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 036 000 SEK	därav markvärde 655 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Aktiebolag

Värderingsenhet industrikontor värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 56567257 (2025)

Taxeringsvärde 375 000 SEK	Riktvärdeområde 1280006	Yta 110 kvm	Standardklass Höglklassiga
Nybyggnadsår 1955	Värdeår 1955	Återstående ekonomisk livslängd Mer än 10 år	Justeringsorsak
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet industrilager värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 56569257 (2025)

Taxeringsvärde 139 000 SEK	Riktvärdeområde 1280006	Yta 77 kvm	Standardklass Mycket enkla
Nybyggnadsår	Värdeår 1976	Återstående ekonomisk livslängd Mer än 10 år	Justeringsorsak
Tillhör byggnad 2			

Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsberäkningsmetoden 56566257 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Yta	Standardpoäng
-----------------------	------------------------	------------	----------------------

131 000 SEK	1280006	65 kvm	16
Nybyggnadsår 1955	Värdeår 1955	Återstående ekonomisk livslängd Mer än 10 år	Justeringsorsak
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsberäkningsmetoden 56568257 (2025)

Taxeringsvärde 391 000 SEK	Riktvärdeområde 1280006	Yta 240 kvm	Standardpoäng 8
Nybyggnadsår 1955	Värdeår 1955	Återstående ekonomisk livslängd Mer än 10 år	Justeringsorsak
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet industri tomtmark 56565257 (2025)

Taxeringsvärde 655 000 SEK	Riktvärdeområde 1280006	Tomtareal 1 009 kvm	Riktvärde tomtareal 649 SEK/kvm
-------------------------------	----------------------------	------------------------	------------------------------------

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1942-06-05	1280K-54/1942
Sammanläggning	1971-11-10	1280K-TM119/1971
Fastighetsreglering	1973-09-06	1280K-114/1973
Fastighetsreglering	1977-08-08	1280K-108/1977

Ursprung

Malmö Fosie 162:72,75-76,79,81

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6160796.9	374273.8



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

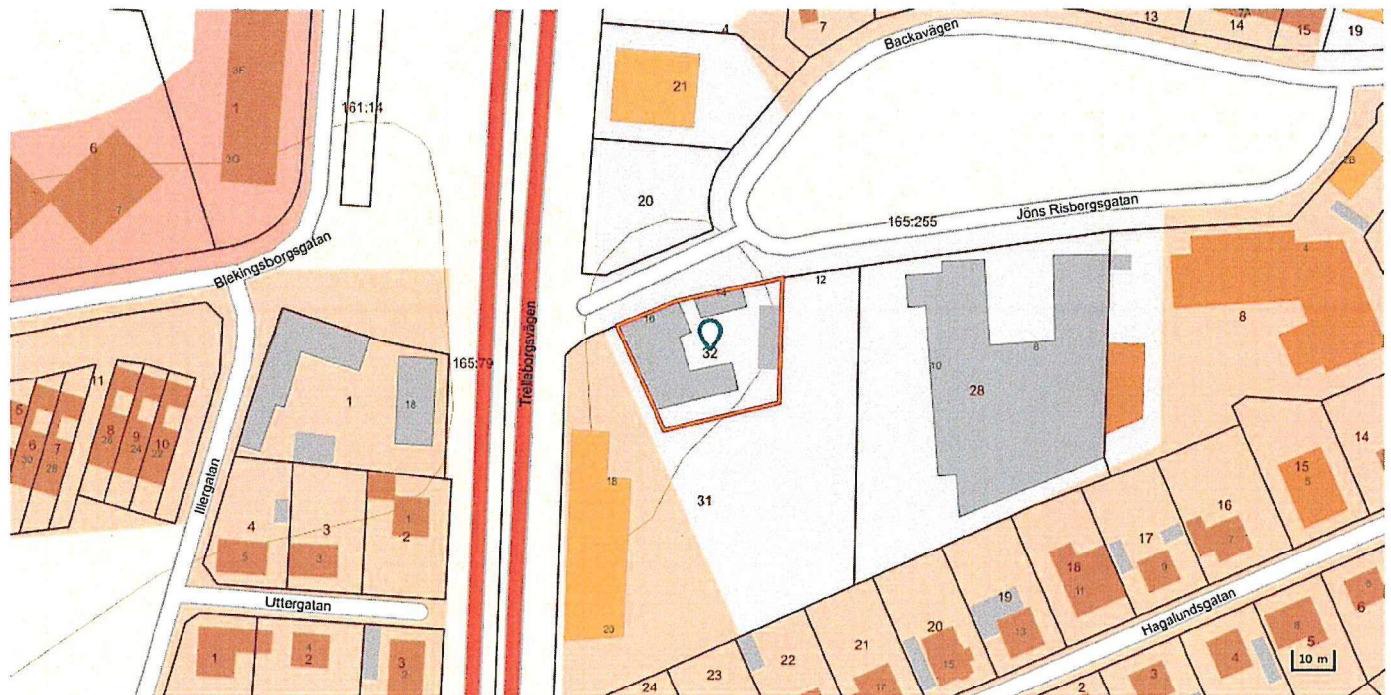
Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 009 m ²	1 009 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Malmö Fosie Styckmästaren:30	1977-08-08	
M-Malmö Fosie Styckmästaren:26	1973-09-06	
M-Malmö Fosie Styckmästaren:32	1982-03-01	1280K-1/1982

Fastighetskarta



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

Samfällighet

Beteckning	Senaste ändringen
Malmö Hyllie s:33	i allmänna delen
Skåne län, M, 12	2023-03-24
Malmö kommun, 80	
Nyckel: 120023113	

Pågående förrättningsärenden

Status	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	M256135

Areal

Anmärkning: Arealuppgift saknas

Läge, karta

Område	N, E (SWEREF 99 TM)	N, E (SWEREF 99 13 30)
1	6160921.8 372693.4	6161658.0 117240.4

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	Beslutsdatum 1941-03-14	1280K-PL181
Anmärkning Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan	Beslutsdatum 1960-03-28	1280K-PL514
Anmärkning Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan	Beslutsdatum 1965-09-20	1280K-PL708
Anmärkning Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan	Beslutsdatum 1965-09-30	1280K-PL712
Anmärkning Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan	Beslutsdatum 1972-07-11	1280K-PL1097
Anmärkning Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan	Beslutsdatum 1972-07-27	1280K-PL1062
Anmärkning Genomförandetiden har utgåttPL1062 ändrad av T00740Ändrad användningsgräns pga fastighetsplan 1280K-T01035PL1062 ändrad av T00622		
Stadsplan	Beslutsdatum 1973-12-11	1280K-PL1150
Anmärkning Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan	Beslutsdatum 1979-12-21 Genomförande slut 1992-06-30	1280K-PL1130
Detaljplan: Lorensborgsgatan, delen ärtholmsvägen-hyllievång	Beslutsdatum 2000-09-28 Lagakraftdatum 2001-11-22	1280K-DP4493

	Genomförande start 2001-11-23	
	Genomförande slut 2016-11-22	
Detaljplan: Konstruktören mm	Beslutsdatum 2001-01-18	1280K-DP4659
	Lagakraftdatum 2001-02-23	
	Genomförande start 2001-02-24	
	Genomförande slut 2011-02-23	
Ändring av detaljplan: Spårtunnelområde för citytunneln	Beslutsdatum 2001-02-28	1280K-ÄDP4636
	Lagakraftdatum 2002-06-06	
	Genomförande start 2002-06-07	
	Genomförande slut 2007-06-06	

Ändamål

Väg

Deläggande fastigheter

Beteckning

Malmö Almhög 1-18, Malmö Alvik 1-4, Malmö Armbandet 1-13, Malmö Bagaren 1-8, 12, 14-18, Malmö Barberaren 2, 7, Malmö Berlocken 1-5, 7, 9-12, Malmö Björkholmen 2, 3, 8, Malmö Bladvik 1, 2, 5-9, Malmö Bleckslagaren 1, 3, 4, 7, 8, Malmö Bokbindaren 1-7, 9, 12, 15-21, Malmö Boktryckaren 2, 9, 15, 21, Malmö Borstbindaren 1-11, Malmö Buntmakaren 1-9, Malmö Bältespännet 12, Malmö Dekoratorens 2-5, 8, 13, 14, 17, 20, 21, Malmö Dunvik 2-7, 9, Malmö Ekholmen 2, 3, 6, 7, Malmö Eldvik 1-11, Malmö Etsaren 15-17, 24-26, 32-34, 38, 39, 41-43, 45-48, Malmö Fagervik 3-5, 7, 8, 11, 13, Malmö Fjällvik 1-4, 7-10, Malmö Flinholmen 1, 3, 12-15, Malmö Fosie 80:59, 120:30, 164:12, 164:97, 164:205, 165:136, 165:147, 165:255, 165:266, Malmö Frisören 2, 4-6, 8, 26, Malmö Förgyllaren 24, 25, Malmö Garvaren 1-4, 6-11, 13, 16, Malmö Gelbgjutaren 33, Malmö Glasblåsaren 2-7, 10-14, 16, 17, Malmö Granvik 1-4, 7-10, Malmö Gravören 1-7, Malmö Guldringen 1-11, Malmö Guldsmiden 3-7, Malmö Halsbandet 1-11, Malmö Hattmakaren 1-4, 6-10, Malmö Hedholmen 4, Malmö Hindbygården 8, Malmö Hjulmakaren 1-3, 5-10, 15-19, Malmö Holmvik 1-4, 7-10, Malmö Hovslagaren 1-4, 6-9, 12, Malmö Hyllie 161:14, 161:21, 165:44, 165:52, 165:87, 165:88, Malmö Hästdroskan 1, 4, Malmö Järnvägen 1:1, Malmö Kanngjutaren 1, 5-7, 11, 24, 25, 27, Malmö Kattvik 1-4, 7-10, Malmö Konditorn 2, 3, Malmö Kopparslagaren 1-6, Malmö Korgmakaren 1-6, Malmö Krokvik 4, 5, Malmö Krukmakaren 1, 2, 4-8, Malmö Lervik 2, 3, Malmö Lindholmen 2, 3, 7, Malmö Lyckesholm 1-6, 8-11, 23-28, Malmö Lövvik 3, Malmö Medaljongen 1-16, Malmö Mjölnaren 2-5, Malmö Mössmakaren 2, 4, 6, 8-14, Malmö Pihlholmen 1-4, Malmö Plåtslagaren 1-8, Malmö Repslagaren 1-3, Malmö Ringaren 7-13, 15, 19, 21, Malmö Rosengård 130:346, 130:391, 130:400, 130:406, Malmö Rosvik 2, 3, 5, 6, 8, Malmö Rödvenen 1, 3-6, Malmö Rönnevik 3, 4, 9, 10, 12, 16, 18-22, 24, Malmö Sadelmakaren 1, 2, 12, 16, 17, Malmö Silversmeden 1-3, 6, 9-16, 19-25, Malmö Silvervik 11, 15, 17, Malmö Skolläraren 1-5, 7, 9, 10, Malmö Skomakaren 1-8, 12-14, 18, Malmö Smörbollen 26, 27, 30, 53, 56, Malmö Snörmakaren 9-12, 24, 27, Malmö Sockerbagaren 1-5, Malmö Sotaren 1-7, Malmö Stenvik 2-5, 7, Malmö Stuckatören 7, 8, 10, 11, 13-16, Malmö Styckmästaren 11-24, 28, 32-34, 39, Malmö Tapetseraren 1, 3, 5-8, 13, 14, 16, 17, Malmö Tjärblomstret 9, 12, 15, Malmö Toffelmakaren 1, 7, 8, Malmö Torshamnaren 11, Malmö Tunnbinderen 1, 3, 5-8, 11, Malmö Urmakaren 6-8, 13, Malmö Vagnmakaren 1-7, Malmö Värbrodden 1, 2, 4-8, 10, Malmö Ängskavlen 1-8, Malmö Ängsullen 1-10, 12-17, Malmö Åkaren 9-11, Malmö Åkeriägaren 11-19, Malmö Åkerven 1, 3-5

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Enskifte	1806-01-16	1280K-FH266
Rättelse/komplettering	1967-01-24	
Fastighetsbestämning, Fastighetsreglering	1982-11-24	1280K-141/1982
Fastighetsreglering	1983-06-17	1280K-67/1983
Fastighetsreglering	1997-01-23	1280K-80/1996
Fastighetsreglering	2003-11-27	1280K-108/2003

Tidigare beteckning

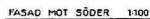
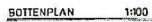
Beteckning

M-Malmö Samf Aiz

Omregistreringsdatum

1982-03-01

SCANNING PEN™ 1B



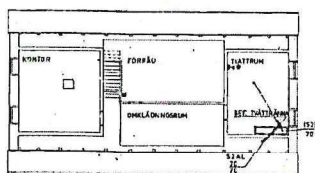
MAJÅD BYGGNADSNÄMND
beslut NR By 559 lit. —
godkänd i delegation
1980 - 06-24

1980-06-06

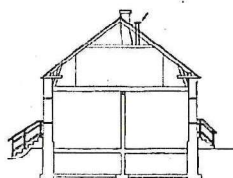
011-2-12

NR	DESCRIPTION	DATE	EXPIRY
	 K-gruppen DRUMSTADEN • BOX 3164 • 210 22 MALMÖ • TEL. 040 - 60 37 23		
KY SÖCKERFABRIK 383636 MALMÖ RÖNÖVÄR AV BEF. BYGGNADER SITUATIONERIN, FLISER SEKTION			
NR	ITEMS	DATE	EXPIRY
002	10584	1982-03-03	51-01
JAN			23001

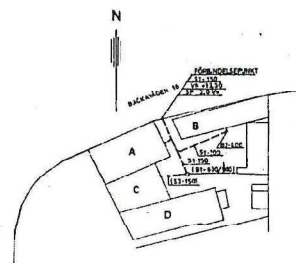
BILAGA 5, PLANRITNINGAR, SITUATIONSPLAN
NOTERA ATT AVVIKELSER FÖREKOMMER.



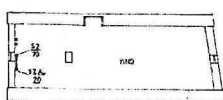
PLAN VÅNING 1 TRAPPA BYGGNAD A 1:100



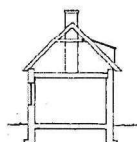
SEKTION BYGGNAD A 1:100



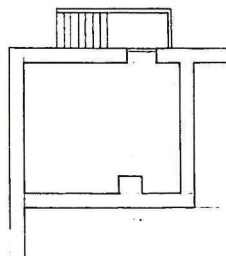
SITUATIONSPLAN 1:400



PLAN VIND BYGGNAD B 1:100



SEKTION BYGGNAD B 1:100



PLAN KÄLLARVÅNING BYGGNAD A 1:50

RITNINGSBETECKNINGAR

21	UPLÄTTNINGSDINING	PVC MASKKÄLLORP
22	—	PVC DRÄN
23	—	STEN
24	—	REKONSTRUKTION
25	—	REKONSTRUKTION
26	—	REKONSTRUKTION
27	—	REKONSTRUKTION
28	—	REKONSTRUKTION
29	—	REKONSTRUKTION
30	—	REKONSTRUKTION
31	—	REKONSTRUKTION

Bv 465-70
1976-09-08
B

ÅBERG INGENJÖRSBYRÅ SVEVIG 1017 TELEFON 1374 02 11	FASTIGHETEN STYCKHÄSTEN 30 FOSIE HALMÅG KOMMUN AVLOPPSLEDNINGAR	SÄL 1:100 52	SÄL 1:100 52:2

