

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Höganäs Utkiken 1



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 Utkiken 1
Adress:	Strandlyckevägen 1, 263 61 Viken
Kommun:	Höganäs
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt:	Augusti 2024.
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning	Okulär besiktning utförd 2024-08-21 av undertecknad. Vid besiktning deltog ombud för lagfaren ägare samt personal från Kronofogdemyndigheten. Lagfaren ägare deltog ej.
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

1 603 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt, hörntomt inramad med mur. Poolområde
med trädäck. Singelbelagd uppfart.

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.
Giltighetstiden har passerat.

Planbestämmelser,
servitut mm

Fastigheten berörs av en äldre detaljplan.

För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat
FDS-utdrag.

BYGGNAD

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

Innehåll

1,5 - plan med källare.

1966, tillbyggnadsår 2018, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme ca 290 resp 100 kvadratmeter enligt taxering.

Källarvåning: Pannrum, tvättstuga, toalett, allrum, sovrum, allrum, dusch, bastu, förrådsutrymmen.

Bottenvåning: Hall, kök med matplats i öppen planlösning, skafferier, badrum, toalett, matsal, allrum, toalett, vardagsrum.

Övervåning: Allrum, master bedroom med badrum och klädkammare utgång till balkong. 4 sovrum med eget badrum och klädförvaring.

Grundläggning

Stomme

Bjälklag

Fasad

Yttertak

Fönster

Golvbeläggningar

Källare, betongplatta

Troligen sten

Gjutet valv i källare

Tegel

Takpannor

Tvåglas isolerfönster

Trä, textilmatta

Kök

Luckor och lådfronter i trä, spishäll, dubbla inbyggda ugnar, spisfläkt, kyl, frys, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn, ångugn och kaffemaskin. Köksö. Vitvaror bedöms som nyare. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-6 personer. Kök i normalt skick.

Våtrum

golv

väggar

inredning

skick

Bottenvåning, 1 toalett, 1 badrum

Trägolv

Kakel/putsat

WC, tvättställ, dusch

Gott

Övervåning, 5 badrum

Klinker

Kakel

WC, tvättställ, dusch

Gott

Tvättavdelning

golv

väggar

inredning

I källare

Klinker

Putsade

Tvättmaskinx2, torktumlarex2, torkskåp

Ventilation

Självdagsventilation

Uppvärmning

-system

Oljepanna

Vattenburet, golvvärme, radiatorer

Övrigt

Öppen spis i vardagsrum för vedeldning.

Öppen spis i kök för gaseldning.

Pentry i anslutning till matsal med vinkylare och diskmaskin.

Poolområde med trädäcksgolv.

Småhusbyggnad som byggts om- och till på senare år. Visst, mindre färdigställande återstår. Visst underhållsbehov (framför allt utvändigt) föreligger.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget på hörntomt med havsutsikt.

Efterfrågan	God
Allmänservice	God
Materialstandard	God
Planlösning	Mycket god
Standard	God
Underhåll	Normalt

Objektet som helhet 60-talsvilla som byggts om- och till på senare år. Stor boyta med fina umgängesytor, många sovrum med separata badrum och bra källare med tvättstuga, allrum och hobbymöjligheter. Fin utsikt över Öresund genom stora fönsterpartier och öppen planlösning.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	5.600.000 kr
Byggnad	5.400.000 kr
Totalt	11.000.000kr

Pantbrev 10 st. Totalt 15.000.000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

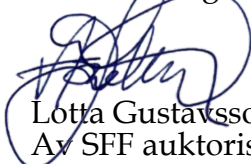
Ortsprismetoden Priser på försålda småhus på liknande läge i området har studerats för ett urval av försäljningar. Priserna varierar mellan ca 10 000 000 – 21 000 000 kronor med ett genomsnittligt kvadratmeterpris på ca 76 500 kr och K/T ca 2,1. Värderingsobjektet är i förhållandevis god standard men med ett visst, mindre underhållsbehov. Sett till objektet som helhet, med beaktande av innehåll, skick och läge bedöms värdet på objektet ligga runt 22 000 000 kr.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Höganäs Utkiken 1 har vid värdetidpunkten augusti 2024 bedömts till:

TJUGOTVÅMILJONER KRONOR (22 000 000 kr)

2024-08-26

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/arrendator 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

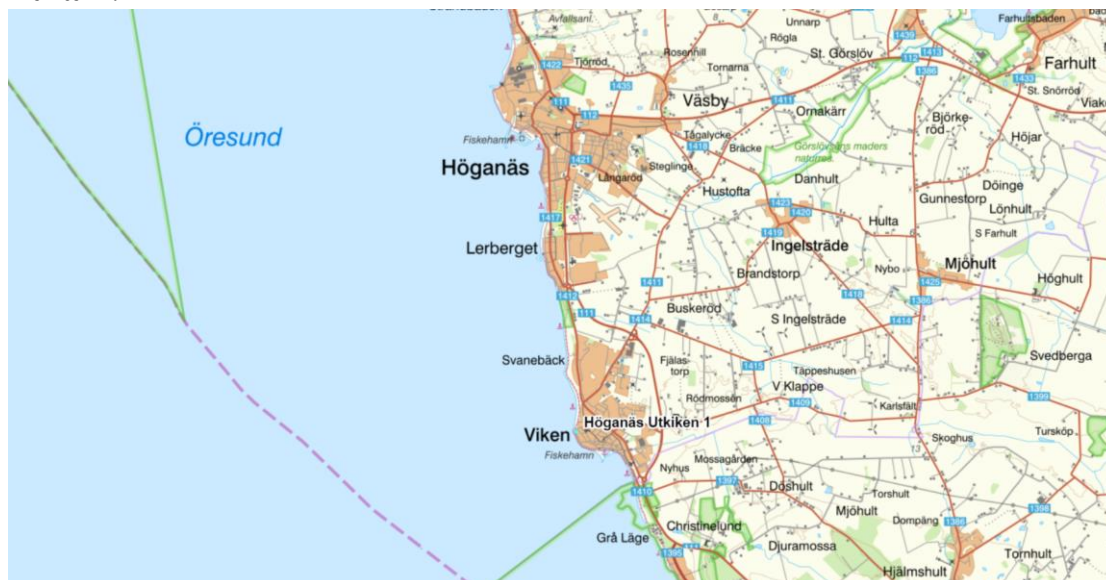
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då 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 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.

BILAGA: KARTOR

Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:

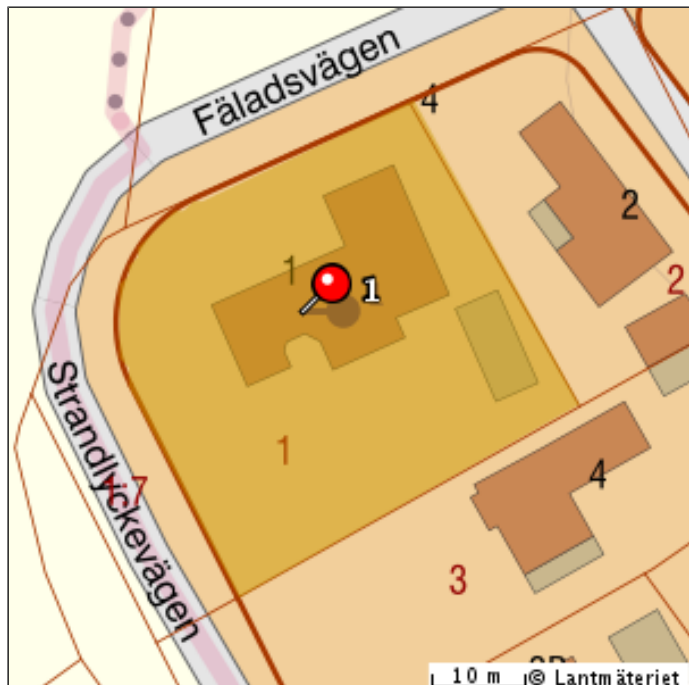


**Fastighet**

Beteckning Höganäs Utkiken 1	UUID: 909a6a5c-7150-90ec-e040-ed8f66444c3f
Nyckel: 120257800	Län- och kommunkod 1284
Distrikt Viken Socken: Viken	Distriktskod 101318

Senaste ändringen i allmänna delen
2019-03-01**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
2024-04-22**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
2024-08-19**Adress****Adress**Strandlyckevägen 1
263 61 Viken**Läge, karta**

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6224985.8	348926.5



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 603 kvm	1 603 kvm		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2013-06-26	13/13170

Köp (även transportköp): 2013-06-25

Köpeskilling: 13.000.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anmärkning: Beviljad 13/16789

	1/2	2013-06-26	13/13171
--	-----	------------	----------

Köp (även transportköp): 2013-06-25

Köpeskilling: 13.000.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anmärkning: Beviljad 13/16790

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Kvarstad 2021-02-03 fordran 59.500.000 sek (u-5838-21/1310)	2021-02-04	D-2021-00044983:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande b37e358b-7c79-473F-B335-E03D718CC2C2		
Utmätning 2023-03-24, 30 204 092 sek (1223934173)	2023-03-29	D-2023-00100561:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande b37e358b-7c79-473F-B335-E03D718CC2C2		
Utmätning 2023-03-24, 30 204 092 sek (1223934850)	2023-03-29	D-2023-00100614:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande b37e358b-7c79-473F-B335-E03D718CC2C2 Avser inteckning d-2018-00229138:1		
Utmätning 2024-04-17, 1 488 427 sek (12242402092)	2024-04-19	D-2024-00121821:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 00296a5b-92e2-4C56-89BC-7F559F8AC2DC		
Utmätning 2024-04-17, 1 488 427 sek (12242402118)	2024-04-19	D-2024-00122546:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 00296a5b-92e2-4C56-89BC-7F559F8AC2DC Avser inteckning d-2018-00229138:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10

Totalt belopp: 15.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	200.000 SEK	1979-08-22	79/8613
2	150.000 SEK	1984-09-26	84/26328
3	111.200 SEK	1984-09-26	84/26330
4	200.000 SEK	1988-06-07	88/12202
5	468.000 SEK	1995-08-09	95/11122
6	40.000 SEK	1995-10-03	95/13648
7	1.330.800 SEK	1996-03-25	96/5418
8	4.500.000 SEK	2013-06-26	13/13176
Anmärkning: Beviljad 13/16792			
9	1.250.000 SEK	2014-11-13	D-2014-00468272:1
10	6.750.000 SEK	2018-05-17	D-2018-00229138:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Detaljplan: Utkiken 1 och 2

Datum

2005-06-22
Laga kraft: 2005-07-22

Akt

1284-P05/318

Genomf. start:
2005-07-23
Genomf. slut:
2010-07-22

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

175155-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2021	11.000.000 SEK	5.400.000 SEK	5.600.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/2	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyp Lagfart eller Tomträtt
Taxerad Ägare	Andel 1/2	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 025240254.

Taxeringsvärde 5.600.000 SEK	Riktvärdeområde 1284012	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 603 kvm	Strand (Strandnära) högst 75 m utan egen strand	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 025241254.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 5.400.000 SEK	Total standardpoäng 39
Bostadsyta 290 kvm	Biutrymmesyta 100 kvm	Värdeyta 310 kvm
Nybyggnadsår 1966	Tillbyggnadsår 2018	Värdeår 1977
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1959-10-05	
Införd i tomtboken	1959-11-07	
Inställd åtgärd eller förrättning	2019-01-28	1284-2018/10

Ursprung

Höganäs Viken 1:7

Tidigare Beteckning

Beteckning

M-Viken Utkiken 1

Omregistreringsdatum Akt

1983-11-30

12-BJJ-618

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

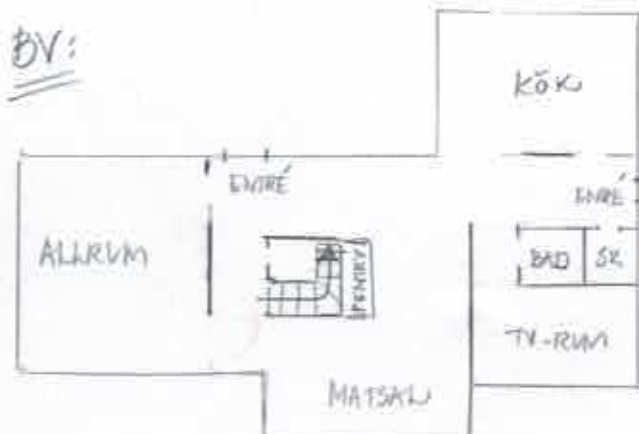
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

PLANSKISS

HÖGANÄS UTSIKTEN 1

EJ MÄTT- OCH SKALENLIG - AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA



Kommun	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	Totalareal	Boarea	Biarea	byggn.år	ödpöäng
Höganäs	220	ÅNGEN 3	Båtbyggarevägen 8	2024-06-14	11 200	86 822	2,29	1 154	129	77	1947	31
Höganäs	220	MALEN 2	Svinbådevägen 1	2024-04-02	20 000	114 943	2,78	1 145	174	0	1980	50
Höganäs	220	KLITTERN 9	Höganäsvägen 84	2023-08-15	10 250	52 030	1,50	1 476	197	23	1967	39
Höganäs	220	MALEN 7	Svinbådevägen 11	2023-05-15	15 250	79 427	2,12	1 162	192	15	1981	37
Höganäs	220	SVANEBÄCK 1:752	Sillörsgränd 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	SVANEBÄCK 1:85	Höganäsvägen 72C	2022-10-03	21 000	120 000	2,88	1 356	175	95	1981	37