

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Ale Målje 2:170**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-1031-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Ale Målje 2:170 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	Maj 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-05-20 av Niklas Karlsson. Fastighetsägare och 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 • 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 bilaga Villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i södra delen av Alafors. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på gångavstånd. Alafors ligger nära E45 som sträcker sig mellan Göteborg och Karlstad.

Närområdet består i huvudsak av villor. Närbutik och pizzeria finns i samhället och ett större utbud av service går att få i närliggande orter.

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).

Ale Målje 2:170

Kommun	Ale
Adress	Brantbacken 11 449 50 Alafors
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	742 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220, småhusenhet, bebyggd
<i>Byggnad</i>	2 568 000 SEK
<i>Mark</i>	1 162 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1989

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggning Ale Nol GA:15 vars ändamål är Vägförening
<i>Pantbrev</i>	15 st om totalt 2 408 000 SEK

Tomt

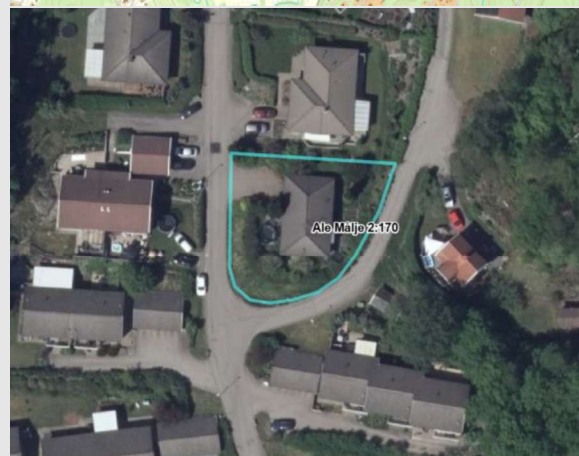
Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 742 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av vildvuxen trädgård.

Tomtbeskrivning:
Tomten är en hörntomt

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en äldre avstyckningsplan och naturvårdsbestämmelser.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 1 plan med källare. Byggnadens yttre skick bedöms som något eftersatt.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Micro
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golvet består av plastmatta
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar
- ☒ Kommod
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Info om bostaden

Byggår	1989
Byggnadstyp	Villa
Boyta	164 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	54 m ² (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Lättbetong
Bjälklag	Lättbetongelement
Fasadmaterial	Tegel
Fönster	3-glas i Trä
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Finns
Försäkring	Ja
Övrigt	

Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.

Badrum (källarplan)

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschplats
- ☒ Kommod
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golv består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättmaskin
- ☒ Diskbänk med diskho

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golv består av plastmatta

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Övriga rum

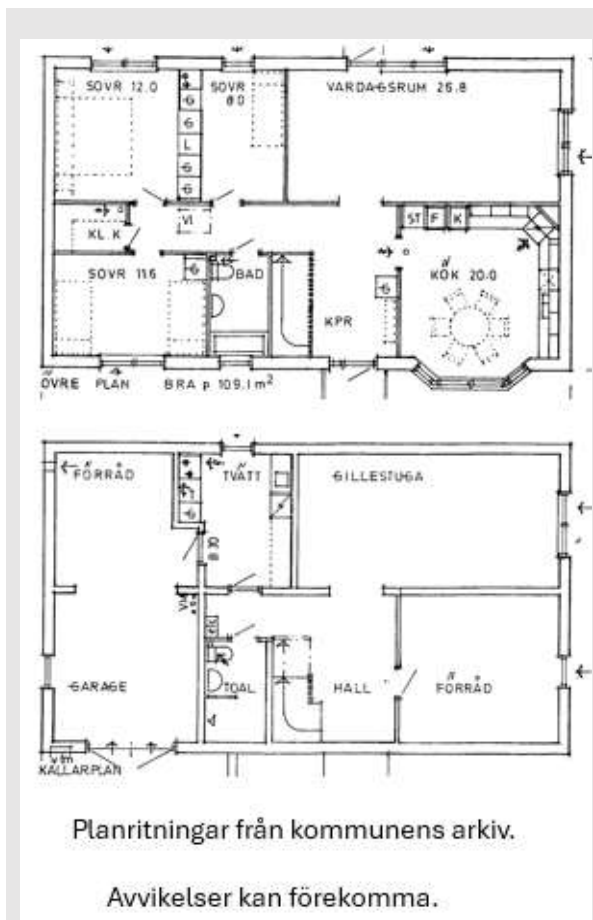
Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Tapet
☒ Plastmattor	

Beskrivning:

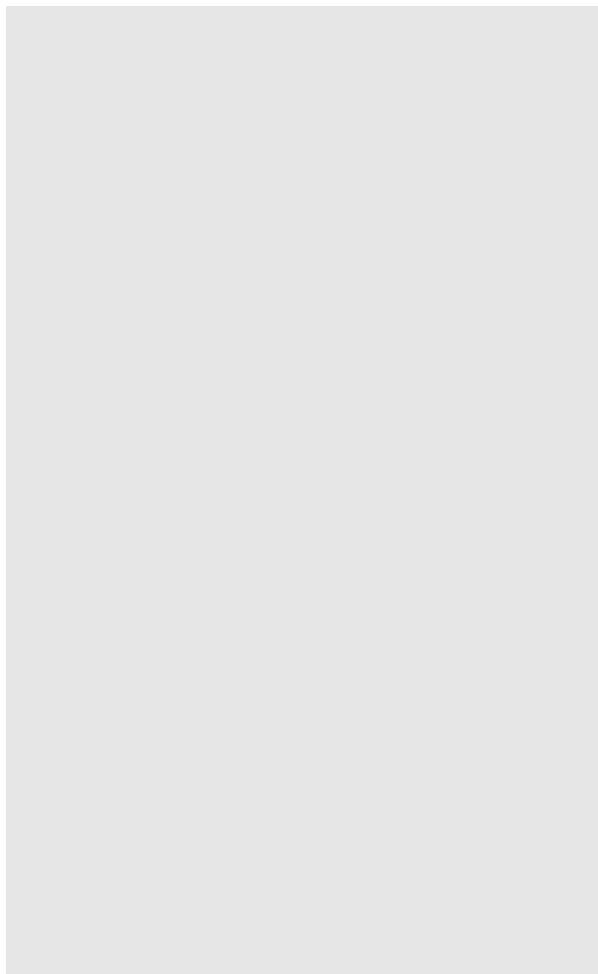
Det finns vardagsrum och 3 sovrum på bottenplan.

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt



Övrigt:

Garage i källarplan med gjutet golv. El och vatten finns.



Bedömning

Enplansvilla med källare byggd 1989. Normal till något äldre standard med visst underhållsbehov.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som normalgod med hänsyn till värderingsobjektets skick och läge.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats. Värderingsobjektet bedöms ha ett något 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	Ale Målje 2:170
	Värdetidpunkt	Maj 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 4 000 000– 4 400 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 24 400 – 26 800 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Ale Målje 2:170 vid värdetidpunkten till:

4 200 000 SEK

Fyramiljonertvåhundratusen svenska kronor

Göteborg 2025-06-03



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

FASTIGHET ⓘ

ALE MÅLJE 2:170
Aktualitet fastighetsregistret:

2015-11-06 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6c-5b42-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

40, ALE

Övriga noteringar:

Socken: Starrkärr

Lantmäterikontor

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

URSPRUNG ⓘ

ALE MÅLJE 2:65

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140610555

Distrikt:

107134,Starrkärr

ADRESS

Adress:

Brantbacken 11

Postnr:

449 50

Postort:

Alafors

Kommundel:

Alafors

AREAL ⓘ

Totalareal:

742 kvm

0,07 ha

Varav land:

742 kvm

0,07 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6423749,66

E:

327785,22

X:(RT90)

6428029

Y:

1280033

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:
Datum:
Akt:

Avstyckning

1988-09-13

1521-234

Fastighetsrättsliga:
Datum:
Akt:

Anläggningsåtgärd

2012-09-14

1440-1039

Anläggningsåtgärd

2004-09-29

1440-330

Anläggningsåtgärd

2015-11-06

1440-1461

Anläggningsåtgärd

2011-08-23

1440-1009

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


ALE NOL GA:15

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-05-28

Senaste ändring för fastigheten:

2025-05-15

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

A12/98, L88/12832, I90/9041, I89/21755, C92/383, Ö97/2963, I89/21753, C95/76, I91/20789, I91/20788, Ö98/361

LAGFART



Namn på lagfart:
Personnummer:
Adress:

Akt: 89/21415 Beviljad
Inskrivningsdag: 1989-08-24, Andel: 1/1

Fång: Köp 1989-05-31 Andel: 1/2
Akt: 89/21415 Beviljad
Köpeskilling: 225 000 SEK
Avser hela fastigheten
Fång: Testamente 2016-09-01 Andel: 1/2
Fångeskod: 61
Akt: D-2017-00669102:1 Beviljad

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 15 st, Summa: 2 408 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 659 000	Belopp:	SEK 235 000	Belopp:	SEK 75 000
Akt:	89/21752 Beviljad	Akt:	89/21754 Beviljad	Akt:	90/9040 Beviljad
Inskrivningsdag:	1989-08-28	Inskrivningsdag:	1989-08-28	Inskrivningsdag:	1990-05-02
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 35 000	Belopp:	SEK 35 000	Belopp:	SEK 41 000
Akt:	91/20787 Beviljad	Akt:	92/11168 Beviljad	Akt:	04/41945 Beviljad
Inskrivningsdag:	1991-07-25	Inskrivningsdag:	1992-06-10	Inskrivningsdag:	2004-12-29
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8	Datapantbrev:	Företrädesordning 9
Belopp:	SEK 142 000	Belopp:	SEK 186 000	Belopp:	SEK 128 000
Akt:	07/33189 Beviljad	Akt:	D-2019-00338070:1 Beviljad	Akt:	D-2020-00039057:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2007-10-01	Inskrivningsdag:	2019-07-30	Inskrivningsdag:	2020-01-30
Datapantbrev:	Företrädesordning 10	Datapantbrev:	Företrädesordning 11	Datapantbrev:	Företrädesordning 12
Belopp:	SEK 130 000	Belopp:	SEK 145 000	Belopp:	SEK 122 000
Akt:	D-2020-00264436:1 Beviljad	Akt:	D-2020-00388846:1 Beviljad	Akt:	D-2020-00530962:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2020-06-29	Inskrivningsdag:	2020-09-22	Inskrivningsdag:	2020-12-15
Datapantbrev:	Företrädesordning 13	Datapantbrev:	Företrädesordning 14	Datapantbrev:	Företrädesordning 15
Belopp:	SEK 118 000	Belopp:	SEK 237 000	Belopp:	SEK 120 000
Akt:	D-2021-00215842:1 Beviljad	Akt:	D-2021-00407688:1 Beviljad	Akt:	D-2021-00551417:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2021-05-21	Inskrivningsdag:	2021-09-16	Inskrivningsdag:	2021-12-03

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-04-08	Utmätning 2025-04-04, 1.326.081 sek beslutsnummer 12251044769	D-2025-00123342:1	Beviljad
Anteckning	2025-05-14	Utmätning 2025-05-12, 2.361.655 SEK jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-264680-25	D-2025-00169064:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



Namn på lagfart:		Personnummer:	
Organisationsnummer:		Adress:	
Adress:		Akt:	
Akt:		Inskrivningsdag:	
Inskrivningsdag:		Fång:	
Fång:		Akt:	
Akt:		Köpeskillning:	
Överlåten andel:		Överlåten andel:	

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån	
Avtalsservitut	D201500206507:1.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
MÅLJE ÖFRE (Avstyckningsplan)		15-STY-577	2025-05-09	Ale
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1944-01-05	
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT			

Naturvårdsbestämmelser

Namn		Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
Vänersborgsviken och Göta Älv Vattenskyddsområde		1440-P2022/4	2025-04-23	Kungälv Stenungsund Lerum Grästorp Lilla Edet Ale Mellerud
Status:	Avregistrerad	Beslutsdatum:		2022-05-16
Laga kraft:	2022-05-16			

MER INFORMATION



Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ:	2024
Taxeringsid:	391472-0
Taxeringsvärde kr:	3 730 000
Tax.enhet avser:	ALE MÅLJE 2:170

Taxerade ägare



Andel: 1/1

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	373353082024	Skatteverkets id:	373363082024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	1 162 000	Tax.värde kr:	2 568 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 162 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	2 568 000
Riktvärdeområde:	1440030	Riktvärdeområde:	1440030
Areal i kvm:	742	Boyta i kvm:	164
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	54
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	175
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	30
Vatten:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1989
		Värdeår:	1989
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	373353082024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-06-02 11:40:30
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader