

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Gullspång Snickaren 5



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Gullspång Snickaren 5 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 Exekutiv auktion.
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	2025-04-01
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-04-08 av Emelie Tisell. 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

- 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 området Gullspång inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet. Större trafikleder finns intill värderingsobjektet.

Närområdet består i huvudsak av flerbostadshus och området bedöms ligga inom tätort. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala delarna av staden.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
G	G	G	G

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).

Gullspång Snickaren 5

Kommun	Gullspång
Adress	Mariestadsvägen 12, 547 31 Gullspång
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	1 508 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220, småhusenhet
<i>Byggnad</i>	388 000 SEK
<i>Mark</i>	112 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1954

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp (Enligt taxerade uppgifter, utökad undersökning rekommenderas)
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	Finns ingen info om detta
<i>Pantbrev</i>	3 st om totalt 148 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 508 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor/trädgård.

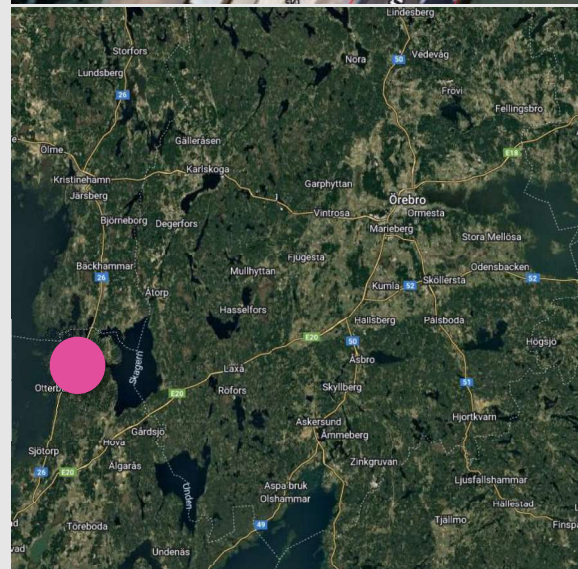
Tomtbeskrivning:

Tomten är en mellantomt och ligger i direkt anslutning till huvudvägen genom samhället. Den västra sidan av tomten består huvudsakligen av bostadsbyggnaden, omgiven av en mindre trädgård med gräs och buskar. Den östra delen vetter direkt mot Mariestadsvägen och består främst av en öppen yta med gräs och enstaka träd. Tomten har en öppen utsikt mot omgivningen och närliggande fastigheter, med gångavstånd till centrala delar av Gullspång.

Planföresättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan, antagen 1939. Planbestämmelser anger bostadsändamål. Får bebyggas endast för bostadsändamål. Byggnad må dock uppföras eller inredas för industriellt ändamål, dock endast i den mån byggnadsnämnden för varje särskilt fall och efter hälsovårdsnämndens hörande prövar detta kunna ske utan olägenhet för de boendes hälsa och trevnad. Byggnad får icke uppföras till större höjd än 7 meter.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en/ett villa i 1,5 plan med källare. Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som något eftersatt med hänsyn till dess nybyggnadsår.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Kombinerad kyl och frys
- ☒ Tvättmaskin

Beskrivning:

Väggarna är/har målade
Golvet består av plastmatta
Arbetsytor består av laminatskiva och rostfri diskbänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum övre plan

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är/har kaklade väggar
Golvet består av klinker

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

WC på nedre plan

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

Info om bostaden

Byggår	1954
Byggnadstyp	Villa
Boyta	132 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	63 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Puts
Fönster	2-glas i Trä
Yttertak	Tegelpannor (bedömt)
Uppvärmningssystem	Värmepump (luft/luft) finns en äldre pelletspanna
Ventilationssystem	Självdrag
Fiber	-
Försäkring	-
Övrigt	
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Putsen på fasaden ser ut att vara i fint skick men trädeltaler och fönster är eftersatt underhållna.

Beskrivning:

Väggarna är/har målade väggar

Golvet består av klinker

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Tapet
☒ Plastmattor	☒ Målat
☒ Laminat	

Beskrivning:

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Kompletterande byggnader:

Två förrådsbyggnader på baksidan av huset. Skick och standard på dessa är eftersatt.

Det finns ett garage ihopbyggt med källaren.

Ett uterum nås från vardagsrummet på entréplan.

Sammanfattning:

Det är troligtvis inläckage via taket, finns stora fläckar och genomträngningar på övre plan.



Bedömning

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

Byggnadens bedöms ha ett lågt skick med hänsyn till dess nybyggnadsår. Standarden bedöms vara låg.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats. Värderingsobjektet bedöms ha 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 förvärs- och värdetidpunkt.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Gullspång Snickaren 5
	Värdetidpunkt	April 2025
	Syfte	Exekutiv auktion
ORTSPRISMETODEN		cirka 530 000– 650 000 kronor
Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 4 000 – 4 900 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Gullspång Snickaren 5 vid värdetidpunkten till:

550 000 SEK

Femhundrafemtiotusen svenska kronor

Göteborg 2025-04-16



Fitore Regjepaj

Civilingenjör Lantmäteri
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Emelie Tisell

Civilekonom



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