

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Färgelanda Torsberg 1:12



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1135-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Färgelanda Torsberg 1:12 som består av ett småhus.
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 exekutiv 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	Juni 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-06-25 av Niklas Karlsson och Lotta Gustavsson. Personal från Kronofogdemyndigheten 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
- Utdrag från fastighetsregistret
- Ortsprismaterial
- Kartor

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 bilaga Villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Ödeborg ca 5 kilometer söder om Färgelanda. Allmänna kommunikationer finns i form av buss. Större trafikleder finns genom väg 172 i nära anslutning.

Närområdet består i huvudsak av småskalig bebyggelse. Närmaste service och affär återfinns i Färgelanda.

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).

Färgelanda Torsberg 1:12

Adress	Munkedalsvägen 15 Torsbergsvägen 1 Idrottsvägen 2 458 40 Ödeborg
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	2 182 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter (2024)	
<i>Typkod</i>	220, småhusenhet, bebyggd
<i>Byggnad</i>	165 000 SEK
<i>Mark</i>	194 000 SEK
<i>Totalt</i>	359 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1929
Övrigt	
<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp (Enligt taxerade uppgifter)
<i>Servitut, samfällighet, GA etc</i>	Andel i gemensamhetsanläggning: Färgelanda Vrine GA:2 vars ändamål är vägförening
<i>Pantbrev</i>	8 stycken om totalt 360 000 SEK

Tomt

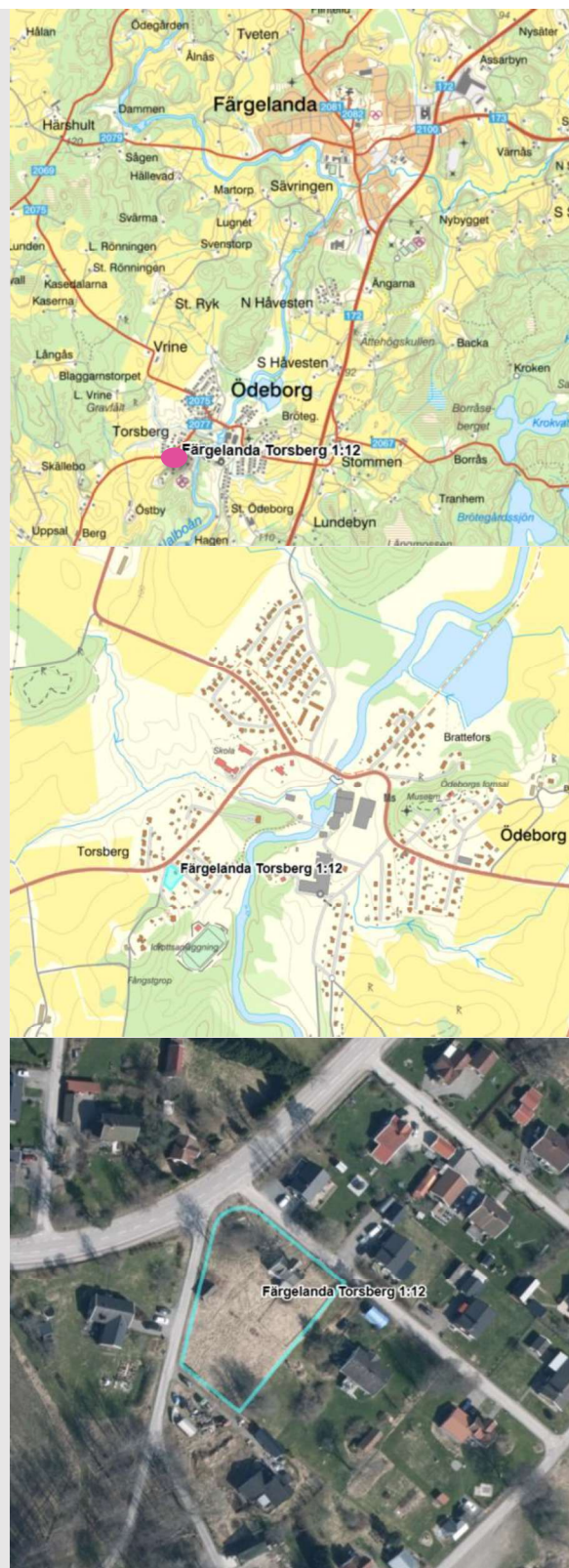
Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 2 182 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av vildvuxen tomtmark.

Det finns förekomst av parkslide på tomten.

Planföresättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan. Se bifogat fastighetsutdrag.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

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

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Keramikhäll
- ☒ Inbyggd ugn
- ☒ Kombinerad kyl och frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golvet består av laminat/plastmatta
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel/målat

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum (ovanvåning)

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Tvättställ
- ☒ Tvättmaskin
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Info om bostaden

Byggår	1909
Byggnadstyp	Villa
Boyta	65 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	22 m ² (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Torpargrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Eternit
Fönster	2-glas kopplade i Trä
Yttertak	Tegelpannor
Uppvärmningssystem	Direktverkande el
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Ingen uppgift
Försäkring	Ingen uppgift
Övrigt	Kamin finns, funktion okänd

El avstängd

Byggnaden har troligen stått ouppvärmd under en längre tid.

Fuktskador finns i såväl golvmaterial som innertak mm.

WC (bottenvåning)

Förekommande ytskikt och utrustning

☒ Tvättställ

☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna har tapet

Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Övriga rum

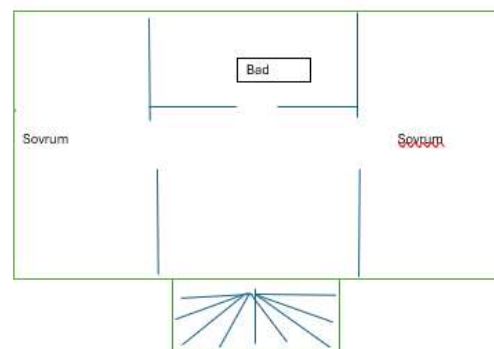
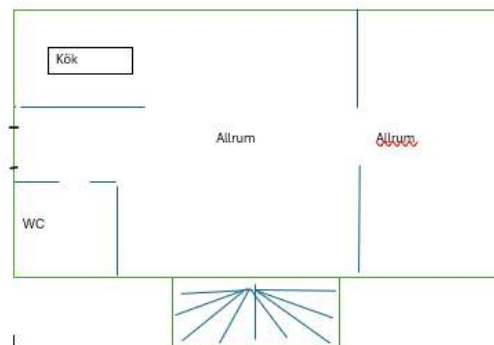
Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Målat

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Kompletterande byggnader:

Uthusbyggnad i träkonstruktion med trägolv. Ingen el. Renoveringsbehov föreligger.



Ej mått- och skalenlig. Avvikelse kan förekomma.

Bedömning

Äldre 1,5 plansvilla på stor, vildvuxen trädgårdstomt. Omfattande renoveringsbehov såväl invändigt som utvändigt föreligger.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som relativt begränsad med hänsyn till värderingsobjektets skick.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats. Värderingsobjektet bedöms ha väsentligt sämre skick och standard än majoriteten av jämförelseobjekten.

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 förvärvs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Färgelanda Torsberg 1:12
	Värdetidpunkt	Juni 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN Bedömt intervall areamethoden, totalt		cirka 225 000 – 300 000 kronor cirka 3 500 – 4 600 kr/m ²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Färgelanda Torsberg 1:12 vid värdetidpunkten till:

275 000 SEK

Tvåhundrasjuttiofemtusen svenska kronor

Göteborg 2025-07-04



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson

Junior Associate

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.



Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



FÄRGELANDA TORSBERG 1:12

Aktualitet fastighetsregistret:

2003-03-13 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6e-26cb-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

39, FÄRGELANDA

Övriga noteringar:

Socken: Ödeborg

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-ÖDEBORG TORSBERG 1:12

Omregistreringsdatum:

1991-05-15

Akt:

1580-450

URSPRUNG ⓘ

FÄRGELANDA TORSBERG 1:8

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140728233

Distrikt:

110003,Ödeborg

ADRESS



Adress:

Munkedalsvägen 15

Torsbergsvägen 1

Idrottsvägen 2

Postnr:

458 40

Postort:

Ödeborg

Kommundel:

Ödeborg

Ödeborg

Ödeborg

AREAL ⓘ



Totalareal:

2 182 kvm

0,22 ha

Varav land:

2 182 kvm

0,22 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6493087,31

E:

323424,8

X:(RT90)

6497458

Y:

1276501

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Inlösen

Datum:

1951-01-27

Akt:

15-ÖDA-173

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



FÄRGELANDA VRINE GA:2

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-06-19

Senaste ändring för fastigheten:

2025-05-30

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L66/341, I70/86, Ö97/4647, L97/5071, L07/6028

LAGFART



Personnummer:
Adress:
Akt: 10/34102 Beviljad
Inskrivningsdag: 2010-10-12, Andel: 1/2

Fång: Köp 2010-09-30 Andel: 1/2
Akt: 10/34102 Beviljad
Köpeskilling: 395 000 SEK
Avser hela fastigheten

Personnummer:
Adress:
Akt: 10/34103 Beviljad
Inskrivningsdag: 2010-10-12, Andel: 1/2

Fång: Köp 2010-09-30 Andel: 1/2
Akt: 10/34103 Beviljad
Köpeskilling: 395 000 SEK
Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 8 st, Summa: 360 000

Datapantbrev: Företrädesordning 1
Belopp: SEK 10 000
Akt: 70/83 Beviljad
Inskrivningsdag: 1970-01-21

Datapantbrev: Företrädesordning 2
Belopp: SEK 1 000
Akt: 70/85 Beviljad
Inskrivningsdag: 1970-01-21

Datapantbrev: Företrädesordning 3
Belopp: SEK 12 000
Akt: 96/3440 Beviljad
Inskrivningsdag: 1996-05-07

Datapantbrev: Företrädesordning 4
Belopp: SEK 127 000
Akt: 97/5072 Beviljad
Inskrivningsdag: 1997-08-12

Datapantbrev: Företrädesordning 5
Belopp: SEK 50 000
Akt: 97/5073 Beviljad
Inskrivningsdag: 1997-08-12

Datapantbrev: Företrädesordning 6
Belopp: SEK 20 000
Akt: 98/2524 Beviljad
Inskrivningsdag: 1998-06-30

Datapantbrev: Företrädesordning 7
Belopp: SEK 30 000
Akt: 99/3859 Beviljad
Inskrivningsdag: 1999-07-26

Datapantbrev: Företrädesordning 8
Belopp: SEK 110 000
Akt: 07/6029 Beviljad
Inskrivningsdag: 2007-02-19

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-05-28	Utmätning 2025-04-23, 270 000 SEK jämte ränta och kostnader (T 2470-24)	D-2025-00187331:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



Personnummer:
Adress:
Akt: 66/341 Beviljad
Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1966-04-21 Andel: 1/1
Akt: 66/341 Beviljad
Överlåten andel: 1/1

Personnummer:
Adress:
Akt: 97/5071 Beviljad
Inskrivningsdag: 1997-08-12

Fång: Köp 1997 Andel: 1/1
Akt: 97/5071 Beviljad
Köpeskilling: 200 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

Namn på lagfart:

Personnummer:

Adress:

Akt:

07/6028 Beviljad

Inskrivningsdag:

2007-02-19

Fång:

Köp 2007-02-02 Andel: 1/1

Akt:

07/6028 Beviljad

Köpeskilling:

280 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten andel:

1/1

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)		Akt		Senaste ändring	Berörd kommun
DEL AV ÖDEBORG (Byggnadsplan)		15-STY-2580		2024-01-26	Färgelanda
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1968-10-04		
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT				
Anmärkning Markreglering:	ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE AKT 1439-P41.				

Namn (typ)		Akt		Senaste ändring	Berörd kommun
ÖDEBORGS SAMHÄLLE (Ändring av detaljplan)		1439-P41		2024-01-26	Färgelanda
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2004-06-16		
Laga kraft:	2004-09-11	Genomförande:	2004-09-12 - 2019-09-11		
Anmärkning Markreglering:	URSPRUNGLIG AKT SE 15-STY-3795,15-STY-4440,15-STY-4381,1507-280,15-STY-3080,15-STY-3777,15-STY-2580,1439-P31.				

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:

240236-6

Taxeringsvärde kr:

359 000

Tax.enhet avser:

FÄRGELANDA TORSBERG 1:12

