

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Ale Nödinge 2:48**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-2583-24-14

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 Uppdragsbeskrivning	2
2 Allmän beskrivning	4
Läge	4
Energideklaration	4
Tomt	5
Planförutsättningar	5
Byggnadsbeskrivning	6
3 Värderingsmetodik	7
4 Ortsprismetod	8
5 Slutgiltig värdebedömning	10

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Ale Nödinge 2:48 som består av ett småhus.
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	Januari 2025
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 2025-01-15 av Emelie Tisell. Fastighetsägare närvarade 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 2025-01-15
- Fastighetsägarens information
- Utdrag från fastighetsregistret
- Ortsprismaterial

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 Nödinge omgivet av skog och småhusbebyggelse. Allmänna kommunikationer finns i form av tåg med station på cirka 850 meters avstånd där det finns pendeltåg in till Göteborg och bussförbindelser. Större trafikleder (E45) finns på cirka 850 meters avstånd.

Service, såsom dagligvaruhandel, skolor och vård finns inom cirka 850 meter. Skolor och förskolor finns också i närområdet.

Avstånd i km (G=gångavstånd)

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).

Ale Nödinge 2:48

Kommun	Ale
Adress	Fyrklövergatan 30B
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	549 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220
<i>Byggnad</i>	1 201 000 SEK
<i>Mark</i>	1 328 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1967

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten och avlopp (Enligt taxerade uppgifter, utökad undersökning rekommenderas)
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	Finns, se fastighetsutdrag för vidare information. Avser bl.a. en väg/trappa upp till grannhuset som inte har någon egen tillfartsled.
<i>Pantbrev</i>	1 st om totalt 1 402 500 kronor.

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 549 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor.

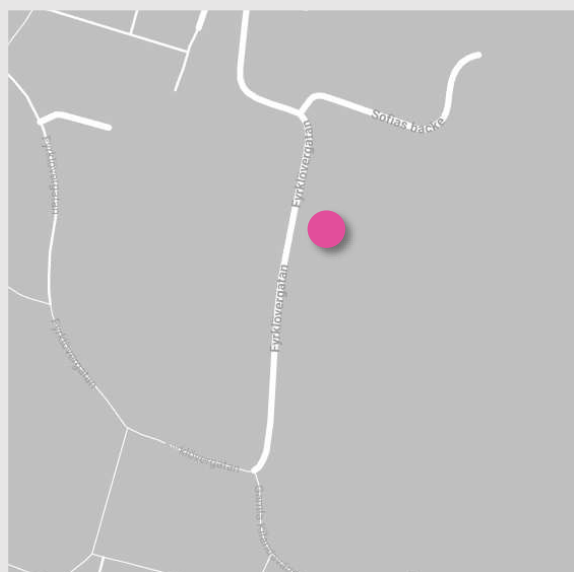
Tomtbeskrivning:

Tomten är kuperad och huset är beläget i framkant av tomten och byggt i suterräng. Grönytorna är belägna bakom huset, det finns ingen plan gräsyta utan grönytorna fortsätter att vara kuperade.

Planföresättningar

Värderingsobjektet omfattas av en stadsplan som är antagen 1986-05-29. Och avser bostadsändamål.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av ett mindre småhus byggt i suterräng. Nedre plan har tidigare varit ett garage men detta har byggts om till bostadsyta. Objektet är ett renoveringsobjekt, där mycket är påbörjat men inte färdigställt.

Taket är i originalutförande och är i plåt. Taket bör ses över – tidigare läckage har förekommit på grund av brist på tätning runt skruv. Fönster är i okej skick. Fasaden är i normalt skick. Vindskivor, räcken etc bedöms behöva bytas ut och eller tvättas för att uppnå normalt skick.

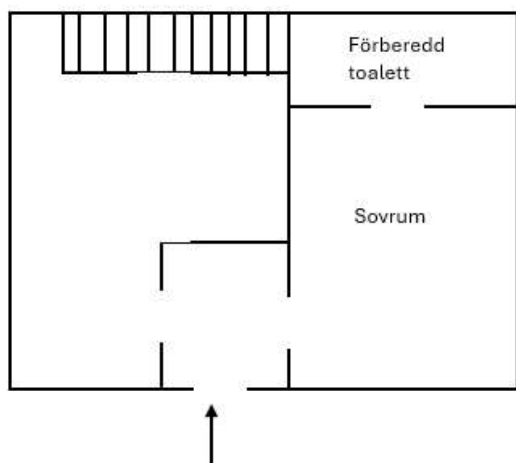
Övre plan består av två sovrum, ett kök, badrum och allrum. Ett av sovrummen har renoverats, här finns en ny altandörr med treglasfönster. Denna går ut mot altanen byggd över carporten.

Köket är utrivet och endast ett fåtal skåp finns kvar. Enligt ägaren finns det skåp och luckor från Marbrodahl som passar, skick på dessa är oklart.

Badrummet bedöms ha uppnått teknisk ålder. Tapeten har släppt i duschen, vilket kan indikera fuktskador. Tvättmöjligheter finns förberett för på nedre plan men maskiner saknas.

På nedre plan finns också förberett för ytterligare ett badrum.

Byggnadens inre skick och installationer bedöms överlag som lågt med hänsyn till pågående och icke färdigställda renoveringen.



Figur 1 Nedre plan

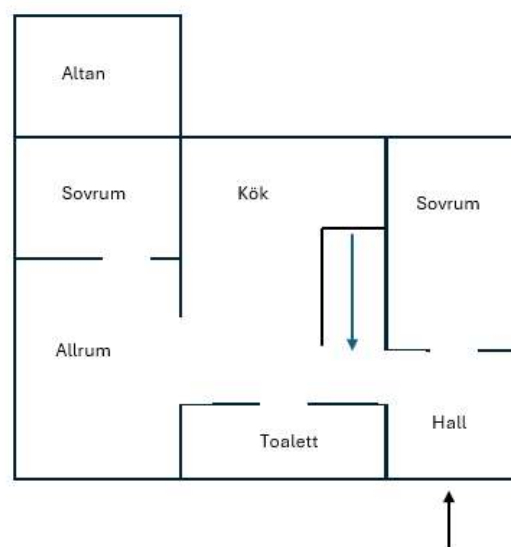
Info om bostaden

Byggår	1967
Byggnadstyp	Villa
Boyta	103 m ² (taxerade uppgifter)

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Suterräng
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Trä
Fönster	Trä 2-glas (majoritet)
Yttertak	Plåt
Uppvärmningssystem	Direktverkande el
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Nej



Figur 2 Övre plan

Bedömning

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats. Värderingsobjektet bedöms ha sämre skick och standard än majoriteten av jämförelseobjekten.

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

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 ORTSPRISMETOD

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts med utgångspunkt i nedan redovisade förutsättningar och gallringsskäl.

Fr.o.m.	2018-01-01
Typkod	220
Kommuner:	Nödinge
Bortgallrade köp	Total area < 100 m ² och > 190 m ² Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap K/T < 1

Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 26 000 och 30 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt kring 29 091 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Det finns objekt både under och över intervallet. Många av jämförelseobjekten nedan avser radhus. Men med hänsyn till värderingsobjektets storlek på både byggnad och tomt anses objekten vara likvärdiga.

Datum	Adress	Boarea	Biarea	Byggår	Pris	K/T-tal	Pris/kvm (SEK/m ²)
2024-06-25	Fyrklövergatan 159	113	12	1976	3 400 000	1.37	30 088
2023-09-15	Fyrklövergatan 95	132	--	1976	3 750 000	1.39	28 409
2022-10-18	Fyrklövergatan 173	113	35	1976	3 500 000	1.55	30 973
2021-09-29	Fyrklövergatan 165	113	--	1976	4 050 000	2.36	35 840
2021-06-15	Fyrklövergatan 24	167	20	1988	6 200 000	2.2	37 125
2019-10-17	Fyrklövergatan 125	113	--	1976	3 010 000	--	26 637
2019-02-13	Fyrklövergatan 133	113	--	1976	3 075 000	1.37	27 212
2018-12-19	Fyrklövergatan 147	132	--	1976	3 500 000	2.15	26 515
2018-12-14	Fyrklövergatan 103	113	--	1977	3 160 000	1.78	27 964
2018-12-13	Fyrklövergatan 145	132	15	1976	3 585 000	2.11	27 159
2018-11-14	Fyrklövergatan 165	113	--	1976	3 210 000	2.51	28 407
2018-10-27	Fyrklövergatan 34	190	22	2002	4 120 000	1.24	21 684
2018-07-05	Fyrklövergatan 159	113	12	1976	3 410 000	2.09	30 176
GENOMSNIITT		127	19		3 609 000	1,84	29 091

RESULTAT – ORTSPRISMETODEN

Värdebedömning har skett med beaktande av jämförelseobjektens förutsättningar vid förvärvstidpunkten i förhållande till värderingsobjektets specifika egenskaper. Hänsyn har även tagits till eventuell värdeutveckling sedan respektive förvärvstidpunkt.

Med hänsyn till värderingsobjektets skick och renoveringsbehov bedöms värdet understiga framtaget intervall.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan **2 000 000** och **2 200 000 kronor**, vilket motsvarar mellan 19 400 – 21 300 kronor per kvadratmeter boarea.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Ale Nödinge 2:48
	Värdetidpunkt	Januari 2025
	Syfte	eventuell försäljning

ORTSPRISMETODEN
Bedömt intervall areamethoden, totalt

cirka 2 000 000– 2 200 000 kronor
cirka 19 400 – 21 300 kr/m² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Ale Nödinge 2:48 vid värdetidpunkten till:

2 000 000 SEK Två miljoner svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal: Marknadsvärde / m² boarea 19 417
---	--

Göteborg 2025-01-15



Fitore Regjepaj
Civilingenjör Lantmäteri
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Emelie Tisell
Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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.
 - Bristar 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.



Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A