

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Alingsås Gräfsnäs 1:110



Uppdragsgivarens diarienummer: F-400-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Alingsås Gräfsnäs 1:110 som består av ett småhus.
SYFTE	<p>Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad.</p> <p>Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid Exekutiv försäljning.</p>
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	2025-03-25
ALLMÄNNA VILLKOR	<p>För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.</p> <p>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.</p>
INSPEKTION	<p>Inspektion utfördes 2025-03-18 av Emelie Tisell. Personal från Kronofogdemyndigheten närvarade också under inspektionen.</p> <p>Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.</p>

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, in-teckningar 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 Sollebrunn inom Alingsås kommun. Allmänna kommunikationer finns i form av lokala busslinjer som förbinder Sollebrunn med närliggande orter. Större trafikleder, såsom E20, finns på cirka 20 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av bostadsbebyggelse och lantbruksmark, och området bedöms ligga i en lantlig miljö. Närmaste affärscentrum återfinns i Alingsås, cirka 20 kilometer bort.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedels- butik	Affärs- centrum
Ca 500 m	Ca 600 m	Ca 700 m	Ca 20 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).

Alingsås Gräfsnäs 1:110

Adress	Bäckvägen 23 441 72 Sollebrunn
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	976 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
<i>Typkod</i>	220 (Småhusenhet, bebyggd)
<i>Byggnad</i>	1 766 000 SEK
<i>Mark</i>	475 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1975
Övrigt	
<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten & avlopp
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	Alingsås Gräfsnäs GA:3 Avtalsnyttjanderätt D-2022-00042031:1
<i>Pantbrev</i>	4 st 1 125 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 976 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av plattbelagd uppfart och växtlighet.

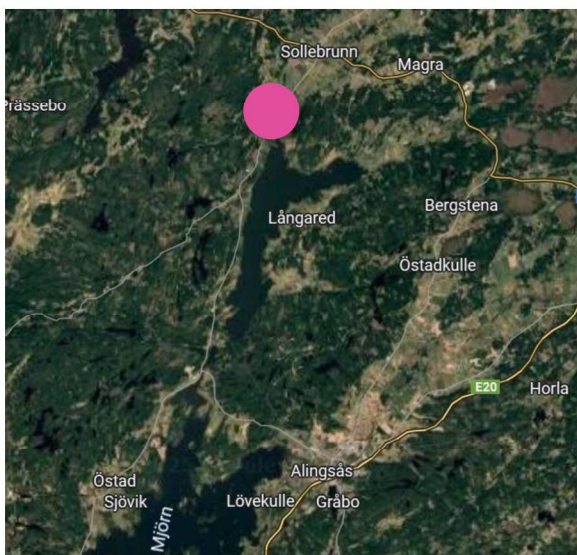
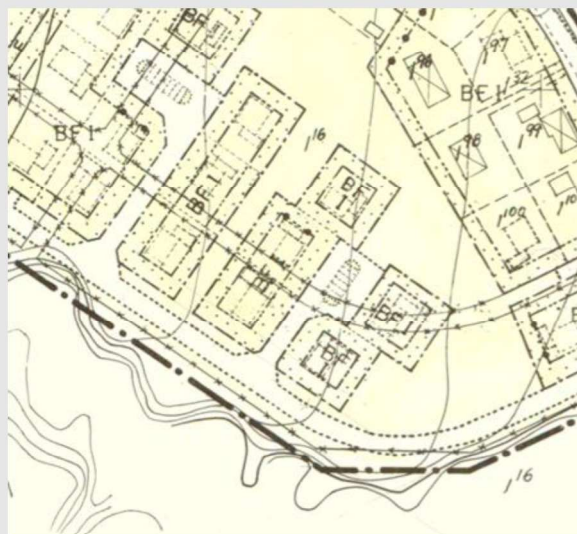
Tomtbeskrivning:

Tomten är en mellantomt och omgärdas till stor del av buskar och häck. Uppfarten och gräsmattan är vildvuxen.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan, före detta byggnadsplan, med beslutsdatum 1969-04-21. Planbestämmelser anger bostadsändamål med en högsta byggnadshöjd om en våning. På tomtens västra del är området markerat för underjordisk ledning. Området närmast gatan och sydöstra granntomten får ej bebyggas.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

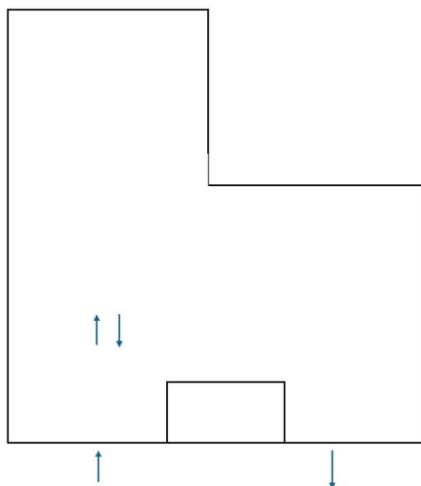
Värderingsobjektet består av en villa i 1 plan med källare. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som något eftersatt med hänsyn till dess nybyggnadsår.

Renovering av byggnadens insida har påbörjats. Vid värdetidpunkten är nästan samtliga ytskikt utrivna, en del golv har klinkerplattor och ett badrum har kakel och installationer kvar. Dock saknas tak och väggar.

I källaren är ytskikten huvudsakligen i betong och skicket är eftersatt.

Bedömning

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms i sig som relativt god med hänsyn till dess läge men begränsad då omfattande renoveringar och moderniseringar kommer behöva genomföras innan inflyttning.



Figur 1 Entréplan - avvikelser kan förekomma

Info om bostaden

Byggår	1975
Byggnadstyp	Villa
Boyta	150 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	156 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel och tegel
Fönster	2-glas (det saknas delvis fönster)
Yttertak	Pannor, troligtvis betong
Uppvärmningssystem	Det har funnits en pelletsbrännare. Inget fungerande i nuläget
Ventilationssystem	Självdreg
Försäkring	Okänt



Figur 2 Källarplan, avvikelser kan förekomma

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 förvävs- och värdetidpunkt.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Alingsås Gräfsnäs 1:110
	Värdetidpunkt	2025-03-25
	Syfte	Exekutiv försäljning

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Alingsås Gräfsnäs 1:110 vid värdetidpunkten till:

1 300 000 SEK

En miljon trehundra tusen svenska kronor

Göteborg 2025-04-01

Jenny Fält
Civilingenjör Lantmäteri
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Emelie Tisell
Civilekonom

Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Fastighetsutdrag

croisette.
REAL ESTATE PARTNER



Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ

ALINGSÅS GRÄFSNÄS 1:110

Aktualitet fastighetsregistret:

2017-02-10 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6b-5d5b-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

89, ALINGSÅS

Övriga noteringar:

Socken: Erska

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-ERSKA GRÄFSNÄS 1:110

Omregistreringsdatum:

1987-02-11

Akt:

1582-230

URSPRUNG ⓘ

ALINGSÅS GRÄFSNÄS 1:16

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140545548

Distrikt:

107203,Erska

ADRESS

Adress:

Bäckvägen 23

Postnr:

441 72

Postort:

Sollebrunn

Kommundel:

Sollebrunn

AREAL ⓘ

Totalareal:

976 kvm

0,10 ha

Varav land:

976 kvm

0,10 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6440742,66

E:

352255,67

X:(RT90)

6444738,88

Y:

1304719,99

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Anläggningsåtgärd

Datum:

1970-01-30

2003-02-14

Akt:

15-ERK-460

1489-335

Fastighetsrättsliga:

Fastighetsreglering

Anläggningsåtgärd

Datum:

1976-08-06

2017-02-10

Akt:

15-ERK-540

1489-1647

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

ALINGSÅS GRÄFSNÄS GA:3

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-03-19

Inskrivningskontor

Senaste ändring för fastigheten:

2025-02-12

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I74/6571B, I86/6430, I90/6230, I74/9009, I74/9010, I90/6231, I77/7369, I77/7370, I90/6232, I81/12413, I90/6233, I74/6571C, Ö97/1786, I90/6235, Ö97/3714, L74/1345, L08/10069, L12/30061, L12/30484, L08/36771

LAGFART**INTECKNINGAR** ⓘ**Antal inteckningar: 4 st, Summa: 1 125 000**

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 130 900	Belopp:	SEK 140 000	Belopp:	SEK 729 100
Akt:	74/6571A Beviljad	Akt:	90/6234 Beviljad	Akt:	08/10070 Beviljad
Inskrivningsdag:	1974-07-03	Inskrivningsdag:	1990-03-29	Inskrivningsdag:	2008-03-25
Datapantbrev:	Företrädesordning 4				
Belopp:	SEK 125 000				
Akt:	12/31906 Beviljad				
Inskrivningsdag:	2012-12-07				

ANTECKNINGAR ⓘ

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-02-11	Utmätning 2025-02-07, 912 461 SEK, beslutsnummer 1225396629	D-2025-00049077:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE

AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
5	Avtalsnyttjanderätt	Hela fastigheten	2022-02-02	D-2022-00042031:1	Beviljad

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
GRÄVSNÄS SAMH (Byggnadsplan)	15-STY-2631	2024-09-13	Alingsås
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1969-04-21
Anmärkning Markreglering:	GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

Naturvårdsbestämmelser

Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
GRÄVSNÄS, OMRÅDE A OCH B Vattenskyddsområde	1489-P121	2022-10-15	Alingsås
Status:	Avregistrerad	Beslutsdatum:	2005-04-27
Laga kraft:			

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: 433908-7
 Taxeringsvärde kr: 2 241 000
 Tax.enhet avser:
 ALINGSÅS GRÄFSNÄS 1:110

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	352493092024	Skatteverkets id:	352503092024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	475 000	Tax.värde kr:	1 766 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	475 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 766 000
Riktvärdeområde:	1489010	Riktvärdeområde:	1489010
Areal i kvm:	976	Boyta i kvm:	150
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	156
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	170
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	32
Vatten:	Kommunalt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1975
		Värdeår:	1975
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenheter:	352493092024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-03-20 14:49:21
 Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader