

VÄRDEUTLÅTANDE

**Fastigheten Härryda Snåkered 2:80
Småhus**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	Härryda Snåkered 2:80
Adress:	Sunnanvägen 7 438 91 Landvetter
Kommun:	Härryda
Uppdragsgivare:	Kronofogden Försäljning Syd
Värdetidpunkt:	December 2024
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion. Något annat syfte, som t.ex. för kreditprövning, finns inte.

BESIKTNING

Besiktning	2024-12-19 av undertecknad i närvaro av fastighetsägaren.
Omfattning	In- och utvändigt. Utvändig 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	1 352 m ² enligt uppgift i fastighetsregistret. I huvudsak naturtomt.
Läge	Fastigheten belägen i småhusområde ca 2,5 km öster om Landvetters centrum.
VA och el	Kommunalt vatten och avlopp. El indragen.
Energideklaration	Någon giltig energideklaration finns inte hos Boverket.
Planbestämmelser	Fastigheten belägen inom detaljplan från 1997-06-16.
Grundvattenskydd	För området gäller beslut 2022-12-20 som avser grundvattenskydd för Rådasjön och Norra Långevattnet.
GA	Fastigheten ingår enligt fastighetsregistret i gemensamhetsanläggningen Härryda Snåkered GA:3 som avser väg. Förvaltning genom Äslidens vägsamfällighet. Uppgift om årsavgift saknas.
Servitut mm	Till förmån för fastigheten gäller inskrivet avtalsservitut från 1978 avseende väg. Fastigheten belastas även av inskrivet avtalsservitut från 1978 som avser avlopp. Kopia av inskrivningarna har överlämnats till Kronofogden. När Lantmäteriet efter sin granskning översänt kopia av avstyckningshandlingen kan frågan avgöras om ytterligare servitut finns.

BYGGNAD

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp	Fristående 1- och 2-planshus med källare under del (nås utifrån).
Byggnadsår	1960 enligt taxeringen. Nyare byggnad är uppförd med slutbesked från kommunen daterat 2021-06-15.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biarea 244 m ² resp. 40 m ² enligt taxeringen. Biarean beräknas till ca 130 m ² . Nymätning av huset rekommenderas.
Innehåll	Plan I: tre bostadsenheter/lägenheter om 2-3 rum och kök. Plan II: bostadsenhet/lägenhet om två rum och kök. Källarplan: apparatrum, förrådsutrymmen.
Grundmurar	Leca
Grundläggning	Betongplatta
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Träpanel
Yttertak	Takpannor
Fönster	Treglas
Golvbeläggningar	Laminat, klinker
Tak	Målat
Kök	I byggnaden finns fyra kök där två kök har normal utrustning med elspis, fläkt, kyl, frys och två kök har begränsad utrustning.

Våtrum	Två lägenheter har var sitt duschrum med WC och separat WC. Två lägenheter har var sitt duschrum med WC.
golv	Klinkers
väggar	Kakel, microcement
inredning	WC, tvättställ, dusch resp. WC, tvättställ
övrigt	Ljust porslin
skick	I huvudsak normalt
Tvättavdelning	Källarplan
golv	Betong
väggar	Målat, mosaik
inredning	Tvättmaskin
Ventilation	Självdreg.
Uppvärmnings- system	Vattenburen golvvärme från luft- vattenvärmepump.
Övrigt	Träaltaner kring huset. Pool ca 15 m ² , pump saknas.
Garage	Enkelt äldre bilsgarage.
Anmärkning	Viss utrustning t.ex. i kök saknas och vissa inredningsarbeten återstår att utföra.

OMDÖME

Läge	Något inklämt läge i småhusområdet
Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Relativt god i Landvetters centrum
Materialstandard	God
Planlösning	Normal för storlek och hustyp
Standard	Normal
Underhåll	Vissa arbeten och utrustning återstår
Objektet som helhet	Något sämre än normalt

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde, FFT24	Mark	1 319 000 kr	Typkod: 220, bebyggd småhusenhet
	Byggnad	3 503 000 kr	
	Totalt	4 822 000 kr	

Objektets taxeringsvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 (FFT24) har kontrollerats med avseende på värdefaktorer. Utifrån dessa borde taxeringsvärdet vara 6 500 000 kr. Noteras kan att skicket inte är en s.k. värdefaktor i fastighetstaxeringen.

Pantbrev	14 st. Totalt 3 036 000 kronor.
----------	---------------------------------

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ett begränsat ortsprismaterial pekar på en köpeskillingskoefficient (K/T) på ca 1,4. Köpeskillingskoefficienten applicerad på det beräknade taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten på 9 100 000 kr.

Med hänsyn till värderingsobjektets läge, storlek, ålder, standard, underhållsskick och nuvarande osäkra marknadsläge mm bedöms marknadsvärdet vara 8 500 000 kr.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Härryda Snåkered 2:80 bedöms vid värdetidpunkten december 2024 vara:

ÅTTAMILJONERFEMHUNDRATUSEN KR
(8 500 000 KR)

Forum Fastighetsekonomi

Göteborg 2024-12-27

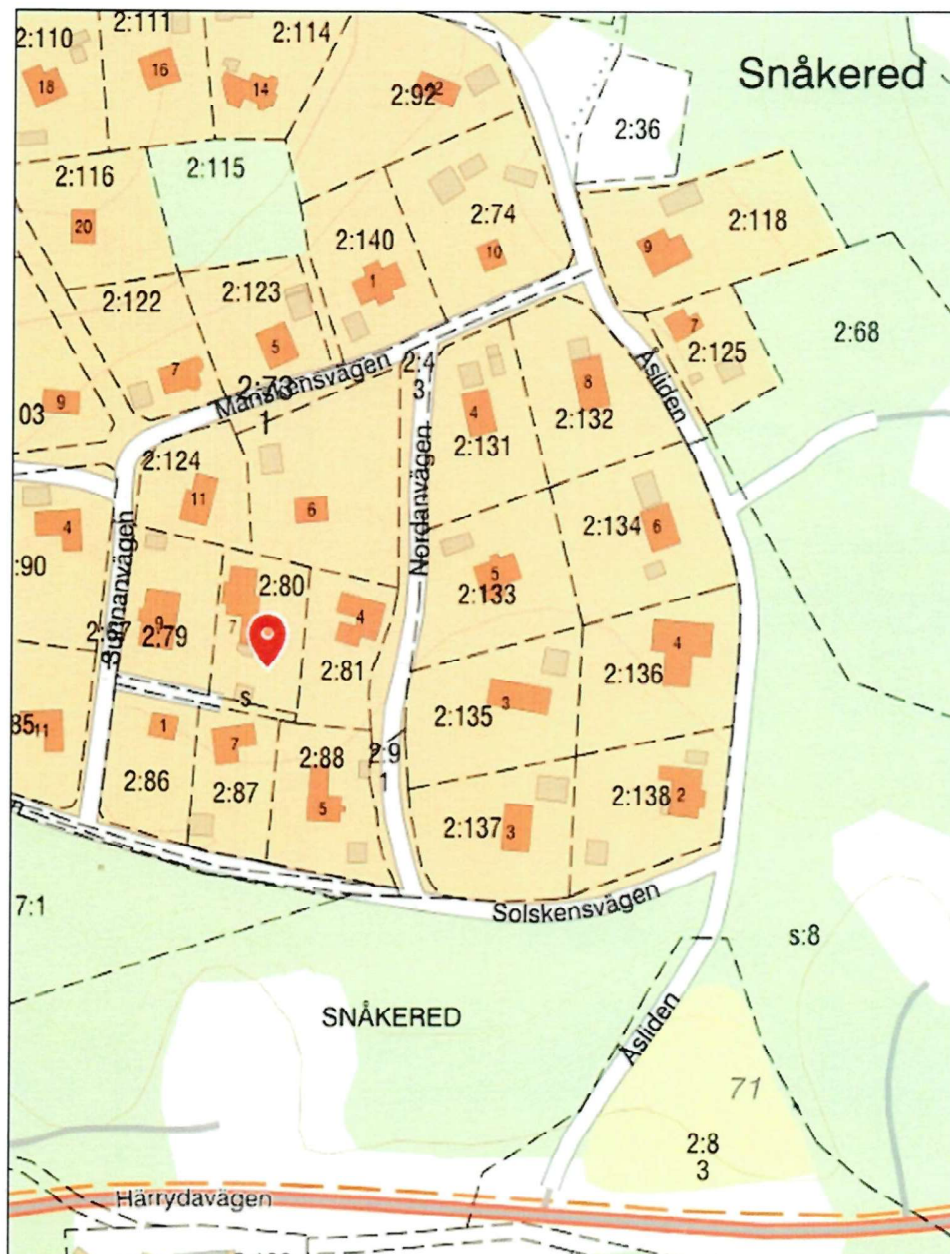


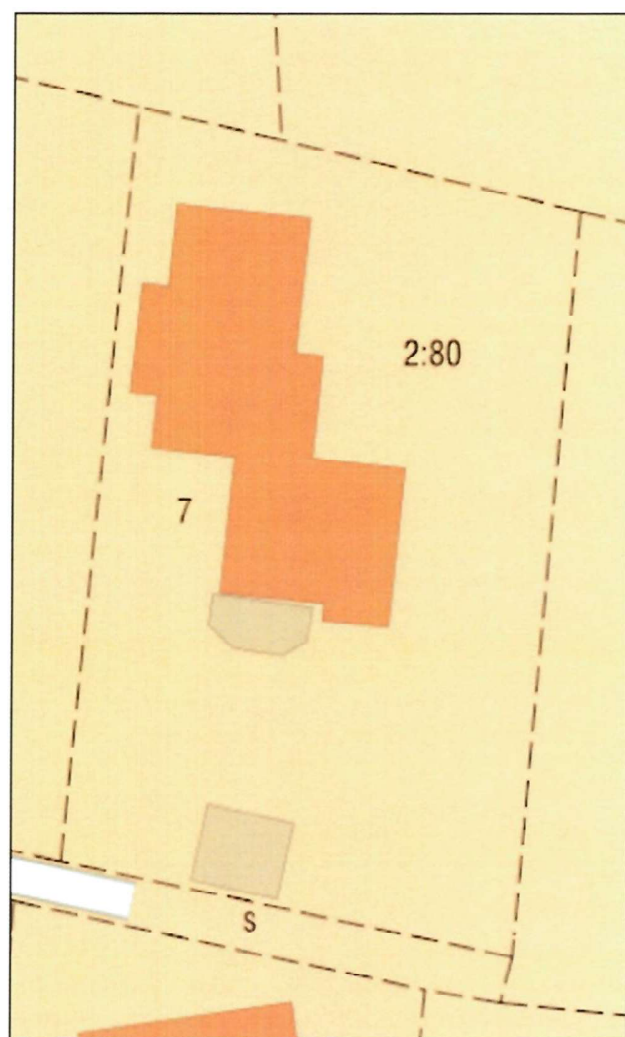
Bengt Gustafsson
Värderingsman



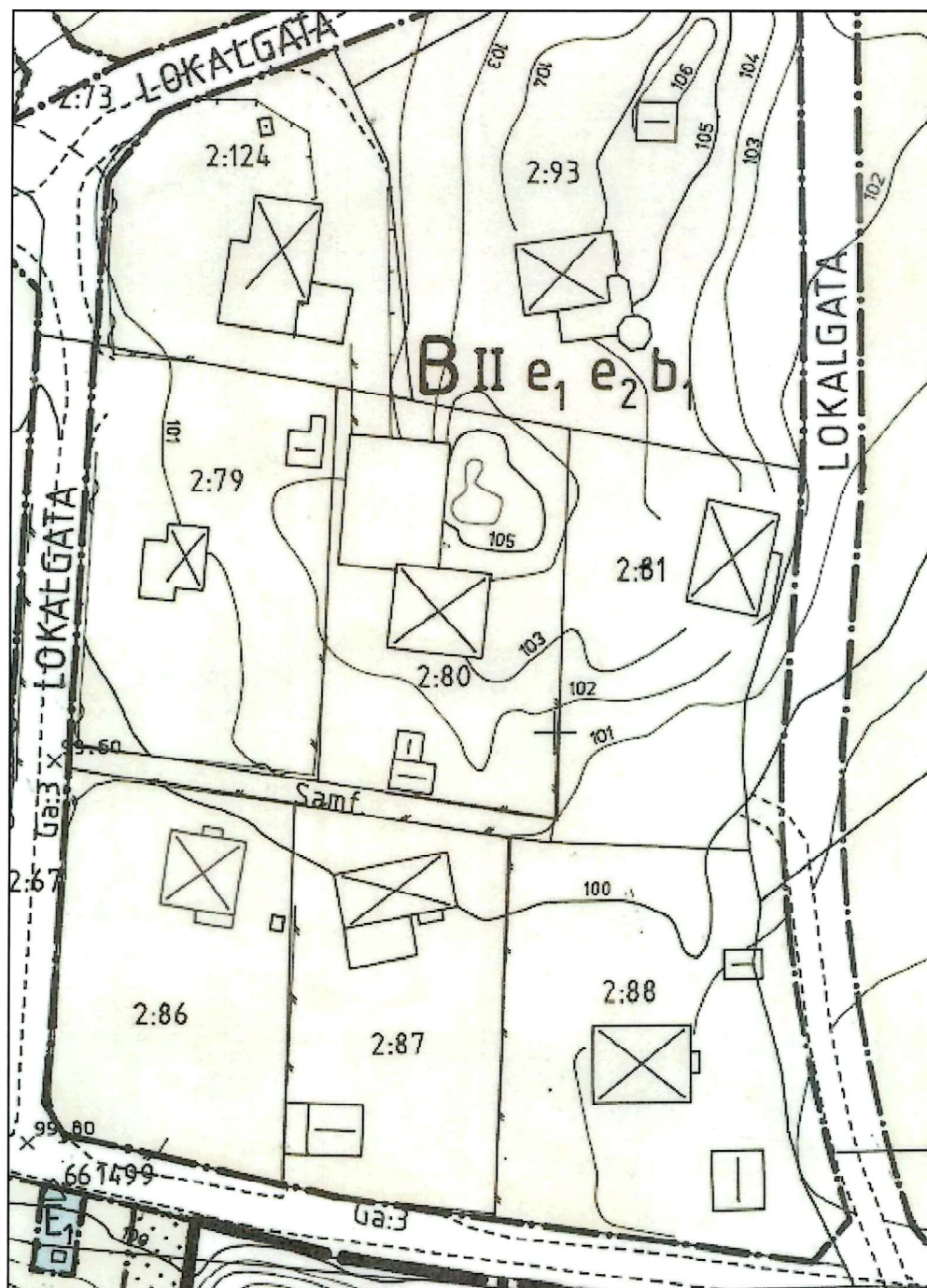
Andreas Ylipää
Civilekonom
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad
Fastighetsvärderare



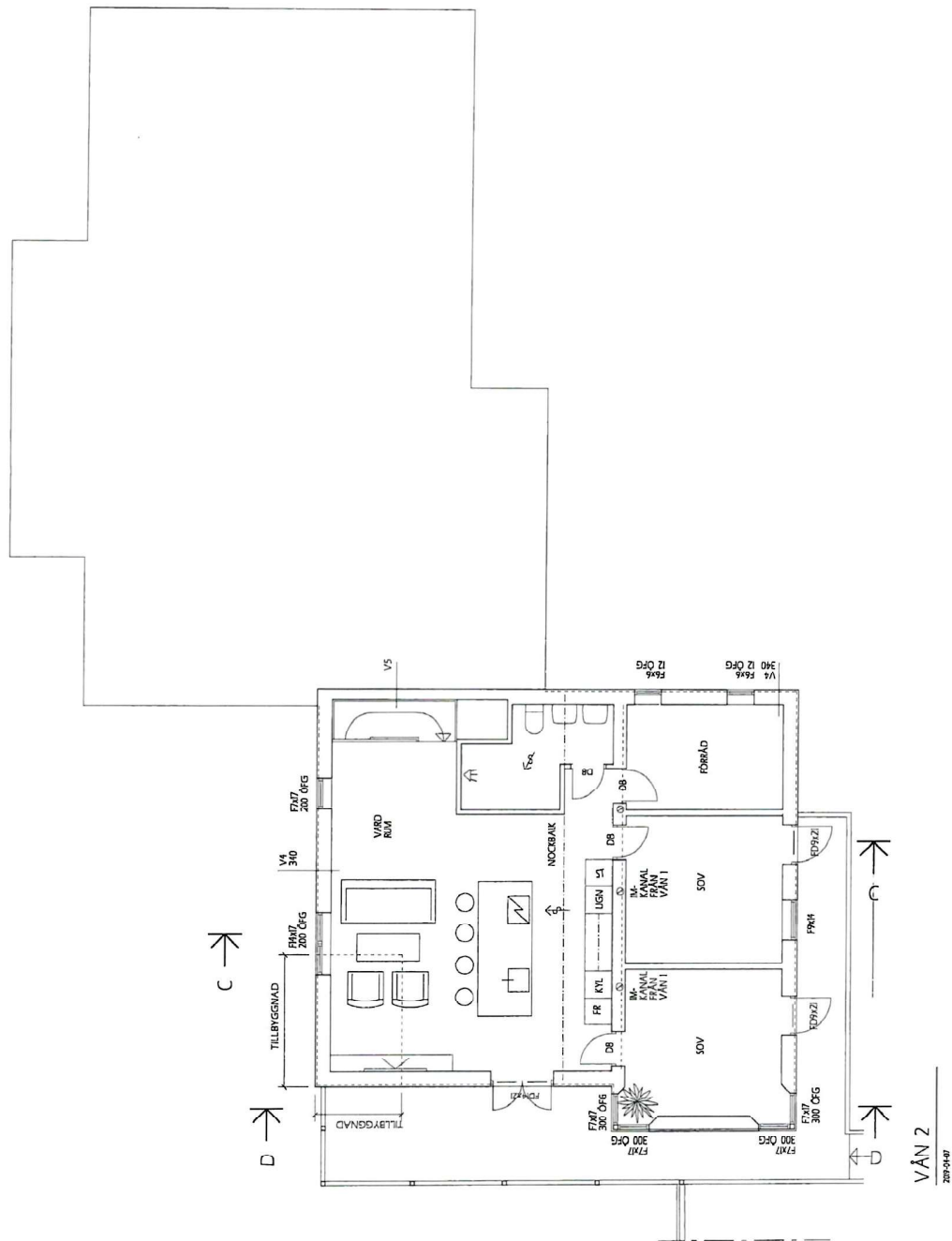




Utdrag ur detaljplanekartan







SKALA 1:100
A4-FORMAT - SVALA 1H

ARKITEKT SÄR/MSA OLA TORRNING, Arkitektkontor
LYCEVÄGEN 8
435 12 MÖLNLYCKE, SWEDEN
TEL 031-338800, projekt@otar.se

PROJEKT NR
K1-1923H

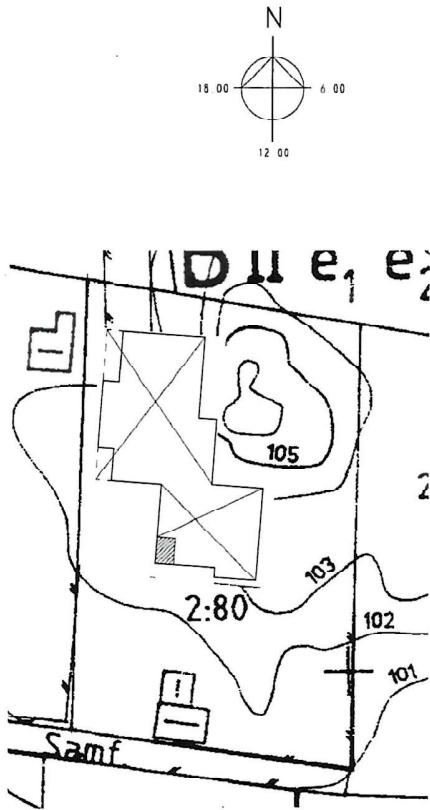
BITAD AV MÖLNLYCKE
CLA 1
2019-04-08

Beat Trumby

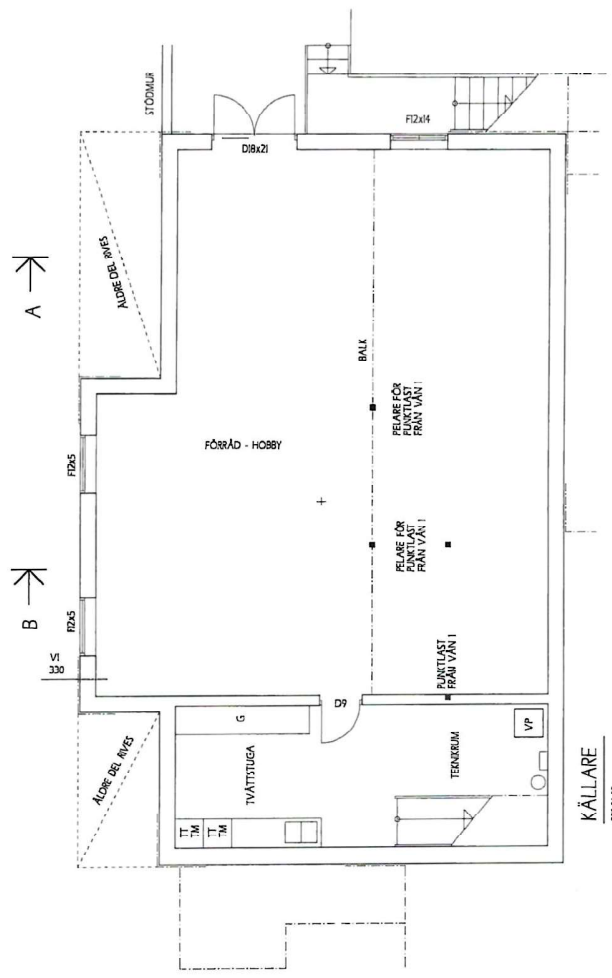
RELATIONSBRITNING - ÅTERUPPFÖRD BYGGNAD
HÄRRYDA KN, SNÄKED 280
SUNNANVÄGEN 7, 438 91 LANDVETTER

VÅNING 2

A03



SITUATIONSPLAN 1:500



KÄLLARE
200-0-200

UPPLYSNINGAR

Ritningen avser återuppförande av nedbrunnen byggnad för vilken bygglov beviljades 2008-10-21. 2005-06-30 beviljades bygglov för detta återuppförande.

Vid utformningen av återuppförandet av byggnaden har tagen hänsyn till att bättre ansluta till bef. belysning. Vidare har delar av byggnaden i väster lagts bort för att öka avståndet till tomtgräns och eliminera insynsproblem. Byggnaden tilläggsisoleras för att uppfylla energinormen. Dessutom har konstruktiva och standardiserade förbättringar gjorts. Byggnadsareal är något mindre än den ursprungliga byggnadens.

Vidare har fönster/dorar lyfts upp för att hämma i sitt ursprungliga läge i förhållande till färdigt golv, som höjts för att få korrekt rumshöjd och bättre isolering i bottenplattan.

Denna ritning utgår från 2008 års bygglovritning som justerats m.h.t. ovan nämnda dock med f.ö. belysning ytermått ovan grund. Justeringar har även gjorts av nivåskillnaderna mellan de båda huskropparna m.h.t. av byggherren uppmätt nivåskillnad mellan bef. belysningsplaner.

URSPRUNGLIG RITNING ÖVERENSSTÄMMELSE

Denna ritning är upprättad utifrån uppmätning av den 1978 tillbyggda garage/husdelens samt skärning av den äldre husdelens grund. Justeringar har även gjorts av ritningen upprättad 1977. Justeringar och tillägg har därefter gjorts utifrån nytagna fotografier.

Noggrannheten vad gäller den uppmätta byggnadsdelens totala ytermått uppskattas till i storleksordningen +/- 30 mm. Övriga delar kan i vissa fall ha sämre noggrannhet.

Den äldsta bostadsbyggnadsriktens överensstämmelse med verkligheten kan ej bekräftas då någon uppmätning av denna ej gjordes 2008.

RELATIONSRIKTNINGENS ÄNDRINGAR OCH ÖVERENSSTÄMMELSE

Utöver informationen ovan under 'Ursprunglig ritnings överensstämmelse' har byggherrens plan för återuppbyggnad uppmätning under mars-april 2019. Denna relationsritning utgår från dessa mät. Dessutom har ett källarfönster på västra fasaden slopats liksom även tidigare inredda takbalkar i balkbjälkarna i bjälkaget mellan källare och våning 1 har ändrats efter uppgifter från entreprenören.

SKALA 1:200
A4-FORMAT - SKALA 1:100

ARKITEKT SAR/MSA OLA TORRÅNG, Arkitektkontor
LYCKE/ÅGEN B
435 42 MOJUNYCE, SWEDEN
TEL 08-538600, projekterade

PROJEKT NR
K2-19034

RITAD AV MOJUNYCE
OLA T
2019-04-08
Cecilia Törnberg

RELATIONSRIKTNING - ÅTERUPPFÖRD BYGGNAD
HÄRRYDA KN, SNÄKERED 2:80
SUNNAN/ÅGEN 7, 438 91 LANDVETTER

KÄLLARE, SITUATIONSPLAN

A01

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Härryda Snåkered 2:80	909a6a65-a66b-90ec-e040-ed8f66444c3f	2004-01-12
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
140115432	1401	2024-11-14
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Landvetter	107070	2024-11-22
Socken: Landvetter		

Adress

Adress
Sunnanvägen 7
438 91 Landvetter

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6397303.3	336236.9

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 352 kvm	1 352 kvm	

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	14-IM2-78/4351.1
	Beskrivning: Väg		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	14-IM2-78/4352.1
	Beskrivning: Avloppsledning mm		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Detaljplan: Snåkered 2:9 m.fl, Del av

Datum**Akt**

1997-06-16

1401-P97/9

Laga kraft: 1997-07-16

Genomf. start:

1997-07-17

Genomf. slut:

2012-07-16

Naturvårdsbestämmelser

Grundvattenskydd: Rådasjön och norra långevattnet

Datum**Akt**

2022-12-20

1401-P2023/1

Laga kraft: 2022-12-20

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-11, 4 926 552 sek (beslutsnummer 12245602847)	2024-11-13	D-2024-00381678:1
Utmätning 2024-11-11, 4 926 552 sek (beslutsnummer 12245602946)	2024-11-13	D-2024-00381657:1
Anmärkningar:		
Avser inteckning 05/26335		
Avser inteckning 08/14699		
Avser inteckning 10/6651		
Avser inteckning 11/4311		
Avser inteckning 12/29278		
Avser inteckning 12/5385		
Avser inteckning 81/3143		
Avser inteckning 81/3144		
Avser inteckning 85/38684		
Avser inteckning 85/38685		
Avser inteckning 85/38686		
Avser inteckning 89/35794		
Avser inteckning 90/26368		
Avser inteckning 90/61824		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 14
Totalt belopp: 3.036.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	135.000 SEK	1981-03-18	81/3143
3	205.000 SEK	1981-03-18	81/3144
4	50.000 SEK	1985-05-02	85/38684
5	75.000 SEK	1985-05-02	85/38685
6	40.000 SEK	1985-05-02	85/38686
7	330.000 SEK	1989-05-16	89/35794
8	55.000 SEK	1990-05-17	90/26368
Innehavare: 90/26369 Västra Sveriges Föreningsbank 52183 Falköping			
9	150.000 SEK	1990-10-10	90/61824
Innehavare: 90/61825 V Sveriges Föreningsbank 52183 Falköping			
10	445.000 SEK	2005-08-02	05/26335
11	458.000 SEK	2008-05-13	08/14699
12	456.000 SEK	2010-03-12	10/6651
13	112.000 SEK	2011-02-23	11/4311
14	252.000 SEK	2012-03-07	12/5385
15	273.000 SEK	2012-11-09	12/29278

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut avloppsledning mm	1978-06-21	78/4352

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

311975-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	4.822.000 SEK	3.503.000 SEK	1.319.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 039606299.

Taxeringsvärde 1.319.000 SEK	Riktvärdeområde 1401223	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 352 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 039607299.

Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 3.503.000 SEK	Total standardpoäng 33
Bostadsyta 244 kvm	Biutrymmesyta 40 kvm	Värdeyta 252 kvm
Nybyggnadsår 1960	Tillbyggnadsår	Värdeår 1960
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Härryda Snåkered GA:3

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1943-10-28	14-LAN-852
Anläggningsåtgärd	2004-01-12	1401-352

Ursprung

Härryda Snåkered 2:67

Tidigare Beteckning

Beteckning

O-Landvetter Snåkered Västergård 2:80

Omregistreringsdatum Akt

1984-09-05

1401-84/30

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Uddevalla

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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



036 Allmän 2024-11-24

Gemensamhetsanläggning

Beteckning Härryda Snåkered GA:3	UUID: 909a6a66-21fc-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2023-09-28
Nyckel: 140147093	Län- och kommunkod 1401	
Förvaltning Åslidens vägsamfällighet		

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Utrymme	Förmån	Officialservitut	1401-352.1
	Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd		

Ändamål

Väg

Delägare

Andelstalen avser utförande och drift.

Delägare	Andel
Härryda Snåkered 2:88	1
Härryda Snåkered 2:78	1
Härryda Snåkered 2:102	1
Härryda Snåkered 2:84	1
Härryda Snåkered 2:80	1
Härryda Snåkered 2:86	1
Härryda Snåkered 2:83	1
Härryda Snåkered 2:82	1
Härryda Snåkered 2:77	1
Härryda Snåkered 2:90	1
Härryda Snåkered 2:97	1
Härryda Snåkered 2:85	1
Härryda Snåkered 2:81	1
Härryda Snåkered 2:96	1
Härryda Snåkered 2:89	1
Härryda Snåkered 2:87	1

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 annat 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.