

V Ä R D E U T L Å T A N D E

Höganäs Bräcke 1:10



April 2025

VÄRDERINGSOBJEKTET	<i>Bräcke 1:10 i Höganäs kommun</i>
ADRESS	<i>Nygårdavägen 60 263 91 Höganäs</i>
LAGFAREN ÄGARE	<i>F-836-25-12 Privatperson</i>
VÄRDETIDPUNKT	<i>April 2025</i>
UPPDRAGSGIVARE	<i>Kronofogdemyndigheten</i>
OBJEKTET	<i>Utgörs av fastighet om 3 388 m² belägen strax öst om Höganäs.</i> <i>På fastigheten finns småhusbyggnad i 1½-plan uppfört 1890 enligt taxeringsuppgifter. Byggnaden har en taxerad boarea om 165 m². Enligt uppgift har småhusbyggnaden stått ouppvärmd i cirka 1½ år.</i> <i>På fastigheten finns även verkstadsbyggnad med enklare kontor och förråd. Tillbyggt verkstadsbyggnaden har bostadsdel uppförts, enligt uppgift från kommunen saknas dock bygglov för den delen.</i> <i>På fastighetens södra hörn finns carport. Objektet bedöms generellt vara i normalt till äldre skick och standard.</i> <i>Omgivande fastigheter utgörs av friliggande småhus & gårdar samt åkermark.</i>
UPPLÅTELSEFORM	<i>Äganderätt</i>
VÄRDERINGSÄNDAMÅL	<i>Aktuellt marknadsvärde inför exekutiv auktion.</i>
INSPEKTION	<i>Fastigheten inspekterades 2025-04-16 av Gustav Forsberg.</i> <i>Värderingen grundar sig på skick och standard vid inspektionstillfället.</i> <i>Denna värdering är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken 4:19 §.</i> <i>Den utförda inspektionen utgörs av enklare okulär syn av fastigheten.</i>

Tomtbeskrivning

Fastigheten omfattar 3 388 m².

TOMTTYP	Mellantomt	X Hörntomt	Skafttomt	Sjötomt	Strandtomt	Strandnära tomt
	Friliggande	X Trädgård	X Natur	Kuperad	Berg	
OMGIVNING	X Småhus	Parhus	Radhus	Centralt läge		
	Fritidshus	Kedjehus	Flerbostadshus	X Lantligt läge		

Större grusplan på fastighetens östra del från vägen till carporten. I övrigt utgörs tomten mestadels av grönytor i form av gräs, buskar och träd samt stensatta gångar. Friliggande verkstadsbyggnad som är tillbyggd med bostadsdel utan bygglov. Carport på fastighetens södra hörn.

Vatten och avlopp

KOMMUNALT	X Kommunalt vatten					
	X Kommunalt avlopp					
EGET VA	1-kammarbrunn	3-kammarbrunn	Sluten tank	Borrad brunn		Vatten saknas
	2-kammarbrunn	Stenkista	Infiltrationsbädd	Grävd brunn		Avlopp saknas

Enligt kommunens uppgifter är fastigheten ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Dagvatten finns inte i området och måste tas om hand om inom tomt.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av huvudbyggnad

BYGGNADSTYP

Byggår:	1890	X Permanentboende	X Friliggande	Kedjehus	Gavelläge
Värdeår:	1929	Fritidshus	Parhus	Radhus	Mellanläge
Byggnadstyp:	Småhusbyggnad uppfört i 1½-plan. Angivet byggnadsår från taxeringsuppgifter.				

BYGGTEKNIK (SANNOLIKT UTFÖRANDE)

GRUNDLÄGGNING	GRUNDMUR	STOMME	BJÄLKLAG	FASADER	YTERTAK	FÖNSTER
Murar till berg	Betonghålstén	X Trä	X Trä	Träpanel	Tegelpannor	Kopplade
X Gjuten grund	Lättklinker	Lättklinker	Lättklinker	Tegel	Betongpannor	X Tvåglas,
Källargrund	Lättklinker	Lättklinker	Betong	Kalksandsten	X Plåt	X Treglas
Krypgrund	Betong	X Tegel	Stålbalkar	X Puts	Papp	Isolerglas
Plintar	Natursten	Betong		Slammat	Shingel	Enkelglas
Pålar		Timmer		Eternit	X Eternit	2+1-glas
Balkgrund		Leca		Plåt	Vass	Innanfönster
X Torpargrund						

BYGGTEKNIK UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

X Vattenburet värmesystem	Öppen spis	Oljepanna med utv. tank.	Solvärme
Luftburet värmesystem	Öppen spis m. insats	Elpanna	Jordvärme
Direktverkande el	Kamin	Fast bränslepanna	Värmepump (luft/luft)
X Radiatorer	Kakelugn	Bergvärme	X Värmepump (luft/vatten)
Golvvärme	Varmvattenberedare	Sjövärme	Fjärrvärme
Mek. Ventilation (FTX)		Grundvattenvärme	
X Självdragsventilation			

Luft-vattenvärmepumpen ur funktion, byggnaden har stått ouppvärmad i cirka 1½ år enligt uppgift. Osäkerhet kring hur skadat värmesystemet är föreligger. Enligt uppgift hade en radiator på ovanvåningen gått sönder med vatten som läckt ner till plan 1, dock har försäkringsbolaget bytt golv efter händelsen.

VärderingsInstitutet

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår huvudbyggnadens boarea till **165 m²**. Undertecknad tar inget ansvar för dessa uppgifter. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller svensk standard genomförs.

RUMSINDELNING

Plan	Vard.r.	Sovrum	Kök	Mat-sal	Badrum	WC + Dusch	WC	Hall	Bastu	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Pannr.	Skafferi	Uterum
Bv	1	1	1		1		1	1		1			2	1		1
Ov		2										1				
S:a	1	3	1		1		1	1		1		1	2	1		1
Övrigt:																

KÖK (Bv)

☒ Elspis (Husqvarna)	☐ Häll	☐ Inb. ugn	☒ Kyl (AEG)	☐ Kaffemaskin
☐ Vedspis	☐ Induktionshäll	☐ Inb. mikro	☐ Frys	☐ Vinkyl
☐ Gasspis	☒ Köksfläkt	☒ Diskmaskin (Miele)	☐ Kyl/Frys	
Beskrivning:	Laminat på golv och bröstpanel på väggar med mosaik ovanför diskbänk.			
Standard:	Normal.			
Underhållsstatus:	Visst underhållsbehov.			

BADRUM (Bv)

☒ WC	☒ Duschplats	☒ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☒ Tvättställ			☐ Bastu	
Beskrivning:	Badrum med klinker på golv och kakel på väggar.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Väggar:	Kakel.	Underhållsstatus:	Underhållsbehov.	

WC (Bv)

☒ WC	☐ Duschplats	☐ Badkar	☐ Handdukstork	☐ Tvättmaskin
☐ Bidé	☐ Duschkabin	☐ Bubbelbadkar	☐ Frånluftsfläkt	☐ Torktumlare
☒ Tvättställ			☐ Bastu	
Beskrivning:	Badrum med klinker på golv och målade väggar.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Väggar:	Målat.	Underhållsstatus:	Normal.	

TVÄTTSTUGA (Bv)

☒ Tvättmaskin	☐ Frys	☐ Tvättställ	☐ Varmvattenberedare	☐ Dusch
☒ Torktumlare	☐ Centrifug	☐ Förvaringsskåp	☐ Frånluftsfläkt	☐ WC
☐ Torkskåp	☐ Centraldammsugare	☒ Tvättbänk	☐ Frånluftvärmepump	☐ Mangel
Beskrivning:	Tvättstuga med klinker på golv.			
Golv:	Klinker.	Standard:	Normal.	
Väggar:	Målat.	Underhållsstatus:	Visst underhållsbehov.	

VärderingsInstitutet

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
Parkett	X Tapet/strukturetapet	X Målat
X Plastgolv	Målad glasfiberväv	X Panel
Brädgolv	X Målat	Gips
X Laminat	Träpanel	Vävspänt
Linoleum	X Bröstpanel	Plastspänt
X Klinker	Väv	Pappspänt
Skiffer	Tegel	Akustikplattor
X Heltäckningsmatta	Puts	Träbjälkar

Noterade att golvet på ovanvåningen samt vardagsrummet sviktade något.

TAXERINGSVÄRDE

220 - Småhusenhet, bebyggd.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	2 798 000	Byggnadsvärde:	1 766 000	Markvärde: 1 032 000

122 - Lantbruksenhet, bebyggd enbart med ekonomibyggnad.

Uppgifts år: 2024				
Taxeringsvärde:	177 000	Byggnadsvärde:	177 000	Markvärde: 0

ÖVRIGA BYGGNADER

Verkstadsbyggnad/ekonomibyggnad

Mellan småhuset och carporten finns en tidigare billackeringsbyggnad uppförd. Vid värderingstillfället inrymmande verkstad med enklare kontorsdel och förråd samt äldre hönshus. Tillbyggt byggnadens södra del finns uppfört bostadsdel utan bygglov. Den delen inrymmer kök, badrum, vardagsrum, rum samt loft. Luft-luftvärmepump som uppvärmning.

Enligt tillsynshandläggare på kommunen är bostadsdelen i byggnaden uppförd utan bygglov. Man får inte bo där innan man fått bygglov. Ägarna har sökt bygglov men det saknas handlingar för att handlägga ärendet i dagsläget.

Byggnaden är taxerad till 125 m². Sannolikt är ytan feltaxerad och enligt erhållet mäklarprospekt är ytan snarare kring 150 m². Byggnaden är sannolikt uppförd med platta på mark, stomme av trä, fasad av puts/träpanel samt taklag av trä med utvändig plåt/papp.

UNDERHÅLL & STANDARD

Såväl invändigt som utvändigt bedöms byggnaden vara i normalt skick och standard.

Carport

Större carport i södra hörnet, uppfört med trästomme, plåtfasad och plåttak. Enligt grov uppmätning på satellit är byggnaden ca 120 m².

UNDERHÅLL & STANDARD

Byggnaden bedöms vara i normalt skick och standard.

EL & FÖRSÄKRING

El till allmänt nät.
Försäkring okänd.

PANTBREV

Totalt 9 inteckningar.
Belopp 2.835.000 SEK.
Pantbrevsinnehavare okänd.

PLAN

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område.

HANDRÄCKNING

Småhuset var till största del tomställt 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 bostaden 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.

VÄRDERINGSMETODIK

Värdebedömningen avser att fastställa fastighetens marknadsvärde, d.v.s. det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlätas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Som underlag för bedömningen används följande analysmetoder.

1. ORTSPRISMETODEN

Jämförelser med aktuella köp av likartade objekt. Varvid här aktuellt objekt ställs i relation till ortsprisunderlaget.

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på följande underlag:

1. Inspektion av fastigheten 2025-04-16

Varvid fastigheten okulärt besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

2. Utdrag ur Metria Fastighetsdatautdrag

I här aktuell fastighet.

3. Information från Höganäs kommun och ortsprissystem som UCBV & Valueguard

OMDÖME

Objektet utgöres av fastighet om 3 388 m². På fastigheten finns ett småhus i 1½-plan med en taxerad boarea om 165 m² ursprungligen uppfört 1890. Sydöst om bostadsbyggnaden finns uppfört verkstadsbyggnad inrymmande verkstad, kontor, förråd samt tillbyggd bostadsdel utan bygglov enligt kommunen. På fastighetens södra hörn finns större carport uppfört. Tomten bestående av grusplan vid carport och verkstadsbyggnaden samt växtlighet vid småhuset. Objektet håller normalt till äldre skick och standard, ett generellt underhållsbehov såväl invändigt som utvändigt föreligger. Värmesystemet behöver ses över. Stor osäkerhet kring hur byggnaden har påverkats av att ha stått ouppvärmad under 1½ år föreligger.

Utlisning har gjorts av försålda fastigheter i här aktuellt närområde sedan 2023-01. Efter viss gallring avseende storlek, belägenhet, byggår m.m. har 14 köp studerats.

Prisintervall: 11 739 - 30 473 kr/m².

Genomsnitt: 21 557 kr/m².

Köpeskillingsintervall: 1 350 - 5 700 tkr.

Genomsnitt: 3 320 tkr.

K/T: 1,41 (0,95 - 2,20).

Genomsnittlig boarea: 153 m².

MARKNADSBEDÖMNING

Fastighetens **marknadsvärde per april 2025** bedöms efter avstämning mot ortspris-
underlaget till **nivån 2 700 000 kr.**

**Bedömt värdeintervall 2 400 000 -
3 000 000 kronor**

Malmö 2025-04-23



Gustav Forsberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



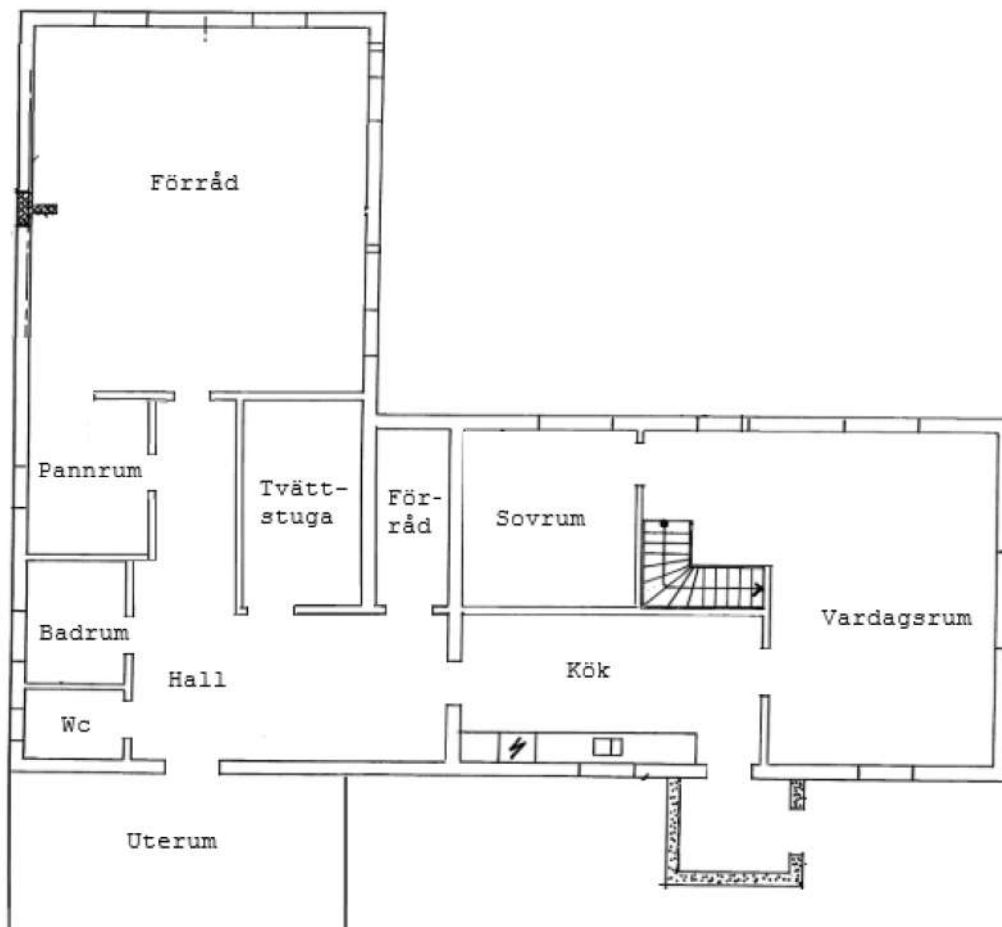
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Objektsfoto
Ritning
Utdrag ur FDS med karta



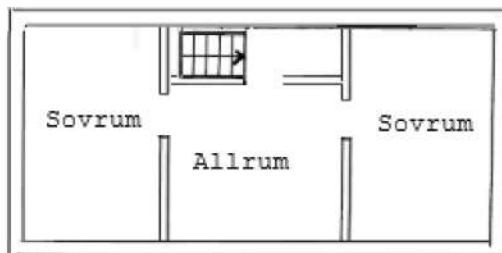


Ritning bottenvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.

Ritning ovanvåning



Observera att avvikelser kan förekomma.



038 Allmän+Taxering 2025-04-16

Fastighet

Beteckning
Höganäs Bräcke 1:10

UUID:
909a6a5c-4110-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
120245448

Län- och kommunkod
1284

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-02-20

Distrikt
Väsby
Socken: Väsby

Distriktskod
101342

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-04-15

Adress

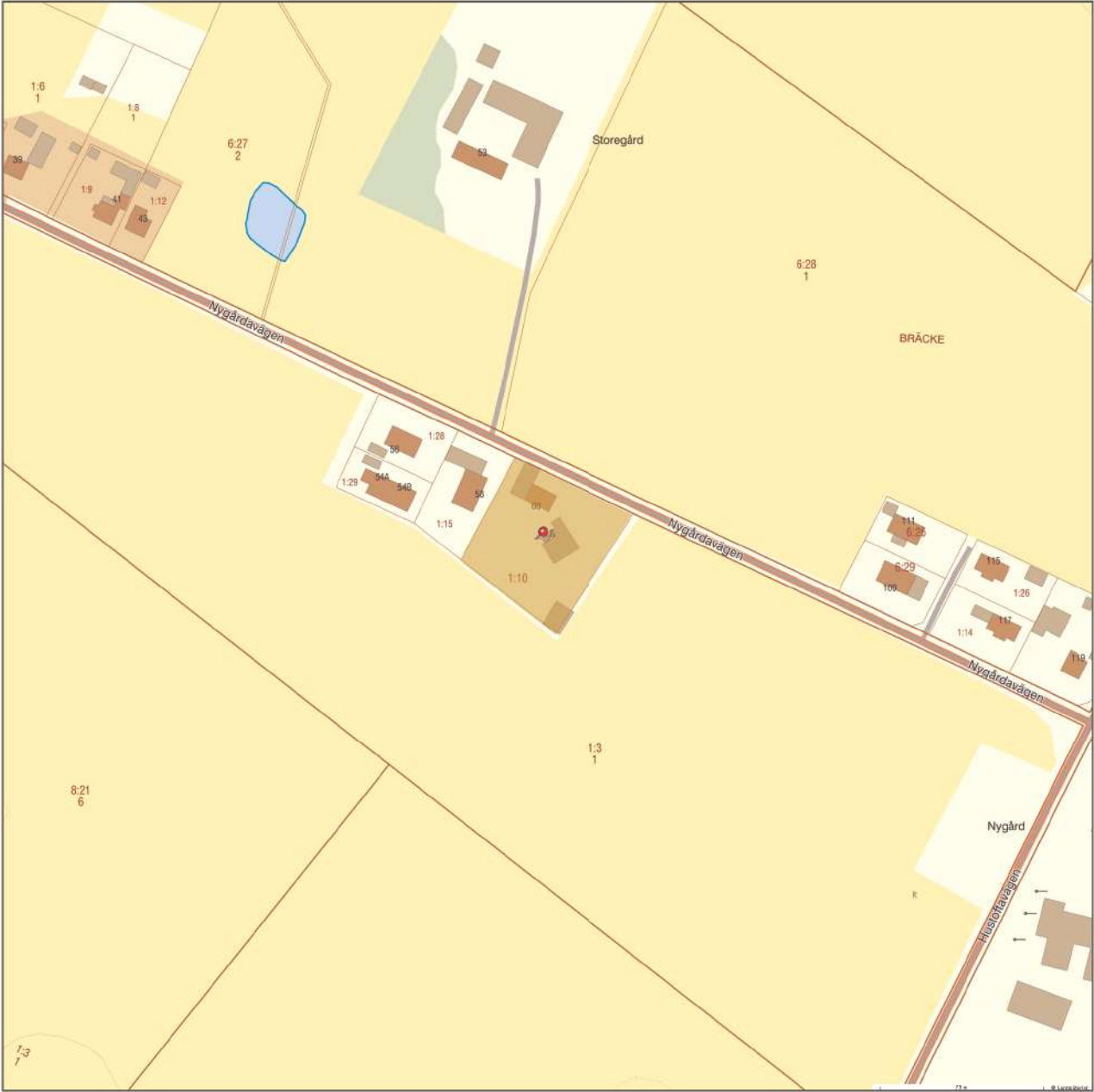
Adress
Nygårdavägen 60
263 91 Höganäs

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6230592.9

E (SWEREF 99 TM)
351598.5



Areal

Område
Totalt

Totalareal
3 388 kvm

Därav landareal
3 388 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2021-12-07	D-2021-00557108:1

Köp (även transportköp): 2021-11-30
 Köpeskilling: 3.200.000 SEK, avser hela fastigheten.

1/2	2021-12-07	D-2021-00557108:2
-----	------------	-------------------

Köp (även transportköp): 2021-11-30
 Köpeskilling: 3.200.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-17, 2 858 066, sek jämte ränta och kostnader 01-84840-25	2025-02-19	D-2025-00059549:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 02/15602
 Avser inteckning 03/18119
 Avser inteckning 09/36203
 Avser inteckning 84/11191
 Avser inteckning 90/22194
 Avser inteckning 90/22196
 Avser inteckning 91/21117
 Avser inteckning d-2021-00557108:3
 Avser inteckning d-2022-00512661:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
 Totalt belopp: 2.835.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	152.000 SEK	1984-04-18	84/11191
2	75.000 SEK	1990-09-27	90/22194
3	75.000 SEK	1990-09-27	90/22196
4	29.000 SEK	1991-08-06	91/21117
5	85.000 SEK	2002-06-03	02/15602
6	90.100 SEK	2003-06-18	03/18119
7	510.000 SEK	2009-11-04	09/36203
8	1.633.900 SEK	2021-12-07	D-2021-00557108:3
9	185.000 SEK	2022-12-19	D-2022-00512661:1

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

189380-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2.798.000 SEK	1.766.000 SEK	1.032.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/2	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyyp Lagfart eller Tomträtt
Taxerad Ägare	Andel 1/2	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 054817254.

Taxeringsvärde 1.032.000 SEK	Riktvärdeområde 1284900	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 3 388 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 054818254.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.766.000 SEK	Total standardpoäng 28
Bostadsyta 165 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 165 kvm
Nybyggnadsår 1890	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Taxeringsenhet

Lantbruksenhet, bebyggd enbart med ekonomibyggnad (122)

703538-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde
2023	177.000 SEK

Ingående värden

Skogsmark	0 SEK	0 ha
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Åkermark	0 SEK	0 ha
Betesmark	0 SEK	0 ha
Ekonomibyggnad	177.000 SEK	
Övrig mark		0 ha

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 ekonomibyggnad 300117084.

Taxeringsvärde 177.000 SEK	Riktvärdeområde 0012001	
Byggnadsyta 125 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass Bättre (1)	Värdeår
Under byggnad Nej		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring Fasta	1841-06-04	12-VÄS-AVS376
Hemmansklyvning A	1847-05-17	12-VÄS-47
Fastighetsreglering Fig 1,2	1978-08-31	12-VÄS-1094

Avskild mark

Höganäs Bräcke 1:15

Ursprung

Höganäs Bräcke 1:2

Tidigare Beteckning

Beteckning

M-Väsby Bräcke 1:10

Omregistreringsdatum Akt

1983-11-30

12-BJJ-618

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet