

Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
Mark Haby 5:32



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1163-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Mark Haby 5:32 som består av ett småhus.
SYFTE	<p>Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.</p> <p>Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid exekutiv försäljning.</p>
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogden
INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN	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.
VÄRDETIDPUNKT	Oktober 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	<p>Inspektion utfördes 2025-10-14 av Lotta Gustavsson. Fastighetsägare närvarade också under inspektionen.</p> <p>Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.</p>

VÄRDERINGS-
UNDERLAG

Följande uppgifter har varit underlag för värderingen:

- Inspektion av värderingsobjektet
- Fastighetsägarens information
- Utdrag från fastighetsregistret
- Ortsprismaterial
- Kartor

I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, in-teckningar och taxeringsuppgifter.

MILJÖBELASTNING

Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare bilaga Villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Haby i södra Skene. Allmänna kommunikationer finns i form av buss och tåg på ca 2 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av småhus och bedöms ligga i ett lugnt bostadsområde. Närmaste affärscentrum återfinns vid Kungsfors Köpcentrum.

Energideklaration

Byggnad på fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

Mark Haby 5:32

Adress	Berggatan 19 511 63 Skene
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	1 392 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220, småhusenhet, bebyggd
<i>Byggnad</i>	628 000 SEK
<i>Mark</i>	482 000 SEK
<i>Totalt</i>	1 110 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1944

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
<i>Servitut, samfällighet, GA etc</i>	Inga kända
<i>Pantbrev</i>	4 stycken om totalt 680 000 SEK

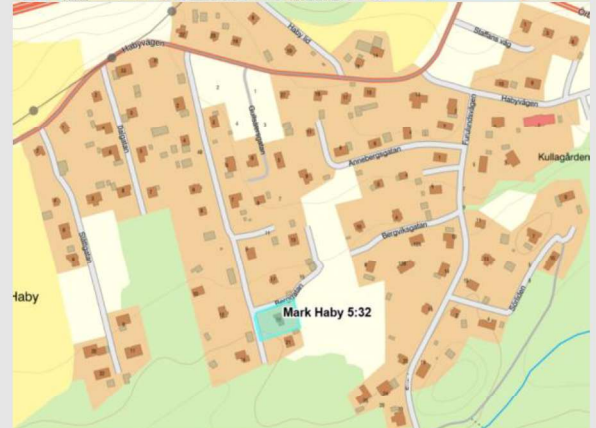
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 392 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och grönytor/trädgård

Planförutsättningar

Fastigheten ligger enligt fastighetsregistret inte inom detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 1,5 plan
 Byggnadens yttre skick bedöms överlag som något
 eftersatt

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- Elspis
- Kombinerad kyl och frys

Beskrivning:

Väggarna är målade
 Golvet består av laminat
 Arbetsytor består av rostfri diskbänk
 Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum (i källare)

Förekommande ytskikt och utrustning

- Badkar
- Tvättställ
- Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
 Golvet består av klinker

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

WC (bottenvåning)

Förekommande ytskikt och utrustning

- Tvättställ
- Toalett

Beskrivning:

Väggarna är målade
 Golvet består av målat trägol?

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Info om bostaden

Byggår	1934 om-/tillbyggnadsår 1965
Byggnadstyp	Villa
Boyta	110 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	22 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare/betongplatta
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Eternit
Fönster	2-glas kopplade och isolerglas
Yttertak	Pannor/plåt
Uppvärmningssystem	Vattenburet värmesystem Värmepump luft/luft (utedelen ur funktion, enligt uppgift)
Ventilationssystem	Självdrag
Fiber	Finns
Försäkring	Nej
Övrigt	Ingen el vid besiktningen Gammal oljepanna och tank finns kvar

Tvättstuga (i källare)

Förekommande ytskikt och utrustning

Tvättmaskin och torktumlare

Beskrivning:

Väggarna är målade

Golvet består av målad betong

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	något eftersatt

Övriga rum

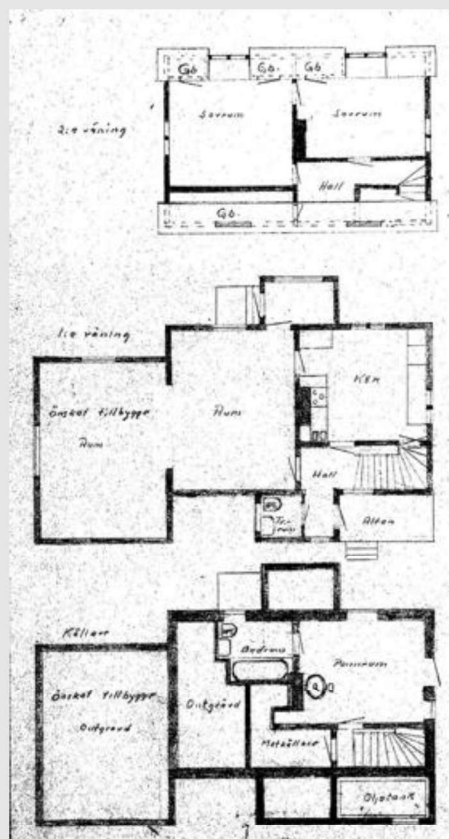
Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
<input checked="" type="checkbox"/> Plastmattor	<input checked="" type="checkbox"/> Målat
<input checked="" type="checkbox"/> Parkett	<input checked="" type="checkbox"/> Tapet
<input checked="" type="checkbox"/> Laminat	

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	eftersatt

Kompletterande byggnader:

Mindre garage och förrådsbyggnad i träkonstruktion med plåttak. El finns.



Planskiss från kommunens arkiv.

Avvikelser kan förekomma.

Bedömning

Äldre 1,5-plans villa med renoverings- och uppräsningsbehov på stor tomt med lugnt läge.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats.

3 VÄRDERINGSMETODIK

MARKNADSVÄRDE Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.

MARKNADSVÄRDE-
BEDÖMNING Marknadsvärdebedömningen sker genom ortsprismetoden.
Utifrån resultatet av metoden görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.

ORTSPRISMETOD Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, hyresgästssammansättning. Köpeskillingarna normeras sedan vanligtvis per kvadratmeter uthyrbar area alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde.

Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvävs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Mark Haby 5:32
	Värdetidpunkt	Oktober 2025
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 900 000– 1 100 000 kronor

cirka 8 200 – 10 000 kr/m²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Mark Haby 5:32 vid värdetidpunkten till:

1 000 000 SEK

Enmiljon svenska kronor

Göteborg 2025-10-29



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Fastighetsutdrag

Villkor för värderingsutlåtande

Följande villkor gäller för beskrivningar, värderingar, analyser och liknande uppdrag utförda av Croisette AB och dess dotterbolag på uppdrag av Kronofogden.

Offentliga uppgifter

Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga och kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat anges i värderingen eller beskrivningen.

Uppgifter från ägarrepresentant, hyresgäst eller arrendator som inte kan verifieras på annat sätt kan ändå redovisas i beskrivningen eller värderingen och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan exempelvis avse uppgifter om hyra, arrende eller objektets egenskaper som inte kan kontrolleras oberoende genom kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet eller bostadsrätt

Croisette AB tar inget ansvar för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om sådana fel, skador eller miljöpåverkan, kommer detta att påpekas i beskrivningen eller värderingen. Värderingsmannen kan dock inte hållas ansvarig för omfattningen av sådana skador eller kostnadsbedömningar, då detta kräver särskild utredning som inte ingår i uppdraget.

Därför tas inget ansvar för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken samt köplagen avseende bostadsrätter. Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de bedömningar som krävs utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

Beskrivningen av objektet i värdeutlåtandet baseras på en okulär besiktning samt information från offentliga källor, ägare, representanter, hyresgäster eller arrendatorer enligt ovan. Eventuella brister eller fel i beskrivningen ska påtalas för berörd värderingsman innan den exekutiva auktionen.

Underlaget för värdebedömningen baseras på ortsprismaterial, kalkyler och annan relevant information. Om tillräckligt underlag inte kan tillhandahållas, grundas värderingen på värderingsmannens erfarenhet av liknande objekt, med beaktande av befintliga förutsättningar. Bedömningen sker utifrån tillgänglig information, objektets läge, fysiska egenskaper samt dess nuvarande och potentiella intäktsmöjligheter.

croisette.
REAL ESTATE PARTNER



Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET

MARK HABY 5:32

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a6d-1525-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

63, MARK

Övriga noteringar:

Socken: Skene

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 2234, 403 14 GÖTEBORG Kontor: OL20 Tel: 0771-636363

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-SKENE HABY LEDET 5:32

Omregistreringsdatum:

1990-06-06

Akt:

1584-420

P-ÖRBY HABY LEDET 5:32

1951-01-01

15-SKJ-1

URSPRUNG

MARK HABY 5:15

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):

140658144

Distrikt:

107028,Örby-Skene

ADRESS

Adress:

Berggatan 19

Postnr:

511 63

Postort:

Skene

Kommundel:

Skene

AREAL

Totalareal:

1 392 kvm

0,14 ha

Varav land:

1 392 kvm

0,14 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6372887,3

E:

359407,93

X:(RT90)

6376762,12

Y:

1311067,18

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

1934-06-14

Akt:

15-ÖRY-406

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-10-10

Inskrivningskontor

Senaste ändring för fastigheten:

2025-05-13

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

L35/191, L35/191A, L92/1481, L12/25235

LAGFART

Personnummer: [REDACTED]

Adress: [REDACTED]

Akt: D-2016-00058280:1 Beviljad

Inskrivningsdag: 2016-02-09, Andel: 1/1

Fång: Köp 2016-01-21 Andel: 1/1

Fångeskod: 11

Akt: D-2016-00058280:1 Beviljad

Köpeskilling: 650 000 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR 

Antal inteckningar: 4 st, Summa: 680 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1

Belopp: SEK 6 000

Akt: 35/339 Beviljad

Inskrivningsdag: 1935-04-10

Datapantbrev: Företrädesordning 2

Belopp: SEK 544 000

Akt: D-2016-00058280:2
Beviljad

Inskrivningsdag: 2016-02-09

Datapantbrev: Företrädesordning 3

Belopp: SEK 97 000

Akt: D-2016-00294637:1
Beviljad

Inskrivningsdag: 2016-06-23

Datapantbrev: Företrädesordning 4

Belopp: SEK 33 000

Akt: D-2022-00001613:1
Beviljad

Inskrivningsdag: 2022-01-03

ANTECKNINGAR 

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-05-02	Utmätning 2025-04-29, 323.612 SEK jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-237568-25	D-2025-00151544:1	Beviljad
Anteckning	2025-05-12	Utmätning 2025-05-08, 323 500 SEK jämte ränta och kostnader målnummer 01-340691-25	D-2025-00165534:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE

Adress: [REDACTED]

Akt: 35/191A Beviljad

Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1935-04-01 Andel: 1/2

Akt: 35/191A Beviljad

Överlåten andel: 1/2

Namn på lagfart: [REDACTED]

Personnummer: [REDACTED]

Adress:

Akt: 35/191 Beviljad

Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1935-04-01 Andel: 1/2

Akt: 35/191 Beviljad

Överlåten andel: 1/2

Namn på lagfart: [REDACTED]
Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: 92/1481 Beviljad
Inskrivningsdag: 1992-01-24

Fång: Bouppteckning 1991-08-21 Andel: 1/1
Akt: 92/1481 Beviljad
Överlåten andel: 1/1

Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: 13/28985 Beviljad
Inskrivningsdag: 2013-10-29

Fång: Köp 2013-10-15 Andel: 1/2
Akt: 13/28985 Beviljad
Köpeskilling: 650 000 SEK
 Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2

Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: 12/25235 Beviljad
Inskrivningsdag: 2012-10-04

Fång: Bouppteckning 2012-09-10 Andel: 1/1
Akt: 12/25235 Beviljad
Överlåten andel: 1/1

Personnummer: [REDACTED]
Adress: [REDACTED]
Akt: 13/28984 Beviljad
Inskrivningsdag: 2013-10-29

Fång: Köp 2013-10-15 Andel: 1/2
Akt: 13/28984 Beviljad
Köpeskilling: 650 000 SEK
 Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2

AVTALS RÄTTIGHETER

Inga avtalsrättigheter hittades.



PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Inga markregleringar hittades.



MER INFORMATION

Det finns 2 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.



TAXERING

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår : 2024
Taxeringsid: 402483-1
Taxeringsvärde kr: 1 110 000
Tax.enhet avser:
 MARK HABY 5:32

Taxerade ägare

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Andel: 1/1



Värderingsenheter

Småhusmark

Skatteverkets id: 428723112024
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 482 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): 482 000
Riktvärdeområde: 1463002
Areal i kvm: 1 392
Typ av bebyggelse: Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.: Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Belägenhet: Inte strand eller strandnära.
Vatten: Kommunalt.
Avlopp: Kommunalt.

Småhusbyggnad

Skatteverkets id: 428733112024
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 628 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): 628 000
Riktvärdeområde: 1463002
Boyta i kvm: 110
Biyta i kvm: 22
Tot. värdegr. yta i kvm: 114
Summa standardpoäng: 19
Typ av bebyggelse: Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.: Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Nybyggnadsår: 1934
Värdeår: 1944
Om-/tillbyggnadsår: 1965
Om-/tillbyggnadsyta kvm: 30
Under byggnad: Nej
Placerad på värdeenheter: 428723112024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-10-13 08:35:39
 Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader