

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Höganäs Stormen 2



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|--|---|
| BESKRIVNING OCH VÄRDERING | 3 |
| ALLMÄNT | 3 |
| BESIKTNING..... | 3 |
| TOMT | 4 |
| BYGGNAD..... | 5 |
| OMDÖME | 6 |
| EKONOMISKA DATA..... | 6 |
| VÄRDEBEDÖMNING..... | 6 |
| BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET | 7 |
| BILAGA: KARTOR | 8 |

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

| | |
|-------------------|---|
| Värderingsobjekt: | Höganäs Stormen 2 |
| Adress: | Sandgatan 17, 263 62 Viken |
| Kommun: | Höganäs |
| Uppdragsgivare: | Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd. |
| Värdetidpunkt: | November 2023. |
| Syfte: | Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion. |

BESIKTNING

| | |
|--------------|--|
| Besiktning | Okulär besiktning utförd 2023-11-14 av undertecknad. Vid besiktning deltog lagfaren ägare. |
| Omfattning | Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köpares undersökningsplikt enl. JB 4:19, se även bilaga Förbehåll för värdeutlåtande. |
| 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. |

TOMT

| | |
|-------------------------------|--|
| Upplåtelseform | Äganderätt |
| Areal, tomttyp | 938 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. |
| Läge | Värderingsobjektet är beläget i Viken, se bilaga. |
| Vatten, avlopp, el | Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet. |
| Energideklaration | Någon energideklaration finns ej registrerad hos Boverket. |
| Planbestämmelser, servitut mm | Fastigheten berörs av en äldre stadsplan. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag. |

BYGGNAD

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

1 ½ -plan.

1913, tillbyggnadsår 1996, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme ca 182 resp 0 kvadratmeter enligt taxering.

Innehåll

Bottenvåning: Hallar, badrum, klädkammare, tvättstuga, sovrum med walk in closet, kök med matplats, vardagsrum, allrum, badrum, gästrum.

Övervåning: Allrum, toalett, sovrum, sovrum. Spiraltrappa till separat inrett allrum/kontor.

Grundläggning

Betongplatta på mark/krypgrund

Stomme

Trä

Bjälklag

Trä

Fasad

Puts

Yttertak

Takpannor, tak i varierande åldrar, enligt ägare kan något läckage förekomma i de äldre delarna vid västliga stormar

Fönster

Kopplade tvåglasfönster/en del isolerglasfönster

Golvbeläggningar

Klinker, parkett, laminat

Kök

Ljusa släta luckor och lådfronter, spishäll, spisfläkt, diskmaskin, kyl, frys, inbyggd mikrovågsugn och ugn. Köket renoverades enligt uppgift 2004. Vitvaror från samma år förutom diskmaskin och micro som bytts ut senare. I köket finns utrymme för en matplats till ca 6-8 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum

Bottenvåning

Bottenvåning

golv

Klinker

Klinker

väggar

Kakel

Kakel

inredning

WC, tvättställ, dusch, bad

WC, tvättställ, dusch

skick

Normalt

Normalt

Tvättavdelning

Bottenvåning

golv

Klinker

väggar

Målad väv

inredning

Tvättmaskin, torktumlare

Ventilation

Självdragsventilation

Uppvärmning

-system

Direktverkande radiatorer

Elektrisk golvvärme

Övrigt

Braskamin finns, godkänd enligt ägare.

Jordkällare.

Garage

Fristående byggnad (tidigare garage) som gjorts om invändigt och fungerar som förråd. Ytterligare isolerad förrådsdel bakom före detta garaget.

OMDÖME

Läge Objektet är kustnära beläget i västra delen av Viken.

| | |
|------------------|---------|
| Efterfrågan | God |
| Allmänservice | God |
| Materialstandard | God |
| Planlösning | God |
| Standard | God |
| Underhåll | Normalt |

Objektet som helhet Ursprungligen ett äldre småhus på bra, kustnära läge. Bostadsbyggnad som byggts om och till genom åren. Stor boyta med trevlig planlösning. Uppvärmning genom direktel - oekonomiskt och borde förbättras.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

| | |
|----------------|---------------------|
| Mark | 2.827.000 kr |
| <u>Byggnad</u> | <u>2.996.000 kr</u> |
| Totalt | 5.823.000 kr |

Pantbrev 15 st. Totalt 5.600.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden Priser på försålda småhus i området med liknande läge har studerats för ett urval av försäljningar. Priserna varierar mellan ca 5 600 000 - 12 500 000 kronor. Köpeskilling i genomsnitt ca 8 900 000 kronor med ett genomsnittligt kvadratmeterpris på ca 46 900 kr och K/T ca 1,5. Värderingsobjektet är i förhållandevis god standard men med ett visst, mindre underhållsbehov och en eventuell förbättring av uppvärmningen. Sett till objektet som helhet, med beaktande av innehåll, skick och läge bedöms värdet på objektet ligga runt 7 500 000 kr.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Höganäs Stormen 2** har vid värdetidpunkten november 2023 bedömts till:

SJUMILJONERFEMHUNDRATUSEN KRONOR (7 500 000 kr)

2023-11-21
Forum Fastighetsekonomi AB



Lotta Gustavsson
Av SFF auktoriserad småhus- och lägenhetsvärderare

Bilaga: Förbehåll för värdeutlåtande
Bilaga: Karta
Bilaga: FDS-utdrag inkl. tomtkarta
Bilaga: Planskiss
Bilaga: Ortsprismaterial

BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Forum Fastighetsekonomi 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, bostadsrätt

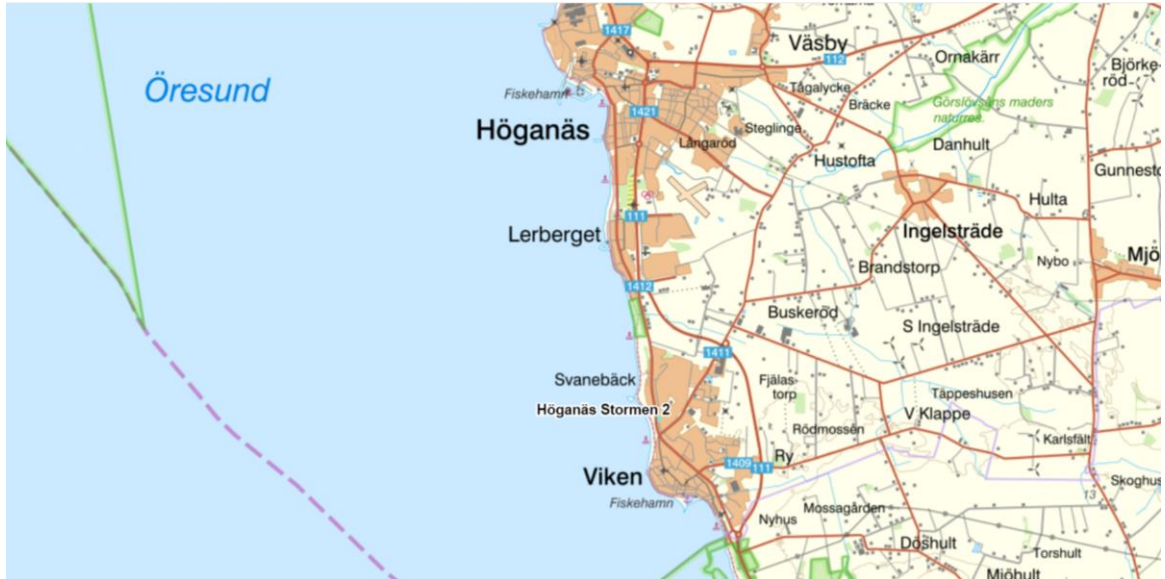
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då detta kräver särskild utredning och ej ingår i uppdraget. Ansvar tas således ej för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken och även köplagen avseende bostadsrätter. 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.

Övrigt

- 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 arendator 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.

BILAGA: KARTOR

Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



Fastighet**Beteckning**

Höganäs Stormen 2

UUID:

909a6a5c-683b-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

1985-02-05

Nyckel:

120255475

Län- och kommunkod

1284

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2023-10-27

Distrikt

Viken

Distriktskod

101318

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2023-11-10

Socken: Viken

Adress**Adress**Sandgatan 17
263 62 Viken**Läge, karta****Område**

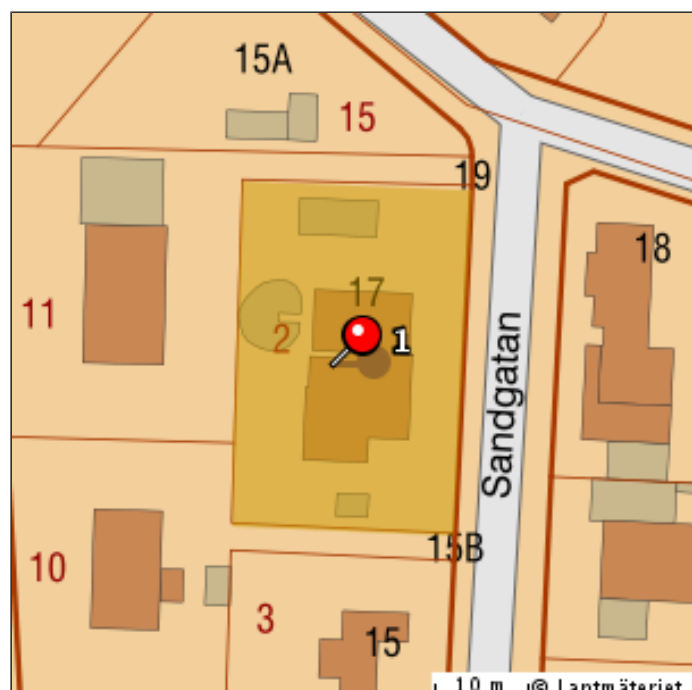
1

N (SWEREF 99 TM)

6225809.2

E (SWEREF 99 TM)

349062.2



| Areal | | | | |
|---|-----------------|-------------------|-------------------|--|
| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal | |
| Totalt | 938 kvm | 938 kvm | | |
| Lagfart | | | | |
| Ägare | Andel | Inskrivningsdag | Akt | |
| | 1/2 | 1994-12-14 | 94/22862 | |
| Köp (även transportköp): 1994-12-02 Köpeskilling: 660.000 SEK, avser hela fastigheten. | | | | |
| | 1/2 | 1994-12-14 | 94/22863 | |
| Köp (även transportköp): 1994-12-02 Köpeskilling: 660.000 SEK, avser hela fastigheten. | | | | |
| Anmärkning: Namn 01/24373 | | | | |
| Anteckningar | | | | |
| Innehåll | Inskrivningsdag | Akt | | |
| Utmätning 2023-10-24 1 308 500 sek 12235016677 | 2023-10-26 | D-2023-00339715:1 | | |
| Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 97eb6c85-B0F9-4D56-B665-C4AC1D013DDF Avser inteckning d-2014-00403550:1 Avser inteckning d-2016-00525069:1 Avser inteckning d-2017-00160203:1 | | | | |
| Utmätning 2023-10-24 1 308 500 sek 12235016412 | 2023-10-26 | D-2023-00339419:1 | | |
| Anmärkningar: Avser inskrivet ägande a1edeb91-8CDD-42CF-B6AC-269232FE6F1E Avser inteckning d-2014-00403550:1 Avser inteckning d-2016-00525069:1 Avser inteckning d-2017-00160203:1 Rättat d-2023-00340104:1 | | | | |

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 15

Totalt belopp: 5.600.000 SEK

| Nr | Belopp | Inskrivningsdag | Akt |
|----|---------------|-----------------|-------------------|
| 1 | 40.000 SEK | 1981-08-26 | 81/8538 |
| 2 | 35.000 SEK | 1981-08-26 | 81/8539 |
| 3 | 585.000 SEK | 1989-09-22 | 89/25649 |
| 4 | 190.000 SEK | 1990-01-05 | 90/502 |
| 5 | 150.000 SEK | 1990-04-25 | 90/8532 |
| 6 | 260.000 SEK | 1990-09-24 | 90/21841 |
| 7 | 120.000 SEK | 1992-06-25 | 92/12420 |
| 8 | 20.000 SEK | 2001-12-12 | 01/24321 |
| 9 | 400.000 SEK | 2004-04-28 | 04/14466 |
| 10 | 600.000 SEK | 2005-03-14 | 05/7790 |
| 11 | 600.000 SEK | 2005-03-14 | 05/7791 |
| 12 | 1.000.000 SEK | 2010-01-08 | 10/318 |
| 13 | 100.000 SEK | 2014-10-06 | D-2014-00403550:1 |
| 14 | 1.000.000 SEK | 2016-11-16 | D-2016-00525069:1 |
| 15 | 500.000 SEK | 2017-04-20 | D-2017-00160203:1 |

Planer, bestämmelser och fornlämningar

| Planer | Datum | Akt |
|------------------------|------------|------------|
| Tomtindelning: Stormen | 1965-04-07 | 1284K-B64 |
| Stadsplan | 1966-05-06 | 12-VIS-143 |

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Plananmärkning: Ändrade planbestämmelser för granen 5 se akt(1284-P05/322)

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

167223-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

| Taxeringsvärde Taxeringsår | Taxeringsvärde | därav byggnadsvärde | därav markvärde |
|-------------------------------|----------------|------------------------|------------------------|
| 2021 | 5.823.000 SEK | 2.996.000 SEK | 2.827.000 SEK |
| Taxerad Ägare | Andel | Juridisk form | Ägandetyyp |
| | 1/2 | Fysisk person | Lagfart eller Tomträtt |
| Taxerad Ägare | Andel | Juridisk form | Ägandetyyp |
| | 1/2 | Fysisk person | Lagfart eller Tomträtt |

Värderingsenhet småhusmark 008912254.

| | | |
|--|--|---|
| Taxeringsvärde 2.827.000 SEK | Riktvärdeområde 1284012 | Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig |
| Tomtareal 937 kvm | Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m | Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp |
| | Antal lika 1 | |

Värderingsenhet småhusbyggnad 008913254.

| | | |
|-------------------------------------|--|----------------------------------|
| Bebyggelsetyp Friliggande | Taxeringsvärde 2.996.000 SEK | Total standardpoäng 32 |
| Bostadsyta 182 kvm | Biutrymmesyta 0 kvm | Värdeyta 182 kvm |
| Nybyggnadsår 1913 | Tillbyggnadsår 1996 | Värdeår 1971 |
| Under Byggnad Nej | Antal lika 1 | |

Åtgärd

| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum | Akt |
|------------------------------|------------|------------|
| Tomtmätning | 1968-05-21 | |
| Sammanläggning | 1968-12-20 | 12-VIS-152 |

Ursprung

Höganäs Svanebäck 1:26, 1:32

Tidigare Beteckning

Beteckning

M-Viken Stormen 2

Omregistreringsdatum Akt

1983-11-30

12-BJJ-618

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

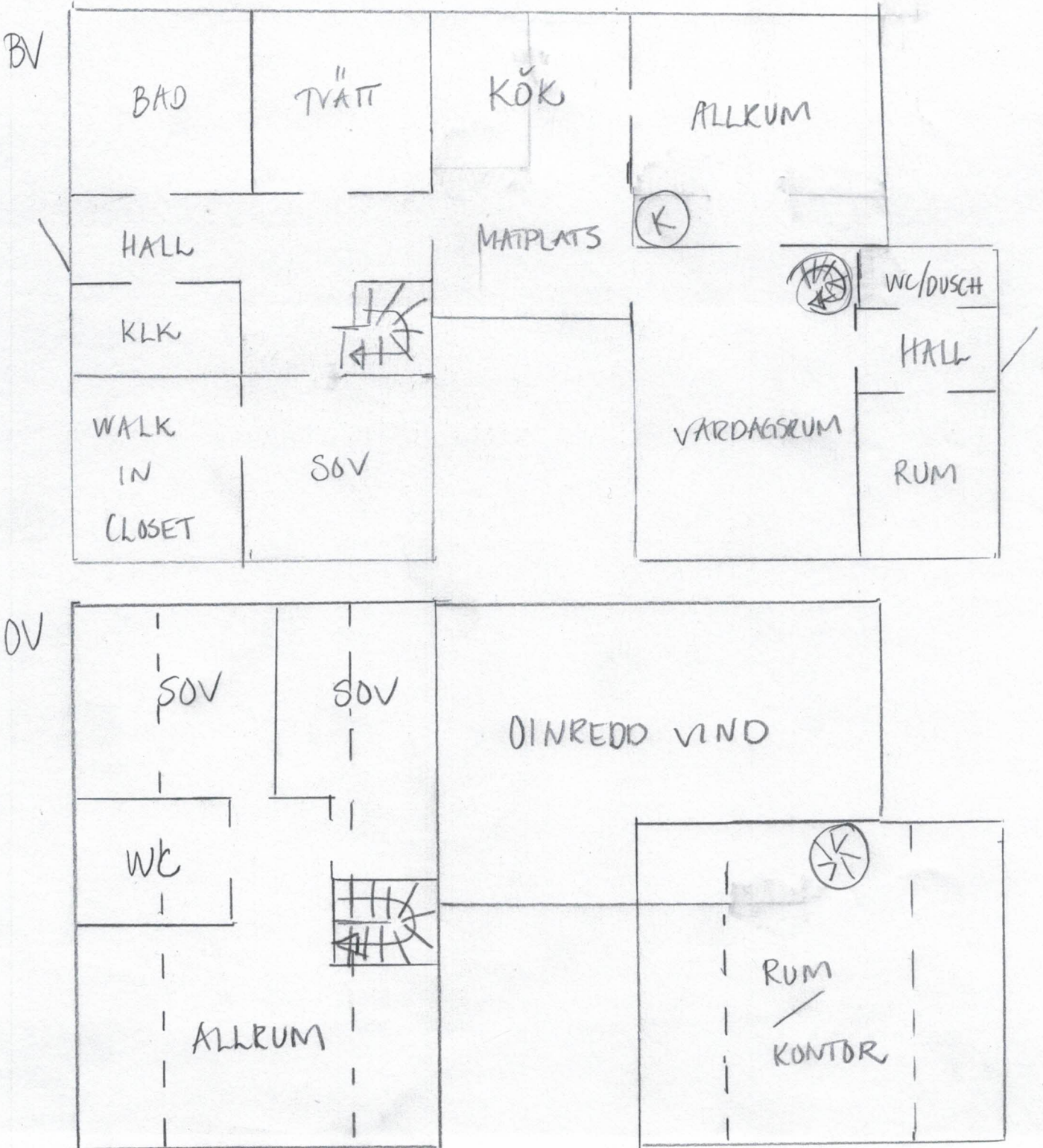
© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige



PLANSKISS

HÖGANÄS STORMEN 2

EJ MÅTT- OCH SKALENLIG - AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA



| Kommun | pkod | Fastighet | Adress | Köpedatum | Pris Tkr | Kr/kvm | K/T Total | Areal | Boarea | Biarea | ggn.år | poäng |
|---------|------|-----------------|---------------------|------------|----------|--------|-----------|-------|--------|--------|--------|-------|
| Höganäs | 220 | KLITTERN 9 | Höganäsvägen 84 | 2023-08-15 | 10 250 | 52 030 | 1,50 | 1 476 | 197 | 23 | 1967 | 39 |
| Höganäs | 220 | EJDERN 9 | Fyrgatan 17 | 2023-06-30 | 8 850 | 59 000 | 1,96 | 754 | 150 | 0 | 1973 | 28 |
| Höganäs | 220 | SVANEÄCK 1:718 | Höganäsvägen 74B | 2023-03-06 | 5 650 | 36 928 | 1,01 | 743 | 153 | 26 | 1980 | 33 |
| Höganäs | 220 | SVANEÄCK 1:752 | Sillörstrand 2C | 2023-01-31 | 11 650 | 41 607 | 1,46 | 885 | 280 | 36 | 1993 | 38 |
| Höganäs | 220 | STRANDLYCKAN 13 | Strandlyckevägen 15 | 2022-12-16 | 12 500 | 67 935 | 1,54 | 750 | 184 | 105 | 1973 | 37 |
| Höganäs | 220 | SVANEÄCK 1:760 | Höganäsvägen 62A | 2022-10-28 | 6 900 | 42 593 | 1,12 | 761 | 162 | 0 | 2007 | 33 |
| Höganäs | 220 | SVANEÄCK 1:183 | Musselvägen 3 | 2022-04-29 | 10 800 | 47 162 | 2,11 | 1 101 | 229 | 0 | 2007 | 34 |
| Höganäs | 220 | SVANEÄCK 1:194 | Svaneäcksvägen 21 | 2022-02-15 | 8 000 | 51 613 | 2,24 | 1 215 | 155 | 7 | 1999 | 29 |
| Höganäs | 220 | KLITTERN 13 | Höganäsvägen 94 | 2021-12-17 | 6 250 | 31 888 | 0,96 | 1 145 | 196 | 52 | 1974 | 34 |
| Höganäs | 220 | STRANDLYCKAN 19 | Utkiksgatan 8 | 2021-12-03 | 10 300 | 49 048 | 1,61 | 609 | 210 | 0 | 1929 | 33 |
| Höganäs | 220 | FURAN 4 | Kviststrand 11 | 2021-11-29 | 6 650 | 39 583 | 1,17 | 917 | 168 | 0 | 1937 | 51 |