

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Ulricehamn Kullagården 1:10**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-433-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Ulricehamn Kullagården 1:10 som består av ett småhus med tillhörande komplementbyggnader.
SYFTE	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid eventuell försäljning.
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	2025-03-14
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan. De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare. Croisette AB tillika deras dotterbolag, ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-02-25 av Niklas Karlsson. Fastighetsägare närvarade också under inspektionen. Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.

VÄRDERINGS-
UNDERLAG

Följande uppgifter har varit underlag för värderingen:

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

I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar 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 avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget väster om Hulu inom Ulricehamns kommun. Det finns buss med hållplats på cirka 1,5 kilometers avstånd från värderingsobjektet. Större trafikled, riksväg 157 finns på cirka 1,3 mils avstånd.

Närområdet består i huvudsak av småhus och värderingsobjektet bedöms ligga lantligt. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala delarna av Gällstad.

Avstånd i km

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedels- butik	Affärs- centrum
Ca 4 km	1,5 km	Ca 1,2 km	Ca 13 km

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).

Ulricehamn Kullagården 1:10

Kommun	Ulricehamn
Adress	Strömsdal 105, 523 94 Tvärred
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	1 977 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220 – Småhusenhet, bebyggd
<i>Byggnad</i>	469 000 SEK
<i>Mark</i>	239 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1967

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Vatten saknas Avlopp enskilt (Enligt taxerade uppgifter) Vid inspektionstillfället fanns vatten. Enligt dokument från Ulricehamns kommun medgavs fastighetsägaren år 1977 att installera en förmultningsklosett inom fastigheten. Potentiella köpare rekommenderas att vidare undersöka avloppet. Enligt nya uppgifter från Ulricehamns kommun finns det en mindre trekammarbrunn, ingen dokumentation finns. Vid en eventuell inspektion skulle troligtvis åtgärder behövas.
---------------------------	--

*Servitut, samfällighet
etc*

-

Pantbrev

5 st om totalsumma på
363 000 SEK

Tomt

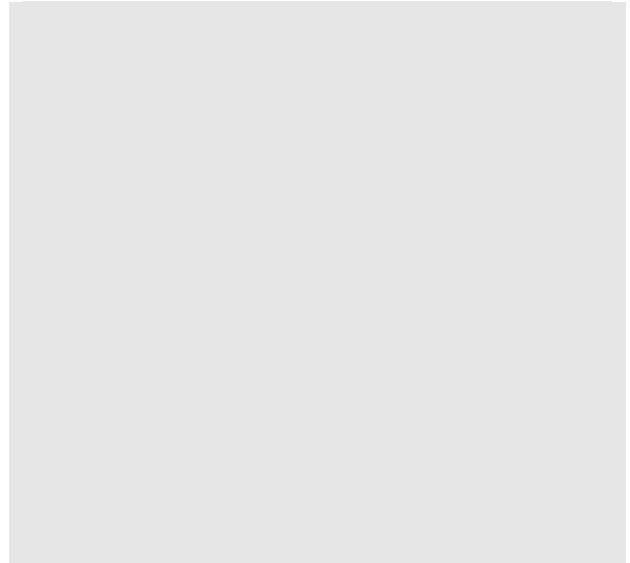
Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 977 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor/trädgård.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas inte av en detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.





G



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av ett fritidshus i 1 plan med källare. Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Kyl och Frys

Beskrivning:

Väggarna är målade och har bröstpanel
Golv består av plastmatta
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	gott

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Handfat
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna har våtrumstapet
Golv består av våtrumsmatta

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

- | | |
|---|---|
| Golv | Väggar |
| ☒ Laminat | ☒ Tapet |
| ☒ Trä | |

Beskrivning:

Sovrummen har laminatgolv och vardagsrummet har trägolv som är i behov av renovering. På källarplan finns en tvättstuga och ett pannrum / förråd.

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	Eftersatt och gott

Kompletterande byggnader:

Redskapsbod och ett mindre garage finns på tomten.

Info om bostaden (taxerade uppgifter)

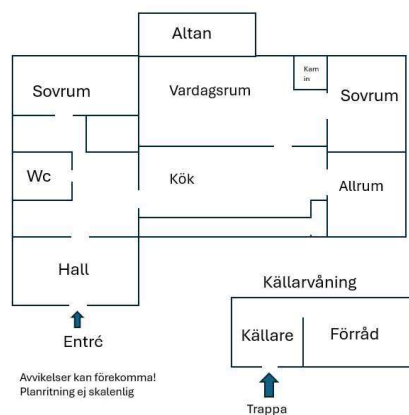
Byggår	1967
Byggnadstyp	Villa
Boyta	100 m ²
Biyta	19 m ²

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare & krypgrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	2-glas
Yttertak	Tegelpannor
Uppvärmningssystem	Luftburet värmesystem
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Finns inte
Övrigt	-

Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc. Normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår.



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 förvärs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

Bedömning

Byggnadens bedöms ha ett lågt till normalt skick och standard med hänsyn till dess nybyggnadsår. För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus med liknande lägen och storlek i närområdet studerats. Värderingsobjektet bedöms ha sämre skick och standard än majoriteten av jämförelseobjekten.

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Ulricehamn Kullagården 1:10
	Värdetidpunkt	2025-03-14
	Syfte	eventuell försäljning

ORTSPRISMETODEN

cirka 550 000– 750 000 kronor

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 5 500 – 7 500 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Ulricehamn Kullagården 1:10 vid värdetidpunkten till:

650 000 SEK

Sexhundrafemtio tusen svenska kronor

Göteborg 2025-06-26

Jenny Fält

BSc. Fastighetsutveckling & MSc. Fastighetsekonomi

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Niklas Karlsson

Fastighetsvärderare

Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Fastighetsutdrag

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 VÄRDEUTLÅTANDETS OMFATTNING

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard"
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet

3 MILJÖFRÅGOR

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning
- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger

någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 BESIKTNING, TEKNISKT SKICK

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
 - Brister i de delar som ej besiktats

5 ANSVAR

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 VÄRDEUTLÅTANDETS AKTUALITET

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 VÄRDEUTLÅTANDETS ANVÄNDNING

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET

ULRICEHAMN KULLAGÅRDEN 1:10

Aktualitet fastighetsregistret: 2023-08-04 00:00:00

Objektidentitet: 909a6a6d-a0b9-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län: 14, Västra Götaland

Kommun: 91, ULRICEHAMN

Övriga noteringar:

Socken: Tvärred

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning: P-TVÄRRED KULLAGÅRDEN 1:10

Omregistreringsdatum: 1990-06-06

Akt: 1584-420

URSPRUNG

ULRICEHAMN KULLAGÅRDEN 1:2

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr): 140693876

Distrikt: 107078,Tvärred

ADRESS

Adress: Strömsdal 105

Postnr: 523 94

Postort: Tvärred

Kommundel: Tvärred

AREAL

Totalareal: 1 977 kvm
0,20 ha

Varav land: 1 977 kvm
0,20 ha

Varav vatten: 0 kvm
0 ha

LÄGE, KARTA

Område: 1.

N:(SWEREF99) 6396623,21

E: 397779,38

X:(RT90) 6400053,72

Y: 1349740,39

Gå till: 

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga: Avstyckning

Datum: 1969-07-04

Akt: 15-TVÄ-448

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT



Beräknad aktualitet
inskrivningsdelen: 2025-02-12

Senaste ändring för fastigheten: 2022-04-25

Inskrivningskontor

Lantmäteriet, fastighetsinskrivning Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

I88/10314, I91/632, I91/20420, I91/20421, Ö96/1421, I91/634, I91/20744, Ö97/3520, L86/1887, L91/630, L86/1888, I97/5490, I97/5491, Ö98/361, L97/22727

LAGFART



INTECKNINGAR



Antal inteckningar: 5 st, Summa: 363 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1
Belopp: SEK 127 500
Akt: 86/9481 Beviljad
Inskrivningsdag: 1986-06-18

Datapantbrev: Företrädesordning 2
Belopp: SEK 72 500
Akt: 86/9482 Beviljad
Inskrivningsdag: 1986-06-18

Datapantbrev: Företrädesordning 3
Belopp: SEK 102 000
Akt: 91/631 Beviljad
Inskrivningsdag: 1991-01-09

Datapantbrev: Företrädesordning 4
Belopp: SEK 36 000
Akt: 91/633 Beviljad
Inskrivningsdag: 1991-01-09

Datapantbrev: Företrädesordning 5
Belopp: SEK 25 000
Akt: 91/11175 Beviljad
Inskrivningsdag: 1991-06-24

ANTECKNINGAR



Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE



AVTALSRÄTTIGHETER



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION



Det finns 3 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår:	2024
Taxeringsid:	374344-8
Taxeringsvärde kr:	708 000
Tax.enhet avser:	
ULRICEHAMN KULLAGÅRDEN 1:10	

Värderingsenheter

Småhusmark

Skatteverkets id:	86473122024
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	239 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	239 000
Riktvärdeområde:	1491035
Areal i kvm:	1 977
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.
Vatten:	Saknas.
Avlopp:	Enskilt.

Småhusbyggnad

Skatteverkets id:	86483122024
Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	469 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	519 000
Riktvärdeområde:	1491035
Justeringsorsak:	Fukt- eller mögelskador
Boyta i kvm:	100
Biyta i kvm:	19
Tot. värdegr. yta i kvm:	104
Summa standardpoäng:	23
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Nybyggnadsår:	1967
Värdeår:	1967
Under byggnad:	Nej
Placerad på värdeenhets:	86473122024 (Skatteverkets id)



Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A