

VÄRDEUTLÅTANDE

**Fastigheten Lysekil Skaftö-Fiskebäck 1:411
Småhus**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ALLMÄNT.....	3
BESIKTNING.....	3
TOMT.....	4
BYGGNAD.....	4-5
OMDÖME.....	5
EKONOMISKA DATA.....	5
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
BILAGOR.....	7-

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	Lysekil Skaftö-Fiskebäck 1:411
Adress:	Daniels väg 7 45178 Fiskebäckskil
Kommun:	Lysekil
Uppdragsgivare:	Kronofogden Försäljning Syd
Värdetidpunkt:	December 2024
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion. Något annat syfte, som t.ex. för kreditprovning, finns inte.

BESIKTNING

Besiktning	2024-12-05 av undertecknad i närvaro av en av fastighetsägarna.
Omfattning	In- och utvändigt. Utvändigt besiktning har skett från markplan. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den kan motsvara en överlåtelsebesiktning som skulle kunna ersätta en säljares upplysningsplikt eller en köparens undersökningsplikt enl. JB 4:19.
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	1 637 m ² enligt uppgift i fastighetsregistret. Bergs- och naturtomt. Utsikt mot havet i väster.
Läge	Relativt högt och fritt läge i småhusområde ca 800 m söder om Fiskebäckskils samhälle.
VA och el	Kommunalt vatten och avlopp. El indragen.
Energideklaration	Någon giltig energideklaration finns inte hos Boverket.
Planbestämmelser	Fastigheten belägen inom detaljplan från 1973-02-26.
GA	Fastigheten ingår enligt fastighetsregistret i gemensamhetsanläggningen Lysekil Skaftö-Fiskebäck GA:4 som avser väg. Förvaltning genom Fiskebäcks vägförening. Årsavgift 1 500 kr.
Servitut mm	Inget känt servitut eller annan nyttjanderätt.

BYGGNAD

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp	Fristående 1-planshus utan källare.
Byggnadsår	1988 enligt taxeringen.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biarea 80 m ² resp. 0 m ² enligt taxeringen.
Innehåll	Bostadsplan: hall, kök, allrum, tre sovrum, duschrum med WC som även innehåller tvättutrustning.
Grundmurar	Betong
Grundläggning	Torpargrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Träpanel
Yttertak	Takpannor
Fönster	Treglas
Golvbeläggningar	Trä
Tak	Målat, träpanel
Kök	Målade luckor. Elspis (ca 35 år), fläkt, kyl (ca 10 år), frys (ca 10 år), diskmaskin (ca 10 år).

Våtrum	Bostadsplan
golv	Plastmatta
väggar	Plasttapet
inredning	WC, tvättställ, dusch
övrigt	Ljust porslin
skick	Normalt
Tvättavdelning	Bostadsplan (i duschrum)
inredning	Tvättmaskin (ca 8 år), torktumlare (ca 8 år). varmvattenberedare
Ventilation	Självdreg.
Uppvärmnings-system	Direktverkande el. Braskamin (bör kollas före eldning).
Övrigt	Träaltaner kring huset varav en delvis under tak.
Garage	Saknas.
Uthus	Friggebod ca 10 m ² för enkelt sommarboende. El indragen. Vidbyggt med friggeboden finns ett förråd på ca 5 m ² .
Anmärkning	På sikt kommer yttertaket att behöva bytas.

OMDÖME

Läge	Attraktivt läge med havsutsikt på avstånd
Efterfrågan	Relativt god
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Normal
Planlösning	Normal för storlek och hustyp
Standard	Normal
Underhåll	Normalt

Objektet som helhet Sammantaget normalt för området

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde, FFT24	Mark	2 035 000 kr	Typkod: 220, bebyggd småhusenhet
	Byggnad	1 324 000 kr	
	Totalt	3 359 000 kr	

Objektets taxeringsvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 (FFT24) har kontrollerats med avseende på värdefaktorer. Utifrån dessa bedöms taxeringsvärdet som rimligt.

Pantbrev 7 st. Totalt 2 100 000 kronor.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att köpeskillingskoefficienten (K/T) för närvarande är ca 1,5. Köpeskillingskoefficienten applicerad på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten på 5 000 000 kr.

Med hänsyn till värderingsobjektets läge, storlek, ålder, standard, underhållsskick och nuvarande osäkra marknadsläge mm bedöms marknadsvärdet vara 4 900 000 kr.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Lysekil Skaftö-Fiskebäck 1:411 bedöms vid värdetidpunkten december 2024 vara:

**FYRAMILJONERNIOHUNDRATUSEN KR
(4 900 000 KR)**

Forum Fastighetsekonomi

Göteborg 2024-12-08

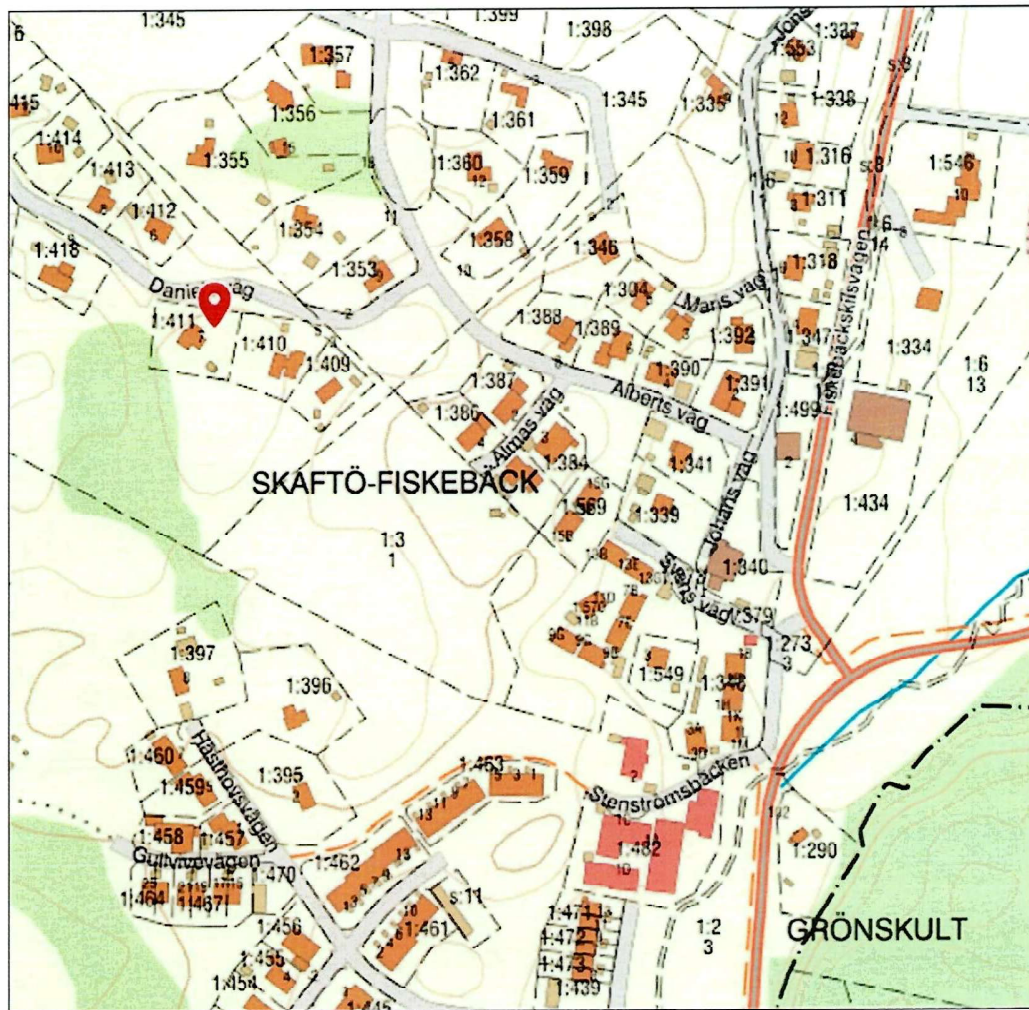


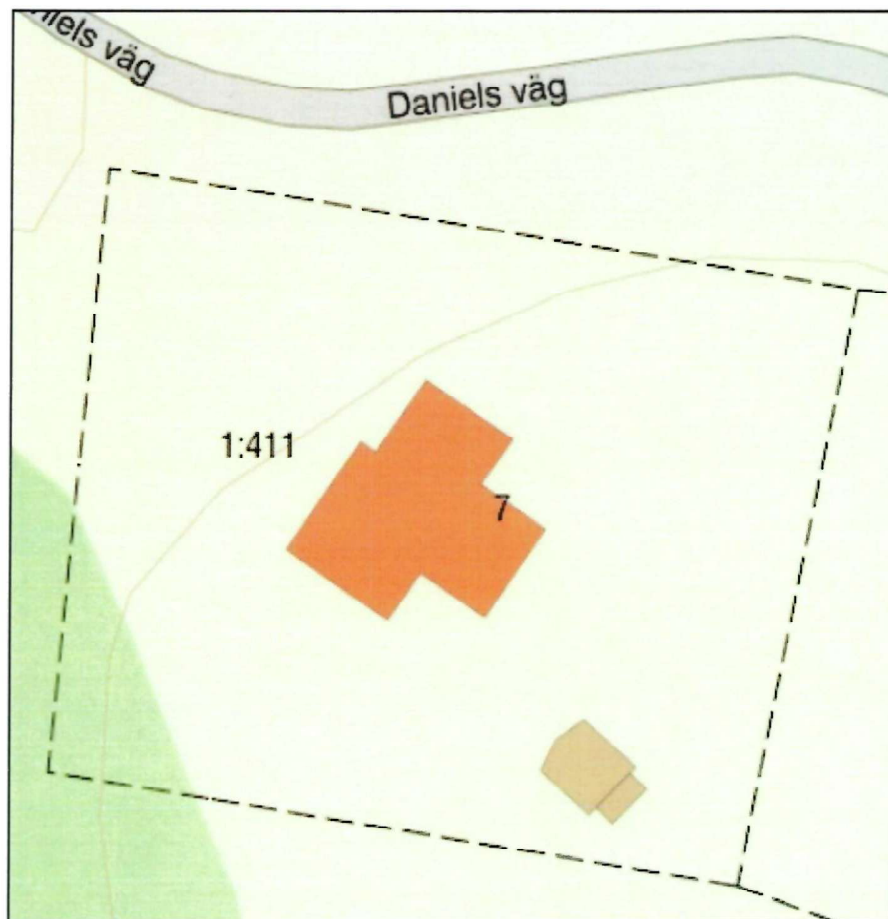
Bengt Gustafsson
Värderingsman



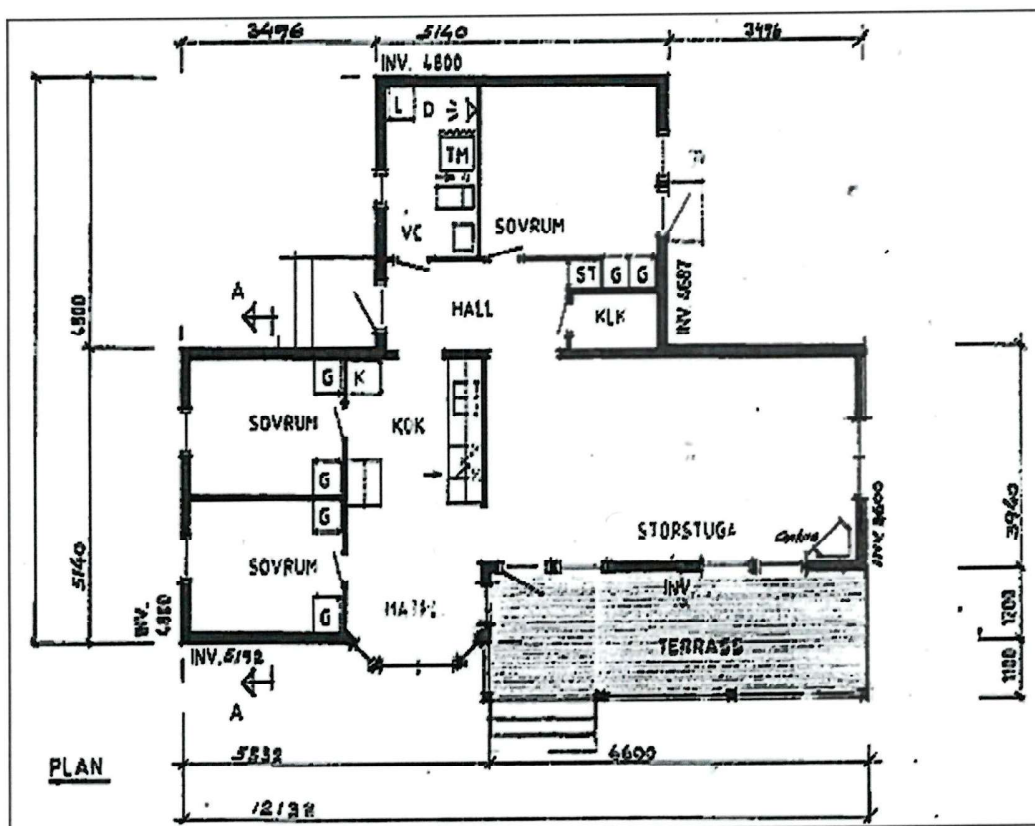
Andreas Ylipää
Civilekonom
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad
Fastighetsvärderare







Ritning från kommunen. Avvikelser kan förekomma.





038 Allmän+Taxering 2024-12-02

Fastighet

Beteckning		
Lysekil	UUID:	
Skaftö-Fiskebäck	909a6a67-2c16-90ec-e040-ed8f66444c3f	
1:411		
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
140215584	1484	2024-11-20
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Skaftö	109036	2024-11-29
Socken: Skaftö		

Adress

Adress
Daniels Väg 7
451 78 Fiskebäckskil

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6460893.5	291726.8

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 637 kvm	1 637 kvm	

Anteckningar

Innehåll

Betalningssäkring verkställd 2024-05-31 för 535 791 sek

Inskrivningsdag

2024-06-03

Akt

D-2024-00173893:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande b483b39e-218f-4ffd-bdbd-6d7feaa5c17e

Utmätning 2024-05-31, 354 422 sek, 12242887672

2024-06-03

D-2024-00173893:2

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande b483b39e-218f-4ffd-bdbd-6d7feaa5c17e

Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas

2024-09-18

D-2024-00302524:1

Anmärkningar:

Rättat d-2024-00389767:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 2.100.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	200.000 SEK	1987-11-04	87/17711
2	150.000 SEK	1987-11-25	87/19021
3	150.000 SEK	1989-11-08	89/23106
Innehavare: 92/10936 Nordbanken Box 233 70144 Örebro			
4	300.000 SEK	1990-10-31	90/20263
5	600.000 SEK	2000-12-06	00/8532
6	300.000 SEK	2006-03-27	06/10213
7	400.000 SEK	2012-02-06	12/3486

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Fritidsområde, Del av fiskebäck 1:3	1973-02-26	14-SKA-1113
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

283682-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	3.359.000 SEK	1.324.000 SEK	2.035.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 020340302.

Taxeringsvärde 2.035.000 SEK	Riktvärdeområde 1484039	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 637 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 020341302.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.324.000 SEK	Total standardpoäng 25
Bostadsyta 80 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 80 kvm
Nybyggnadsår 1988	Tillbyggnadsår	Värdeår 1988
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Lysekil Skaftö-Fiskebäck GA:4

Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1975-01-24	14-SKA-1146
Ursprung			
Lysekil Skaftö-Fiskebäck 1:401			
Tidigare Beteckning			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
O-Skaftö Fiskebäck 1:411		1987-05-06	1484-87/6
Ajourforande inskrivningsmyndighet			
Lantmäteriet	Kontorbeteckning:		
	Uddevalla		
	Telefon: 0771-63 63 63		

Källa: Lantmäteriet



036 Allmän 2024-12-02

Gemensamhetsanläggning

Beteckning		Senaste ändringen i allmänna delen
Lysekil	UUID:	2024-10-21
Skaftö-Fiskebäck	909a6a67-2a80-90ec-e040-ed8f66444c3f	
GA:4		
Nyckel:	Län- och kommunkod	
140215178	1484	
Förvaltning		
Fiskebäcks vägförening		

Ändamål

Väg

Delägare

Delägare	Andel
Lysekil Skaftö-Fiskebäck 1:342	
Lysekil Skaftö-Fiskebäck 1:318	
Lysekil Skaftö-Fiskebäck 1:377	
Lysekil Skaftö-Fiskebäck 1:340	
Lysekil Skaftö-Fiskebäck 1:371	
Lysekil Skaftö-Fiskebäck 1:354	
Lysekil Skaftö-Fiskebäck 1:392	
Lysekil Skaftö-Fiskebäck 1:361	
Lysekil Skaftö-Fiskebäck 1:337	
Lysekil Skaftö-Fiskebäck 1:412	
Lysekil Skaftö-Fiskebäck 1:327	
Lysekil Skaftö-Fiskebäck 1:345	
Lysekil Skaftö-Fiskebäck 1:357	
Lysekil Skaftö-Fiskebäck 1:368	
Lysekil Skaftö-Fiskebäck 1:410	
Lysekil Skaftö-Fiskebäck 1:311	
Lysekil Skaftö-Fiskebäck 1:376	
Lysekil Skaftö-Fiskebäck 1:353	
Lysekil Skaftö-Fiskebäck 1:386	
Lysekil Skaftö-Fiskebäck 1:415	
Lysekil Skaftö-Fiskebäck 1:390	

FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

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