

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Göteborg Asmundtorp 7:1



Uppdragsgivarens diarienummer: F-720-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Göteborg Asmundtorp 7:1 som består av obebyggd tomtmark.
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	April 2025
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 2025-03-28 av Emelie Tisell. 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
- 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 i området Säve inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 700 meters avstånd. Större trafikleder finns på cirka 6 kilometers avstånd.

Området bedöms ligga lantligt med villor inom sammanhållen bebyggelse. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala delarna av staden.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
Ca 3 km	G	Ca 5 km	Ca 9 km

Energideklaration

Ej aktuellt.

Göteborg Asmundtorp 7:1

Kommun	Göteborg
Adress	Saknas. Ta E6 norrut, avfart 77 mot Tuve/Säve, sväng vänster in på Tuvevägen, efter ca 3 km, ta höger in på Tuve Kyrkväg, vid nr 186 finns fastigheten dels bakom denna och dels till höger om vägen. Se karta
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson & Aktiebolag
Tomtareal	15 889 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
<i>Typkod</i>	210, småhusenhet, tomtmark
<i>Mark</i>	1 460 000 SEK
Övrigt	
<i>Vatten och avlopp:</i>	Vatten saknas Avlopp saknas (Enligt taxerade uppgifter, utökad undersökning rekommenderas)
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	Fastigheten belastas av ledningsrätter, 2 stycken. Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningarna Göteborg Tuve GA:29 och Göteborg Tuve GA:30. För mer information se bifogade fastighetsutdrag.
<i>Pantbrev</i>	2 st om totalt 980 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 15 889 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor.

Tomtbeskrivning:

Tomten är en naturtomt belägen i ett naturskönt område som kombinerar öppna landskap med skogspartier. Tomten består huvudsakligen av öppna fält och betesmarker, vilket ger en vidsträckt utsikt över det omgivande landskapet.

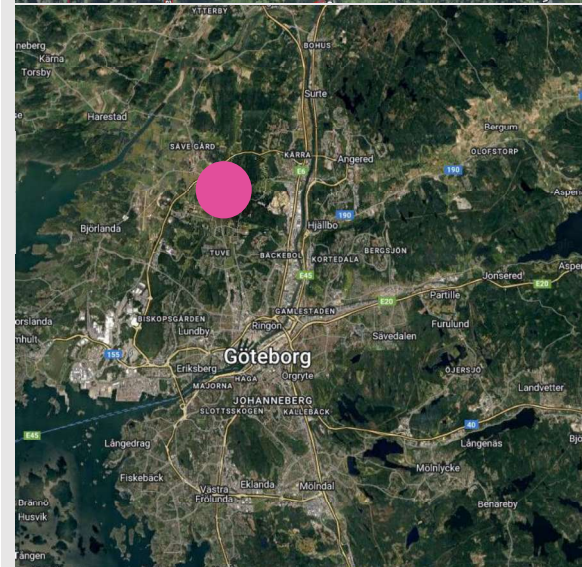
Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av områdesbestämmelser med beslutsdatum 2007-03-13.

Värderingsobjektet berörs av fornlämningar (Akt: L1968:7208) som enligt Forsök benämns som boplatsområde.

Notering

Av kartor tycks det som att delar av fallfärdig byggnad på grannfastigheten Göteborg Tuve 43:8 är belägen på aktuellt värderingsobjekt.



Bedömning

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som relativt begränsad med hänsyn till värderingsobjektets begränsade användningsområde. Bygglov för bostadsändamål såväl som affärs- och kontorsbyggnad har sökts men ej beviljats så marken bedöms mest troligt som intressant som allmän platsmark alternativt tillskottsmark till annan fastighet.

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	Göteborg Asmundtorp 7:1
	Värdetidpunkt	April 2025
	Syfte	exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN
Bedömt intervall areamethoden, totalt

cirka 350 000 – 450 000 kronor
cirka 22 – 28 kr/m²

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Göteborg Asmundtorp 7:1 vid värdetidpunkten till:

400 000 SEK

Fyrahundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-05-20



Fitore Regjepaj
Civilingenjör Lantmäteri
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Emelie Tisell
Civilekonom



Lotta Gustavsson
Senior Associate
av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

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



GÖTEBORG ASMUNDTORP 7:1

Aktualitet fastighetsregistret:

2018-02-20 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a64-01fd-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

80, GÖTEBORG

Lantmäterikontor

GÖTEBORGS LANTMÄTERIMYNDIGHET, BOX 2554, 403 17 GÖTEBORG Kontor: OK22 Tel: 031-3681961

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

O-SÄVE JANNEBERG 1:1

Omregistreringsdatum:

1982-11-01

Akt:

O-GÖTEBORG ASMUNDTORP 7:1

1984-06-13

1480K-XI-115/84

URSPRUNG

GÖTEBORG ASMUNDTORP 1:4

GÖTEBORG ASMUNDTORP 2:4

GÖTEBORG ASMUNDTORP S:20

GÖTEBORG ASMUNDTORP 1:2

GÖTEBORG ASMUNDTORP 2:3

GÖTEBORG ASMUNDTORP 1:7

GÖTEBORG ASMUNDTORP 1:6

GÖTEBORG ASMUNDTORP 2:5

GÖTEBORG ASMUNDTORP 2:6

GÖTEBORG ASMUNDTORP 1:5

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):

140003849

Distrikt:

109009,Säve

ADRESS



Inga adresser hittades.

AREAL



Totalareal:

15 889 kvm

Varav land:

15 889 kvm

Varav vatten:

0 kvm

1,59 ha

1,59 ha

0 ha

LÄGE, KARTA



Område:

N:(SWEREF99)

E:

X:(RT90)

Y:

Gå till:

1.

6409056,9

317716,4

6413448,02

1269783,09



2.

6408920,6

317588,8

6413313,17

1269653,79



ÅTGÄRDER



Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Ledningsrättsåtgärd

1986-11-28

1480K-1986F273

Ledningsrättsåtgärd

1992-08-07

1480K-1992F255

Avsöndring

1902-05-29

14-SÅE-AVS54

Inställd åtgärd eller

2017-03-20

1480K-2016F331

Anläggningsåtgärd

2012-01-04

1480K-2011F239

Fastighetsbestämning

2018-02-20

1480K-2017F376

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



GÖTEBORG TUVE GA:29

GÖTEBORG TUVE GA:30

TIDIGARE ÄGARE



AVTALSRÄTTIGHETER



Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER



Det finns 2 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Ledningsrätt 1480K-1992F255.1

Ledningsrätt 1480K-1986F273.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR



Planer

Namn (typ)

TUVE OCH SÄVE, SKÄNDLA BY (Områdesbestämmelser)

Akt

1480K-II-4683

Senaste ändring

2020-05-20

Berörd kommun

Göteborg

Status:

Gällande

Beslutsdatum:

2007-03-13

Lämningar

Akt: L1968:7208

Status: Gällande fornlämning

Berörd kommun : Göteborg

TAXERING



Småhusenhet, tomtmark, typkod 210

Beslutsår:

2024

Taxeringsid:

732682-9

Taxeringsvärde kr:

1 460 000

Tax.enhet avser:

GÖTEBORG ASMUNDTORP 7:1

Taxerade ägare

[Redacted]

[Redacted]

ndel:

[Redacted]

Värderingsenheter

Småhusmark

Skatteverkets id:

3014130732024

Värderingsenhetsnummer:

1

Tax.värde kr:

1 460 000

Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):

1 678 000

Riktvärdeområde:

1480104

Justeringsorsak:

Trädgårdsanläggning saknas helt

Areal i kvm:

15 889

Typ av bebyggelse:

Friliggande småhus.

Fastighetsrättsliga förh.:

Utgör en eller flera självständiga fastigheter.

Belägenhet:

Inte strand eller strandnära.

Vatten:

Saknas.

Avlopp:

Saknas.

AVSKILD FASTIGHET



GÖTEBORG ASMUNDTORP 7:2

GÖTEBORG ASMUNDTORP 7:3