

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Helsingborg Bomseglet 2



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
BYGGNAD.....	5
OMDÖME	6
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	7
BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	8
BILAGA: KARTOR	9

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	Helsingborg Bomseglet 2
Adress:	Örelidsvägen 4, 254 81 Helsingborg
Kommun:	Helsingborgs
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
Värdetidpunkt:	Juli 2024.
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning	Okulär besiktning utförd 2024-07-08 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

859 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt med pool. Till stora delar stenlagd med
mindre gräsmatta. Uppfart med elgrindar.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Hittarp, 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

Detaljplan: Bomseglet 2 (2007-09-27)

Fastigheten belastas av ett servitut avseende utsikt.

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

BYGGNAD

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

Innehåll

2 - plan.

2009, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme ca 280 resp 40 kvadratmeter enligt taxering.

Bottenvåning: Genomgående hall i öppen planlösning med pentrydel och utgång mot poolområde, 2 badrum, tvätt, 4 sovrum.

Övervåning: Allrum i öppen planlösning med kök och matplats, toalett med WC och handfat.

Grundläggning

Betongplatta

Stomme

Murverk

Bjälklag

Betong

Fasad

Puts

Yttertak

Papp (äggarens uppgift)

Fönster

Isolerglas (Schüco)

Våningstrappa

I trä

Golvbeläggningar

Klinker (travertinsten), träplank (Dinesen)

Kök

Släta luckor och lådfronter, spishäll, spisfläkt, diskmaskin, inbyggd ångugn och ugn, vinkyl, kyl/frys (dubbeldörrar med fryslåda). Vitvaror från Gaggenau. Kök från Bulthaup.

Våtrum

Bottenvåning

Bottenvåning

golv

Klinker

Klinker

väggar

Mosaik (Bisazza)

Kakel/målat/puts

inredning

WC, tvättställ, dusch

WC, tvättställ, dusch/bad
(under pågående renovering)

skick

Gott

Normalt

Tvättavdelning

Bottenvåning

golv

Klinker

väggar

Målade

inredning

Tvättmaskin, torktumlare (x 2), torkskåp

Ventilation

Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning

Uppvärmning

Bergvärmepump

-system

Vattenburet, golvvärme

Övrigt

Stor L-formad balkong på ovanvåning.

Pentrydel på bottenvåning med kyl/frys från Smeg.

Separat vinrum i anslutning till entrén med luft/luft värmepump för temperering av utrymmet.

Huset har byggts med genomgående exklusiva materialval förutom ovan nämnda, såsom badrumsinredning från Boffi, glasdörrar från Rimadesio, snickerier från Inredo mm.

Delar är under pågående renovering såsom golvbeläggning på balkong och vid entré samt badrum vid masterbedroom.

Garage	Garage med elport, stora Schücofönsterparti. Förrådsdel med värmepump.
Uthus	Friggebod, ca 15 kvm i anslutning till trädgårdsdel.

OMDÖME

Läge	Objektet är beläget i villaområde med vacker utsikt över sundet.
Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Hög
Planlösning	God
Standard	Hög
Underhåll	Normalt
Objektet som helhet	Tvåplansvilla i sten från 2009 med garage och pool, på högt läge med utsikt över havet.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	3.704.000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>5.800.000 kr</u>
Totalt	9.504.000 kr

Pantbrev 9 st. Totalt 12.500.000 kr. Datapantbrev och skriftliga pantbrev.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden Priser på försålda småhus på liknande läge i området har studerats för ett urval av försäljningar. Priserna varierar mellan ca 7,7 – 24,5 miljoner kronor. Köpeskilling i genomsnitt ca 12 miljoner kronor med ett genomsnittligt kvadratmeterpris på ca 72 100 kr och K/T ca 1,6. Varierande skick och läge på jämförelseobjekten.

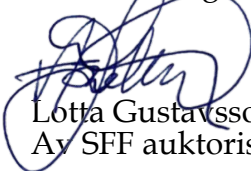
Värderingsobjektet är unikt med en exklusiv standard men med ett visst, mindre underhållsbehov. Sett till objektet som helhet, med beaktande av innehåll, skick och läge bedöms värdet på objektet ligga runt 18 000 000 kr.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Helsingborg Bomseget 2** har vid värdetidpunkten juli 2024 bedömts till:

ARTONMILJONER KRONOR (18 000 000 kr)

2024-07-10

Forum Fastighetsekonomi AB



Lotta Gustavsson

Ay 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

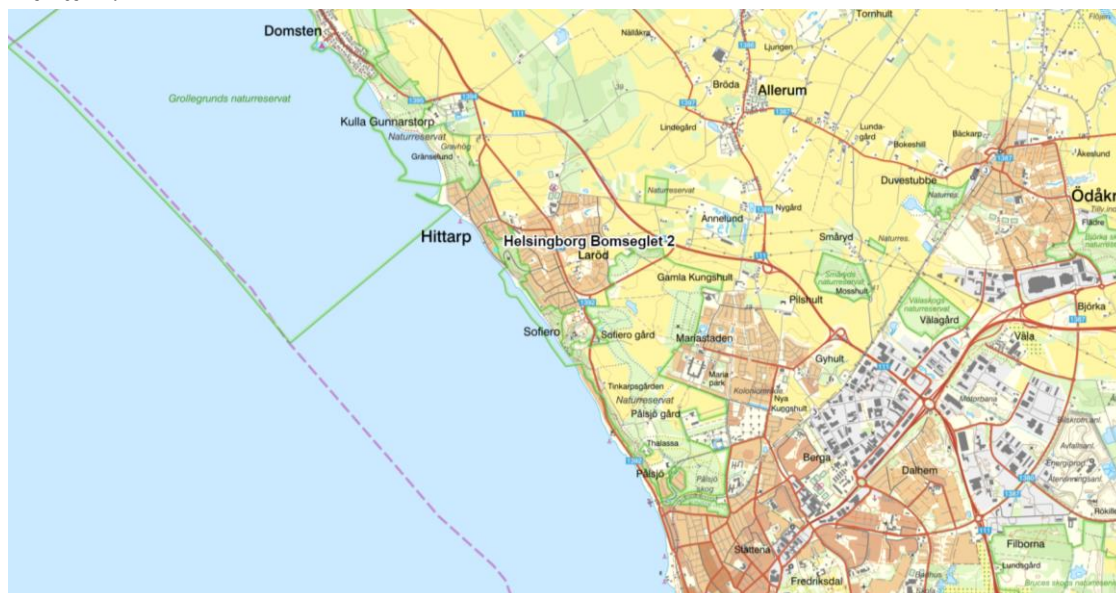
- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då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





038 Allmän+Taxering 2024-07-08

Fastighet

Beteckning Helsingborg Bomseglet 2	UUID: 909a6a5b-c055-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2008-03-25
Nyckel: 120212493	Län- och kommunkod 1283	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-06-28
Distrikt Allerum Socken: Allerum	Distriktskod 101316	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-07-05

Adress

Adress
Örelidsvägen 4
254 81 Helsingborg

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6218990.0	353328.6



</

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål

Se beskrivning

Rättsförhållande

Last

Beskrivning: Utsikt

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Rättighetsbeteckning

1283IM-05/4190.1

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Detaljplan: Bomseglet 2

Datum

2007-09-27

Laga kraft: 2007-10-30

Akt

1283K-16395

Genomf. start:

2007-10-31

Genomf. slut:

2012-10-30

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

704221-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2021	9.504.000 SEK	5.800.000 SEK	3.704.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel 1/1	Juridisk form Fysisk person	Ägandetyp Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 300164940.

Taxeringsvärde 3.704.000 SEK	Riktvärdeområde 1283072	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 859 kvm	Strand (Strandnära) mer än 75 m men högst 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 300701377.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 5.800.000 SEK	Total standardpoäng 33
Bostadsyta 280 kvm	Biutrymmesyta 40 kvm	Värdeyta 288 kvm
Nybyggnadsår 2009	Tillbyggnadsår	Värdeår 2009
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1908-02-07	12-ALL-AVS115
Fastighetsreglering Fig 2	1979-12-20	12-ALL-1539
Tekniska åtgärder		
Nybyggnadskarta	2008-03-11	1283K-NBK-08/016

Ursprung

Helsingborg Bomseglet 4

Tidigare Beteckning

Beteckning

M-Allerum Laröd 2:34

Omregistreringsdatum Akt

1983-11-30

1283K-11688

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

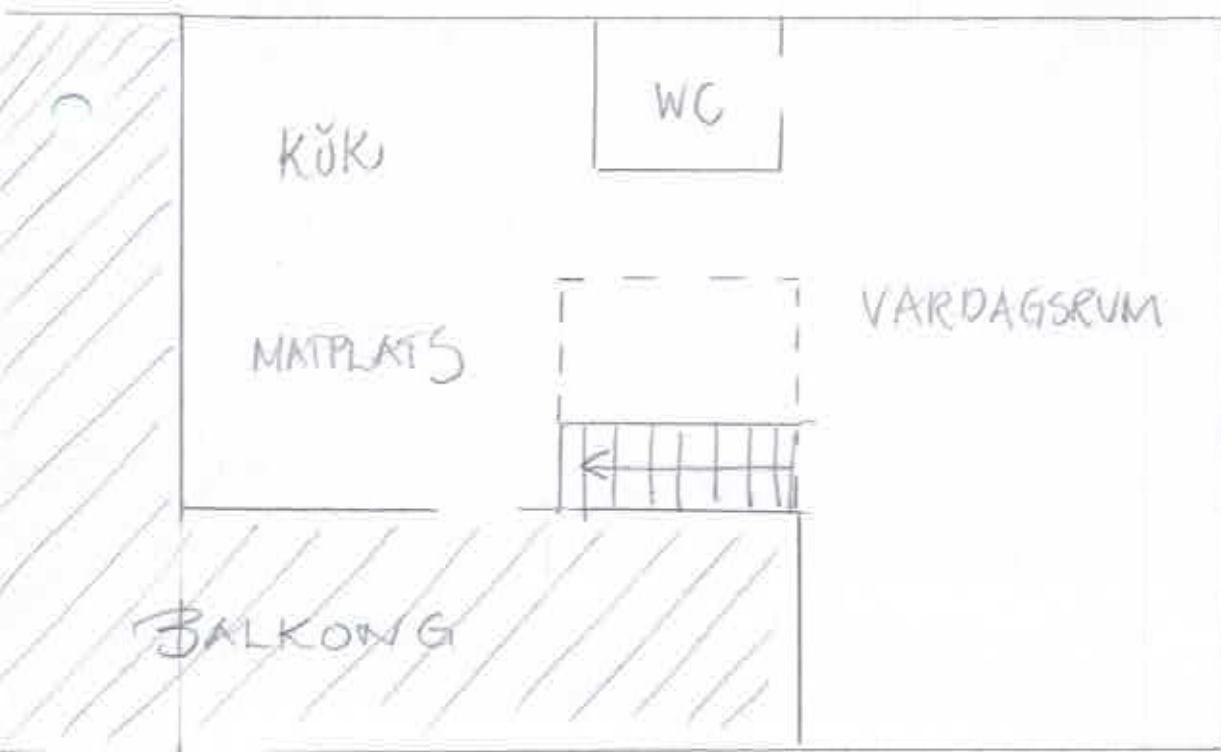
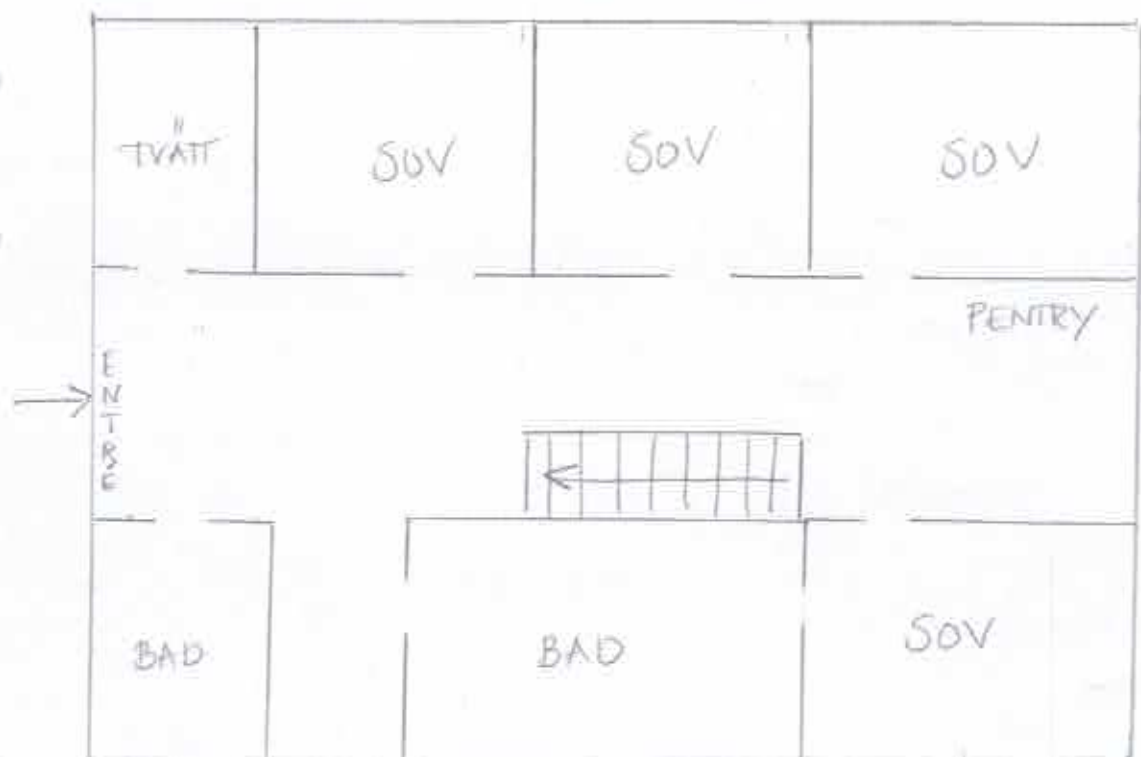
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

PLANSKISS

HELSINGBORG BOMSEGLET 2

EJ MÄTT- OCH SKALENLIG - AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA



Kommun	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Boarea	Biarea	byggn.år	rdpoäng
Helsingborg	220	LANDGÅNGEN 9	Styrbordsvägen 26	2024-03-01	13 500	86 538	1,89	689	156	26	2019	36
Helsingborg	220	HITTARP 29:1	Södra Kustvägen 1	2023-06-01	7 700	110 000	1,19	1 033	70	45	1909	31
Helsingborg	220	FÖRSTÄVEN 3	Täppesbrovägen 3	2023-03-31	11 000	66 667	1,57	701	165	0	2006	33
Helsingborg	220	BOMSEGLET 9	Södra Kustvägen 25B	2023-02-01	11 000	59 459	1,32	581	185	10	1979	45
Helsingborg	220	BOMSEGLET 8	Södra Kustvägen 25A	2022-12-01	12 000	64 516	1,55	588	186	0	1981	32
Helsingborg	220	INMUTNINGEN 6	Sofierovägen 23	2022-08-15	24 480	136 000	1,84	1 647	180	65	1951	51
Helsingborg	220	LEDSEGLET 6	Sundsliden 9	2022-04-19	10 100	60 119	1,74	731	168	58	1930	32
Helsingborg	220	FÖRSKEPPET 11	Babordsvägen 8	2022-03-01	11 200	62 222	1,60	967	180	0	2001	38
Helsingborg	220	LATINSEGLET 8	Klywarevägen 9	2022-02-01	10 100	49 268	1,46	891	205	170	1957	30
Helsingborg	220	BOGSPRÖTET 3	Norra Kustvägen 20	2022-02-01	9 800	57 647	1,62	559	170	0	1989	33
Helsingborg	220	KOLGRAVARNA 1	Gravarliden 3	2022-01-31	22 500	93 750	1,63	1 002	240	40	2006	34
Helsingborg	220	LANDGÅNGEN 1	Styrbordsvägen 30	2021-12-02	11 200	64 368	1,71	907	174	6	1964	31
Helsingborg	220	LEDSEGLET 5	Mesanvägen 1	2021-10-01	8 695	71 860	1,88	655	121	55	1935	24
Helsingborg	220	BRAMSEGLET 10	Öretidsvägen 1	2021-09-17	9 850	67 931	1,51	1 415	145	82	1963	27
Helsingborg	220	FÖRSKEPPET 7	Gränselundsvägen 1	2021-08-31	9 800	108 889	1,82	1 051	90	80	1938	36
Helsingborg	220	STYRÅRAN 3	Norra Kustvägen 11	2021-07-30	11 200	49 123	1,49	897	228	147	1953	42
Helsingborg	220	FÖRSKEPPET 8	Kronhamnsvägen 2	2021-07-12	10 700	60 795	1,62	944	176	106	1963	29