

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Mark Spjutås 2:16**



F-550-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Mark Spjutås 2:16 som består av ett småhus med tillhörande komplementbyggnader.
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 eventuell 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	2025-04-01
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 2025-03-28 av Emelie Tisell. Fastighetsägare 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
- Ritningar

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 Spjutås inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka fyra kilometers avstånd. Större trafikled, riksväg 156 finns på cirka sex kilometers avstånd.

Närområdet består i huvudsak av skogs- och åkermark och området bedöms ligga lantligt. Närmaste affärscentrum återfinns i centrala delarna av staden.

Avstånd i km

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedels- butik	Affärs- centrum
Ca 7 km	Ca 4 km	Ca 7 km	Ca 15 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).

Mark Spjutås 2:16

Kommun	Mark
Adress	Spjutås Affären, 511 95 Öxabäck (Enligt taxerade uppgifter)
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	1 160 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
<i>Typkod</i>	223 – Småhusenhet, bostadsbyggnad med lokaler
<i>Byggnad</i>	774 000 SEK
<i>Mark</i>	280 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1946
Övrigt	
<i>Vatten och avlopp:</i>	Enskilt vatten & avlopp (Enligt taxerade uppgifter) 2-kammarbrunn, möjligen en stenkista (enligt beslut från 2015-05-19) Brunnen ligger på grannens tomt, nytt avlopp behöver anläggas. (Fastighetsägarens uppgifter) Förbud att släppa ut avloppsvatten enligt beslut från 2015-05-19. Vite utgår om nuvarande avlopp används.
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	-
<i>Pantbrev</i>	2 st om totalt 1 275 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 160 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av parkeringsplatser och gröntytter/trädgård.

Tomtbeskrivning:

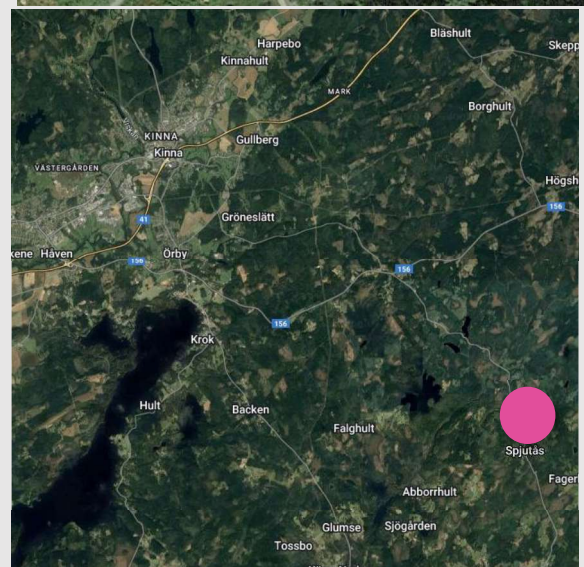
Tomten är en naturtomt belägen i ett lantligt område präglad av jordbrukslandskap och skogspartier. Den västra sidan utgörs i huvudsak av öppna ytor med vildvuxet gräs och buskar och en byggnad. Den östra delen består främst av en skogsdunge.



Planföresättningar

Värderingsobjektet är beläget utanför detaljplanlagt område.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med en villa i 2 plan med källare. Byggnaden är under renovering. Två av fyra fasadväggar är bytta och de resterande två behöver målas. På insidan saknas ytskikt och lister i flera rum. Det läcker in vatten vid sidan av ett fönster i ett av rummen. Eventuella skador efter detta bör undersökas vidare. Utöver de delar som är under renovering bedöms byggnaden innehå ett normalt skick och standard.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis och inbyggd ugn
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna är tapetserade, är i träpanel och vävtapet
Golvet består av laminatgolv
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar
- ☒ Kommod
- ☒ Frånluftsfläkt
- ☒ Handfat
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är målade
Golvet består av våtrumsmatta

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättmaskin och torktumlare
- ☒ Avlastningsytor

Beskrivning:

Tvättstugan är belägen i källarplan och väggar och golv är i betong.

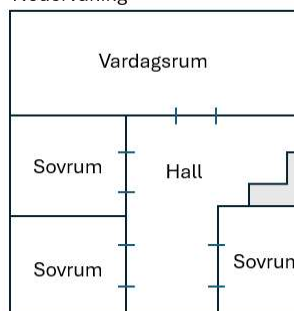
Info om bostaden

Byggår	1946
Byggnadstyp	Villa
Boyta	180 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	60 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

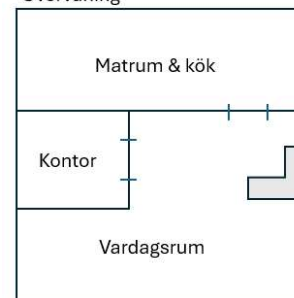
Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Källare & krypgrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	2-glas
Yttertak	Plåt & papp
Uppvärmningssystem	Kombipanna - el/pellets
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Indraget till tomtgräns
Försäkring	Tre kronor
Övrigt	Altandäck

Nedervåning



Övervåning



Planritningarna är inte skalenliga och avvikelser kan förekomma.

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt
Övriga rum	
Förekommande ytskikt och utrustning	
Golv	Väggar
☒ Trä	☒ Målat
☒ Laminat	☒ Tapet
☒ Plastmattor	
Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Kompletterande byggnader:

Det finns en verkstadsbyggnad/förråd på baksidan av huvudbyggnaden.

Bedömning

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus med liknande lägen i närområdet studerats. Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms i sig som relativt begränsad då renoveringar och moderniseringar kommer behöva genomföras innan inflyttning. 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 förvärvs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Mark Spjutås 2:16
	Värdetidpunkt	2025-03-31
	Syfte	eventuell försäljning

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall areamethoden, totalt

cirka 850 000 – 1 200 000 kronor

cirka 4 700 – 6 100 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Mark Spjutås 2:16 vid värdetidpunkten till:

1 000 000 SEK

En miljon svenska kronor

Göteborg 2025-03-31

Jenny Fält

BSc. Fastighetsutveckling

MSc. Fastighetsekonomi

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Emelie Tisell

Civilekonom

Frida Kalmertun

Civilingenjör Samhällsbyggnad

Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Fastighetsutdrag

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 VÄRDEUTLÅTANDETS OMFATTNING

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard"
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet

3 MILJÖFRÅGOR

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning
- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger

någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 BESIKTNING, TEKNISKT SKICK

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
 - Brister i de delar som ej besiktats

5 ANSVAR

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 VÄRDEUTLÅTANDETS AKTUALITET

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 VÄRDEUTLÅTANDETS ANVÄNDNING

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



MARK SPJUTÅS 2:16

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a6d-372f-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

14, Västra Götaland

63, MARK

Övriga noteringar:

Socken: Öxabäck

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

P-ÖXABÄCK SPJUTÅS ÖVRE 2:16

Omregistreringsdatum:

1990-06-06

Akt:

1584-420

URSPRUNG ⓘ

MARK SPJUTÅS 2:10

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140666858

Distrikt:

107018,Öxabäck

ADRESS



Adress:

Spjutås Affären

Postnr:

511 95

Postort:

Öxabäck

Kommundel:

Öxabäck

AREAL ⓘ



Totalareal:

1 160 kvm

0,12 ha

Varav land:

1 160 kvm

0,12 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

N:(SWEREF99)

E:

X:(RT90)

Y:

1.

6368144,16

370867,7

6371880,39

1322476,62

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Avstyckning

1947-12-04

15-ÖXA-211

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-03-27

Senaste ändring för fastigheten:

2025-02-27

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

L53/484, I49/512, I49/513, I07/21476, I49/798, I07/21477, L07/21471, L10/697, L07/21472

LAGFART

INTECKNINGAR



Antal inteckningar: 2 st, Summa: 1 275 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2
Belopp:	SEK 780 000	Belopp:	SEK 495 000
Akt:	07/21478 Beviljad	Akt:	D-2019-00561528:2
Inskrivningsdag:	2007-06-29	Inskrivningsdag:	2019-12-30

ANTECKNINGAR



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2015-05-27	Förbud att släppa ut avloppsvatten.	D-2015-00219894:1	Beviljad
	2015-05-27	Frist till 2017-05-15.	D-2015-00219894:2	Beviljad
Anteckning	2025-02-26	Utmätning 2025-02-20, 2 235 764 SEK (Beslutsnummer 1225539079)	D-2025-00067727:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ

Inga avtalsrättigheter hittades.



PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ

Inga markregleringar hittades.



MER INFORMATION

Det finns 2 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.



TAXERING ⓘ



Småhusenhet, bostadsbyggnad med lokaler, typkod 223

Beslutsår ⓘ: 2024
Taxeringsid: 394133-1
Taxeringsvärde kr: 1 054 000
Tax.enhet avser:
MARK SPJUTÅS 2:16

Värderingsenheter

Småhusmark
Skatteverkets id: 191183112024
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 280 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): 280 000
Riktvärdeområde: 1463900
Areal i kvm: 1 600
Typ av bebyggelse: Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.: Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Belägenhet: Inte strand eller strandnära.
Vatten: Enskilt.
Avlopp: Enskilt.

Småhusbyggnad
Skatteverkets id: 191193112024
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 774 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.): 774 000
Riktvärdeområde: 1463900
Boyta i kvm: 180
Biyta i kvm: 60
Tot. värdegr. yta i kvm: 192
Summa standardpoäng: 21
Typ av bebyggelse: Friliggande småhus.
Fastighetsrättsliga förh.: Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Nybyggnadsår: 1946
Värdeår: 1946
Under byggnad: Nej
Placerad på värdeenh: 191183112024 (Skatteverkets id)

croisette.
REAL ESTATE PARTNER



**Knight
Frank**

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A