

VärderingsInstitutet

Värdering och beskrivning av lägenhet nummer

0050

HSB Brf Adolfsberg i Helsingborg

Södra Hunnetorpsvägen 82C
256 62 Helsingborg



2023-11-16

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 Kronofogdemyndigheten, Försäljningsenheten	Registerbeteckning Adolfsberg Västra 3
Box 723 25107 Helsingborg	Kommun Helsingborg
Bostadsrättsinnehavare (motsv.) Privatperson	Kommundel / Ort Helsingborg Område Adolfsberg
F-1681-23-12	Lägenhetens adress Södra Hunnetorpsvägen 82C, 256 62 Helsingborg Vån. 3
Lägenhetsnummer (motsv.) 0050	Fastighetsägare HSB Brf Adolfsberg i Helsingborg Org.nr 743000-3140

BYGGNAD

Typ Flerbostadshus	Antal vån. 3	Byggnadsår 1969	Ombyggnadsår
<input type="checkbox"/> Hiss	Övrigt		
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättstuga i byggnad			
Underhållsbehov Ingen besiktning har gjorts av byggnadens yttre och inre underhållsbehov			

LÄGENHET

LÄGENHETS-AREA M ² 80	<input checked="" type="checkbox"/> Enl. bostadsrättsbevis (motsv.)	Läge i byggnaden Inglasad balkong i östläge.																
<input checked="" type="checkbox"/> Enl. lägenhetsutdrag																		
Rum	Kök	V.rum	Badrum	Wc	Hall	Klk	Tvättst	Balkong	Terrass	Förr.KV	Förr.V	Förr.O						
2	1	1	1		1	1		1				1						
INREDNING	<input checked="" type="checkbox"/> Elspis				<input checked="" type="checkbox"/> Ventilator			<input checked="" type="checkbox"/> Kyl		Standard								
KÖK	<input checked="" type="checkbox"/> Inb.ugn & mikr				<input checked="" type="checkbox"/> Diskmaskin			<input checked="" type="checkbox"/> Frys		Modern.								
INREDNING	<input checked="" type="checkbox"/> WC				<input checked="" type="checkbox"/> Badkar					Standard								
BAD/DUSCH	<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ									Visst moderniseringsbehov.								
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 248 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Total boarea 17.077 m². Skulder till kreditinstitut uppgår till 17.920 Tkr motsv. 1.049 kr/m² boa. Fond för yttre underhåll 11.782 kr. För mer information se: www.brfadolfsberg.se. Saldo inre fond: 0 kr. Andelstal insats: 0,46155. Lägenheten pantsatt till Nordea.
<input checked="" type="checkbox"/> ÅRSREDOVISNING FÖR ÅR: 2021/22	
ÅRSAVGIFT 50.820 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 4 235 kr	635 kr

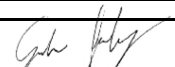
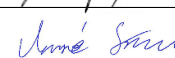
BEDÖMNING

Lägenhet på våning 3 i normalt skick och standard med inglasad balkong i öst. I avgift ingår värme, vatten, kabel-TV och bostadsrättstillägg. Utöver avgift tillkommer hushållsel. Från 2020-01 har likartade lägenheter i här aktuell förening sålts i intervallet 13.125 - 20.125 kr/m² med ett genomsnitt om 16.652 kr/m². Besiktning av lägenheten 2023-11-16 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			X	
	OMRÅDET	Efterfrågan			X	
		Miljö			X	
		Allmänservice			X	
	BYGGNADEN	Underhåll			X	
	LÄGENHETEN	Planlösning			X	
	Standard			X		
	Underhåll			X		
OBJEKTET	Helhetsintryck			X		
	Marknadsintresse			X		

MARKNADSVÄRDE med bokstäver / siffror	ENMILJONTREHUNDRATUSEN/1300000/KRONOR	Prisspridning +/- 65.000
-------------------------------------------------	----------------------------------------------	------------------------------------

JÄMFÖRELSETAL

Marknadsvärde per m ²	16.250 kr	Internt relationstal	1.448	Kr/m ²	Senaste köpeskilling
----------------------------------	------------------	----------------------	--------------	-------------------	----------------------

Värdering och besiktning utförd av VärderingsInstitutet Skåne AB	Besiktningdag / värdetidpunkt Limhamn 2023-11-16	Underskrift Gustav Forsberg 
Adress / telefon Geijersgatan 11, 216 18 Limhamn		Underskrift André Strandberg 

VärderingsInstitutet

Beskrivning av lägenhet nummer

0050

HSB Brf Adolfsberg i Helsingborg 743000-3140

Södra Hunnetorpsvägen 82C, 256 62 Helsingborg

Fastighetstyp	Flerbostadshus
Byggnadsår	1969
Våning	3 av 3
Yta	80 m ² . 3 rum och kök.
Hall	Plastmatta på golv och tapetserade väggar.
Kök	Parkettgolv och målade väggar med kakel ovanför diskbänk. Utrustat med induktionshäll (Ikea), ventilator (Ikea), inbyggd ugn (Ikea), inbyggd mikro (Ikea), diskmaskin (Ikea) samt kyl och frys (Samsung). Utgång till inglasad balkong från köket.
Badrum	Vårtumsmatta på golv och vårtumstapet på väggar. Utrustat med wc, tvättställ och dusch.
Sovrum 1	Parkettgolv och målade väggar.
Sovrum 2	Parkettgolv och målade väggar.
Vardagsrum	Laminatgolv och tapetserade väggar.
Sammanfattning	Lägenhet med 3 rum och kök på plan tre med inglasad balkong i öst. Lägenheten bedöms vara i normalt skick och standard.

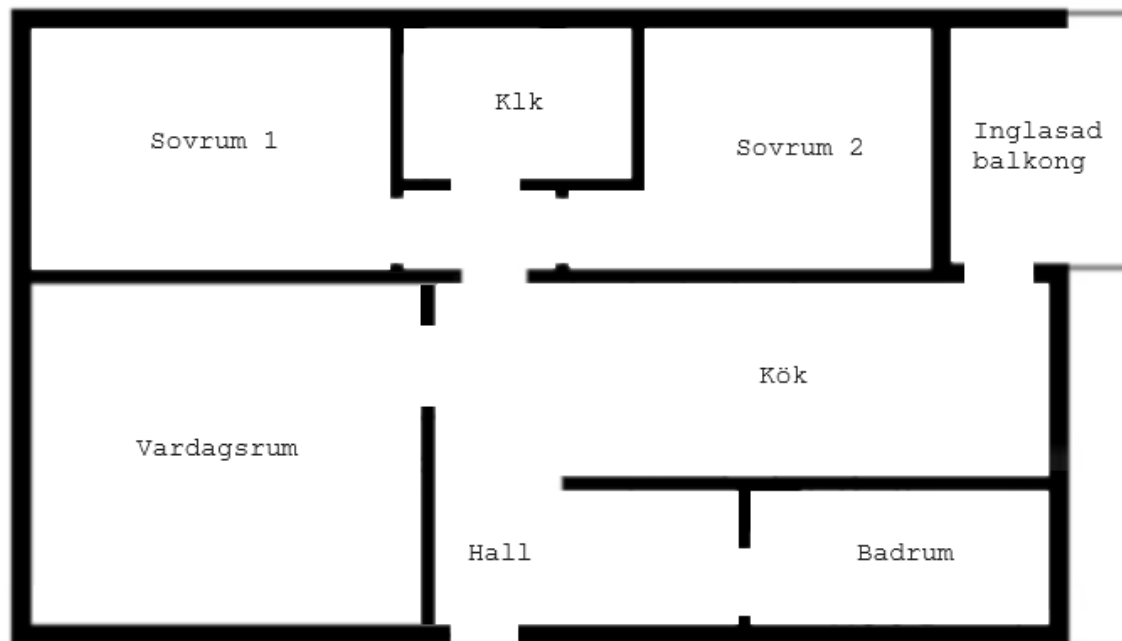
VärderingsInstitutet

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

Helsingborg
Adolfsberg Västra 3

UUID:

909a6a5b-b673-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2009-09-11

Nyckel:

120209963

Län- och kommunkod

1283

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2003-06-30

Distrikt

Helsingborgs Gustav
Adolf

Distriktskod

101283

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2023-11-16

Adress

Adress

Södra Hunnetorpsvägen 78A-C, 80A-C, 82A-C, 84A-C, 86A-C, 88A-C
256 62 Helsingborg

Läge, karta

Område

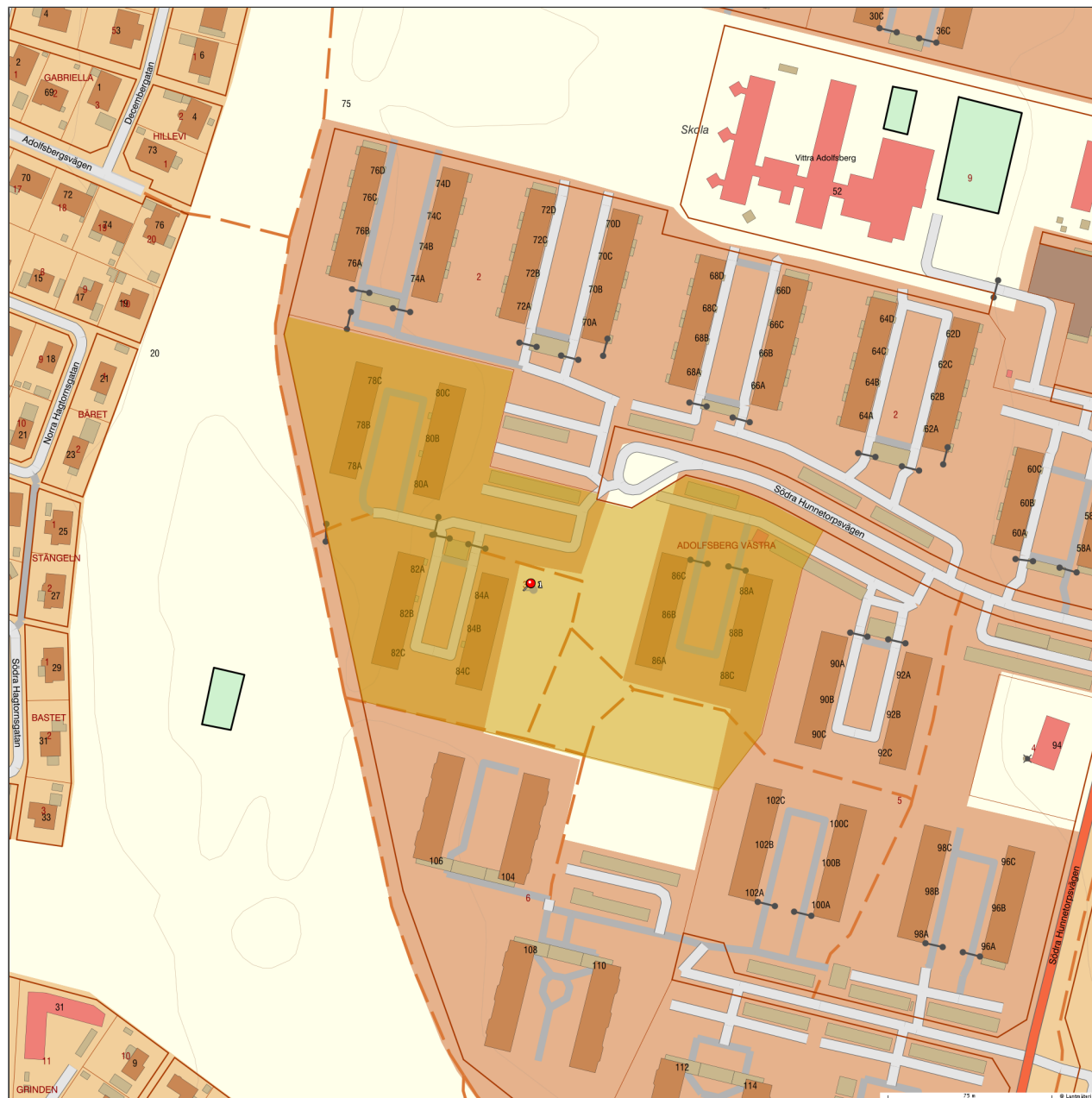
N (SWEREF 99 TM)

E (SWEREF 99 TM)

1

6213295.8

359296.1



Areal

Område

Totalareal

Därv landareal

Därv vattenareal

Totalt

3 0229 kvm

3 0229 kvm

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
743000-3140	1/1	1968-08-28	68/705

Hsb Bostadsrättsförening Adolfsberg I Helsingborg

Box 2030
250 02 Helsingborg

Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Adolfsberg i Helsingborg

Byte: 1968-02-26
Ingen köpeskilling redovisad.**Anmärkning:** Namn 70/404**Anmärkning:** Namn 86/21010**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 24.493.300 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	5.539.000 SEK	1971-07-07	71/2788
2	384.000 SEK	1971-07-07	71/2789
3	682.300 SEK	1983-08-10	83/7345
4	2.555.000 SEK	1983-08-10	83/7346
5	333.000 SEK	1983-08-10	83/7347
6	1.500.000 SEK	2003-02-21	03/5271
7	13.500.000 SEK	2003-06-30	03/19284

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	12-IM7-71/2734.1
	Beskrivning: Parkeringsplats		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Adolfsberg västra	1968-05-31	1283K-8859
Detaljplan: Adolfsberg västra 3 och 5	2003-02-26 Laga kraft: 2003-04-07	1283K-15573
	Genomf. start: 2003-04-08 Genomf. slut: 2013-04-07	

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

162098-3

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	197.417.000 SEK	144.747.000 SEK	52.670.000 SEK

Samtaxering för registerenhet
Helsingborg Adolfsberg Västra 3, 5

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
743000-3140 Hsb Bostadsrättsförening Adolfsberg i Helsingborg Box 2030 250 02 Helsingborg	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 067869254.

Taxeringsvärde 51.000.000 SEK	Riktvärdeområde 1283024
Byggrätt ovan mark 21 345 kvm	Riktvärde byggrätt 2.400 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 300982127.

Taxeringsvärde 1.670.000 SEK	Riktvärdeområde 1283024
Byggrätt ovan mark 1 670 kvm	Riktvärde byggrätt 1.000 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 067867254.

Taxeringsvärde 143.000.000 SEK	Bostadsyta 17 076 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 19.125.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1969	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1969

Värderingsenhet lokaler 067868254.

Taxeringsvärde 1.747.000 SEK	Lokalyta 1 723 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 466.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1969	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1969

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Avstyckning	1925-11-21	1283K-A801
Tomtmätning	1968-07-30	1283K-8906
Sammanläggning	1968-08-28	1283K-8906

Ursprung

Helsingborg Husensjö 6:16, 10:1

Tidigare Beteckning

Beteckning

	Omregistreringsdatum	Akt
M-Helsingborg Filborna Stg 399	1946-03-22	1283K-3006
M-Helsingborg Adolfsberg Västra 3	1983-11-30	1283K-11688

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.