

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

Fastigheten Bollebygd Vannamyst 1:2



Kfm dnr F-372-25-14

Innehållsförteckning

1.	Uppdragsbeskrivning	3
1.1.	Värderingsobjekt	3
1.2.	Uppdragsgivare	3
1.3.	Syfte	3
1.4.	Värdetidpunkt	3
1.5.	Förutsättningar	3
2.	Värderingsunderlag	4
3.	Beskrivning	4
3.1.	Allmänt om värderingsobjektet	4
3.2.	Läge och vägbeskrivning	4
3.3.	Areal	4
3.4.	Planförhållanden och bestämmelser	4
3.5.	Förvärvstillstånd	4
3.6.	Servitut och samfälligheter	5
3.7.	Arrende, hyror, nyttjanderätter	6
3.8.	Taxeringsvärden	6
3.9.	Byggnader	6
3.10.	Jordbruksmark	8
4.	Värderingsmetoder	8
4.1.	Ortsprismetod	8
4.2.	Avkastningsmetod	8
5.	Värdering	9
5.1.	Delvärdesmetoden	9
5.2.	Ortsprismetoden hela värderingsobjektet	10
6.	Marknadsvärdebedömning	10

Bilagor:

1. Kartutdrag (översiktskarta och fastighetskarta)
2. Fastighets- och taxeringsregisterutdrag
3. Ortspris småhus
4. Riktvärden jordbruksmark
5. Ortsprismaterial bebyggda lantbruksfastigheter
6. Fotobilaga
7. Villkor för värdeutlåtande

1. Uppdragsbeskrivning

1.1. Värderingsobjekt

Fastigheten Bollebygd Vannamyst 1:2
Läge och omfattning framgår av bifogade kartbilagor, se bilaga 1.

1.2. Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten, försäljning i Syd.

1.3. Syfte

Ändamålet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde som beslutsunderlag inför exekutiv försäljning.
Med marknadsvärde avses det mest sannolika försäljningspriset för en fastighet vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad.

1.4. Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är **mars 2025**.

1.5. Föresättningar

Allmänt

Forum Fastighetsekonomi ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att felaktigt erhållna sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Fastighetsbeskrivningen avser endast ge en översiktlig information om värderingsobjektet. Med besiktning avses inte funktionskontroll av byggnadskonstruktioner, utrustning eller fast inredning.

Vidare åligger det en eventuell köpare att själv bilda sig en uppfattning om byggnaders standard och rationalitet, skogens och jordarnas beskaffenhet, gränser mm. Inför exekutiv auktion hålls fastighetsvisning då sådan information kan inhämtas.

Utlåtandet fritar inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt enligt JB 4:19.

Se även bilaga 7, "Villkor för värdeutlåtande".

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, tex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som tex. Vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, tex. 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.

2. Värderingsunderlag

- Besiktning och inventering utförd 2025-03-13 av undertecknad, Sören Wallgren.
- Utdrag ur fastighets- och taxeringsregistret.
- Kartmaterial
- Ortsprismaterial.

3. Beskrivning

3.1. Allmänt om värderingsobjektet

Fastigheten utgörs, enligt den allmänna fastighetsinformationen, av en bebyggd lantbruksenhet (typkod 120) om totalt 3,54 hektar. Arealen är, enligt taxeringen, fördelad på 1 ha skogsmark, 3 ha åkermark, samt 2 ha övrig mark. Man kan notera att taxeringsuppgifterna, åtminstone vad gäller arealer, inte stämmer. Värderingsobjektet är bebyggt med bostadshus, komplementbyggnad och ekonomibyggnader.

I fastigheten har uttagits 1 penninginteckning om totalt 2 000 000 kr.

3.2. Läge och vägbeskrivning

Värderingsobjektet är beläget på landsbygden, ca 2 km söder om Olsfors tätort. Bostaden ligger ca 120 m från väg 40, vilket medför buller på tomten. Från Göteborg: Kör v 40 mot Borås. Tag av mot Hultafors/Olsfors och kör till Olsfors tätort. Tag höger mot Upptröst. Efter ca 3 km tag vänster på en grusväg mot "Vannamyst". Värderingsobjektet är den andra gården på vägen. Huset ligger till höger, har svarta betongpannor och fasad av mexitegel. Se även bifogade kartor.

3.3. Areal

I fastighetsregistret anges fastighetens landareal till 3,54 hektar. Mätning på ekonomiska karta bekräftar detta. Fastigheten beskrivs idag som, förutom tomtmark; delvis trädbeväxt/igenväxande betesmark.

3.4. Planförhållanden och bestämmelser

Fastigheten berörs inte av detaljplan.

3.5. Förvärvstillstånd

Församling är inte en glesbygd-församling enligt Jordförvärvsförordningen vilket innebär att förvärvstillstånd inte krävs för fysiska personer. För juridiska personer krävs däremot alltid förvärvstillstånd.



3.6. Servitut och samfälligheter

Fastigheten har andel i Olsfors-Östra Hunghults Samfällighetsförening. Den förvaltar vägen från Olsfors och söderut.

Andel i Vannamyst S:1. En ca 80 m lång vägsträcka, söder om v40, nära Vannasjön. Se skiss nedan.



Andel i Vannamyst S:2: Grusvägen som går igenom fastigheten. Uppgifter om förvaltning saknas. Se skiss nedan.



Belastande avtalsservitut gällande kraftledning och tele.

Belastande officialservitut gällande rätt till väg för Erikstorp 4:17, som har rätt att använda ett 5m brett område framför den gamla smedjan, för skogstransporter. Se "a" på nedanstående skiss.



3.7. Arrende, hyror, nyttjanderätter

Inga uppgifter angående arrenden och hyror.

3.8. Taxeringsvärden

Fastighetens åsatta taxeringsvärde är 2 738 000 kr enligt lantbrukstaxeringen, uppgiftsår 2023.

3.9. Byggnader

TOMT

Tomten består av gräsytor, prydnadsbuskar, rhododendron, uppväxta ädellövträd. Tomten omges av ekonomibyggnader och inägomarker. Väg 40 går ca 120 m från bostaden vilket medför buller.

BOSTADSHUS

Träbyggnad med plankstomme, fasad med mexitegel och betongpannor på taket, samt källargrund. Nybyggnadsår enligt taxeringsuppgifterna; 1923. Boarea uppskattas till ca 150 kvm. Fönstren är både nyare, med isolerglas och äldre kopplade tvåglas. Äldre elsystem. Vattenburen värme från olje-/elpanna i källaren. Gammalt vattensystem, pannan från 1997. Invändig oljetank används inte, utan man använder plastdunkar. Vedpanna i köket kan ej användas p g a trasig pipa.

En av de två kakelugnarna används. Enligt kommunens sotarföretag GÖSAB behöver en fördjupad brandskyddskontroll göras innan man får elda.

Misstänkt vattenläcka från yttertaket på plan 2 i trapphallen. Innertaket bågnar. Orsaken har inte undersökts närmare, men det kan komma från skorstenens genomföring.

Vatten har även läckt in i anslutning till den betongplatta som utgör golv på terrassen över entrén vid den södra gaveln.

Utanför entrén finns ett trädäck, delvis under tak.

Planlösning

Plan 1:

Entré med laminatgolv. Äldre ytskikt. Spår efter läckage ovanifrån.

Mindre helkaklat badrum. Nyare ytskikt än i övriga huset. Tvättmaskin (Siemens). Elektrisk golvvärme. Självdragsventil och vädringsfönster. Dusch/WC/handfat.
Mindre hall med källarnedgång. Äldre ytskikt.
Kök med laminatgolv. Äldre skåp. Kyl-/frys-skåp samt diskmaskin. Inbyggd micro (Kenwood) och ugn (Electrolux). Mindre vedspis går ej att använda p g a dålig pipa (och eldningsförbud).
Rum med laminatgolv. Spänt tak. Kakelugn (funktion okänt).
Rum med laminatgolv. Öppen spis (fungerar ej).
Sovrum med laminatgolv.
Främre entré. Laminatgolv och pärlspont. Trappa till plan 2.

Plan 2:

Trapphall där innertaket bågvar. Spår efter läckage ovanifrån. Laminatgolv. Garderob.
Äldre kök med laminatgolv. Äldre vedspis (Hqv). Kyl-/frys-skåp (Zanussi). Garderob.
Sovrum med laminatgolv. Utgång till terrass med gjuten platta.
Sovrum med golv av furuplank. Målad pärlspont i tak. Garderob i kattvind.
Liten toalett med VC och handfat.

Källare:

F.d. tvättstuga med klinkergolv. Ytterdörr i dåligt skick. Äldre TM (Blomberg). Äldre Frys-skåp.
Ho.
Pannrum med olje-/elpanna (NIBE City 1997). (funktion okänt)
Rum med oljetank (som ej används). Hydrofor.

Sammanfattning bostadshus

Invändigt skick: Huvudsakligen gamla och slitna ytskikt, förutom badrummet och laminatgolven. Tydliga spår efter läckage från yttertak och terrassen ovan entrén. Källaren bedöms behöva uppvärmning eller avfuktning. Murstock och skorstensreparation behövs troligen om dessa ska godkännas.

Utvändigt skick: Reparationsbehov av yttertaget m.m. föreligger med tanke på läckage. Äldre tvåglasfönster eftersatta.

Jordkällare

Trevlig källare med stenvalv. Trasig dörr/karm.

Garage

Enkel träbyggnad med eternittak, träfasad och grusat golv.

EKONOMIBYGGNADER

Snickeri

Äldre träbyggnad med delar som används/har använts till snickeri, garage och slaktbod. Ca 115 kvm. Tak med betongpannor. Eftersatt skick.

Maskinhall

Träbyggnad med plåttak. De två upphängda skjutportarna glider lätt av skenor de hänger på. Ca 9 X 9 m. Grusgolv. Eftersatt skick.

Vedbod/hönshus/förråd

Äldre träbyggnad med plåttak. Ca 130 kvm. Byggt i vinkel. Vidbyggd hönsgrärd. Dåligt skick.



F d Smedja

Fallfärdig mindre byggnad med plåttak.

3.10. Jordbruksmark**Åker/betesmark**

All mark (3,5 hektar), förutom en bebyggda delen, kan beskrivas som en blandning mellan åker och bete. Något jordbruk bedrivs inte idag. En mindre del är trädbeväxt.

4. Värderingsmetoder

Värderingen har utförts med tillämpning av en s.k. delvärdesmetod, dvs. värderingsobjektets olika delar marknadsvärderas var för sig varefter erhållna delvärden summeras till ett totalvärde för objektet. Hela värderingsobjektet har även värderats med en ortsprismetod. I slutsatsen har värderingsobjektets marknadsvärde bedömts utifrån en vägning värderingsmetoderna emellan med beaktande av objektsspecifika avvikelser som inte värderingsmetoderna hanterar, exempelvis det lokala läget.

Olika objekt värderas vanligtvis med varierande metoder. Nedan följer en kort genomgång av de vanligaste förekommande metoderna anpassade för lantbruksvärdering.

4.1. Ortsprismetod

Metod för bedömning av marknadsvärde för hel fastighet, eller del av (skog, inägomark, byggnader etc.), med ledning av priser som erlagts för likartade fastigheter, jämförelseobjekt. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Köpeskillningarna kan antingen jämföras direkt eller ställas i relation till någon eller några värdepåverkande egenskaper hos fastigheterna. Vanliga jämförelsetal på lantbruk är kr/m³sk, kr/ha, K/T (Köpeskillning/Taxeringsvärde för jämförelseobjekten).

Ortsprismetoden har fördelen att den ger en direkt indikation på marknadsvärdet förutsatt att ett antal likvärdiga fastigheter omsatts på senare tid, detta fungerar bra på småhusmarknaden men är oftast en begränsning vid värdering av hela lantbruksfastigheter som omöjliggör en direkt jämförelse, fastigheters köpeskillningar emellan. I stället används med fördel K/T för större geografiska områden med ett jämförelseurval likvärdigt värderingsobjektet. För skogsmark är annars kr/m³sk och kr/ha de mest använda jämförelsetalen.

4.2. Avkastningsmetod

Metod för att bedöma avkastningsvärde med utgångspunkt från förväntade intäkter och kostnader vilka, tillsammans med restvärdet, nuvärdeberäknas till värdetidpunkten. Genom att utgå från marknadens framtidsbedömningar och förräntningskrav kan metoden användas som underlag för marknadsvärdebedömningar. Objektets restvärde avseende skog och skogsmark utgörs av värdet av alla framtida skogsgenerationer (utöver innevarande generation).

Avkastningen kan även beräknas utifrån förväntade årsresultat, hyror eller arrendeintäkter med beaktande av förvaltningskostnader, detta är ett normalt förehavande vid värdering av industrier, jordbruksmark, jakt och hyresbostäder.

5. Värdering

5.1. Delvärdesmetoden

TOMT OCH BOSTADSBYGGNAD SAMT KOMPLEMENTBYGGNAD

Värdebedömningen har skett enligt ortsprismetoden, jämförelseobjekten består av relativt jämförbara köp från januari 2024 med liknande boyta och standardpoäng i Bollebygds kommun.

En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande i spannet ca 1,2 – 2,1 för ett urval av försäljningar.

Värderingsobjektet bedöms som i något sämre skick än jämförelseobjekten, p g a standard, skick och underhållsbehov. Mot bakgrund av ovan bedöms K/T-tal (1,2) överensstämma på aktuellt värderingsobjekt.

För aktuellt värderingsobjekt har taxeringsvärdet räknats om till nivån för småhustaxering 2021–2023 för en korrekt jämförelse med ortsprismaterialet. Det beräknade taxeringsvärdet uppgår till 1 573 000 kr.

Köpeskillingskoefficienten applicerat på det beräknade taxeringsvärdet 1 573 000 kr, indikerar ett marknadsvärde om ca 1 888 000 kr för värderingsobjektet. Ortsprismaterial bifogas, se bilaga 3.

Enligt statistiken har prisutvecklingen varit något nedåtgående sedan genomsnittlig försäljningstidpunkt.

Mot bakgrund av ovan bedöms det enskilda marknadsvärdet för tomt, bostadsbyggnad och komplementbyggnad till: **1 800 000 kr.**

EKONOMIBYGGNADER

Byggnaderna är överlag i eftersatt skick och i behov av upprustning. De bedöms dock ha en positiv inverkan på fastighetens värde.

Mot bakgrund av ovan, bedöms det enskilda marknadsvärdet till: **150 000 kr.**

JORDBRUKSMARK

Åker/betesmark

Värderas genom en taxeringsvärdesmetod. Taxeringsvärdesmetoden utgår från värderingsobjektets åsatta taxeringsvärde där taxeringsvärdet motsvarar 75 % av marknadsvärdet 2 år innan taxering. Med hänsyn tagen till den generella prisutvecklingen sedan taxeringen erhålls därefter en värdenivå vid aktuell värdetidpunkt. Metoden är t.e.x användbar i de fall få renodlade jordbruksmarksförsäljningar har genomförts inom orten eftersom taxeringsvärdenivån grundas på de fåtal försäljningar som faktiskt genomförts inom och i närområdet kring värderingsobjektet.

Riktvärde för åkermark inom aktuellt värdeområde ligger på 75 000 kr/ha vid 2023 – 2025 års lantbrukstaxering. Riktvärde bifogas i bilaga 4. Prisutvecklingen för jordbruksmark i södra Sverige (exklusive utpräglade jordbruksbygder) har varit positiv med en genomsnittlig prisutveckling omkring fem procent per år under den senaste femårsperioden. Enligt



värderingsobjektets taxeringsuppgifter är produktionsförmågan mycket sämre än normalt och dräneringen otillfredsställande. Mot bakgrund av vad som redovisats ovan erhålls en genomsnittlig värdenivå kring 70 000 – 110 000 kr/ha åkermark.

Värdet av betesmark ligger normalt inom 25 - 70% av lokala åkermarkspriser. Den lägre procentsatsen inom utpräglad slättbygd med höga åkermarkspriser och den högre procentsatsen inom svag skogsbygd där skillnaden mellan åker- och betesmarksvärden är mindre. För mindre gårdar som aktuellt värderingsobjekt är den första arealen betesmark av stor betydelse då den utgör en förutsättning för mindre djurhållning. Mot bakgrund av ovan bedöms betesmarksvärdet ligga i nivå med åkermarksvärdet i aktuellt fall. Överfört på aktuellt värderingsobjekts areal om ca 3,1 ha erhålls ett totalt marknadsvärde om **270 000 kr**.

Marknadsvärdet bedöms till **270 000 kronor**. Det motsvarar ca 87 000 kronor/hektar.

SUMMERING AV DELVÄRDEN

Nedan följer en sammanställning av de marknadsrelaterade delvärdena enligt ovan.

Småhusenhet (inkl komplementbyggnad)	1 800 000	Kr
Ekonomibyggnader	150 000	Kr
Jordbruksmark	270 000	Kr
Summa	2 220 000	Kr

Ortsprismetoden hela värderingsobjektet

I södra Västra Götalands län har det gallrats ut 12 köp sedan januari 2024, bestående av bebyggda lantbruk med en ägoslagssammansättning m.m. relativt jämförbar med aktuellt objekt. Köpeskillingarna i det analyserade materialet återfinns i spannet 1,6 till 4,9 milj. Med hänsyn tagen till värderingsobjektets skick och standard bedöms objektet mest jämförbart med ett medelvärde av den lägre hälften av noteringarna. Marknadsvärdet för hela värderingsobjektet bedöms enligt denna värderingsmetod därmed till **2 250 000 kr**.

Ortsprismaterialet bifogas, se bilaga 7.

6. Marknadsvärdebedömning

Summan av delvärdena ligger normalt inte i nivå med vad hela värderingsobjektet skulle inbringa vid försäljning i dess helhet.

Mot bakgrund av ovan bedöms fastighetens samlade marknadsvärde slutligen till:

2 250 000 kronor
Tvåmiljonertvåhundrafemtiotusen kronor

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden. En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas inte bestämmas eller beräknas.

Värdebedömningen har aktualitet så länge fastighetens fysiska egenskaper, marknadsförutsättningar eller s.k. omvärldsfaktorer inte förändras.



Lidköping 2025-03-31



Sören Wallgren
Skogsmästare
Av Samhällsbyggarna auktoriserad lantbruksvärderare

**AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

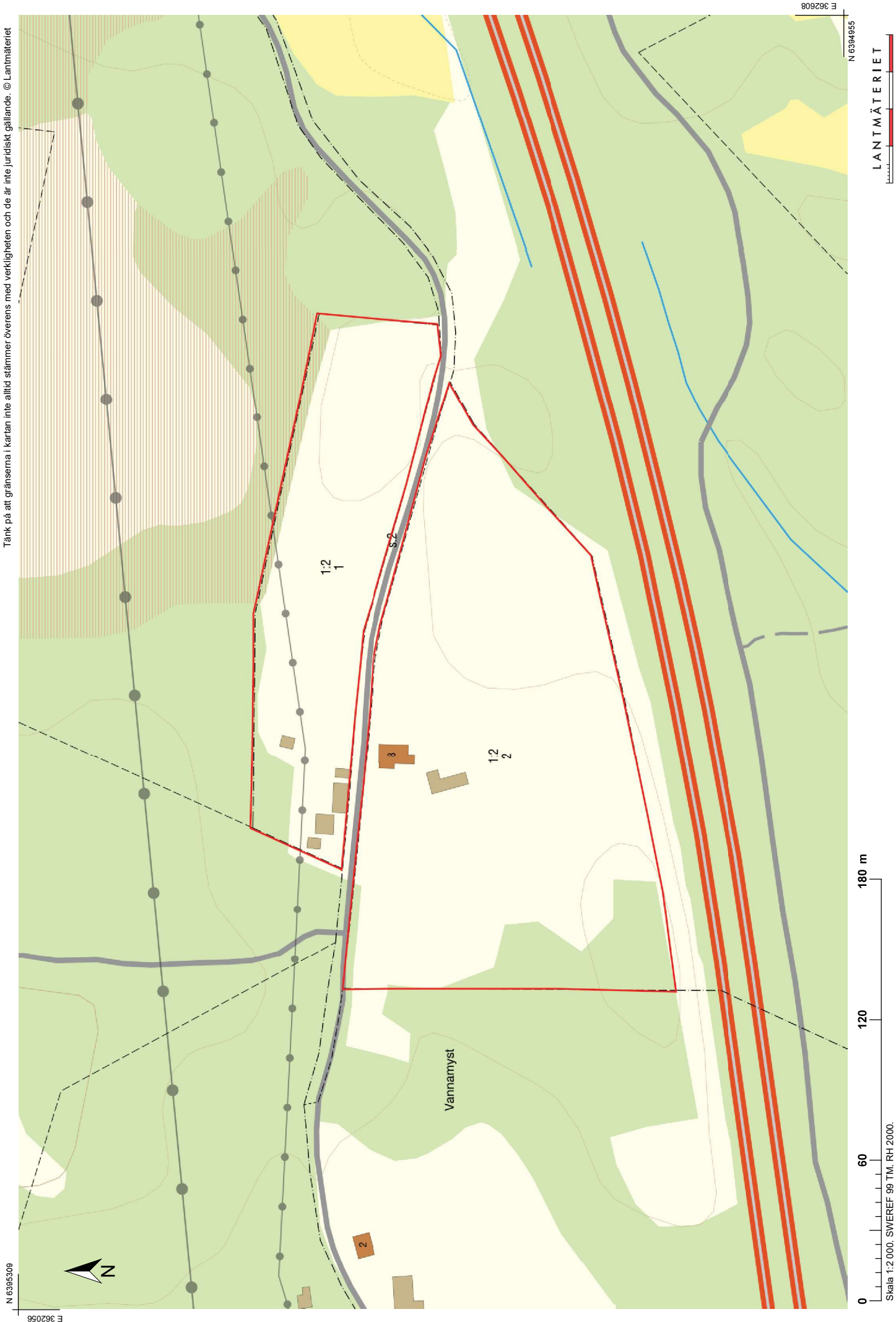
Tänk på att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och de är inte juridiskt gällande. © Lantmäteriet



LANTMÄTERIET

Skala 1:500 000. SWEREF 99 TM. RH 2000.

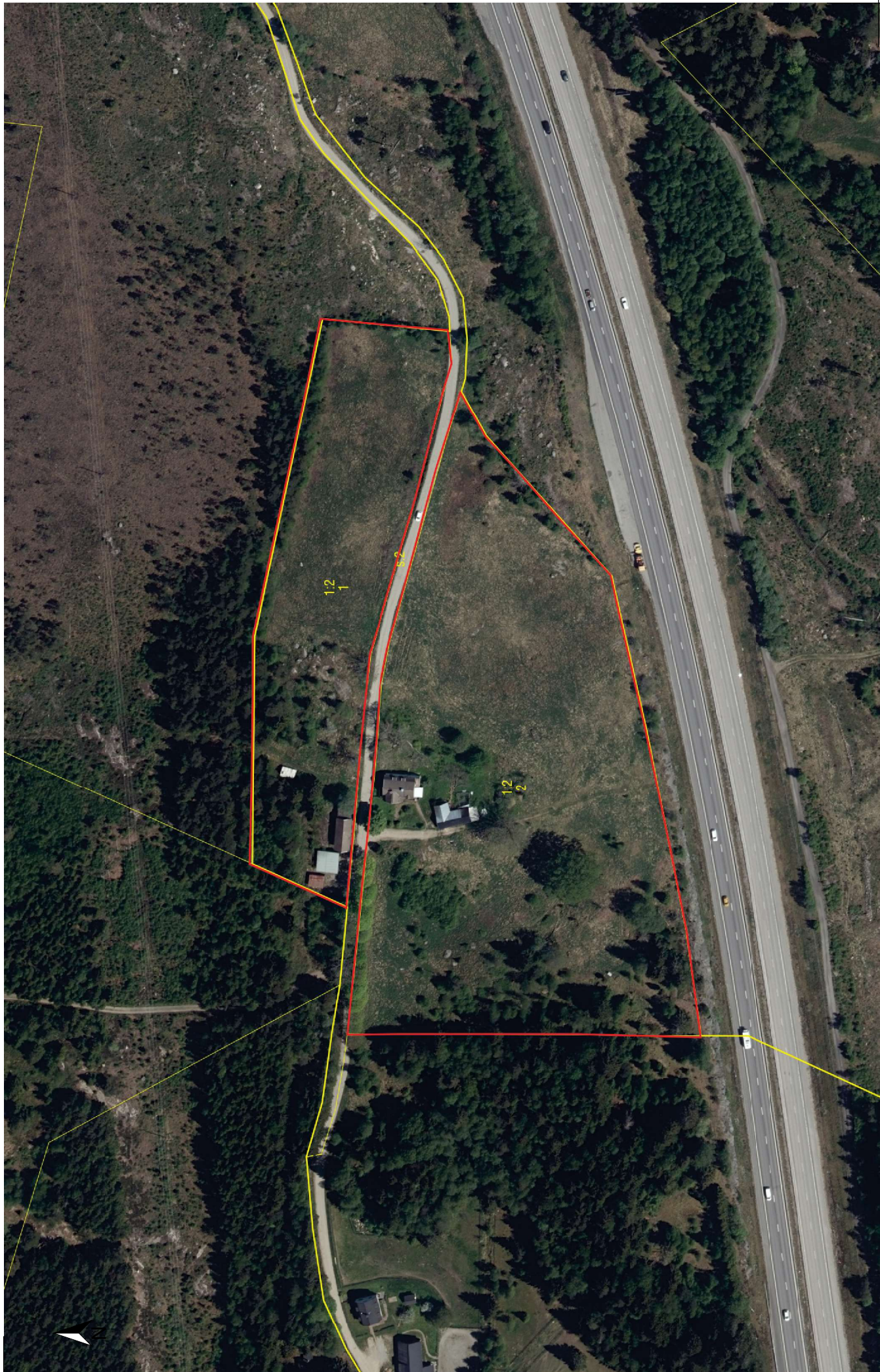
Tänk på att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och de är inte juridiskt gällande. © Lantmäteriet



Tänk på att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och de är inte juridiskt gällande. © Lantmäteriet

N 6395309

E 362056



0 60 120 180 m

Skala 1:2 000. SWEREF 99 TM. RH 2000.

LANTMÄTERIET

N 6394955

E 362608



038 Allmän+Taxering 2025-02-08

Fastighet**Beteckning**Bollebygd Vannamyst
1:2**UUID:**

909a6a6c-f588-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2024-07-30

Nyckel:

140650051

Län- och kommunkod

1443

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2024-10-22

Distrikt

Bollebygd

Distriktskod

107073

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-02-07

Socken: Bollebygd

Adress**Adress**Vannamyst 8
517 95 Olsfors

Läge, karta

Område

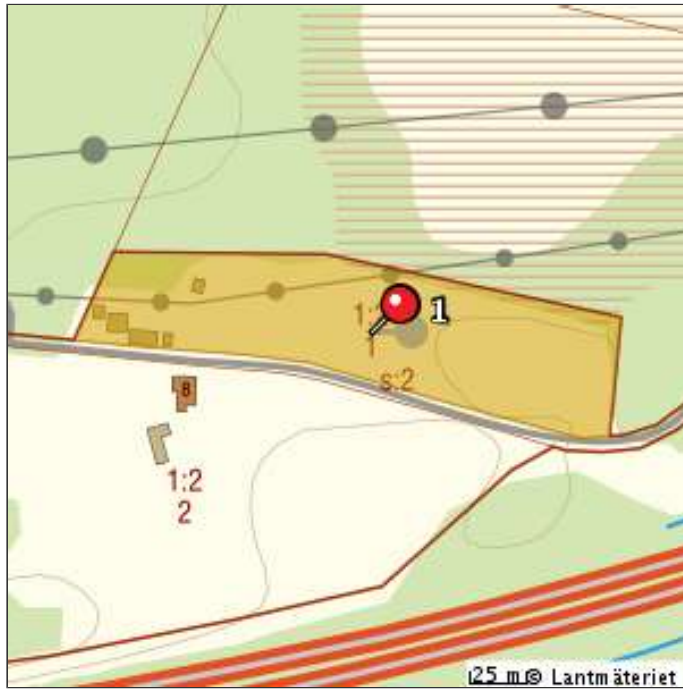
N (SWEREF 99 TM)

E (SWEREF 99 TM)

1

6395175.3

362372.5



2

6395103.4

362291.8



Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 5400 kvm	3 5400 kvm	
Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2017-04-13	D-2017-00155261:3
Köp (även transportköp): 2017-04-03 Köpeskilling: 3.400.000 SEK, avser även annan fastighet. Anmärkning: Omfattar bollebygd erikstorp 4:17 Anmärkning: Övriga fång d-2023-00159388:1 andel 1/2			
Anteckningar			
Innehåll		Inskrivningsdag	Akt
Förbud att släppa ut avloppsvatten (dnr: miljö-2019-482-6, sbn m 2020/17)		2020-11-27	D-2020-00502931:1
Anmärkningar: Frist till 31 oktober 2021 d-2020-00502931:2			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 1 Totalt belopp: 2.000.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	2.000.000 SEK	2019-04-05	D-2019-00171707:3
Inskrivningar			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut kraftledning	1972-03-29	72/2018
2	Avtalsservitut kraftledning	2006-02-13	06/5315
3	Avtalsservitut kraftledning	2006-02-24	06/6586
5	Avtalsservitut elanläggning	2024-07-11	D-2024-00223433:1

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	15-IM3-72/2018.1
	Beskrivning: Kraftledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	1443IM-06/5315.1
	Beskrivning: Kraftledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	1443IM-06/6586.1
	Beskrivning: Kraftledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D202400223433:1.1
	Beskrivning: Elanläggning		
Väg	Last	Officialservitut	1443-656.1
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att för tillsyn och underhåll av skogsmark använda ändamålsenliga terränggående fordon inom ett 5 m brett område. området är markerat med a iaktbilaga ka1.		
Tele	Last	Ledningsrätt	1443-64.1
	Anmärkningar: (akt 1490k-2000/52)		
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
Tele	Last	Ledningsrätt	1443-122.1
	Anmärkningar: (akt 1490k-2003/88)		
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
Anmärkning:			

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Lantbruksenhet, bebyggd (120)

231666-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2023	2.738.000 SEK	1.659.000 SEK	547.000 SEK
Ingående värden			
Tomtmark	547.000 SEK		
Bostadsbyggnad	1.659.000 SEK		
Skogsmark	128.000 SEK	1 ha	
Skogsimpediment	0 SEK	0 ha	
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha	
Åkermark	147.000 SEK	3 ha	
Betesmark	0 SEK	0 ha	
Ekonomibyggnad	257.000 SEK		

Övrig mark 2 ha

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 023718310.

Taxeringsvärde 547.000 SEK	Riktvärdeområde 1443034
Tomtareal 1 000 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m
	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1

Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 023719310.

Taxeringsvärde 1.659.000 SEK	Bebyggelsetyp Småhus på lantbruk	Total standardpoäng 31
Bostadsyta 136 kvm	Biutrymmesyta 60 kvm	Värdeyta 148 kvm
Nybyggnadsår 1923	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Värderingsenhet skog 023712310.

Taxeringsvärde 128.000 SEK	Riktvärdeområde 0001441		
Areal 1 ha	Virkesförråd, barr 0 kbm/ha	Virkesförråd, löv 0 kbm/ha	Virkesförråd, totalt 243 kbm/ha
Bonitetsklass			

Värderingsenhet åkermark 023714310.

Taxeringsvärde 147.000 SEK	Riktvärdeområde 0014065	Beskaffenhet Produktionsförmåga mycket sämre (5)
Areal 3 ha	Dränering Otillfredsställande (2)	

Värderingsenhet ekonomibyggnad 023716310.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
112.000 SEK	0014065	
Byggnadsyta	Byggnadsvolym	Byggnadskategori
322 kvm		Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass	Värdeår
	Sämre (3)	

Under byggnad
Nej

Värderingsenhet ekonomibyggnad 023717310.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
145.000 SEK	0014065	
Byggnadsyta	Byggnadsvolym	Byggnadskategori
60 kvm		Maskinhall, gårdsverkstad mm, värdeår 1980- (32)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass	Värdeår
	Normal (2)	1988

Under byggnad
Nej

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Bollebygd Erikstorp GA:4

Samfälligheter

Bollebygd Vannamyst S:1, S:2

Skattetal

Skattetal	Skattetyyp
1/16	Mantal

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Laga skifte A	1917-04-26	15-BOA-151
Ledningsåtgärd	2000-06-16	1443-64
Ledningsåtgärd	2003-10-24	1443-122
Anläggningsåtgärd	2018-03-28	1443-639
Fastighetsreglering	2018-05-15	1443-656
Tekniska åtgärder		
Övriga åtgärder Återställande av gränsmärke	1998-01-12	1535-55

Avskild mark

Bollebygd Berghult 1:1
Bollebygd Grönkullen 2:1

Ursprung

Bollebygd Vannamyst 1:1

Tidigare Beteckning

Beteckning

Borås Vannamyst 1:2

P-Bollebygd Vannamyst 1:2

Omregistreringsdatum Akt

1995-01-09

1535-1

1990-06-06

1583-700

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

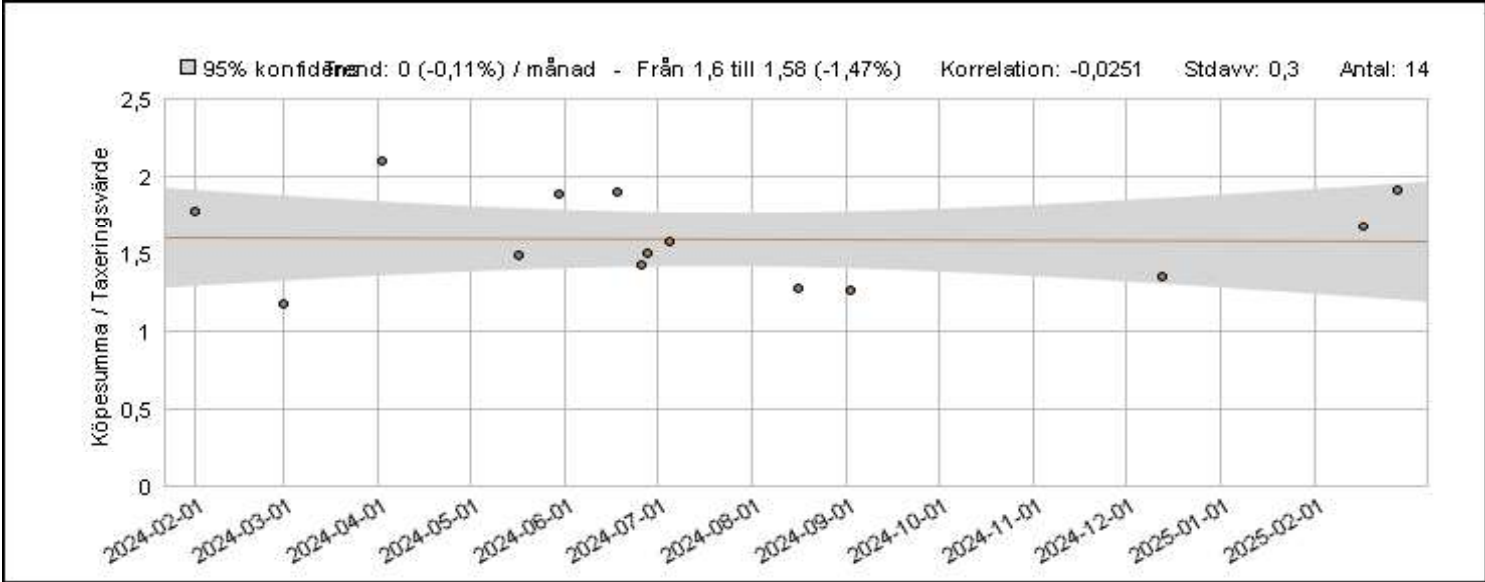
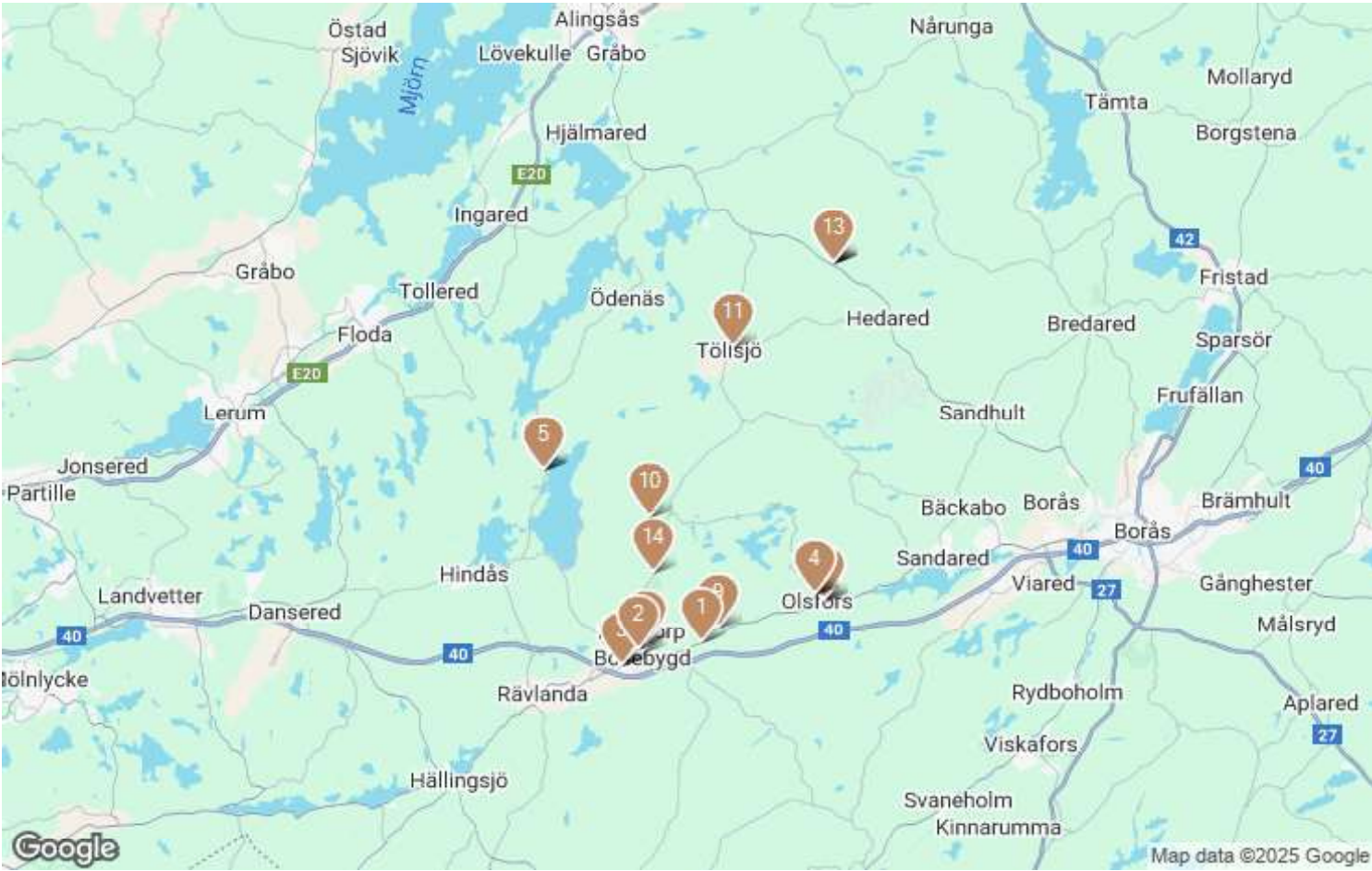
Kontorbeteckning:

Uddevalla

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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



Nr	K	Kommun	Beteckning	Adress	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	KT	Kvmpris	Summa
1	P	BOLLEBYGD	RÅSSA 2:1	Råssa 3	2025-02-28	137	135	26	1941	1 250	E	L	1,9	25 364	3 475 000
2	P	BOLLEBYGD	FLÄSSJUM 4:130	Odens Väg 27	2025-02-17	103	103	29	1968	814	E	L	1,7	38 834	4 000 000
3	P	BOLLEBYGD	FLÄSSJUM 4:47	Egnahemsvägen 42	2024-12-13	104	60	44	1956	1 016	E	L	1,4	35 480	3 690 000
4	P	BOLLEBYGD	ÖRLID 1:126	Örelidsvägen 3	2024-09-02	112	160	37	1968	892	E	L	1,3	24 017	2 690 000
5	P	BOLLEBYGD	JORDÅS 1:75	Ödenäsvägen 67	2024-08-16	152	39	44	1967	1 640	E	L	1,3	26 973	4 100 000
6	P	BOLLEBYGD	FLÄSSJUM 12:11	Nedre Sörgården 7	2024-07-05	115	141	31	1970	912	E	L	1,6	33 130	3 810 000

7	P	BOLLEBYGD	ÖRLID 1:127	Örelidsvägen 5	2024-06-28	135	116	32	1967	1 046	E	L	1,5	19 962	2 695 000
8	P*	BOLLEBYGD	ÖRLID 1:24 m.f.	Öredalsvägen 1	2024-06-26	153	78	40	1931	1 609	E	L	1,4	19 281	2 950 000
9	P	BOLLEBYGD	HULTET 1:9	Hägnen 11	2024-06-18	115	80	29	1966	1 107	E	L	1,9	24 347	2 800 000
10	P	BOLLEBYGD	ÖREGÄRDE 1:7	Öregärde 3	2024-05-30	167	90	28	1952	1 544	E	L	1,9	18 862	3 150 000
11	P	BOLLEBYGD	TÖLLSJÖ 1:27	Horssaredsvägen 10	2024-05-17	104	64	27	1955	986	E	L	1,5	12 980	1 350 000
12	P	BOLLEBYGD	FLÄSSJUM 1:36	Skattegårdsvägen 15	2024-04-02	145	90	33	1929	1 577	E	L	2,1	39 137	5 675 000
13	P	BOLLEBYGD	TÖLLSJÖ-SLÄTTHULT 2:8	Kämpagården 1	2024-03-01	192	25	28	1939	1 505	E	L	1,2	7 942	1 525 000
14	P	BOLLEBYGD	HULTA 2:21	Hulta 21	2024-02-01	101	102	39	1967	1 893	E	L	1,8	30 198	3 050 000

Förkortningar:

K = Källa / Typ; P = Prisdatabasen, K = Kontraktsdatabasen, * = Komplex köp

Std = Standardpoäng

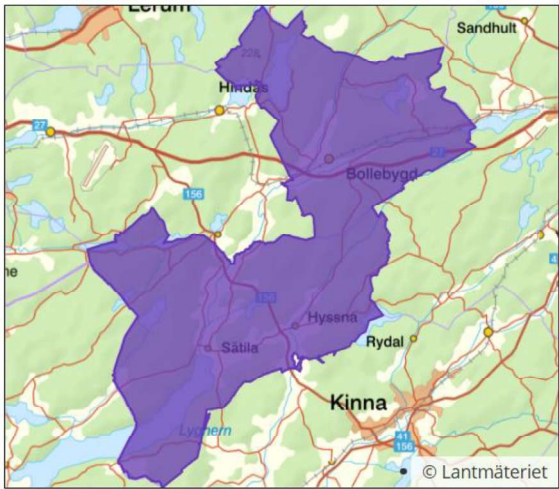
Tomt = Areal tomt

Bel = Belägenhet; E = Ej strand, N = Strandnära, S = Strand

UF = Upplåtelseform; L = Lagfart, T = Tomträtt

KT = Köpesumma / Taxeringsvärde

Värdeområde 14065, Lantbruk - Jord och ekonomibyggnader, 2023-2025



Värdeområdesnummer
14065

Fastighetstyp i värdeområdet
Lantbruk - Jord och ekonomibyggnader

Provvärderingsområde

Värdeområdet ingår i ett provvärderingsområde



Riktvärdeangivelser

Jord

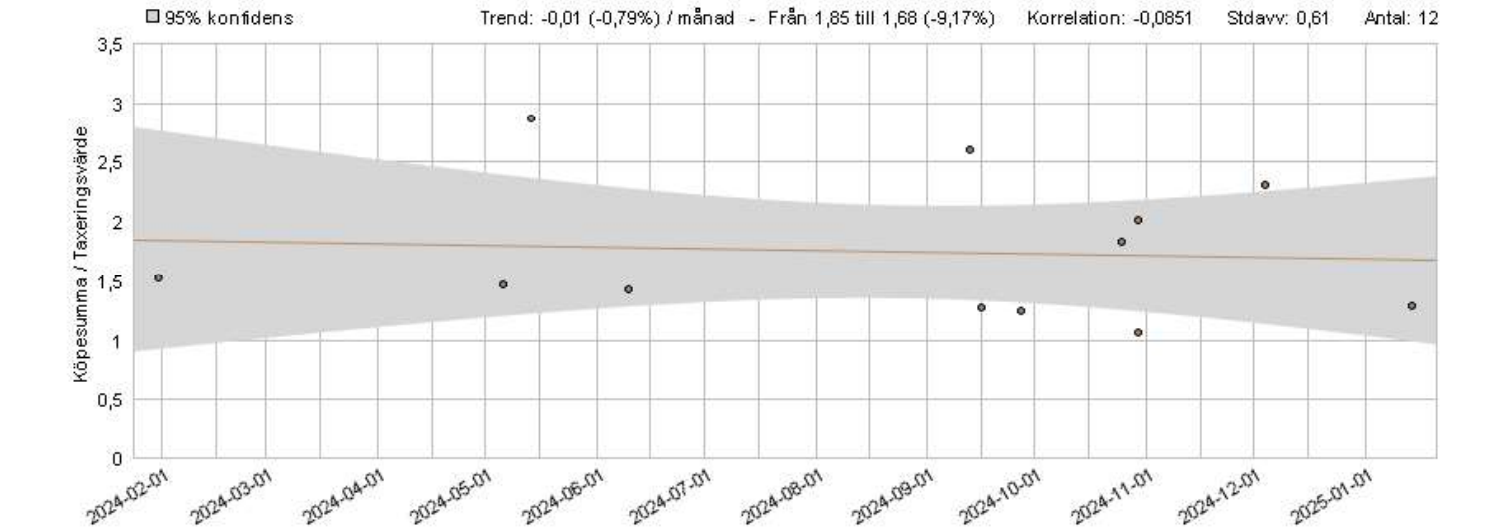
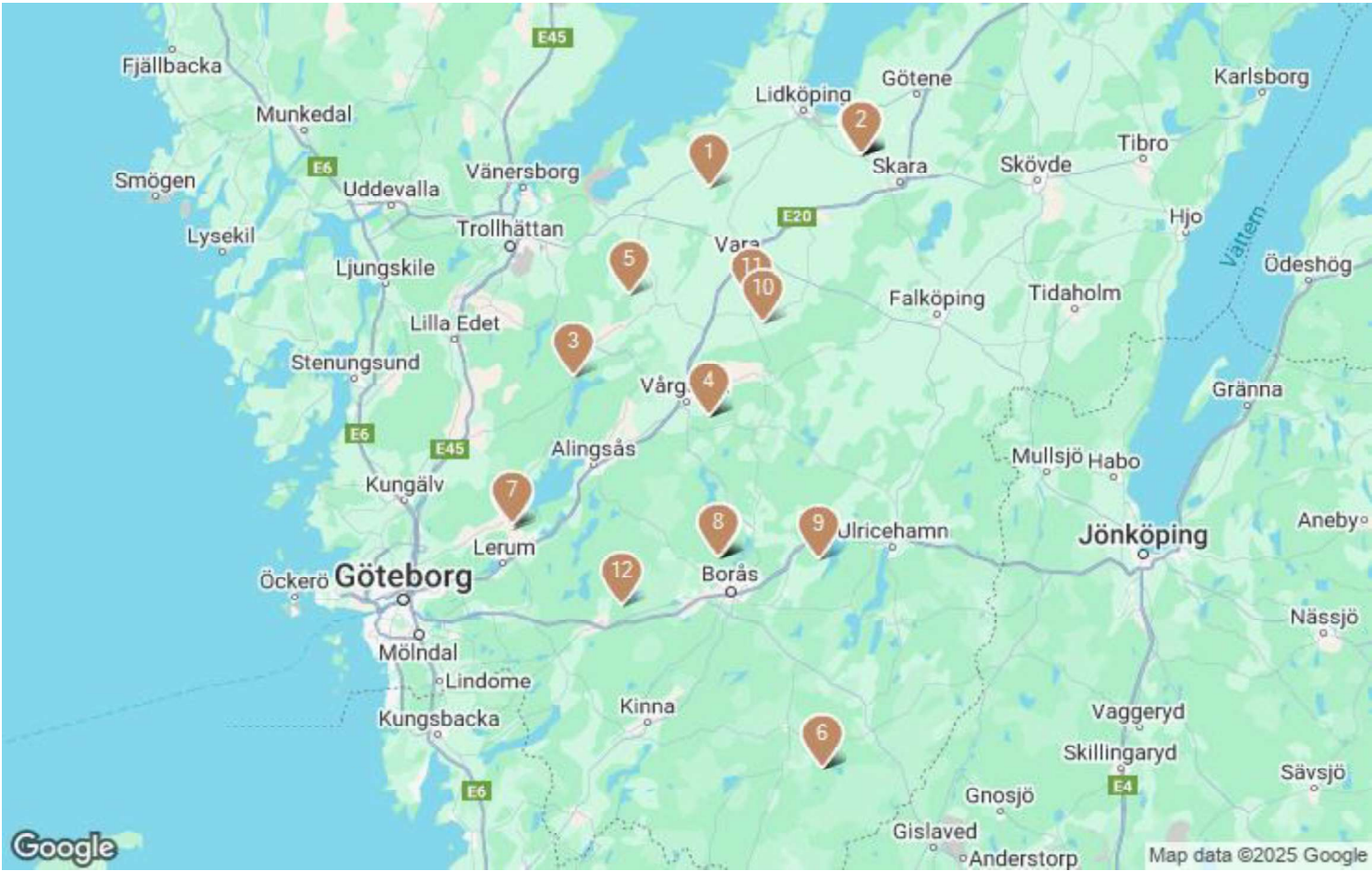


J-nivåfaktor

75

Ekonomibyggnader





Nr	K	Kommun	Beteckning	Tk	Areal	Skog	Åker	Bostad	Datum	Summa	KT
1	P*	VARA	SLÄDENE 7:6	120	33 933	1	2		2025-01-14	3 500 000	1,3
2	P*	LIDKÖPING	HASSLÖSA 1:33 m.f.	120	37 090	1		60	2024-12-04	2 025 000	2,3
3	P	ALINGSÅS	STUSSBÄCKEN 1:12	120	21 943	1	1	102	2024-10-30	4 200 000	2,0
4	P	VÄRGÅRDA	UDDETORP 1:16	120	48 674	1	3	63	2024-10-30	2 200 000	1,1
5	P	ESSUNGA	KÄLLHULT 1:3	120	21 940	1	1	77	2024-10-25	1 700 000	1,8
6	P	SVENLJUNGA	TITTEBO 1:11	120	37 973	1		166	2024-09-27	2 535 000	1,2

7	P	LERUM	HUKETORP 1:2	120	46 600	1	3	136	2024-09-16	4 900 000	1,3
8	P*	BORÅS	BREDAREDS-HULT 1:14 m.f.	120	39 977	1	3	40	2024-09-13	3 595 000	2,6
9	P	BORÅS	VATUNGA 2:15	120	37 319	1		172	2024-06-10	4 200 000	1,4
10	P	VARA	BITTERNA-KROKEN 1:8	120	43 670	1		40	2024-05-14	1 600 000	2,9
11	P	VARA	VEDUM 3:66	120	32 917	1	2	189	2024-05-06	3 800 000	1,5
12	P	BOLLEBYGD	BACKA 2:4	120	38 790	1		138	2024-01-31	4 150 000	1,5

Förkortningar:

K = Källa / Typ; P = Prisdatabasen, K = Kontraktsdatabasen, * = Komplex köp

Tk = Typkod

KT = Köpesumma / Taxeringsvärde

FOTOBILAGA

Bild 1: Småhusbyggnad från sydväst



Bild 2: Småhusbyggnad från öster



Bild 3: Småhusbyggnad från nordost



Bild 4: Jordkällare



Bild 5: F d Smedja



Bild 6: Vedbod/hönshus/förråd



Bild 7: Maskinhall



Bild 8: Snickeri/garage/slaktbod



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 2022-01-27 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtet gäller följande;

1 Värdeutlåtet omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtet 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 Värdeutlåtet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtet.
- 1.1 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 fastighets- ägarens 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 värdeutlåtet

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtet 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 utlåtet.
- 1.2 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".
- 2.2 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.3 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 utlåtet.

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 utlåtet 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 värdeutlåtet 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 värdeutlåtet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtet aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtet 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 Värdeutlåtet användande

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