

VärderingsInstitutet

Värdering och beskrivning av lägenhet nummer

18-0874-1-4

Brf Högevall UPA

Tullgatan 3A
223 54 Lund



2024-08-26

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

OBJEKT

Uppdragsgivare	BOSTADSRÄTTSLÄGENHET ☐ ANDEL I BOSTADSFÖRENING ☒ BOSTADSRÄTTSLOKAL ☐		
Kronofogdemyndigheten, Försäljningsenheten	Registerbeteckning Repslagaren 18		
Box 723 25107 Helsingborg	Kommun Lund		
Bostadsrättsinnehavare (motsv.)	Kommundel / Ort	Område	
Privatperson	Lund	Centrum	
F-1422-24-12	Lägenhetens adress		Vån.
Lägenhetsnummer (motsv.)	Tullgatan 3A, 223 54 Lund		2
18-0874-1-4	Fastighetsägare	Org.nr	
	Brf Högevall UPA	745000-0711	

BYGGNAD

Typ			Antal vån.	Byggnadsår	Ombyggnadsår
Flerbostadshus			4	1929	
☐	Hiss	☐	Övrigt		
☒	Tvättstuga i källaren	☐			
Underhållsbehov					
Ingen besiktning har gjorts av byggnadens yttre och inre underhållsbehov					

LÄGENHET

LÄGENHETS-AREA M ²		58,6		☒ Enl. bostadsrättsbevis (motsv.)		☒ Enl. lägenhetsutdrag		Läge i byggnaden Balkong mot norr.										
Rum	Kök	V.rum	Badrum	Wc	Hall	Kik	Tvättst	Balkong	Terrass	Förr.KV	Förr.V	Förr.Ö						
1	1	1	1	1	1			1		2	1							
INREDNING	☒ Spishäll	☒ Ventilator		☒ Kyl/frys		Standard												
KÖK	☒ Inb. ugn	☒ Diskmaskin		☒ Tvättmaskin		Modern.												
INREDNING	WC	☒ Duschplats		Torktumlare		Standard												
BAD/DUSCH	☒ Tvättställ	Handdukstork		Tvättmaskin		Normal.												
INREDNING	Ö spis					Underhållsbehov												
ÖVRIGT	Kakelugn					Normalt.												

EKONOMISKA / JURIDISKA UPPGIFTER

Tagit del av följande handlingar:		NOTERINGAR	
☒ STADGAR	☐ EKONOMISK PLAN	Föreningen består av 24 lägenheter upplåtna med bostadsrätt med en total boarea om 1.380 m ² . Skulder till kreditinstitut uppgår till 3.350 Tkr motsv. 2.428 kr/m ² boarea. Fond yttre underhåll: 8.476 Tkr.	
☒ ÅRSREDOVISNING FÖR ÅR: 2023		För mer info: se årsredovisning.	
ÅRSavgift	Enligt avgiftsavi	Saldo inre fond: 0 kr. Andelstal insats: 4,28592 %.	
42.720 kr	☒ Enl. lägenhetsutdrag	Lägenheten är pantsatt till Euro Finans.	
☒ inkl. värme	Kr / mån		
☐ exkl. värme	3 560 kr	Kr / m ²	729 kr

BEDÖMNING

Lägenhet på våning 2 av 4 i normalt till modernt skick och standard. I avgiften ingår värme, VA, bredband, kabel-TV och el. Från 2020-01 har likartade lägenheter i närområdet sålts i intervallet 43.983 - 62.288 kr/m ² med ett genomsnitt om 51.509 kr/m ² . Besiktning av lägenheten 2024-08-26 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.	1 2 3 4 5				
	KOMMUNDEL / ORT	Utveckling			☒
	OMRÅDET	Efterfrågan			☒
		Miljö			☒
	BYGGNADEN	Allmänservice			☒
		Underhåll			☒
	LÄGENHETEN	Planlösning			☒
		Standard			☒
		Underhåll			☒
	OBJEKTET	Helhetsintryck			☒
		Marknadsintresse			☒

MARKNADSVÄRDE med bokstäver / siffror	TREMILJONERTVÅHUNDRATUSEN/3200000/KRONOR	Prisspridning +/- 160.000
---------------------------------------	--	----------------------------------

JÄMFÖRELSETAL

Marknadsvärde per m ²	54.608 kr	Internt relationstal	3.459	Kr/m ²	Senaste köpeskilling
----------------------------------	------------------	----------------------	--------------	-------------------	----------------------

Värdering och besiktning utförd av	Besiktningsdag / värdetidpunkt	Underskrift
VärderingsInstitutet Skåne AB	Limhamn 2024-08-26	Gustav Forsberg
Adress / telefon		Underskrift
Geijersgatan 11, 216 18 Limhamn		André Strandberg

VärderingsInstitutet

Beskrivning av lägenhet nummer

18-0874-1-4

Brf Högevall UPA 745000-0711

Tullgatan 3A, 223 54 Lund

Fastighetstyp	Flerbostadshus
Byggnadsår	1929
Våning	2 av 4
Yta	58,6 m ² . 2 rum och kök.
Hall	Brädgolv och målade väggar.
Kök	Brädgolv och målade väggar med kakel ovanför diskbänk. Utrustat med spishäll (Siemens), ventilator, inbyggd ugn (Siemens), diskmaskin (Siemens), kyl/frys (Samsung) samt tvättmaskin (Siemens). Utgång till balkong från köket.
Badrum	Klinker på golv och kakel på väggar. Utrustat med tvättställ och dusch.
Wc	Klinker på golv samt målat och kakel på väggar. Utrustat med tvättställ och wc.
Vardagsrum	Brädgolv och tapetserade väggar.
Sovrum	Heltäckningsmatta på golvet och målade väggar.
Sammanfattning	Lägenhet med 2 rum och kök på våning 2 med balkong mot innergård. Lägenhet i normalt till modernt skick och standard.

VärderingsInstitutet

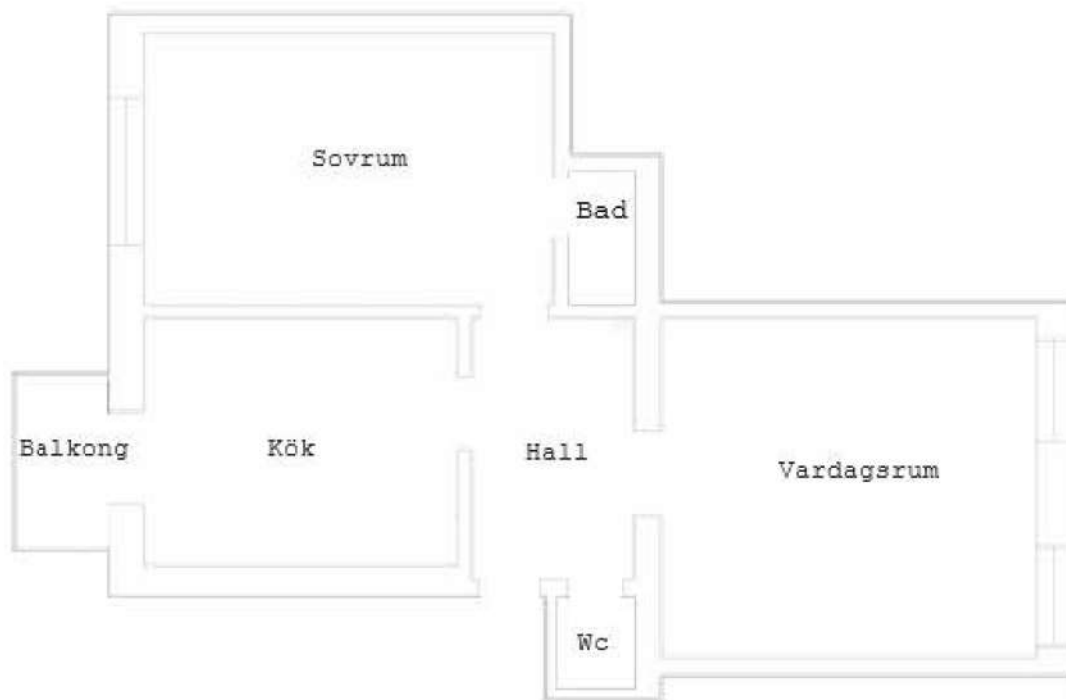
Handräckning

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



038 Allmän+Taxering 2024-08-30

Fastighet

Beteckning Lund Repslagaren 18	UUID: 909a6a59-ad60-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-03-08
Nyckel: 120076560	Län- och kommunkod 1281	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 1996-06-27
Distrikt Lunds Domkyrkodistrikt	Distriktskod 101160	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-08-29

Adress

Adress
Tullgatan 3A-C
223 54 Lund

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
745000-0711	1/1	1926-05-03	26/68

Bostadsföreningen Högevall Utan Personlig Ansvarighet

Tullgatan 3 B
223 54 Lund

Inskrivet ägarnamn: Bostadsföreningen Högevall Upa

Köp (även transportköp): 1926-04-07
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 93/14291

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 3.561.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100.000 SEK	1926-05-10	26/572
2	20.000 SEK	1926-05-10	26/573
3	70.000 SEK	1926-05-10	26/574
4	21.000 SEK	1981-06-10	81/5112
5	150.000 SEK	1986-08-05	86/17938
6	3.200.000 SEK	1993-10-19	93/14292

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Repslagaren	1941-06-26	1281K-B658
Stadsplan	1961-10-04	1281K-222:A543

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Fornlämningar	Anmärkning	Akt
Fornlämning		L1988:5459

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder (320)

268714-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	34.400.000 SEK	14.600.000 SEK	19.800.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
745000-0711 Bostadsföreningen Högevall Utan Personlig Ansvarighet Tullgatan 3 B 223 54 Lund	1/1	Ekonomisk förening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 041693256.

Taxeringsvärde 19.800.000 SEK	Riktvärdeområde 1281022
Byggrätt ovan mark 1 723 kvm	Riktvärde byggrätt 11.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 041692256.

Taxeringsvärde 14.600.000 SEK	Bostadsyta 1 379 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.441.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Beslut om fastighetsindelning	1924-09-20	
Avstyckning	1926-02-27	1281K-10302

Ursprung

Lund Gernandtska Lyckan 16

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Lund Stg 659	1941-07-01	
M-Lund Repslagaren 18	1983-03-01	1281K-8282:B1183

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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

Förbehåll för värdeutlåtandet

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

Offentliga uppgifter

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

Uppgifter från ägare/representant

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

Miljöskador, fel i fastighet

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

Övriga frågor

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