

VÄRDEUTLÅTANDE

**Fastigheten Ale Brandsbo 1:65
F.d. kvarn**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ALLMÄNT.....	3
BESIKTNING.....	3
TOMT.....	4
BYGGNAD.....	4-5
OMDÖME.....	5
EKONOMISKA DATA.....	5
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
BILAGOR.....	7-

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	Ale Brandsbo 1:65
Adress:	Osbacken 173 449 44 Nol
Kommun:	Ale
Uppdragsgivare:	Kronofogden Försäljning Syd
Värdetidpunkt:	November 2024
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion. Något annat syfte, som t.ex. för kreditprövning, finns inte.

BESIKTNING

Besiktning	2024-11-20 av undertecknad i närvaro av en representant för fastighetsägarna.
Omfattning	In- och utvändigt. Utvändigt besiktning har skett från markplan. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den kan motsvara en överlåtelsebesiktning som skulle kunna ersätta en säljares upplysningsplikt eller en köparens undersökningsplikt enl. JB 4:19.
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, 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.

TOMT

Upplåtelseform	Äganderätt.
Areal, tomttyp	Arealuppgift saknas i fastighetsregistret. För att rättsligen fastställa fastighetens omfång mm krävs fastighetsbestämning utförd av Lantmäteriet. I taxeringen har angetts 1 834 m ² .
Läge	Fastigheten belägen i västra delen av Alafors strax öster om E45. Genom att fastigheten tidigare använts som kvarn har genomkorsande ån/bäcken nyttjats som kraftkälla. Närmare uppgifter om eventuella rättigheter att nyttja vattnet/forsen saknas.
VA och el	Vatten och avlopp saknas. El indragen (sannolikt avstängd).
Energideklaration	Någon giltig energideklaration finns inte hos Boverket.
Planbestämmelser	Fastigheten belägen inom detaljplan från 2005-03-29. I detaljplanen redovisas planbestämmelsen "Å" som anger "Kvarn" som tillåten användning för marken där nuvarande byggnad ligger och resterande mark inom fastigheten är prickad dvs får ej bebyggas. Kommunen uppger att bygglov för annan användning än "Kvarn" sannolikt inte kommer att ges. Finns plan- och/eller bygglovfrågor hänvisas dessa till kommunen.
Fastighetsbildning	Fastigheten bildades genom avsöndring 1834. Lantmäteriet saknar handlingar som normalt visar storlek och utbredning.
GA	Fastigheten ingår enligt fastighetsregistret inte i gemensamhetsanläggning eller annan fastighetssamverkan.
Servitut mm	I fastighetsregistret finns två inskrivna avtalsservitut avseende laxtrappa som belastar fastigheten dels från 1988 och dels från 1995. När Riksarkivet levererat kopior av avtalen kommer dessa att översändas till Kronofogden. I övrigt saknas känt servitut eller annan nyttjanderätt t.ex. när det gäller utfarten.
Grundvattenskydd	För området gäller beslut från 2022-05-16 avseende grundvattenskydd för Vänersborgsviken och Göta älv.
Miljöcertifiering	Miljöcertifiering saknas.

BYGGNADF.d. kvarnbyggnad

Byggnadstyp	Byggnaden består av en 2½-plansbyggnad utan källare.
Byggnadsår	Ingen säker uppgift finns men kan ursprungligen vara på 1800-talet. I taxeringen har nybyggnads- och värdeåret angetts till 1929.
Area	Lokalarea har angetts till 330 m ² i taxeringen och bedöms som rimlig.
Innehåll	Plan I, II och III används idag som enkelt lager/förråd.



Ale Brandsbo 1:65

F-2152-24-14

Grundläggning	Betong
Stomme	Tegel, betong, trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Plåt
Yttertak	Plåt
Fönster	Tvåglas
Golvbeläggningar	Trä, betong
Uppvärmning	Saknas
Ventilation	Självdreg
Kök, våtutrymmen	Saknas

OMDÖME

Läge Strax öster om E45:an i ytterområde av Alafors nära bäck/å

Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	God t.ex. vid Ale Torg
Materialstandard	Yttre ordinär, inre enkel
Planlösning	Öppna ytor
Standard	Enkel
Underhåll	Relativt normalt

Objektet som helhet F.d. kvarnbyggnad med enkel standard som nyttjas som lager

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde, AFT19	Mark	366 000 kr	Typkod: 432, industrienhet, lager
	Byggnad	335 000 kr	
	Totalt	701 000 kr	

Objektets taxeringsvärde vid allmän fastighetstaxering 2019 (AFT19) borde utifrån sina värdefaktorer och efter justering för såreget förhållande vara 400 000 kr. Justeringsanledningen bedöms vara avsaknad av vatten, avlopp, normal markanläggning och begränsad användning enligt detaljplanen.

Pantbrev 1 st. Totalt 115 000 kronor.

Hyresförhållande Inga uppgifter om att hyresgäster skulle finnas.

VÄRDEBEDÖMNING

- Allmänt** Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en fri och öppen marknad. Marknadsvärdet kan inte bestämmas eller beräknas utan enbart bedömas.
- Vid värdering av fastigheter används normalt den s.k. ortsprismetoden som innebär att jämförelser görs mellan aktuella köp av liknande fastigheter i området eller kommundelen och värderingsobjektet. De specifika förhållanden som gäller för värderingsobjektet dvs läget vid å/bäck och avsaknad av b.l.a. vatten och avlopp samt det begränsade användningsområdet gör att relevant jämförelseunderlag saknas.
- Värdebedömning** Med hänsyn till värderingsobjektets läge, storlek, ålder, standard, VA-förhållanden, underhållsskick och nuvarande mycket osäkra marknadsläge mm bedöms marknadsvärdet vara 500 000 kr.
- Priserna för enklare, mindre lager ligger mellan 600-3000 kr/m² med ett snitt om ca 1 800 kr/m². Värderingsobjektet bedöms som sämre än genomsnittet. Statistik bifogas.
- Marknadsvärdet är svårbedömt och osäkerheten i bedömningen är större än normalt.
- Marknadsvärde** Marknadsvärdet för fastigheten Ale Brandsbo 1:65 bedöms vid värdetidpunkten november 2024 vara:

FEMHUNDRATUSEN KR (500 000 KR)

Forum Fastighetsekonomi

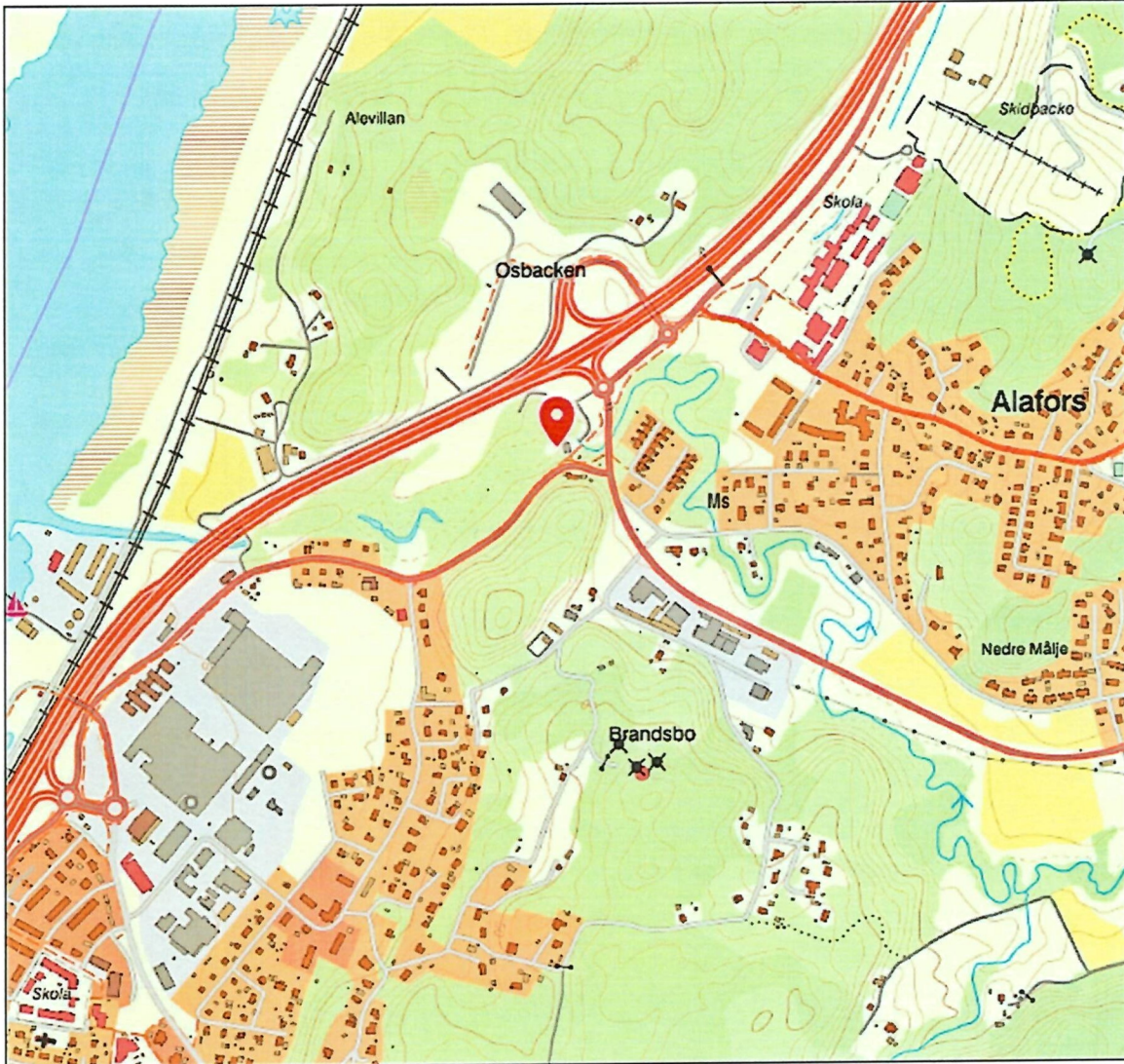
Göteborg 2024-11-28

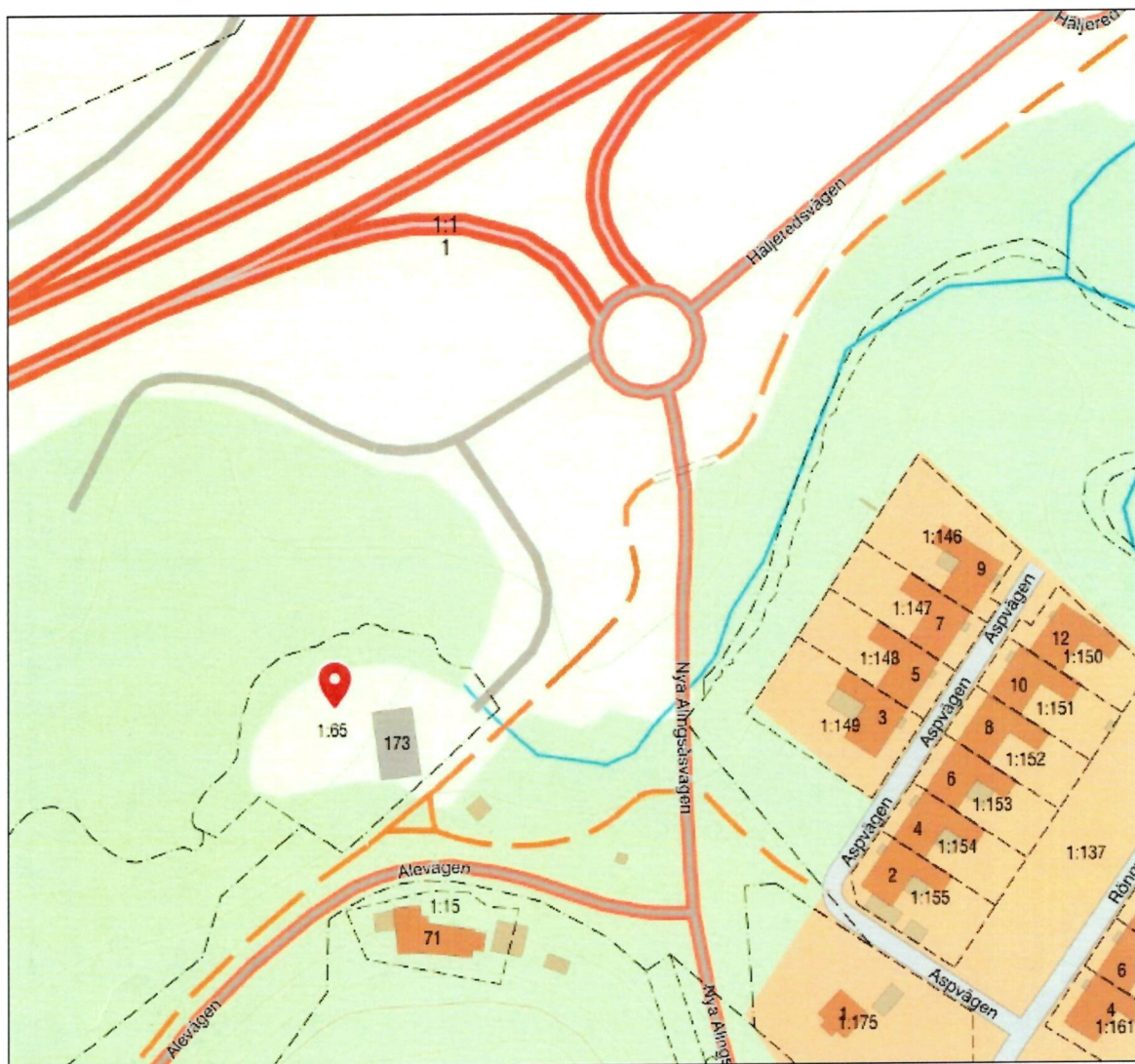


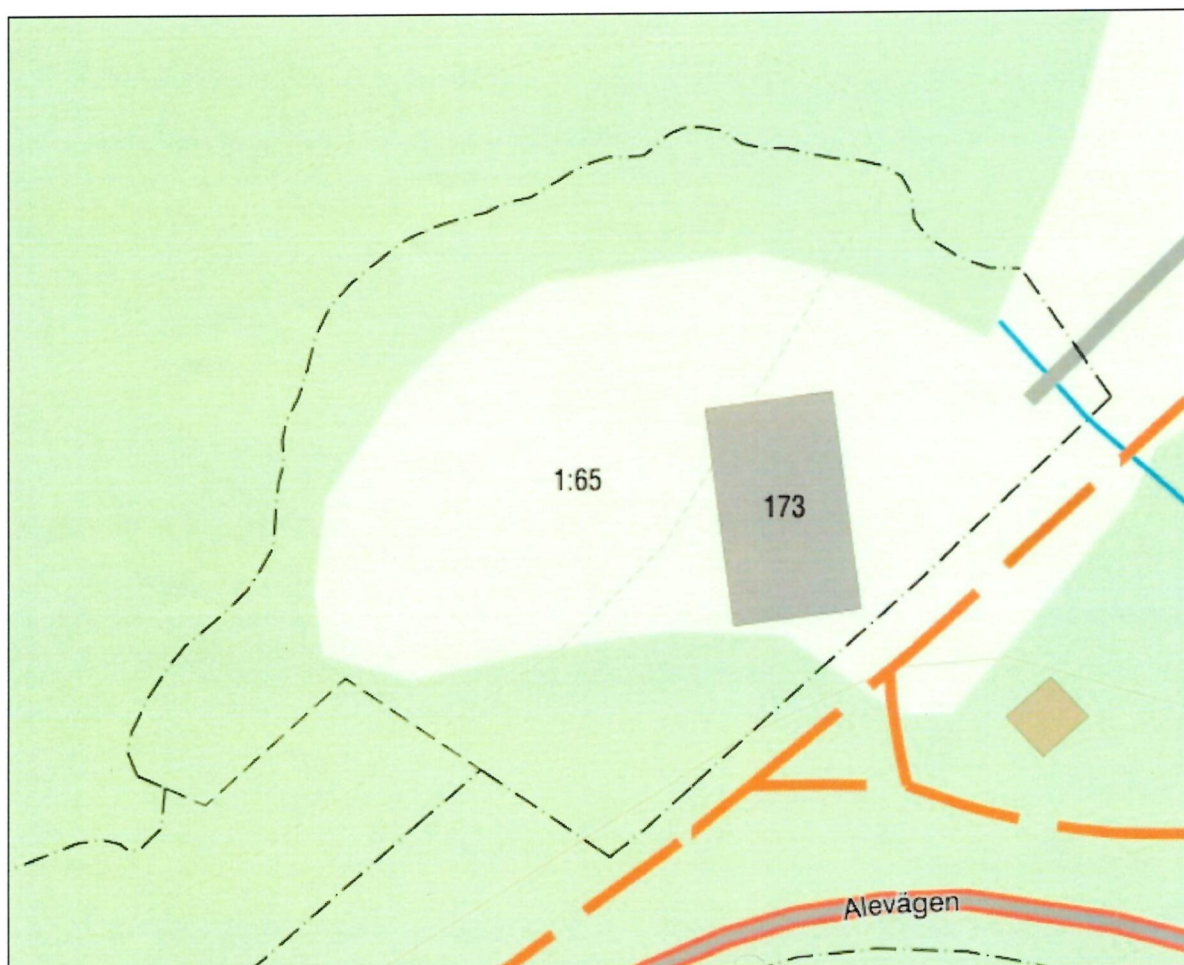
Bengt Gustafsson
Värderingsman



Andreas Ylipää
Civilekonom
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad
Fastighetsvärderare

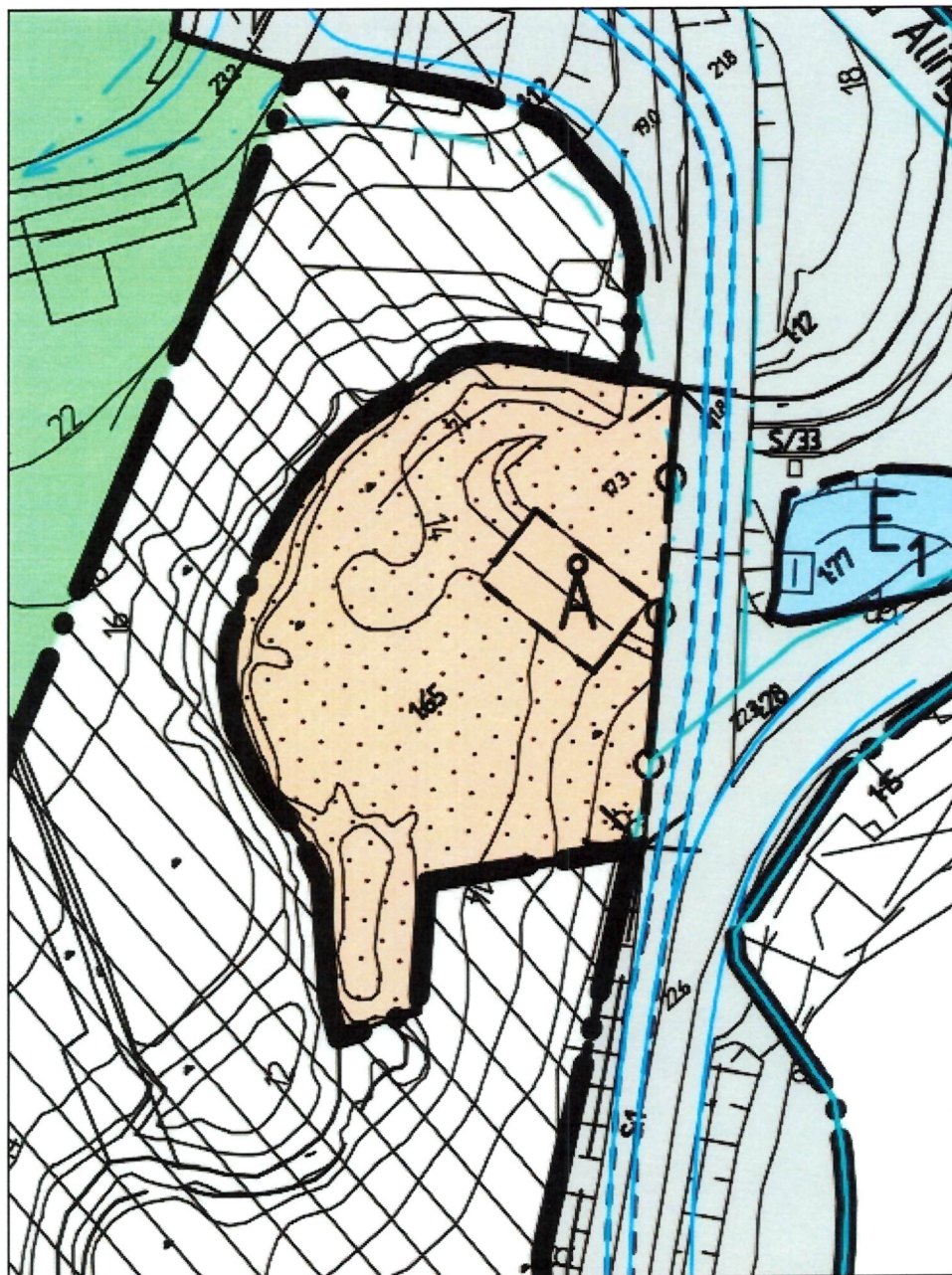






Utdrag ur detaljplanekartan.

Beteckningen Å redovisas som "Kvarn" i planbestämmelserna.



Köpinformation															
#	Kommun	Fastighet	Typkod	Total area	Bostads area	Lokal area	Area prod	Area kontor	Area lager	Värdeår	Areal	Köpedatum	Pris	Kr/Kvm	K/T
9	Tanum	FJÄLLBACKA 163:60	432	560	0	0	0	0	560		2782	2022-12-19	1677	2995	1.00
17	Alingsås	SKRUVEN 4	432	600	0	0	0	0	600		6706	2022-01-03	1775	2958	0.57
7	Lidköping	SKIFFERN 3	432	300	0	0	0	60	240		3000	2023-01-13	790	2633	0.63
11	Munkedal	HOLMA 1:8	432	380	0	0	0	0	380		2400	2022-09-29	1000	2632	3.62
10	Tanum	FJÄLLBACKA 187:211	432	375	0	0	0	0	375		2340	2022-12-19	976	2603	1.00
12	Bengtsfors	KARLSBERG 13	432	485	0	0	0	173	312		12895	2022-08-25	1175	2423	0.67
19	Uddevalla	STADSFJÄLLET 1:95	432	400	0	0	0	0	400		2003	2021-02-28	957	2393	1.00
18	Lidköping	MELLBY-BERG 1:34	432	535	0	0	0	0	535		1975	2021-12-15	1250	2336	2.58
16	Dals-Ed	KÄRSLÄTT 1:49	432	242	0	0	0	0	242		2721	2022-01-13	538	2223	1.11
21	Lysekil	BROBERG 26:2	432	556	0	0	0	0	556		2510	2020-12-22	1200	2158	2.15
5	Karlsborg	ÖVERBY 1:70	432	300	0	0	0	30	270		4414	2023-05-09	500	1667	1.57
2	Mellerud	GRINSTADS-ÅKER 1:16	432	348	0	0	0	0	348		4100	2024-03-26	500	1437	1.19
8	Lysekil	HOLLÄNDARÖD 1:64	432	360	0	0	0	0	360		1730	2023-01-06	514	1428	2.02
15	Dals-Ed	BRÅTEN 1:89	432	126	0	0	0	0	126		1091	2022-03-11	170	1349	1.33
4	Hjo	FRIDENE 2:9	432	500	0	0	0	150	350		3060	2023-08-25	650	1300	1.90
20	Borås	VATUNGA 7:2	432	550	0	0	0	0	550		4168	2021-02-08	635	1155	1.40
13	Alingsås	MELLBY 12:1	432	280	0	0	0	80	200		4230	2022-07-06	278	993	0.62
6	Grästorp	FLO 3:5	432	416	0	0	151	0	265		5248	2023-05-04	400	962	1.00
14	Orust	SVANESUND 2:33	432	420	0	0	0	120	300		1922	2022-05-06	395	940	0.44
1	Vara	HALVAS 5:59	432	364	0	0	0	0	364		3392	2024-09-19	270	742	0.78
3	Värgårda	GÅSTGIVAREN 8	432	443	0	0	0	0	443		2328	2023-09-05	293	661	0.39



metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2024-11-20

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Ale Brandsbo 1:65	909a6a6b-2202-90ec-e040-ed8f66444c3f	2011-08-23
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
140530355	1440	2024-09-20
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Starrkärr	107134	2024-11-19
Socken: Starrkärr		

Adress

Adress
Osbacken 173
449 44 Nol

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6424079.1	326908.8

Areal

Anmärkning: Arealuppgift saknas

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-01-22, 373 100 sek, dnr 1224208486	2024-01-23	D-2024-00023378:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande cbd2a5f7-E939-4E5B-A930-BFD1675679F8 Avser inteckning 86/8744		
Utmätning 2024-01-22, 373 100 sek, dnr 1224208635	2024-01-23	D-2024-00023377:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande cbd2a5f7-E939-4E5B-A930-BFD1675679F8		
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2024-09-19	D-2024-00305464:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 115.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	115.000 SEK	1986-10-08	86/8744

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
2	Avtalsservitut laxtrappa mm	1988-04-27	88/9589
3	Avtalsservitut laxtrappa, tillägg	1995-10-09	95/12628
Anmärkning: Jfr inskrivning 88/9589 95/12628			

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	15-IM1-88/9589.1
	Beskrivning: Laxtrappa mm		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	15-IM1-95/12628.1
	Beskrivning: Laxtrappa,tillägg		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Detaljplan: Väg 45 och norge vänernbanan, Dpl 3 nol-alafors

Datum

2005-03-29

Laga kraft: 2005-11-02

Akt

1440-P61

Genomf. start:

2005-11-03

Genomf. slut:

2015-11-02

Naturvårdsbestämmelser

Grundvattenskydd: Vänersborgsviken och göta älv

Datum

2022-05-16

Laga kraft: 2022-05-16

Akt

1440-P2022/4

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Industrienhet, lager (432)

390619-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Industritillbehör saknas

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	701.000 SEK	335.000 SEK	366.000 SEK

Värderingsenhet industrimark 035482308.

Taxeringsvärde 366.000 SEK	Riktvärdeområde 1440076
Tomtareal 1 834 kvm	Byggrätt ovan mark Riktvärde tomtareal 200 SEK/kvm

Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden 035483308.

Taxeringsvärde 335.000 SEK	Yta 330 kvm	Standardklass Enkel
Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring Fasta	1834-12-22	
Gränsbestämning	1941	15-STA-829
Anläggningsåtgärd	2004-09-29	1440-330
Anläggningsåtgärd	2011-08-23	1440-1009

Ursprung

Ale Brandsbo 1:2-5

Tidigare Beteckning

Beteckning

P-Starrkärr Brandsbo 1:65

Omregistreringsdatum Akt

1987-02-11

1582-230

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Uddevalla

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Forum Fastighetsekonomi Sydost AB och dess samarbetspartners åt Kronofogdemyndigheten.

Offentliga uppgifter

- Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga/kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget påpekats i värdering/beskrivning.

Uppgifter från ägare/representant

- Uppgifter från ägare/ägarrepresentant eller hyresgäst/arrendator som inte kan kontrolleras på ett annat sätt, kan ändå redovisas i beskrivning/värdering och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan då gälla uppgifter om hyra, arrende eller egenskaper hos objektet som inte kan kontrolleras på ett oberoende sätt via kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet, bostadsrätt

- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då detta kräver särskild utredning och ej ingår i uppdraget. Ansvar tas således ej för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken och även köplagen avseende bostadsrätter. I övrigt kan sägas att objekt vid en eventuell exekutiv auktion säljs i befintligt skick, där det åligger köparen att göra de bedömningar som krävs av objektet utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva auktionen. Underlaget för värdebedömningen sker utifrån ortsprismaterial, kalkyler mm. Om relevant underlag inte kan tillhandahållas, sker värdebedömningen utifrån de erfarenheter värderingsmannen har från liknande objekt - beaktat de övriga förutsättningar som finns. Bedömningen i sig är upp till värderingsmannen att utföra utifrån tillgänglig information, läge, fysiska egenskaper för objektet och eventuella eller möjliga intäkter i nuläget och på sikt.