

VÄRDEUTLÅTANDE

Fastigheten Bollebygd Töllsjö 1:22
Småhus





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	Bollebygd Töllsjö 1:22
Adress:	Bollebygdsvägen 8 517 70 Töllsjö
Kommun:	Bollebygd
Uppdragsgivare:	Kronofogden Försäljning Syd
Värdetidpunkt:	Juni 2024
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion. Något annat syfte, som t.ex. för kreditprövning, finns inte.

BESIKTNING

Besiktning	2024-06-20 av undertecknad. Fastighetsägaren var ej närvarande.
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	1 015 m ² enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt.
Läge	Fastigheten belägen utmed Bollebygdsvägen i södra delen av Töllsjö samhälle.
VA och el	Kommunalt vatten och avlopp. El indragen.
Energideklaration	Energideklaration bifogas.
Planbestämmelser	Fastigheten belägen inom detaljplan från 2000-06-07. Utdrag ur detaljplanen bifogas.
Vattenskyddsområde	För området gäller beslut från 1995-11-17 angående vattenskyddsområdet Töllsjö.
GA	Fastigheten ingår enligt fastighetsregistret inte i gemensamhetsanläggning eller annan fastighetssamverkan.
Servitut mm	Till förmån för fastigheten gäller officialservitut avseende väg tillkommet vid avstyckningen 1945.

BYGGNAD

Bostadsbyggnad och lokaldelar

Byggnadstyp	Fristående 2-planshus med 1-plansdel båda med källare.
Byggnadsår	1945 enligt taxeringen, tillbyggnadsår okänt.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biarea 118 m ² resp. 25 m ² enligt taxeringen. Vid besiktningstillfället kunde boarean beräknas till ca 80 m ² och biarean till ca 125 m ² . Till detta skall läggas lokalarean på ca 125 m ² . Nymätning rekommenderas.
Innehåll	Nedre plan: hall, restaurang (köks- och serveringsdel), behandlingsrum (massage), två WC-rum. Övre plan: hall, kök, allrum, två sovrum, duschrum med WC. Källarplan: hall, tvättstuga, pannrum, duschrum med WC, förådsutrymmen.
Grundmurar	Betong
Grundläggning	Källargrund (vissa fuktgenomslag i den äldre delen)
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä, betong
Fasad	Puts, plastpanel
Yttertak	Takpannor, papp
Fönster	Två- och treglas
Golvbeläggningar	Plastmatta, parkett, laminat
Tak	Målat
Kök	Målade luckor. Elspis, fläkt, vedspis (iordningsställs före eldning), kyl, frys. Äldre vitvaror.



Våtrum	Nedre plan	Nedre plan
golv	Plastmatta	Klinker
väggar	Målat	Mosaik, målat
inredning	WC, tvättställ	WC, tvättställ
övrigt	Ljust porslin	Ljust porslin
skick	Normalt	Normalt
	Övre plan	Källarplan
Golv	Klinker	Betong, plastmatta
väggar	Kakel	Plastmatta
inredning	WC, tvättställ, duschkabin	WC, tvättställ, dusch
övrigt	Ljust porslin	Ljust porslin
skick	Normalt	Sämre än normalt
Tvättavdelning	Källarplan	
golv	Betong	
väggar	Målat	
inredning	Tvättmaskin (okänd ålder), tvättbänk	
Ventilation	Självdrag och mekanisk från restaurangdelen.	
Uppvärmnings-system	Vattenburen från pelletspanna (Nibe Alpha Combi).	
Övrigt	Inglasat uterum i anslutning till garage-/förrådsbyggnaden. Balkong på övre planet (ej tillgänglig, dörr ej användbar).	
Garage mm	Enbilsgarage med förrådsdel.	
Anmärkning	I huvudbyggnadens nedre plan har fram till våren 2024 drivits restaurangrörelse och i vidbyggd del finns lokal för massage/kroppsbehandling. Eftersom dessa rörelser har drivits/drivs av ägaren resp. ägarens sambo finns sannolikt inga hyresavtal. Restaurangdelen innehåller egen ventilationsanläggning, köksutrustning såsom pizzaugn, kylar, frysar, diskmaskin, degmaskin mm.	

OMDÖME

Läge	Normalt läge i Töllsjö
Efterfrågan	Något begränsad
Allmänservice	Relativt liten i Töllsjö
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Normal med hänsyn till ålder och hustyp
Standard	Ordinär
Underhåll	Visst uppfräschningsbehov
Objektet som helhet	Något sämre än normalt



Bollebygd Töllsjö 1:22

F-944-24-14

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde, AFT21	Mark	289 000 kr	Typkod: 220, bebyggd småhusenhet
	Byggnad	980 000 kr	
	<u>Totalt</u>	<u>1 269 000 kr</u>	

Objektets taxeringsvärde vid allmän fastighetstaxering 2021 (AFT21) har kontrollerats med avseende på värdefaktorer för småhusdelen. Utifrån dessa borde taxeringsvärdet vara 865 000 kr. Noteras kan att värdepåverkan av lokaldelen liksom skicket inte är s.k. värdefaktorer i fastighetstaxering för småhus. I detta fall borde därför en sammanvägning av justering för säreget förhållande avseende dessa förhållanden aktualiserats vid åsättandet av taxeringsvärdet.

Pantbrev 8 st. Totalt 1 750 000 kronor.

VÄRDEBEDÖMNING

Allmänt om objektet De i huvudsak värdebärande delarna i fastigheten bedöms vara tomtmarken med befintlig byggrätt och bostadsdelen dvs övre planet samt källarplanet. Utöver detta skall även hänsyn tas till lokalerna och fastighetens skick. Finns bygglovfrågor hänvisa dessa till kommunen.

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att köpeskillingskoefficienten (K/T) för närvarande är ca 1,5 för småhus. Köpeskillingskoefficienten applicerad på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten för småhusdelen på 1 300 000 kr.

Med hänsyn till värderingsobjektets läge, storlek, ålder, standard, lokalerna, underhållsskick och nuvarande mycket osäkra marknads-läge mm bedöms marknadsvärdet vara 1 700 000 kr.

Objektet är svårbedömt och värdebedömningen är därför osäker.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Bollebygd Töllsjö 1:22 bedöms vid värdetidpunkten juni 2024 vara:

ENMILJONSJUHUNDRATUSEN KR (1 700 000 KR)

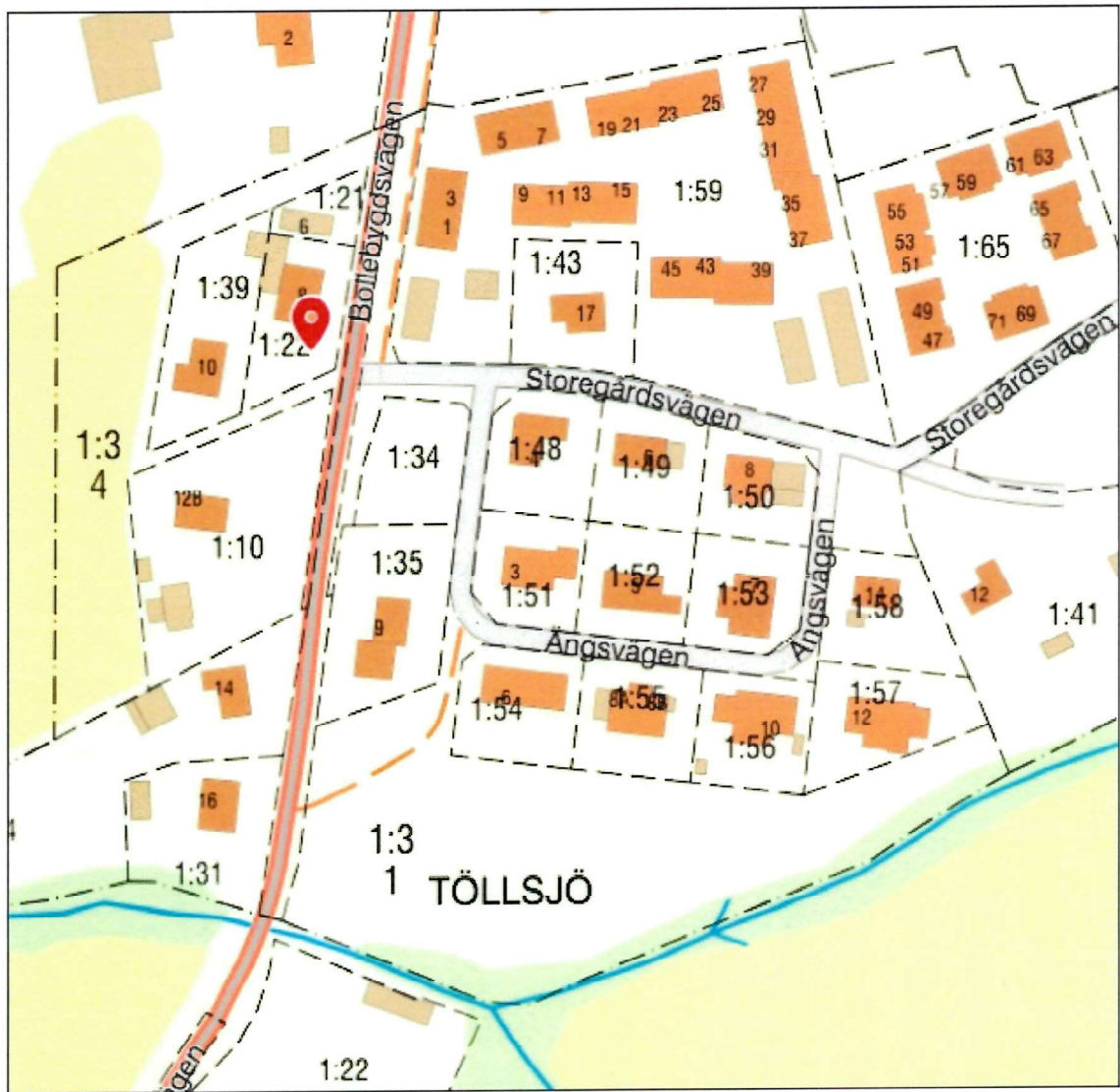
Forum Fastighets ekonomi

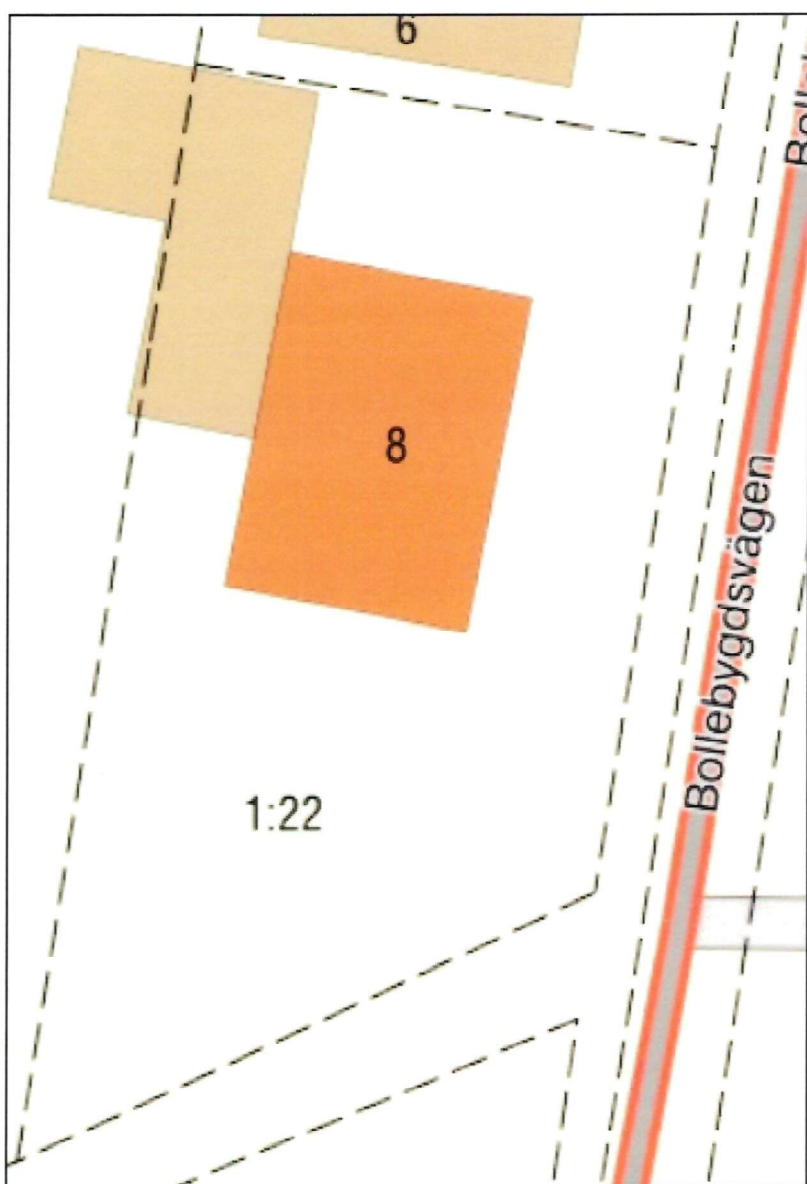
Göteborg 2024-06-25

Peter Strand
Civilingenjör
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad
Fastighetsvärderare

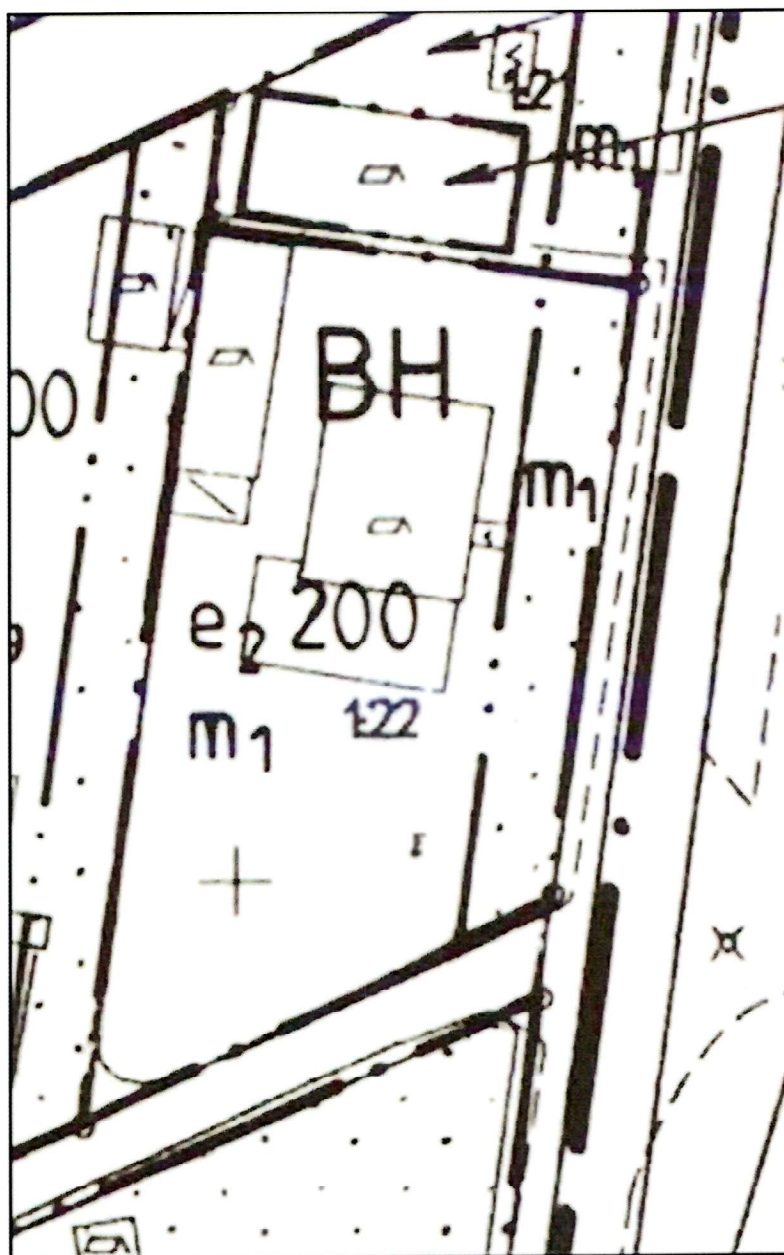
Bengt Gustafsson
Värderingsman







Utdrag ur detaljplanekartan

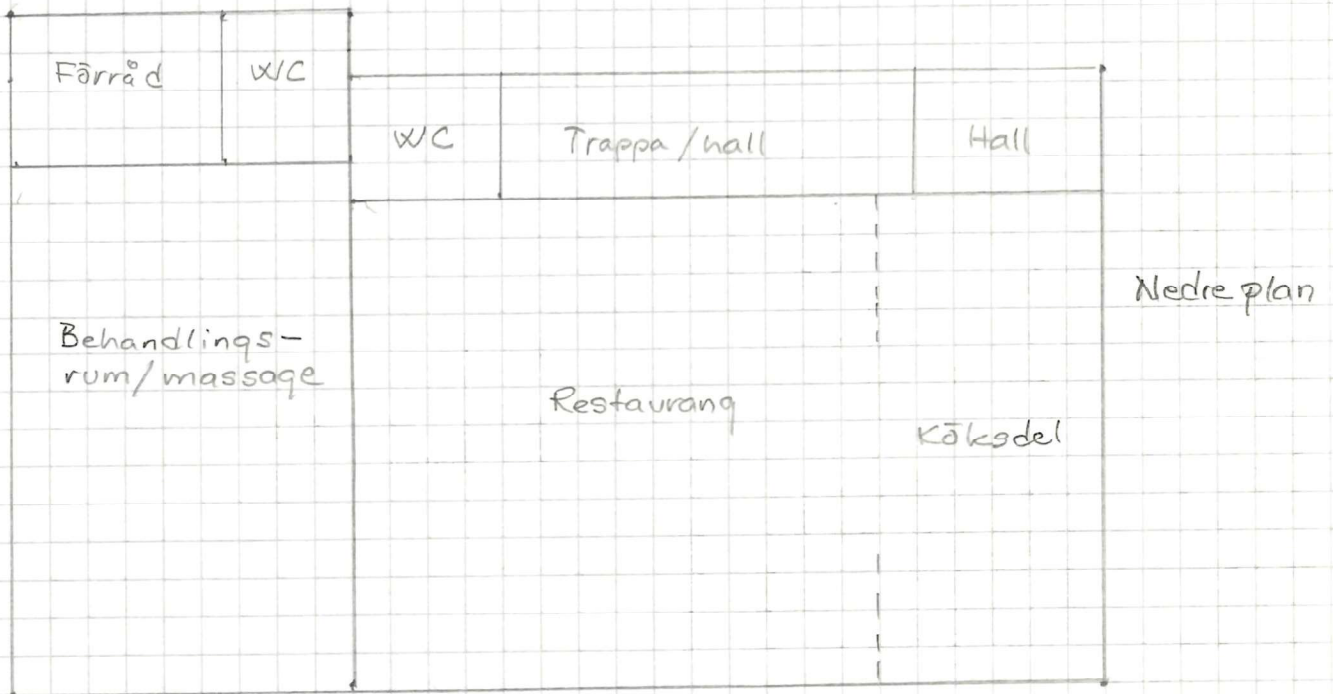
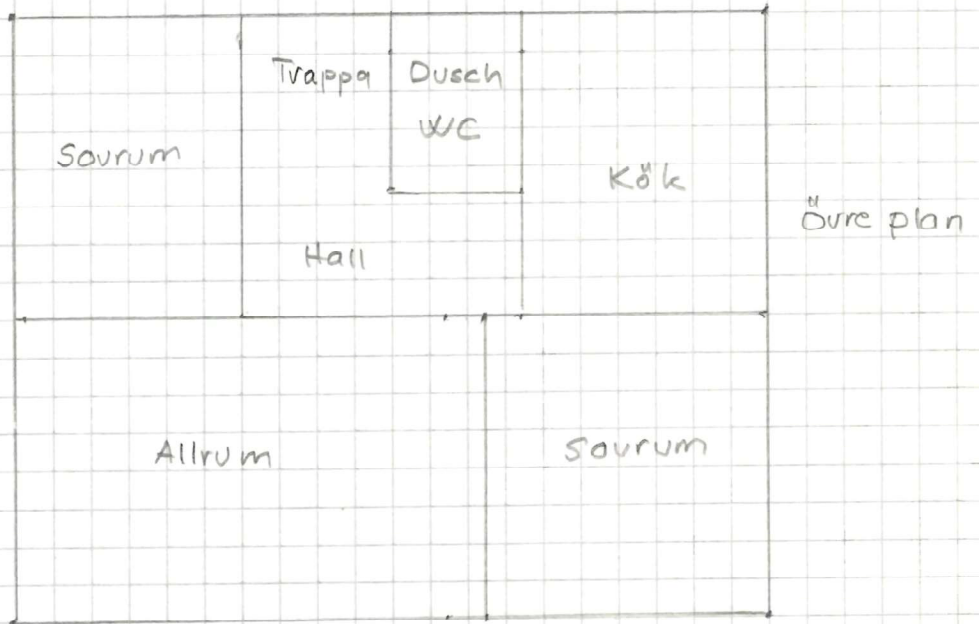


Utdrag ur detaljplanens bestämmelser

<u>Användning av kvartersmark</u>	
<input type="checkbox"/> B	Bostäder
<input type="checkbox"/> BH	Bostäder med handel
<input type="checkbox"/> C ₁	Kyrka
<input type="checkbox"/> C ₂	Församlingshem
<input type="checkbox"/> E ₁	Brandstation och transformator
<input type="checkbox"/> E ₂	Telestation
<input type="checkbox"/> H	Handel
<input type="checkbox"/> HK	Handel och kontor
<input type="checkbox"/> L _{n1}	Odling, ej hasthållning
<input type="checkbox"/> M	Kyrkogård
<input type="checkbox"/> Y ₁	Ridsport
UTNYTTJANDEGRAD	
<input type="checkbox"/> e ₁	Största bruttorealarea i m ² ovan mark
<input type="checkbox"/> e ₂	Största byggnadsarea i m ²
<input type="checkbox"/> e ₃	Minsta tomtstorlek är 1000 m ²
BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE	
<input type="checkbox"/>	Marken får inte bebyggas
<input type="checkbox"/> u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
MARKENS ANORDNANDE	
<u>Utfart</u>	
<input type="checkbox"/> K	Körban in- och utfart får inte anordnas
<input type="checkbox"/> n ₂	Ny utfart skall samordnas med intilliggande fastighets utfart
PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE	
<u>Placering</u>	
<input type="checkbox"/> p ₁	Byggnader skall placeras minst 4 meter från tomtråns
<u>Utförande</u>	
<ul style="list-style-type: none">Byggnader, förutom garage, uthus och motsvarande skall utföras radonskyddandeFasader skall utformas så att gällande riktvärden för buller i bostäder underskrids (30 dB(A) L_{eq} samt 45 dB(A) L_{night})	
<input type="checkbox"/> 0.0	Högsta byggnadshöjd i meter
<input type="checkbox"/> 00	Största taklutning i grader
<input type="checkbox"/> II	Högsta antal våningar
<u>Värdefulla byggnader och områden</u>	
<input type="checkbox"/> q ₁	Byggnader får inte ändras utvändigt eller rivas. Undermåll av fasader skall ske med ursprungligt material och tekniker
STÖRNINGSSKYDD	
<input type="checkbox"/> m ₁	Byggnader och andra anläggningar skall utformas med hänsyn till vad som anges för yttre skyddszon för grundvattentäkt i enlighet med länsstyrelsens beslut 1995-11-17

SKISS ÖVER PLANLÖSNING

OBS! Ej skalentig.





Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Bollebygd Töllsjö 1:22 Västra Götalands län, O, 14 Bollebygd kommun, 43 Nyckel: 140649495 Socken: Töllsjö	2024-04-30 12:31	2024-05-31

Adress

Adress
Bollebygdsvägen 8
517 70 Töllsjö

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1015 kvm	1015 kvm	

Läge, karta

Område	N, E (SWEREF 99 TM)	N, E (SWEREF 99 13 30)
1	6408151.2 359289.1	6408584.7 98426.3



Tidigare ägare

504 71 Borås

Inskrivningsdag

Akt

Gäva: 1981-11 Andel: 1/1

Överläten andel: 1/1 Förvärvad av akt: 99/15210

Inteckningar

(datapantbrev om inte annat anges)

Totalt antal teckningar: 8

Totalt belopp: 1.750.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	12.500 SEK	1946-05-15	46/642
2	10.000 SEK	1984-01-04	84/43
3	267.500 SEK	1999-11-11	99/15211
4	271.500 SEK	2001-05-30	01/12393
5	138.500 SEK	2003-01-08	03/448
6	100.000 SEK	2003-10-08	03/30188
7	222.000 SEK	2010-03-04	10/5983
8	728.000 SEK	2022-09-15	D-2022-00377076:1

Avtalsrättigheter

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad avtalsrättighet.

Anteckningar

Anteckning	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-04-26, 600 000 SEK, T 605-24	2024-04-26	D-2024-00130468:1

Avser inteckning: D-2022-00377076:1

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Församlingshem	Beslutsdatum 2000-06-07	1443-P13
	Lagakraftdatum 2000-07-07	
	Genomförande start 2000-07-08	
	Genomförande slut 2010-07-07	
	Senast ajourförd 2024-01-25	
Naturvårdsbestämmelser	Beslutsdatum 1995-11-17	1535-P4
	Senast ajourförd 2020-12-02	NVR-id/ÖVR-id 2012518

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet		Taxeringsår
Småhusenhet, bostadsbyggnad med lokaler (223) 246660-4 Omfattar hel registerfastighet.		2021
Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
1.269.000 SEK	980.000 SEK	289.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 33281310

Markvärde	Riktvärdeområde	
289.000 SEK	1443030	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
1 045 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
Bebyggelseyp	Fastighetsrättsliga förhållanden	
Friliggande	Självständig fastighet	

Värderingsenhet småhusbyggnad 33282310

Byggnadsvärde	Riktvärdeområde	
980.000 SEK	1443030	
Justeringsorsak		
Värde av lokaldel (48)		
Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Fastighetsrättsliga förhållanden
Friliggande	33	Självständig fastighet
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
118 kvm	25 kvm	123 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1945		1945
Under Byggnad		
Nej		
Värdeordning		
Värdefullaste byggnad		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1945-07-12	15-TÖL-198

Ursprung

Bollebygd Töllsjö 1:3

Tidigare beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
P-Töllsjö Töllsjö Storegården 1:22	1990-06-06	1583-700
Borås Töllsjö 1:22	1995-01-09	1535-1

Myndighetsadresser

Fastighetsbildning

www.lantmateriet.se/hittakontor

Fastighetsinskrivning

Lantmateriet Fastighetsinskrivning
761 80 Norrtälje

Telefon

0771-63 63 63

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/arendator 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 arendator 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.