

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Torestorps-Brokvarn 1:13

Marks kommun



2024-12-23

FORUM FASTIGHETSEKONOMI

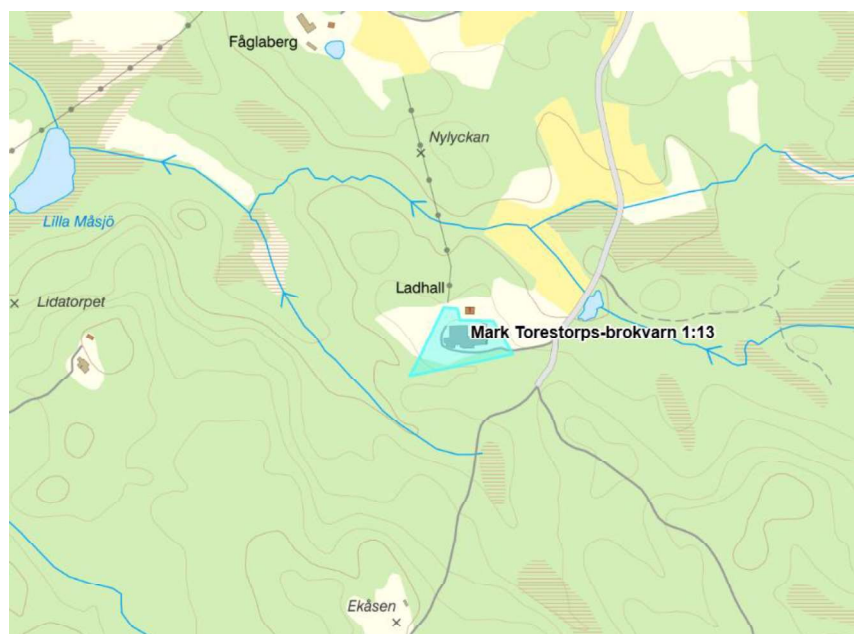
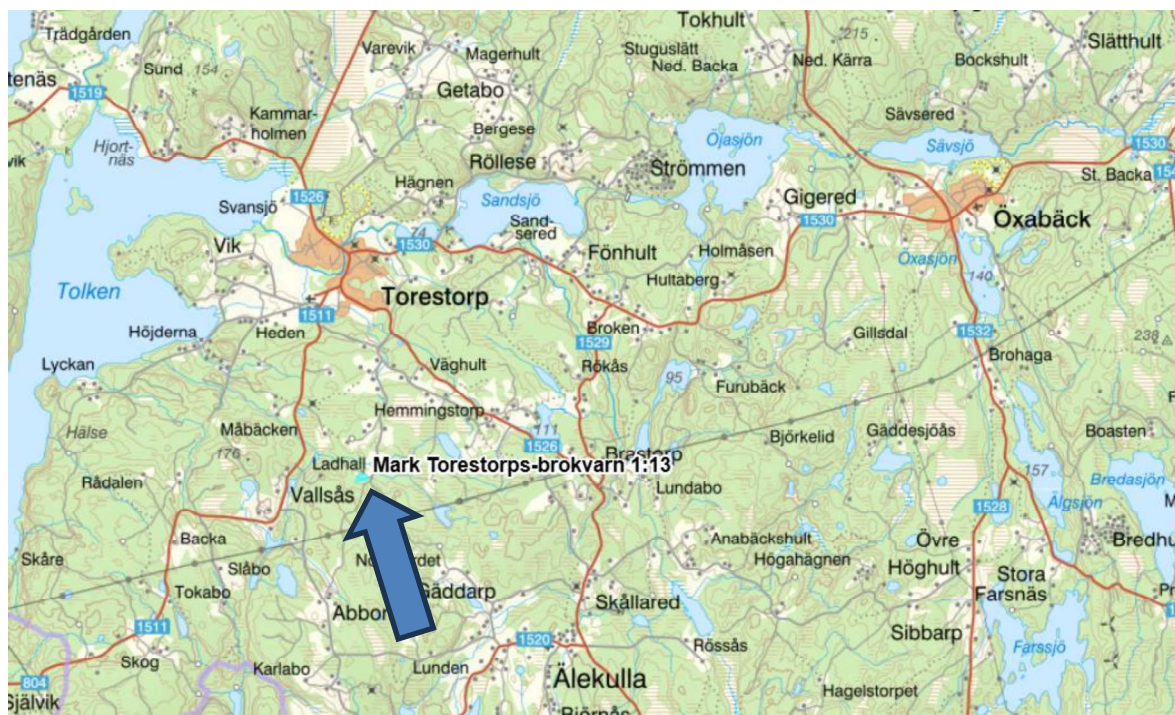
UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Kronofogdemyndigheten, Försäljning Syd.
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag inför eventuell exekutiv auktion.
<i>Värderingsobjekt</i>	Torestorps-Brokvärn 1:13 i Marks kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 24-12-23.
<i>Förutsättningar</i>	För uppdraget gäller bilagda "Förbehåll för värdeutlåtande". Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.
<i>Handräckning</i>	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 § utsökningbalken. 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.
<i>Underlag</i>	- Besiktning av värderingsobjektet 2024-12-10 av medarbetare på Forum Fastighetsekonomi. - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Tekniska uppgifter - Taxeringsuppgifter. - Marknadsinformation. - Kartmaterial. - Information från Boverkets hemsida avseende energideklaration.

BESKRIVNING

Fastighetstyp Hyreshus, lokaler

Läge Värderingsobjektet är beläget i Ladhall, strax söder om Torestorp. Lantligt läge. Fastigheten har ett sämre läge för verksamheten i södra Sverige.





Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas ej av detaljplan.

*Servitut, samfälligheter,
inteckningar etc.*

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Torestorps-Brokvärn GA:1 vars ändamål är väg. Förvaltningen sköts av Eneha-gens samfällighetsförening.

Enskilt vatten och avlopp bedöms ligga på grannfastigheten Tor-storps-Brokvärn 1:5, något servitut för detta finns ej registrerat i fastighetsregistret.

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

ESG, miljö

Värderingsobjektet är ej miljöcertifierat.

Det finns ingen aktuell energideklaration.

Ingen information finns tillgänglig om värderingsobjektet i Läns-styrelsens karta över misstänkta eller konstaterade förorenade områden (EBH-kartan).

Värderingsobjektet är beläget inom en kommun där en skyfallskartering har genomförts. Värderingsobjektet är inte beläget inom ett område som enligt hotkartan framtagen av MSB identifierats ha en betydande översvämningsrisk vid ett 100-årsregn (Översvämningsportalen).

Uthyrningsbara areor

De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area		Antal enheter
	m ²	%	
Lager	60	5	1
Industri	1 050	95	1
Summa	1 110	100	2

Areauppgifterna härrör från grov uppmätning på plats.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 7 148 kvm. Den obebyggda delen utgörs av hårdgjorda kommunikationsytor. Delvis nedskräpad tomt.

Byggnadsbeskrivning

På värderingsobjektet finns två byggnadskroppar.

Byggnad 1. Murad byggnad med plåttak. Träbyggnad på grund av natursten och betongsten som nyttjas som förråd och loppis-lokal. Trä- och plåtfasad samt plåttak. Luft/luftvärmepump noterades, oklar status. Ca 60 kvm. Uteplats med trallgolv i anslutning.

Byggnad 2. Verkstadsbyggnad i tre delar. Byggnadskonstruktion bedöms som murad/stålstomme, plåtfasad och plåttak. Uppvärmning via luft/luftvärmepump. Byggnaden innefattar verkstad/lackeringsverkstad/sömnadsverkstad. Personalutrymmen med våtrum och enklare pentry finns. Byggnad med något lägre standard, sämre rationalitet och något skiftande invändigt skick.

HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektet är enligt uppgift vakant (konkurs).

Värderingsobjektets bedömda marknadshyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation). Kallhyra där löpande inre underhåll ligger på hyresgästen.

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra	
			Totalt kr/m ²	kr	Totalt kr/m ²	kr
Lager	60	60	200	12 000	200	12 000
Industri	1 050	1 050	250	262 500	250	262 500
Genomsnitt / Summa	1 110	1 110	247	274 500	247	274 500

Vakans / Hyresrisk

Inget åsättande av vakans / hyresrisk har gjorts då den mest sannolika köparen är en s.k. egenanvändare och vakansrisken är beaktad i bedömningen av avkastningskravet.

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder och avser kostnader som belöper på fastighetsägaren och exkluderar kostnader som betalas av hyresgästen. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH			Periodiskt UH
	Totalt kr/m ²	tkr	Admin. kr/m ²	Media kr/m ²	Övr. kr/m ²	
Lager	100	6	10	10	40	40
Industri	160	168	10	10	80	60
Genomsnitt/Summa	157	174	10	10	78	59

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgästanpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdesskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Fastighetsskatt etc

Gällande taxeringsvärden samt fastighetsskatt och/eller kommunal fastighetsavgift framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Lokaler	247	177	424	4
Summa	247	177	424	4

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 325 (Hyreshusenhet, lokaler). Värdeår är 1929.

För lokaler och industri utgår fastighetsskatt uppgående till taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (f.n. 1 % för lokaler och 0,5 % för industri). Taxeringsvärdet förutsätts förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	247	274 500
Drift & underhåll	-157	-174 000
Fastighetsskatt	-4	-4 240
Driftnetto år 1 (helår)	87	96 260
Driftnetto, normaliserat	87	96 260

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettot är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har kunnat handla kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalys av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Marknadsanalys

Allmänt

Svensk ekonomi befinner sig i en utdragen lågkonjunktur. Tillväxttakten och arbetsmarknaden väntas bli starkare under 2025, det väntas dock dröja innan arbetslösheten sjunker. BNP beräknas växa svagt under 2024 och därefter ser prognoserna starkare ut för kommande år med en tillväxttakt på cirka 2% 2025 jämfört med 1% under 2024. I USA har BNP-tillväxten varit starkare än Sverige och euroområdet men nu syns tecken på avmattning.

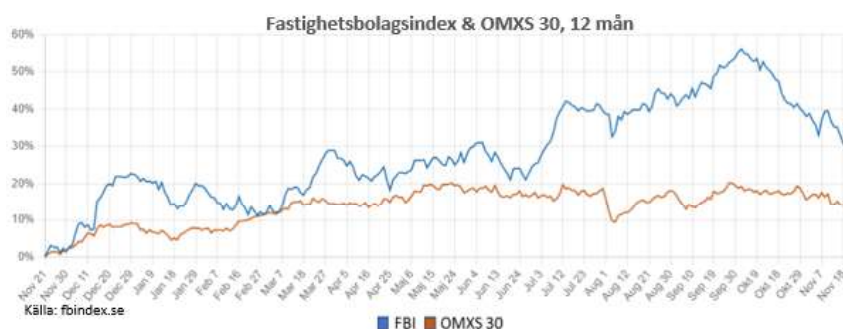
Detta har varit drivande till att Sveriges Riksbank tillika ECB initierat tidigare räntesänkningar. Det allmänna ekonomiska läget i Sverige är blandat, näringslivet visar något svagare signaler samtidigt som hushållens syn på den egna ekonomin är klart starkare. Detta till följd av redan genomförda räntesänkningar samt en tro på framtida räntesänkningar. Hushållens konsumtion väntas fortsätta stiga i takt med den fallande inflationen och att räntan sänks.

Riksbanken har under året gradvis lättat på den svenska penningpolitiken. Det finns en marknadsförväntan om ljusare tider framöver och då få tydliga tecken på återhämtning har återspeglats i ekonomin valde Riksbanken att vid det senaste möte sänka styrräntan med 25 punkter till 2,5%. European Central Bank (ECB) och Federal Reserve (FED) har också gradvis sänkt styrräntan. Inflationstrycket har sjunkit och bedöms vara förenligt med det långsiktiga inflationsmålet.

Konjunkturinstitutets konjunkturmätning visar marginell minskning och är fortsatt lägre än normalt. Främst på grund av näringslivets syn på efterfrågan och lönsamhet. Sedan våren 2024 har stämningsläget stabiliserats och hushållens konfidensindikator har stigit och är nu på ett stämningsläge över det historiska normalläget. Stämningsläget som helhet har stabiliserats men fortsatt under indexets normalläge (100).



Fastighetsbolagen hade fram till hösten 2023 en svag utveckling på börsen. Sedan steg sektorn drygt 60% för att därefter återigen sjunkit något under hösten 2024.



Obligationsmarknaden har stärkts och volymerna för nytgivna obligationer är åter på höga nivåer. Fler fastighetsbolag har återvänt till obligationsmarknaden där det nu går att finansiera sig till mer attraktiva priser och bättre villkor än föregående år.



Bostadspriserna har de senaste tolv månaderna ökat med 4,3% för bostadsrätter och med 4,4% för villor i hela riket. Från pristoppen våren 2022 har priserna för bostadsrätter gått ner cirka 5,5% och villapriserna gått ner cirka 9,5%. Under 2024 har 13% fler bostäder sålts jämfört med 2023. Det finns dock fortsatt en andel objekt som förblir osålda med längre säljtider och lägre budpremier.

Fastighetsmarknaden

Tillgången till finansiering försämrades under 2023 och de noterade fastighetsbolagen hanterade ett stort obligationsförfall. Fram till våren 2024 var kapitalmarknaden i stort sett i stiltje på den nordiska fastighetsmarknaden. Under denna period finansierades obligationsförfallen av banklån, nyemissioner samt att vissa bolag sålt fastigheter. Nu har åter fastighetsbolagens villkor på obligationsmarknaden förbättrats. Under de tre första kvartalen 2024 emitterades drygt dubbelt så mycket i obligationsvärde jämfört med föregående år vilket ger goda förutsättningar för transaktionsmarknaden framåt. En finansieringslättning noteras på marknaden.

Köpare och säljare har anpassat sig till det nya marknadsläget vilket har ökat transaktionsvolymen med cirka 25% under de tre första kvartalen 2024. Marknaden har ökat, dock mindre än väntat, och transaktionsvolymen är fortsatt låg jämfört med historiskt normalläge. Utländska investerare, som utgjorde en rekordstor andel av köpsidan med cirka 30% 2023 har minskat sin andel till cirka 10% under 2024. Samtidigt har flera svenska noterade fastighetsbolag återvänt till köpsidan efter att ha varit nettosäljare 2023. Direktavkastningskraven, som pressats uppåt under en tid, har nu stabiliserats på högre nivåer än innan räntehöjningarna. Enligt en sammanställning av European Valuers' alliance (EVA) har samma trend noterats även inom övriga Europa.

Bland investerarna har det länge varit störst efterfrågan på bostadsfastigheter och särskilt för nyproducerade fastigheter. Historiskt har kontor- och bostadssegmenten varit de mest transaktionsintensiva. Under 2023 var dock lager/logistik det mest omsatta segmentet tack vare den stora andelen utländska köpare då logistik anses vara det mest internationella segmentet. Under 2024 har de största segmentet åter varit kontor följt av lager/logistik och bostäder. Kontorsmarknaden har på internationell nivå haft en negativ prägel men utvecklingen har sett annorlunda ut i Sverige.

Hyresmarknaden

Kontorshyresgäster efterfrågar främst yteffektiva lokaler i etablerade kontorsområden med bra kollektivtrafik/tillgänglighet. Företag söker i allt högre grad mindre mer centralt belägna kontor till följd av ökat distansarbete. Detta har lett till att vakansgraden ökat mer i sämre kontorslägen jämfört med CBD-lägen. På grund av den ökade konkurrensen erbjuder många fastighetsägare hyresrabatter för att attrahera hyresgäster.

På butikshyresmarknaden råder en tudelad bild beroende på vilken typ av handel som avses. Hyresnivåerna i stadskärnorna är fortsatt pressade och vakansgraden något hög. Livsmedelshandeln, lågprishandel och bostadsnära handel har haft en bättre utveckling.

E-handels snabba tillväxt har skapat en stor efterfrågan på moderna logistiklokaler, vilket har lett till stigande hyror för segmentet. Med en stor andel nyproducerade logistikanläggningar, där ett antal dessutom byggts på spekulation, har nu vakansgraden ökat inom segmentet. Även om hyresutvecklingen nu har stagnerat har hyrorna för nyproducerade lokaler ökat på grund av högre byggkostnad. Under de senaste fem åren har cirka en fjärdedel så

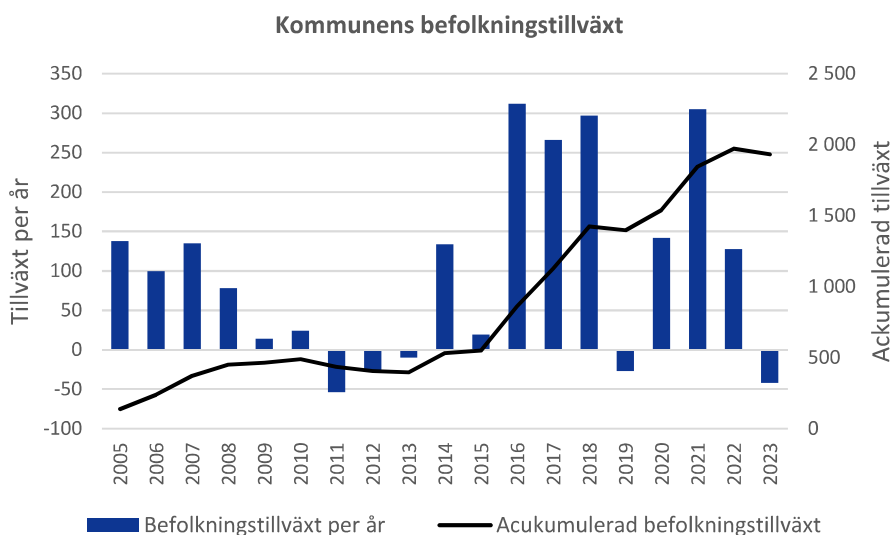
mycket industri som logistik uppförts. Vilket har lett till att industrifastigheter är ett starkt segment med låga vakanser och nya hyresavtal som ingås på höga nivåer.

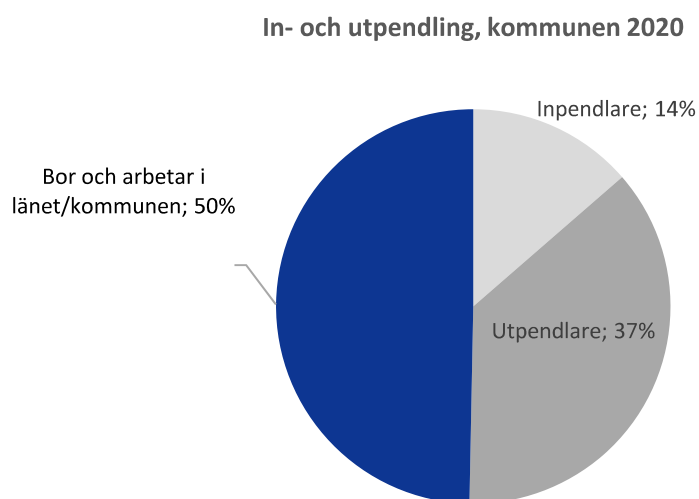
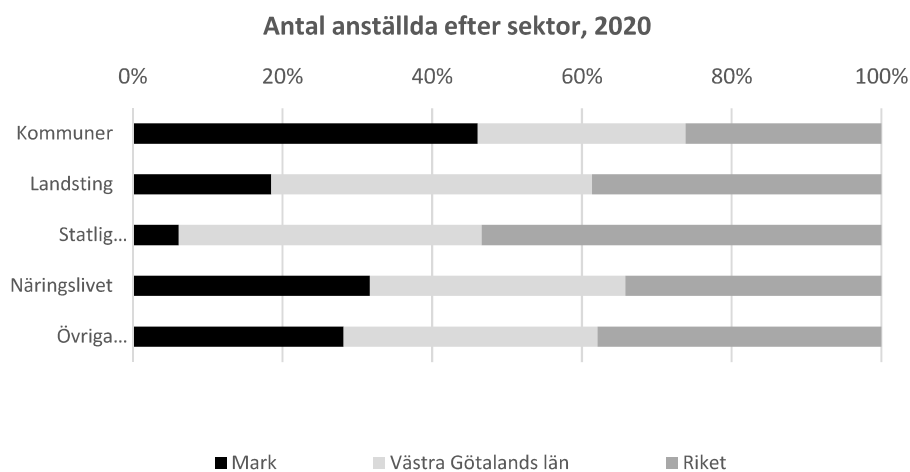
KPI steg med 6,5% oktober 2023 vilket medfört att merparten av lokalhyrorna har höjts med motsvarande under 2024. Inflations-
takten har de senaste två åren varit över Riksbankens mål om 2%
men har nu stabiliserats på nivåer under målet. Detta har lett till att
KPI i oktober 2024 är 1,6% vilket medför att lokalhyrorna höjs med
motsvarande under 2025.

Kommuninfo

Info om kommunen nedan;

	Mark	Västra Götalands län	Riket
Befolkning, 2024 kv 3	35 193	1 772 190	10 582 576
Befolkningstillväxt rull. 12 mån	-0,2%	0,3%	0,2%
Arbetslöshet, 2024-10	4,8%	6,3%	6,9%
Medianinkomst, 2020	335 100	346 700	343 900
Andel högutbildade*	11%	17%	18%





*Marknad avseende
värderingsobjektet*

Värderingsobjektet bedöms sammanfattningsvis ha något sämre marknadsförutsättningar.

Ortspris

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan 500 och 1 500 kr/kvm med ett medeltal kring 1 000 kr/kvm. Direktavkastningarna bedöms ligga mellan 9 och 12%. Värderingsobjektet bedöms vara sämre än snittet i ortsprismaterialet utifrån makroläget, avsaknaden av eget vatten och avlopp, standard och skick. Sammantaget torde marknadsvärdet ligga kring 600 – 800 kr/kvm eller totalt ca 600 000 – 800 000 kr och bedöms här som ett genomsnitt till 700 000 kr.

Kassaflödesanalys

Metoden innebär en analys av de framtida betalningsströmmar som en förvaltning av värderingsobjektet kan antas generera. Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värdetillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

*Kalkylränta /
Direktavkastningskrav*

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	10,00 %
- Lager	10,00 %
- Industri	10,00 %
Kalkylränta på totalt kapital	12,09 %
Inflation/KPI: 1% 2025, och därefter 2% per år.	
Kalkylperiod: 10 år (2025-01-01 - 2034-12-31)	

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm.

Restvärdet vid kalkylslut beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

Nyckeltal

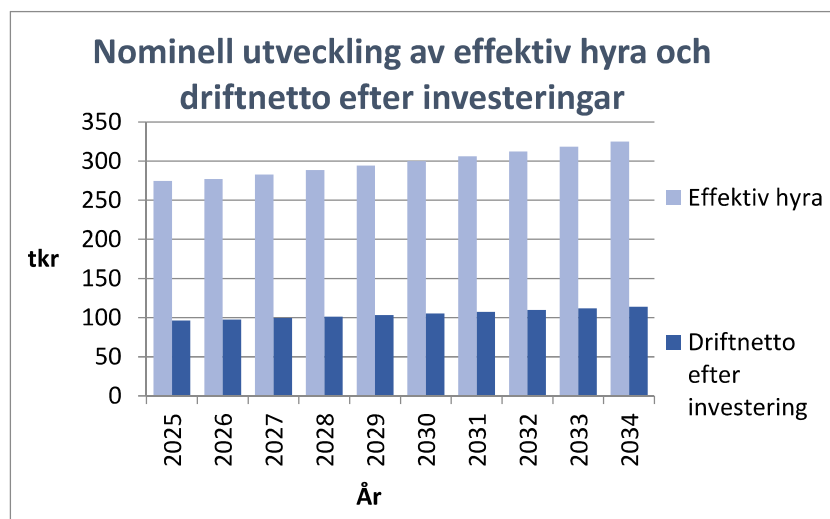
Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal

Marknadsvärde	1 100 000 kr
- Nuvärde av restvärde	371 093 kr
- Nuvärde av driftnetton	641 751 kr
Direktavkastning, år 1	8,75 %
Direktavkastning vid kalkylslut	10,00 %
Värde kr/m ²	991 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	2,59

Direktavkastningen är beräknad på kalkylresultatet med justering för eventuella värdetillägg och värdeavdrag.

Bedömd utveckling av effektiv hyra och driftnetto efter investeringar under kalkylperioden framgår av nedanstående diagram.



Känslighetsanalys

För att bättre kunna bedöma osäkerheten i värdebedömningen har vi låtit en av parametrarna; marknadshyra för lokaler, vakansgrad, drift och underhåll, inflation, kalkylränta och direktavkastningskrav vid kalkylslut förändras när övriga faktorer är oförändrade. Förändring av indata och av avkastningsvärdet framgår av tabellen.

Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	256	25
Vakansgrad	%-enheter	10	-282	-28
Drift & underhåll	%	10	-165	-16
Inflation	%-enheter	1	175	17
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-93	-9
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	116	11

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Torestorps-Brokvärn 1:13 i Marks kommun** bedöms vid värdetidpunkten 24-12-23 till:

Avkastningsmetoden: 1 100 000 kr

Ortsprismetoden: 700 000 kr.

700 000 kr
Sjuhundrausen kronor

Notering: Bedömningen är förhållandevis osäker då något direkt jämförbart objekt saknas i försäljningsstatistiken.

Kalmar 2024-12-23

FORUM FASTIGHETSEKONOMI



Andreas Ylipää
Civilekonom

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt 24-12-23 (kalkylstart 2025-01-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	642
Nuvärde av restvärde (tkr)	371
SUMMA (tkr)	1 013

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 1 100

Kassaflöde

	ÅR	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Bedömd helårsinflation		1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	<i>kr/m² 2025</i>										
Hyror, lokaler	247	275	277	283	288	294	300	306	312	318	325
Effektiv hyra	247	275	277	283	288	294	300	306	312	318	325
Drift & Löpande underhåll	-98	-109	-110	-112	-114	-116	-119	-121	-124	-126	-129
Periodiskt underhåll	-59	-65	-66	-67	-69	-70	-71	-73	-74	-76	-77
Fastighetsskatt etc	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-5	-5	-5	-5
Kostnader	-161	-178	-180	-183	-187	-191	-195	-199	-203	-207	-211
Driftnetto	87	96	97	99	101	103	105	107	110	112	114

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	96	Restvärde kalkylslut (tkr)	1 163
Norm. driftnetto, helår (tkr)	96		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	12,09		
Kalkylränta restvärde (%)	12,09	Marknadsvärde kr/m ²	991
Direktavkastning, initial, %	8,75	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	2,59
Direktavkastning vid kalkylslut, %	10,00		

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)			Bedömd marknadshyra			Not
				Exkl. tillägg kr kr/m ²	index/%	Hyrestillägg kr/m ²	Skattetillägg kr/m ²	Exkl. tillägg kr kr/m ²	Totalt exkl. f-skatt Totalt kr kr/m ²	
Byggnad 1 "Loppisbod"	Lager	60	25-12-31	12 000	200	-	-	200	200	-
Byggnad 2 "Lackeringsverkstad"	Verkstad	1 050	25-12-31	262 500	250	-	-	250	250	-
Summor / Genomsnitt		1 110		274 500	247	-	-	247	247	

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

Kalmar

Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar
Tel 0480 42 00 73

Växjö

Boda, 355 94 Vederslöv
Tel 073 209 61 11

Kristianstad

Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad
Tel 044 21 00 90

Värnamo/Jönköping

Järnvägsplan 1C, 331 37 Värnamo
Tel 0370 69 10 50



038 Allmän+Taxering 2024-12-23

Fastighet

Beteckning

Mark
Torestorps-Brokvärn
1:13

UUID:

909a6a6e-f788-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen
2012-05-25

Nyckel:

140806470

Län- och kommunkod

1463

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2024-08-27

Distrikt

Torestorp
Socken: Torestorp

Distriktskod

107017

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2024-12-20

Adress

Adress

Väghult Lahall 2
511 93 Torestorp

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6360163.3	360710.7



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	7 148 kvm	7 148 kvm	
1	7 148 kvm	7 148 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2016-10-10	D-2016-00460994:1

Köp (även transportköp): 2016-10-03
Köpeskilling: 2.600.000 SEK, avser även annan fastighet.
Anmärkning: Omfattar mark torestorps-brokvärn 1:5

1/2	2016-10-10	D-2016-00460994:2
-----	------------	-------------------

Köp (även transportköp): 2016-10-03
Köpeskilling: 2.600.000 SEK, avser även annan fastighet.
Anmärkning: Omfattar mark torestorps-brokvärn 1:5

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2023-11-08 567 075 sek (12235222374)	2023-11-09	D-2023-00356872:1

Anmärkningar:
Avser inskrivet ägande 59e3f0a2-3CE9-4179-A41C-65DC7BC5FE51

Utmätning 2023-11-08 567 075 sek (12235223018)	2023-11-09	D-2023-00356873:1
--	------------	-------------------

Anmärkningar:
Avser inteckning 00/13595
Avser inteckning 00/13596
Avser inteckning 09/33879

Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2024-08-26	D-2024-00272026:1
---	------------	-------------------

Anmärkningar:
Belastar mark torestorps-brokvärn 1:5

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 670.800 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	330.000 SEK	2000-10-02	00/13595
2	170.400 SEK	2000-10-02	00/13596
Anmärkning: Ny handling utfärdad 11/7225			
3	170.400 SEK	2009-11-03	09/33879

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	1463-210.1
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att använda vägen x för utfart			
Väg	Last	Officialservitut	1463-210.2
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att använda vägområdet y för utfart			
Väg	Last	Officialservitut	1463-1288.1
Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering			
Beskrivning: Rätt att använda område a för skogstransporter.			
Väg	Last	Officialservitut	1463-1288.2
Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering			
Beskrivning: Rätt att använda vägen b för skogstransporter.			
Upplag	Last	Officialservitut	1463-1288.3
Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering			
Beskrivning: Rätt att använda område c för upplag av skogsprodukter.			

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, lokaler (325)

408403-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	424.000 SEK	177.000 SEK	247.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
6	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet lokalmark 102349311.

Taxeringsvärde 247.000 SEK	Riktvärdeområde 1463900
Byggrätt ovan mark 900 kvm	Riktvärde byggrätt 275 SEK/kvm

Värderingsenhet lokaler 102348311.

Taxeringsvärde 177.000 SEK	Lokalyta 823 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 78.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1920	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar
Mark Torestorps-Brokovarn GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2000-06-30	1463-210
Fastighetsreglering	2010-03-05	1463-1288
Anläggningsåtgärd	2012-05-25	1463-1469

Ursprung

Mark Torestorps-Brokovarn 1:5

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Uddevalla

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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



038 Allmän+Taxering 2024-12-23

Gemensamhetsanläggning

Beteckning

Mark
Torestorps-Brokvärn
GA:1

UUID:
909a6a6e-fb82-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen
2012-05-25

Nyckel:

140807507

Län- och kommunkod

1463

Förvaltning

Enehagens samfällighetsförening

Ändamål

Väg

Delägare

Andelstalen avser endast drift.

Delägare	Andel
Mark Gäddarp 1:12	621
Mark Torestorps-Brokovarn 1:4	543
Mark Torestorps-Abborrhult 1:8	701
Mark Torestorps-Kulla 1:5	101
Mark Torestorps-Brokovarn 1:5	5004
Mark Kårte 1:4	371
Mark Torestorps-Kulla 1:33	1230
Mark Torestorps-Brokovarn 1:13	2426
Mark Torestorps-Kulla 1:43	641
Mark Fåglabäck 1:17	189
Mark Torestorps-Abborrhult 1:6	375
Mark Torestorps Prästgård 1:9	1829
Mark Torestorps-Kulla 1:10	447
Mark Torestorps Prästgård 1:72	1663
Mark Fåglabäck 1:14	2655
Mark Fåglabäck 1:7	1329
Mark Torestorps-Kulla 1:13	279
Mark Torestorps-Kulla 1:3	91
Mark Fåglabäck 1:15	2350
Mark Sandsered S:1	157
Mark Torestorps-Abborrhult 1:5	865
Mark Sandsered 1:4	3673
Mark Fåglabäck 1:16	225
Mark Torestorps Prästgård 1:27	883
Mark Fåglabäck 1:4	1388
Mark Torestorps-Kulla 1:50	1524
Mark Torestorps-Kulla 1:12	123
Mark Fåglabäck 1:11	234
Mark Nordgärdet 1:1	1353
Mark Fåglabäck 1:20	2973
Mark Fåglabäck 1:12	177
Mark Torestorps-Kulla 1:51	1524
Summa registrerade andelstal: 37944.0	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Förrättning enligt lagen om enskilda vägar	1948-12-05	15-TOE-198
Anläggningsåtgärd	2012-05-25	1463-1469

Föreningsinformation

Föreningsnamn ENEHAGENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Adress VÄGHULT ENEHAGEN, 51193 TORESTORP	Organisationsnummer 717913-9360	
Säte Mark	Typ Samfällighetsförening	Registrerad 2012-10-04	Senast uppdaterad 2020-10-28
Räkenskapsår 01 jan - 31 dec	Firmatecknare ORDFÖRANDE OCH KASSÖR VAR FÖR SIG	Föreningsstämma 2013-04-21	

Förvaltningsobjekt

Objekt	Ändamål	Anmärkning
MARK TORESTORPS-BROKVARN Vagar GA:1		

Källa: Lantmäteriet

Köpinformation															
#	Kommun	Fastighet	Typkod	Total area	Bostads area	Lokal area	Area prod	Area kontor	Area lager	Värdeår	Areal	Köpedatum	Pris	Kr/Kvm	K/T
9	Uddevalla	RÖDSHULT 1:31	433	324	0	0	0	0	324		2211	2024-08-06	485	1497	1.17
93	Skövde	VEVSTAKEN 7	426	2767	0	0	0	830	1937		11939	2021-03-01	4082	1475	0.38
40	Tidaholm	HYVELN 7	433	86	0	0	86	0	0		1375	2023-05-02	125	1453	0.37
86	Ulricehamn	SVARVEN 3	423	1035	0	0	770	265	0		5959	2021-05-07	1492	1442	0.39
42	Trollhättan	RÖRSTORP 3:3	431	1260	0	0	285	200	775		5116	2023-03-31	1800	1429	1.74
17	Ulricehamn	GULLERED 5:13	431	365	0	0	205	0	160		6964	2024-03-01	513	1405	1.00
78	Falköping	MJÖLNAREN 3	432	784	0	0	0	164	620		5617	2021-09-01	1100	1403	1.62
80	Falköping	MJÖLNAREN 3	432	784	0	0	0	164	620		5617	2021-06-30	1100	1403	1.62
65	Mark	ASSBERG 5:26	424	2765	0	0	2092	0	0		6586	2022-02-28	2920	1396	0.78
97	Svenljunga	MOGA 1:118	432	1441	0	0	120	60	1261		6764	2021-01-12	2000	1388	0.98
44	Mark	SJÖBY 3:55	424	289	0	0	184	19	86		3028	2023-03-14	400	1384	1.02
45	Vara	VARA 37:7	423	1992	0	0	620	532	840		6685	2023-02-02	2721	1366	0.75
85	Skövde	RUNSTAVEN 1	433	871	0	0	273	355	243		2857	2021-06-01	1184	1359	0.37
56	Dals-Ed	KÄRSLÄTT 1:39	426	2222	0	0	1392	180	650		8189	2022-05-17	3000	1350	1.15
63	Dals-Ed	BRÄTEN 1:89	432	126	0	0	0	0	126		1091	2022-03-11	170	1349	1.33
37	Skövde	BROMSAREN 2	431	2971	0	0	721	464	1786		8398	2023-05-26	3931	1323	0.48
46	Mark	ARATORP 5:52	426	1005	0	0	300	75	630		2948	2023-01-31	1329	1322	0.77
72	Tranemo	MOGHULT 1:223	420	950	0	0	0	0	950		10750	2022-01-10	1250	1316	1.61
31	Hjo	FRIDENE 2:9	432	500	0	0	0	150	350		3060	2023-08-25	650	1300	1.90
3	Bengtstors	DINGELVIK 1:47	426	274	0	0	104	0	170		1700	2024-09-30	350	1277	1.79
82	Mark	BERGHEM 2:7	423	1222	0	0	645	0	577		19544	2021-06-06	1500	1227	0.96
11	Tidaholm	TÅRNAN 13	431	678	0	0	217	172	289		4229	2024-08-01	800	1180	0.85
33	Skara	MARUM 23:1	431	340	0	0	180	90	70		2548	2023-08-01	400	1176	1.23
95	Borås	VATUNGA 7:2	432	550	0	0	0	0	550		4168	2021-02-08	635	1155	1.40
51	Tranemo	KARLSRO 2:5	432	1660	0	0	0	0	1660		27879	2022-09-01	1900	1145	1.33
6	Uddevalla	KURÖD 4:39	426	2235	0	0	1755	0	480		4695	2024-08-30	2433	1089	0.53
28	Bengtstors	KARLSBERG 11	432	1116	0	0	0	173	943		3104	2023-10-05	1200	1075	0.92
75	Borås	SÄLGERED 1:8	432	1494	0	0	500	0	994		12740	2021-11-11	1600	1071	0.88
62	Uddevalla	SVANBERGSLYCKKAN 4	426	1909	0	0	0	458	1451		6334	2022-03-29	1977	1036	0.37
5	Mark	ARATORP 1:10	431	487	0	0	190	25	272		8096	2024-09-18	500	1027	0.52
64	Tranemo	LIMMARED 24:2	424	543	0	0	278	0	265		1958	2022-03-07	550	1013	1.19
54	Alingsås	MELLBY 12:1	432	280	0	0	0	80	200		4230	2022-07-06	278	993	0.62
53	Götene	BRÄNNEBRONA 1:26	431	1127	0	0	35	0	1092		11278	2022-07-21	1100	976	1.22
20	Tibro	STÅMJÄRNET 10	432	1384	0	0	600	40	744		16008	2023-12-29	1323	956	0.41
27	Ulricehamn	LENA 6:17	431	678	0	0	145	128	405		1230	2023-10-16	625	922	2.31
58	Mariestad	BJÖRSÅTER 48:1	432	1805	0	0	680	250	875		6371	2022-05-04	1661	920	1.41

Köpinformation															
#	Kommun	Fastighet	Typkod	Total area	Bostads area	Lokal area	Area prod	Area kontor	Area lager	Värdeår	Areal	Köpedatum	Pris	Kr/Kvm	K/T
67	Mariestad	UTBY 14:2	426	1129	0	0	497	200	432		2880	2022-02-23	1000	886	1.25
73	Mariestad	UTBY 14:2	426	1129	0	0	497	200	432		2880	2022-01-01	1000	886	1.25
70	Ulricehamn	DALAKVARN 1:5	423	348	0	0	278	70	0		1247	2022-01-18	300	862	1.04
77	Tranemo	TRANEMO 1:80	423	2351	0	0	1583	110	658		12567	2021-09-09	2000	851	0.66
88	Värgårda	HAMMAREN 9	423	1625	0	0	1200	0	425		9770	2021-04-27	1349	830	0.47
25	Bengtstors	KARLSBERG 10	433	880	0	0	213	240	427		4622	2023-11-20	718	816	0.53
21	Götene	MYRÅSEN 1:8	433	516	0	0	0	0	516		3331	2023-12-17	420	814	1.39
76	Tidaholm	PILEN 3	432	1527	0	0	0	148	1379		6045	2021-11-01	1200	786	0.50
32	Tranemo	LIMMARED 3:2	420	2700	0	0	2500	200	0		7210	2023-08-09	2109	781	1.00
52	Svenljunga	HALLINGSNÅS 1:81	424	630	0	0	400	0	230		3756	2022-08-31	486	771	1.29
26	Ulricehamn	GÄRDÖ 1:3	424	790	0	0	440	0	350		6901	2023-11-15	600	759	0.50
91	Bengtstors	BENGTSFORS 2:2	426	605	0	0	444	151	10		7644	2021-03-19	450	744	0.29
12	Bengtstors	BJÖRTVETEN 1:57	423	1750	0	0	1530	220	0		19050	2024-07-01	1300	743	0.77
4	Vara	HALVÅS 5:59	432	364	0	0	0	0	364		3392	2024-09-19	270	742	0.78
10	Borås	SANDARED 1:17	424	750	0	0	380	100	270		2060	2024-08-01	536	715	0.46
61	Tranemo	GUDARP 39:241	432	700	0	0	0	0	700		11160	2022-03-31	500	714	0.34
59	Tidaholm	GIMLE 9	431	450	0	0	400	0	50		1132	2022-04-01	300	667	0.70
29	Värgårda	GÄSTGIVAREN 8	432	443	0	0	0	0	443		2328	2023-09-05	293	661	0.39
18	Härnryda	LANDVETTER 3:197	423	237	0	0	118	119	0		2927	2024-02-29	150	633	0.17
79	Tidaholm	TRAPPAN 4	426	400	0	0	0	270	130		1192	2021-06-30	249	623	0.50
98	Ulricehamn	KÄTTEBO 1:21	424	1258	0	0	978	110	170		2314	2020-12-31	762	606	1.00
1	Lerum	ÖLSLANDA 10:79	432	555	0	0	0	0	555		1989	2024-11-22	336	605	0.28
71	Dals-Ed	ED 4:7	426	223	0	0	128	70	25		1105	2022-01-13	130	583	0.33
50	Ulricehamn	PÄBO 4:20	424	389	0	0	297	0	92		1262	2022-10-18	220	566	1.16
34	Färgelanda	NOLBY 1:24	423	245	0	0	161	0	84		12537	2023-07-12	130	531	0.17
92	Lidköping	SALEBY 14:2	431	842	0	0	660	182	0		3680	2021-03-10	435	517	0.38
74	Svenljunga	BROKVARN 4:15	433	1532	0	0	460	68	1004		17783	2021-12-01	788	514	0.24
14	Svenljunga	LÄGGARED 3:7	424	480	0	0	340	0	140		2450	2024-05-22	240	500	1.09

BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

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