

**Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
MARK FLYKSNÄS 1:8**



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten MARK FLYKSNÄS 1:8 som består av ett småhus med tillhörande komplementbyggnader.
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	februari 2026
INSPEKTION	<p>Inspektion utfördes 2026-02-20 av Niklas Karlsson. Fastighetsägare 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 bilaga Villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Hällingsjö. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 200 meters avstånd. Större trafikleder finns på cirka 15 kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av villor och området bedöms ligga lantligt. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala Landvetter.

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).

MARK FLYKSNÄS 1:8

Adress Flygsnäs Landet 438 95
Hällingsjö

Upplåtelseform Äganderätt

Lagfaren ägare Privatperson

Tomtareal 2 732 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

Typkod Småhusenhet, bebyggd,
typkod 220

Byggnad 812 000 SEK

Mark 1 072 000 SEK

Totalt 1 884 000 SEK

Värdeår 1961

Övrigt

Vatten och avlopp: Enskilt vatten
Enskilt avlopp

Markbädd och sluten tank enligt ägare.

Det pågår ett tillsynsärende gällande avloppsanläggningen. Åtgärder behöver färdigställas och dokumenteras till myndigheten senast den 15 maj 2026. Godkännande av avloppsanordningen är ännu inte fastställt. För mer information kontakta Marks kommun.

Servitut, samfällighet, GA etc MARK FLYKSNÄS S:1, vars ändamål är VATTEN ÖSTRA INGSJÖN

Pantbrev 6 st, Summa: 1 232 500 SEK

Tomt

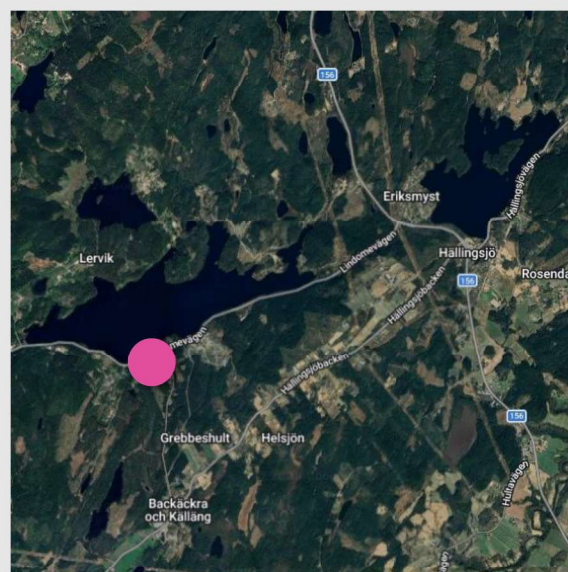
Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 2 732 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, trädgård/grönytor och kommunikationsytor

Tomtbeskrivning:
Tomten är en sjötomt.

Planförutsättningar

Fastigheten ligger enligt fastighetsregistret inte inom detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 2 plan med källare. Byggnadernas yttre skick bedöms överlag som eftersatt / ej färdigställt.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- Gasspis med elektrisk ugn
- Kyl och Frys

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golvet består av korkliknande plattor
Arbetsytor består av rostfri bänk
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- Badkar
- Tvättställ
- Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Info om bostaden

Byggår	1961 (tillbyggnadsår enligt fastighetsägare 2002)
Byggnadstyp	Villa
Boyta	49 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	17 m ² (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare, plintar
Stomme	Trä, enligt ägare
Bjälklag	Trä, enligt ägare
Fasadmaterial	Träpanel (en gavel saknar fasadmaterial)
Fönster	2-glas
Yttertak	Plåt och betongpannor
Uppvärmningssystem	Kamin Enligt ägare Bergvärme (Nibe F1126 värmepump) med vattenburet system i tillbyggda delen från 2002.
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Finns
Försäkring	Finns
Övrigt	Under 2002 påbörjades tillbyggnad av fastigheten. Enligt Marks kommun saknas slutbesked/slutbevis i ärendet. Kontakta Marks kommun för mer information.
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Eftersatt yttre skick. En gavel saknar fasadmaterial. Ytterligare undersökning rekommenderas. Tillbyggnation av den östra delen utfördes 2002.

WC (källarplan)

Förekommande ytskikt och utrustning

- Tvättställ
- Toalett

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Tvättutrymme

Förekommande ytskikt och utrustning

- Tvättmaskin

Beskrivning:

Väggarna har vävtapet
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

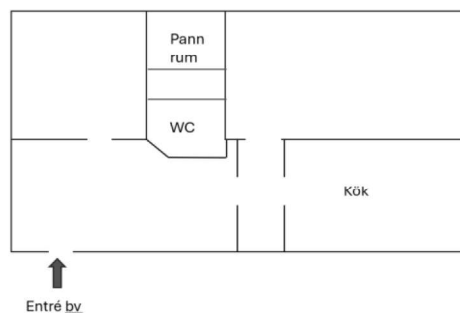
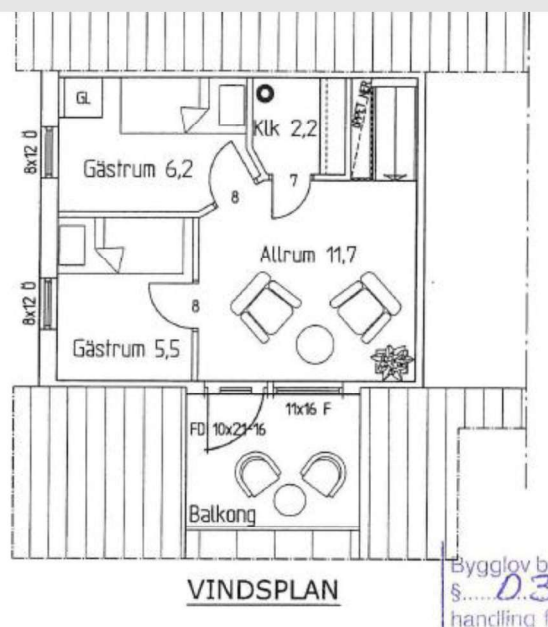
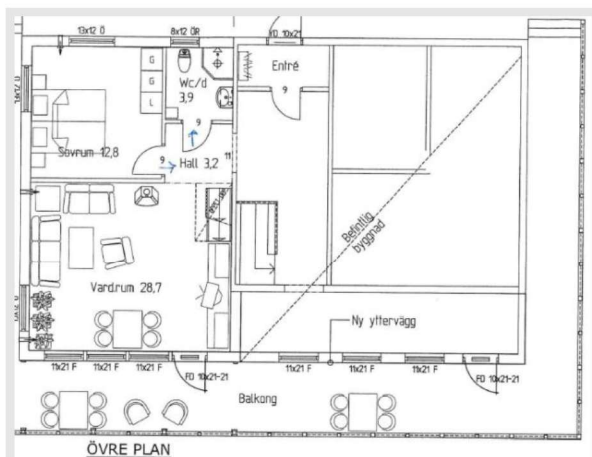
Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
<input checked="" type="checkbox"/> Textilmattor	<input checked="" type="checkbox"/> Tapet
<input checked="" type="checkbox"/> Laminat	<input checked="" type="checkbox"/> Målat
<input checked="" type="checkbox"/> Plastmattor	
<input checked="" type="checkbox"/> Klinker	

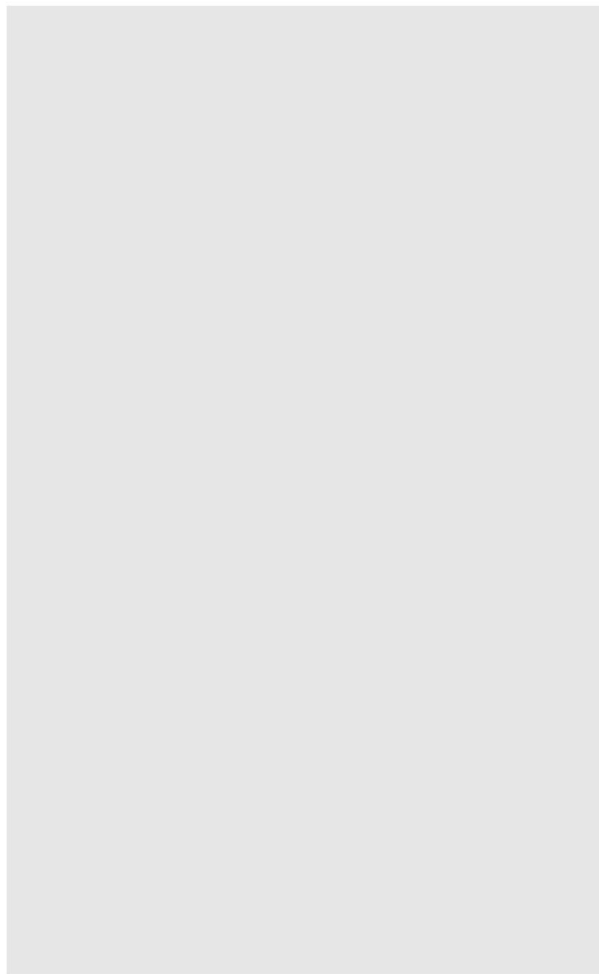
Beskrivning: Det finns ytterligare två utrymmen med toalett, en på källarvåningen i äldre delen och en på våning 2.

Skick	och	lågt till normalt
Standard		
Underhållsstatus	under renovering, ej färdigställt	



Planritningar från kommunen och förenklad planskiss över entréplan. Avvikelser kan förekomma

Kompletterande byggnader: Äldre rivningsmoget garage och en äldre förrådsbyggnad samt ett bo för duvor.



Bedömning

Fastigheten utgörs av ett äldre bostadshus i två plan samt källare. Den taxerade boytan uppgår till 49 kvadratmeter, men den faktiska boytan upplevs som större och ritningsunderlag indikerar att så sannolikt är fallet. En tillbyggnad har utförts i början av 2000-talet, men denna är inte färdigställd. Både byggnadstekniska arbeten och nödvändiga avslutande handlingar till kommunen kvarstår.

Ett större renoveringsbehov/underhållsbehov föreligger såväl invändigt som utvändigt.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus 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 förvävs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	MARK FLYKSNÄS 1:8
	Värdetidpunkt	Februari 2026
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 1 000 000– 1 500 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet MARK FLYKSNÄS 1:8 vid värdetidpunkten till:

1 250 000 SEK
enmiljontvåhundrafemtiotusen svenska kronor

Göteborg 2026-02-27



Lotta Gustavsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Niklas Karlsson
Fastighetsvärderare

Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Fastighetsutdrag

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ

MARK FLYKSNÄS 1:8

Aktualitet fastighetsregistret:

2018-06-07 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a6d-0d78-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

63, MARK

Övriga noteringar:

Socken: Sätilla

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-SÄTILA FLYKSNÄS 1:8

Omregistreringsdatum:

1990-06-06

Akt:

1584-420

URSPRUNG ⓘ

MARK FLYKSNÄS 1:6

MARK FLYKSNÄS 1:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140656179

Distrikt:

107042,Sätilla

ADRESS

Adress:

Flygsnäs Landet

Postnr:

438 95

Postort:

Hällingsjö

Kommundel:

Sätilla

AREAL ⓘ

Totalareal:

2 732 kvm

0,27 ha

Varav land:

2 732 kvm

0,27 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6388120,91

E:

343195,06

X:(RT90)

6392196,73

Y:

1295026,68

ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Ledningsrättsåtgärd

1992-01-13

1563-854

Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Avstyckning,
sammanläggning

1961-03-21

15-SÄT-852

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

MARK FLYKSNÄS S:1 (9,500 Procent)

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-02-19

Senaste ändring för fastigheten:

2026-01-16

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L60/330, L58/356, I04/18558, I07/44073, I05/41260, I07/44074

LAGFART**Namn på lagfart:****Personnummer:****Adress:****Akt:**

D-2025-00118351:2 Beviljad

Inskrivningsdag:

2025-04-04, Andel: 1/100

Anmärkning:

Rättat Akt: D-2025-00177962:2 Beslut: Beviljad

Fång:Domstols utslag eller dom 2025-03-27 Andel:
1/100**Fångeskod:**

90

Akt:

D-2025-00118351:2 Beviljad

Avser hela fastigheten

Personnummer:**Adress:****Akt:**

D-2025-00118351:1 Beviljad

Inskrivningsdag:

2025-04-04, Andel: 99/100

Anmärkning:

Rättat Akt: D-2025-00177962:1 Beslut: Beviljad

Fång:Domstols utslag eller dom 2025-03-27 Andel:
99/100**Fångeskod:**

90

Akt:

D-2025-00118351:1 Beviljad

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ**Antal inteckningar: 6 st, Summa: 1 232 500****Datapantbrev:**

Företrädesordning 1

Belopp:

SEK 195 000

Akt:

02/17966 Beviljad

Inskrivningsdag:

2002-06-28

Datapantbrev:

Företrädesordning 2

Belopp:

SEK 100 000

Akt:

02/30577 Beviljad

Inskrivningsdag:

2002-10-28

Datapantbrev:

Företrädesordning 3

Belopp:

SEK 600 000

Akt:

03/36590 Beviljad

Inskrivningsdag:

2003-12-03

Datapantbrev:

Företrädesordning 4

Belopp:

SEK 80 000

Akt:

07/44075 Beviljad

Inskrivningsdag:

2007-12-17

Datapantbrev:

Företrädesordning 5

Belopp:

SEK 245 000

Akt:

07/44076 Beviljad

Inskrivningsdag:

2007-12-17

Datapantbrev:

Företrädesordning 6

Belopp:

SEK 12 500

Akt:

11/21393 Beviljad

Inskrivningsdag:

2011-08-19

ANTECKNINGAR ⓘ

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-10-14	Utmätning 2025-09-19, 81 098 SEK, jämte ränta och kostnader beslutsnummer, T 321-25	D-2025-00371542:1	Beviljad
Anteckning	2026-01-15	Utmätning 2026-01-13, 1 044 793 SEK, jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-22865-26	D-2026-00014693:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE**Personnummer:****Adress:****Akt:**

58/356 Beviljad

Inskrivningsdag:**Fång:**

Köp 1958-06-05

Akt:

58/356 Beviljad

Överlåten andel:

1/1

Övr fång:

60/330

Personnummer:**Adress:****Akt:**

02/12943 Beviljad

Inskrivningsdag:

2002-05-10

Fång:

Köp 2002-05-07 Andel: 1/1

Akt:

02/12943 Beviljad

Köpeskillning:

162 500 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten andel:

1/100

Överlåten andel:

99/100

Namn på lagfart:

Personnummer:

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

11/21391 Beviljad

2011-08-19

Fång:

Gåva 2011-07-19 Andel: 1/100

Akt:

11/21391 Beviljad

Överlåten andel:

1/100

Personnummer:

Adress:

Akt:

Inskrivningsdag:

Nytt beslut:

D-2023-00351764:1 Beviljad

2023-11-07

2024-02-27 D-2024-00062029:1

Fång:

Gåva 2023-10-02 Andel: 1/1

Fångeskod:

50

Akt:

D-2023-00351764:1 Beviljad

Nytt beslut:

2024-02-27 D-2024-00062029:1

Avser hela fastigheten

Överlåten andel:

1/1

AVTALSRETTIGHETER ⓘ



Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
7	Avtalsnyttjanderätt	Fiberledning	2018-06-28	D-2018-00326968:1	Beviljad

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Ledningsrätt	1563-854.1
--------------	------------

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION



Det finns 3 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ:	2024
Taxeringsid:	392830-1
Taxeringsvärde kr:	1 884 000
Tax.enhet avser:	
MARK FLYKSNÄS 1:8	

Taxerade ägare

██████████	██████████
████████████████████	████████████████████
██████████████████	██████████████████
██████████████████	██████████████████
Andel:	Andel:
1/100	99/100

Värderingsenheter**Småhusmark**

Skatteverkets id: 151493112024
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 1 072 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): 1 072 000
Riktvärdeområde: 1463012
Areal i kvm: 2 732
Typ av bebyggelse: Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.: Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Belägenhet: Strandnära högst 75 m utan egen strand.
Vatten: Enskilt.
Avlopp: Enskilt.

Småhusbyggnad

Skatteverkets id: 151503112024
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 812 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): 812 000
Riktvärdeområde: 1463012
Boyta i kvm: 49
Biyta i kvm: 17
Tot. värdegr. yta i kvm: 52
Summa standardpoäng: 34
Typ av bebyggelse: Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.: Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Nybyggnadsår: 1961
Värdeår: 1961
Under byggnad: Nej
Placerad på värdeenheter: 151493112024 (Skatteverkets id)

*Rapporten hämtades 2026-02-20 10:25:19
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader*