

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Uddevalla Banjon 5**



F-194-25

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Uddevalla Banjon 5 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	2025-03-19
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 2025-03-17 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
- Fastighetsägarens information
- Utdrag från fastighetsregistret
- Ortsprismaterial
- Kartor

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 Ramneröd inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats intill värderingsobjektet. Större trafikleder finns på cirka 2 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av villor och området bedöms ligga centralt. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala delarna av staden

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
G	G	G	Ca 2 km

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).

Uddevalla Banjon 5

Kommun	Uddevalla
Adress	Banjovägen 9, 451 62 Uddevalla
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	749 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220, småhusenhet
<i>Byggnad</i>	1 520 000 SEK
<i>Mark</i>	536 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1964

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp (Enligt taxerade uppgifter, utökad undersökning rekommenderas)
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	Finns inget angivet i fastighetsutdraget.
<i>Pantbrev</i>	11 st om totalt 1 878 500 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 749 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av trädgård/gräsmatta.

Tomtbeskrivning:

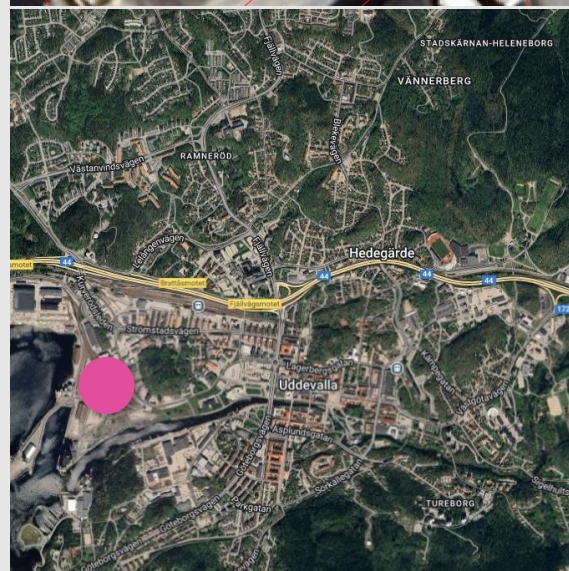
Tomten är en hörntomt belägen i ett bostadsområde i Uddevalla. Den är kuperad och utgörs av en trädgård med gräsmatta samt mindre buskar och träd.

Tomten består av bostadsbyggnaden, omgiven av en trädgård med gräsytor och en uppfart för parkering. Tomten gränsar mot andra bostadsfastigheter och har närhet till bebyggelse samt grönområden i omgivningen.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan. Planbestämmelser anger bostadsändamål

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en/ett villa i 1 plan med källare. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som normalt med hänsyn till dess nybyggnadsår.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Keramikhäll
- ☒ Inbyggd ugn och mikro
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Köket består av ett IKEA-kök i trälaminat och spegeldörrar. Det finns både bänkskåp och överskåp.

Väggarna är/har tapetserade

Golvet består av parkettgolv

Arbetsytor består av laminatskiva

Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschkabin
- ☒ Kommod
- ☒ Frånluftsfläkt
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Toaletten bedöms vara gjort på 1990-talet och är kaklat med ett blått kakel. Inredningen bedöms delvis som nyare och är svarta.

Väggarna är/har kaklade väggar

Golvet består av klinker

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Info om bostaden

Byggår	1964
Byggnadstyp	Friliggande småhus
Boyta	125 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	97 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Betongplatta med källare
Stomme	Betong
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Tegel
Fönster	2- och 3-glas
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Finns
Försäkring	Finns ingen uppgift om detta
Övrigt	
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	

Uppgifter tagna från mäklarannons.

WC

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättställ
- ☒ Frånluftsfläkt
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Bedöms vara renoverat i senare tid.
Väggarna är/har målade
Golv består av klinker

Skick och Standard	normalgott
Underhållsstatus	gott

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättmaskin och torkumlare

Beskrivning:

Väggarna är/har kaklade väggar
Golv består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Tapet
☒ Parkett	☒ Målat

Beskrivning:

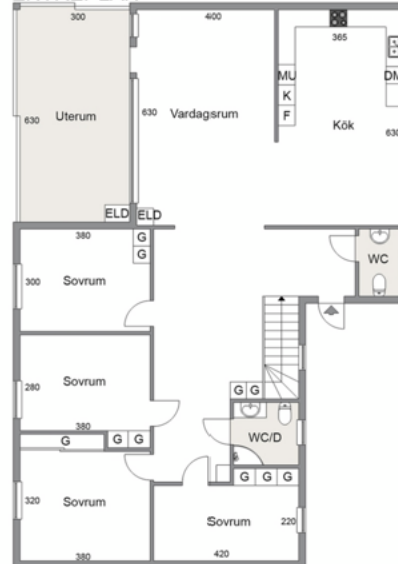
Övriga rum bedöms vara i normalt skick och standard i förhållande till nybyggnadsår.

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

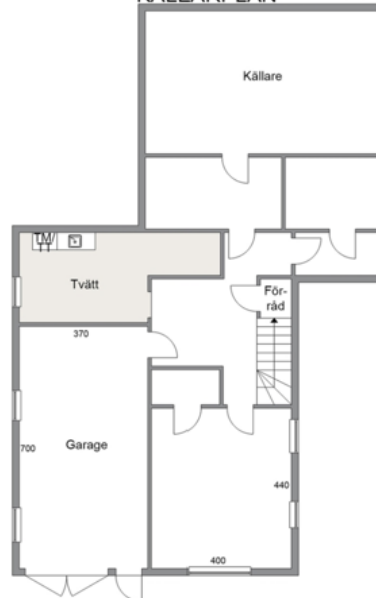
Kompletterande byggnader:

Garage finns integrerat i huset och nås både från insidan och utsidan.

ENTRÉPLAN



KÄLLARPLAN



Bedömning

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som relativt normal med hänsyn till värderingsobjektets skick. Dock är värderingsobjektet beläget nära en trafikerad väg, vilket bedöms påverka efterfrågan negativt.

Byggnadens bedöms ha ett normalt skick med hänsyn till dess nybyggnadsår. Standarden bedöms vara normal.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats.

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.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Uddevalla Banjon 5
	Värdetidpunkt	2025-03-19
	Syfte	Exekutiv försäljning

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areametoden, totalt

cirka 2 700 000– 3 300 000 kronor

cirka 21 600 – 26 400 kr/m² boarea

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

3 000 000 SEK

Tremiljoner svenska kronor

Göteborg 2025-03-19



Fitore Regjepaj

Civilingenjör Lantmäteri

av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Emelie Tisell

Civilekonom

Bilagor

- Fastighetsutdrag



Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A