

VÄRDEUTLÅTANDE

Fastigheten Färgelanda Torsberg 1:15 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:	Färgelanda Torsberg 1:15
Adress:	Åke Anjous väg 10 458 40 Ödeborg
Kommun:	Färgelanda
Uppdragsgivare:	Kronofogden Försäljning Syd
Värdetidpunkt:	Augusti 2024
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion. Något annat syfte, som t.ex. för kreditprövning, finns inte.

BESIKTNING

Besiktning 2024-07-30 av undertecknad. Fastighetsägaren var ej närvarande.

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	1 129 m ² enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt.
Läge	Fastigheten belägen i sydvästra delen av Ödeborgs samhälle.
VA och el	Kommunalt vatten och avlopp enligt taxeringen. El indragen.
Energideklaration	Energideklaration bifogas.
Planbestämmelser	Fastigheten belägen inom detaljplan från 1968-10-04 med ändring 2004-06-16.
GA	Fastigheten ingår enligt fastighetsregistret i gemensamhetsanläggningen Färgelanda Vrine GA:2 som avser vägar. Förvaltning genom Ödeborgs vägförening. Årsavgiften är 800 kr.
Servitut mm	Till förmån för fastigheten gäller officialservitut avseende väg tillkommet vid lantmäteriförrättning 1951.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp	Fristående 1½-planshus med källare.
Byggnadsår	1909 och med värdeår 1929 enligt taxeringen.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biarea 46 m ² resp. 30 m ² enligt taxeringen. Nymätning har inte utförts.
Innehåll	Nedre plan: hall, kök, allrum. Övre plan: hall, två sovrum. Källarplan: duschrumb med WC, tvättstuga pannrum, förråd.
Grundmurar	Sten, betong
Grundläggning	Källargrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Eternit
Yttertak	Takpannor
Fönster	Tvåglas
Golvbeläggningar	Laminat, plastmatta, trä
Tak	Målat, träpanel
Kök	Målade luckor. Elspis/häll, inbyggd ugn, fläkt, kyl, frys (i källaren), diskmaskin. Vitvaror av okänd ålder.

Våtrum	Källarplan
golv	Klinker
väggar	Kakel
inredning	WC, tvättställ, dusch
övrigt	Ljust porslin
skick	Normalt
Tvättavdelning	Källarplan
golv	Klinker
väggar	Målat
inredning	Tvättmaskin (okänd ålder), torktumlare (okänd ålder)
Ventilation	Självdrag.
Uppvärmnings- system	Vattenburen från panna med pelletsbrännare. Anläggning Galletti (funktion okänd). Kamin.
Garage	Enbilsgarage med verkstadsdel.
Uthus	Äldre jordkällare.
Anmärkning	Fastigheten har visst uppfräschningsbehov.

OMDÖME

Läge	Lugnt läge
Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Acceptabel
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Normal för storlek och hustyp
Standard	Godtagbar
Underhåll	Visst uppfräschningsbehov

Objektet som helhet Sammantaget normalt

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde, AFT21	Mark	118 000 kr	Typkod: 220, bebyggd småhusenhet
	Byggnad	156 000 kr	
	Totalt	274 000 kr	

Objektets taxeringsvärde vid allmän fastighetstaxering 2021 (AFT21) har kontrollerats med avseende på värdefaktorer. Utifrån dessa borde taxeringsvärdet vara 350 000 kr. Noteras kan att skicket inte är en s.k. värdefaktor i fastighetstaxeringen.

Pantbrev 5 st. Totalt 480 250 kronor.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att köpeskillingskoefficienten (K/T) för närvarande är ca 1,7. Köpeskillingskoefficienten applicerad på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten på 600 000 kr.

Med hänsyn till värderingsobjektets läge, storlek, ålder, standard, underhållsskick och nuvarande mycket osäkra marknadsläge mm bedöms marknadsvärdet vara 600 000 kr.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Färgelanda Torsberg 1:15 bedöms vid värdetidpunkten augusti 2024 vara:

SEXHUNDRATUSEN KR (600 000 KR)

Forum Fastighetsekonomi

Göteborg 2024-08-03

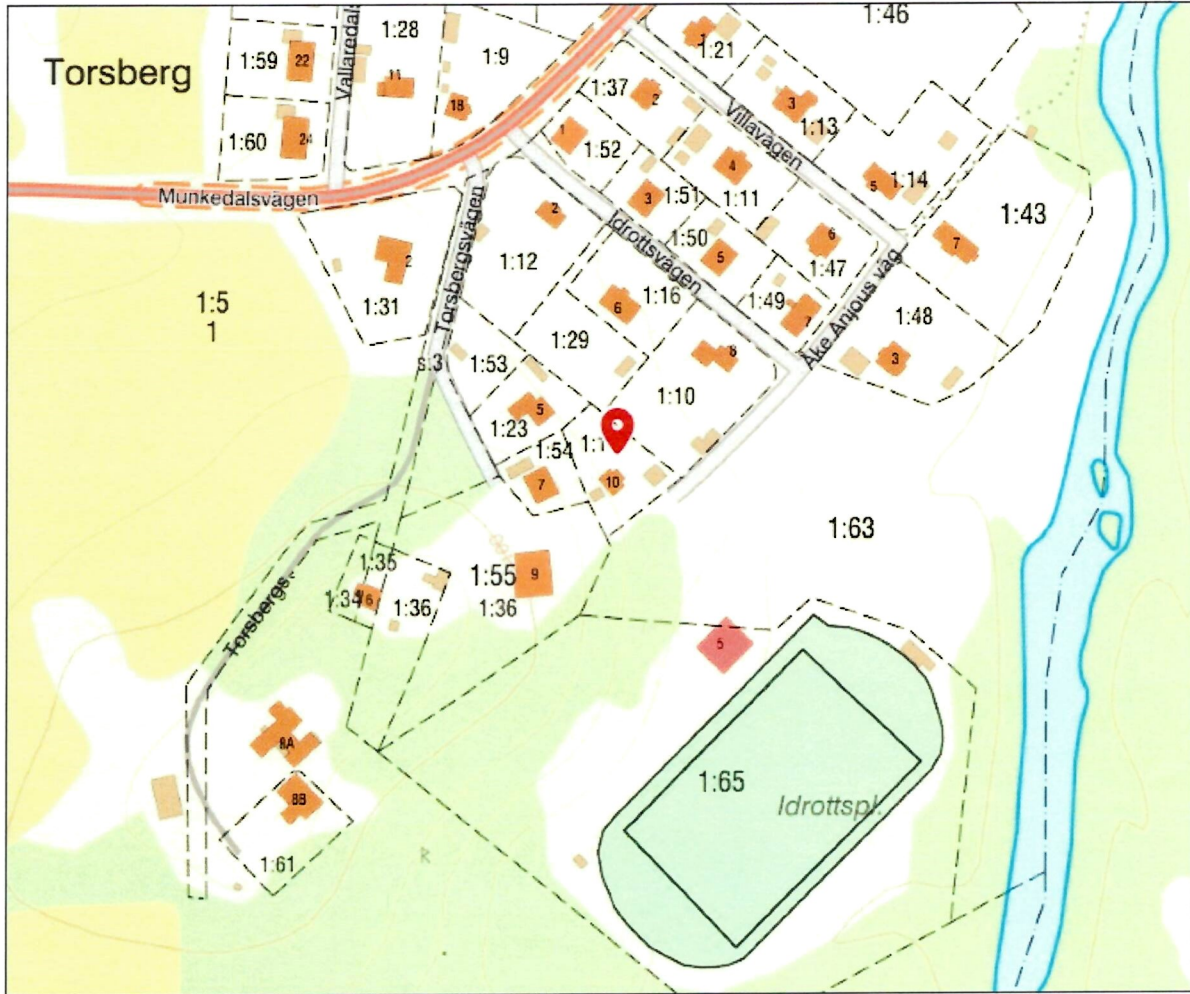


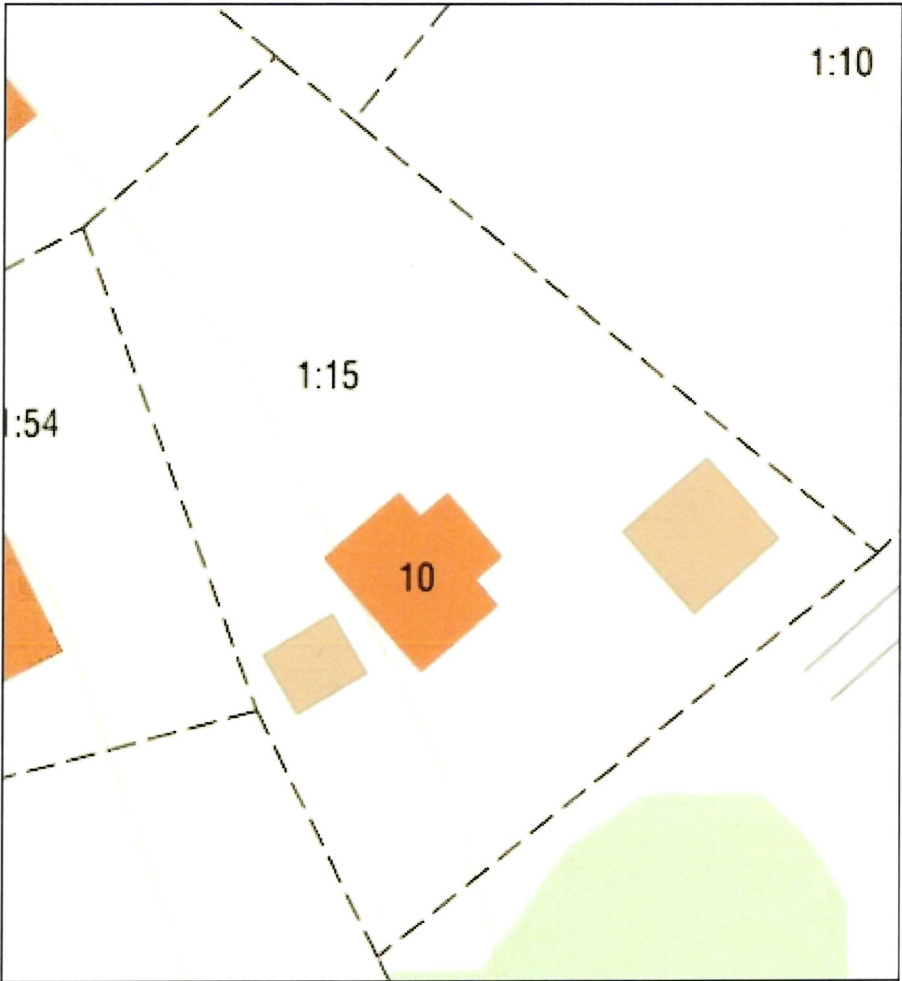
Peter Strand
Civilingenjör
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad
Fastighetsvärderare



Bengt Gustafsson
Värderingsman







Karta

över

ett område å fastigheterna

Torsberg 1⁸

eller 548 mtl Torsberg nr 1 litt. CIIb

i Ödeborgs socken, Älvsborgs län:

upprättad vid inrösnings förrättning

år 1950 av

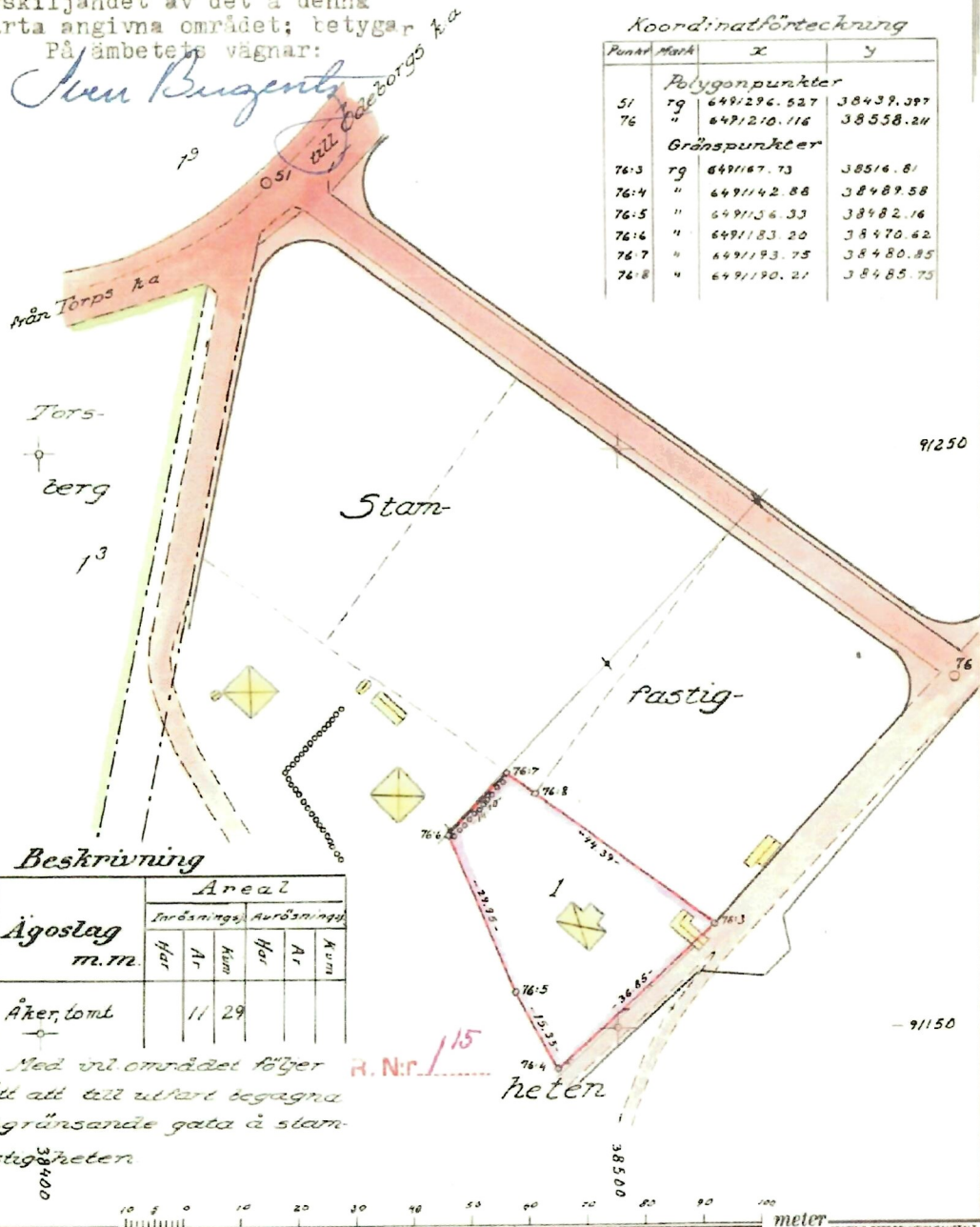
Tune Ryger
Distrikts- lantmätare.

§ 85. År 1951 den 27 januari meddelade Sverlantmätaren i Älvsborgs län fastställelse å avskiljandet av det å denna karta angivna området; betygar På ämbetets vägnar:

Axel Bengtson

Koordinatförteckning

Punkt	Mark	X	Y
Polygonpunkter			
51	rg	6491296.527	38439.097
76	"	6491210.116	38558.211
Gränspunkter			
76.3	rg	6491167.73	38516.81
76.4	"	6491142.88	38489.58
76.5	"	6491136.33	38482.16
76.6	"	6491183.20	38470.62
76.7	"	6491193.75	38480.85
76.8	"	6491190.21	38485.75



Bet å kar- tan	Ägoslag m.m.	Areal				
		Inrösnings		Aurösnings		
		Har	Ar	Har	Ar	Kunn
1	Åker, tomt	11	29			

Med inrösningsområdet följer rätt att till utvärre begagna angränsande gata å stamfastigheten.

910334 - SRA III - 2000.

Skala 1:2000

STATENS REPRODUKTIONSANSTALT

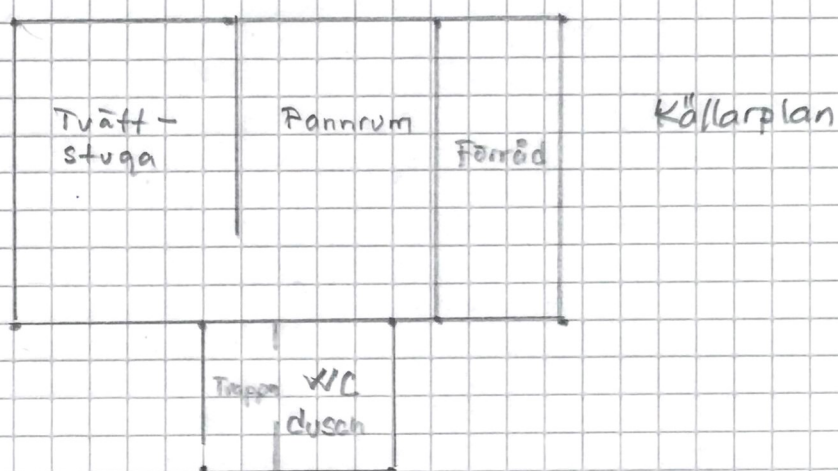
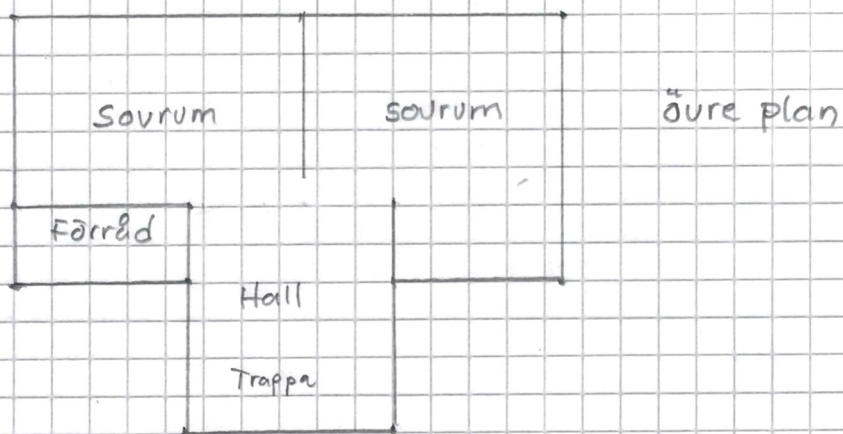
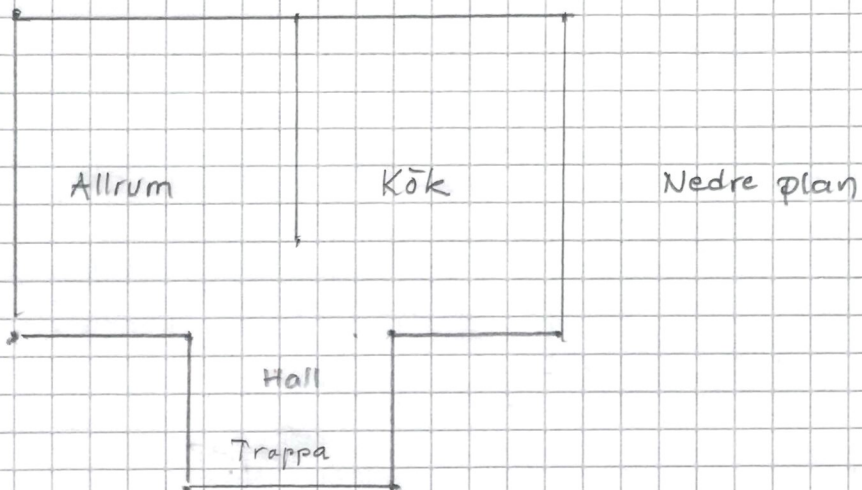
Dnr 28/48

15-ÖDA-176

Ödeborgs sn

SKISS ÖVER PLANLÖSNING

OBS! Ej skalentiq





Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Färgelanda Torsberg 1:15 Västra Götalands län, O, 14 Färgelanda kommun, 39 Nyckel: 140728236 Socken: Ödeborg	2003-03-13	2024-04-12 09:27	2024-06-25

Adress

Adress

Åke Anjous väg 10
458 40 Ödeborg

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 129 kvm	1 129 kvm	0 kvm

Läge, karta

Område	N, E (SWEREF 99 TM)	N, E (SWEREF 99 12 00)
1	6492995.9 323457.9	6491605.3 148061.9

Inteckningar (datapantbrev om inte annat anges)

Totalt antal teckningar: 5

Totalt belopp: 480.250 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	161.500 SEK	1988-07-06	88/5969
2	50.000 SEK	1988-07-06	88/5970
3	85.500 SEK	2008-10-24	08/36807
4	53.000 SEK	2008-10-24	08/36808
5	130.250 SEK	2016-12-09	D-2016-00561526:2

Avtalsrättigheter

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad avtalsrättighet.

Anteckningar

Anteckning	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-04-09, 423 750 sek jämte ränta och kostnader (01-203794-24)	2024-04-11	D-2024-00112335:1
Avser teckning: 08/36808 88/5969 88/5970 08/36807 D-2016-00561526:2		

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Del av ödeborg	Beslutsdatum 1968-10-04 Senast ajourförd 2024-01-26	15-STY-2580
Anmärkning Genomförandetiden har utgått. Ändrade bestämmelser se akt 1439-P41.		
Ändring av detaljplan: Ödeborgs samhälle	Beslutsdatum 2004-06-16 Lagkraftdatum 2004-09-11 Genomförande start 2004-09-12 Genomförande slut 2019-09-11 Senast ajourförd 2024-01-26	1439-P41

Anmärkning Ursprunglig akt se 15-STY-3795, 15-STY-4440, 15-STY-4381, 1507-280, 15-STY-3080, 15-STY-3777, 15-STY-2580, 1439-P31.

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			Taxeringsår
Småhusenhet, bebyggd (220) 232661-6			2021
Omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
274.000 SEK	156.000 SEK	118.000 SEK	

Värderingsenhet småhusmark 13170306

Markvärde	Riktvärdeområde	
118.000 SEK	1439006	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
1 129 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
Bebyggelseyp	Fastighetsrättsliga förhållanden	
Friliggande	Självständig fastighet	

Värderingsenhet småhusbyggnad 13171306

Byggnadsvärde	Riktvärdeområde	
156.000 SEK	1439006	
Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Fastighetsrättsliga förhållanden
Friliggande	27	Självständig fastighet
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
46 kvm	30 kvm	52 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1909		1929
Under Byggnad		
Nej		
Värdeordning		
Värdefullaste byggnad		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

Gemensamhetsanläggningar	Andel	Ändamål
Färgelanda Vrine ga:2	1	Vägförening

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Inlösen	1951-01-27	15-ÖDA-176

Ursprung

Färgelanda Torsberg 1:8

Tidigare beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
P-Ödeborg Torsberg 1:15	1991-05-15	1580-450

Myndighetsadresser

Fastighetsbildning

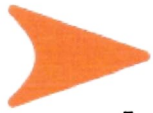
www.lantmateriet.se/hittakontor

Fastighetsinskrivning

Lantmäteriet Fastighetsinskrivning
761 80 Norrtälje

Telefon

0771-63 63 63



metria | FastighetSök

036 Allmän 2024-06-26

Gemensamhetsanläggning

Beteckning Färgelanda Vrine GA:2	UUID: 909a6a6e-fba8-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2023-06-14
Nyckel: 140807545	Län- och kommunkod 1439	
Förvaltning Ödeborgs vägförening		

Ändamål

Vägförening

Delägare

Samfällighetsföreningens styrelse får besluta om viss ändring av andelstal.

Övriga delägare

	Andel
Anläggning (på ofri grund): Färgelanda Brattefors 1:15	Folkets park
Delägare	Andel
Färgelanda Torsberg 1:55	1
Färgelanda Brötegården 1:47	1
Färgelanda Vrine 3:76	1
Färgelanda Brattefors 1:18	6
Färgelanda Torsberg 1:27	0,5
Färgelanda Brattefors 1:31	9
Färgelanda Vrine 3:29	1
Färgelanda Brattefors 1:13	1
Färgelanda Ödeborg 1:15	1
Färgelanda Torsberg 1:20	1
Färgelanda Vrine 3:97	1
Färgelanda Vrine 3:90	1
Färgelanda Torsberg 1:46	0,2
Färgelanda Vrine 3:64	1
Färgelanda Vrine 3:15	1
Färgelanda Brötegården 1:24	1
Färgelanda Ödeborg 1:23	1
Färgelanda Ödeborg 1:28	1
Färgelanda Torsberg 1:25	0,2

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.