

Uppdatering av värdeutlåtande för
Fastigheten
Färgelanda Sandviken 3:38



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	Färgelanda Sandviken 3:38
Adress:	Sandviken Solöga 458 91 Färgelanda
Kommun:	Färgelanda
Uppdragsgivare:	Kronofogden Försäljning Syd
Värdetidpunkt:	Juli 2025
Syfte:	Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning	2024-05-14 av Bengt Gustafsson i närvaro av en av fastighetsägarna, se ursprungligt värdeutlåtande daterat 2024-05-17. Besiktning, tomt, byggnad samt omdöme, återges samtliga nedan från värdeutlåtandet 2024-05-17. De uppgifter härur vilka kan kontrolleras från FDS-utdrag samt från andra myndigheter bedöms oförändrade. Ekonomiska data och värdebedömning nedan är uppdaterade.
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	1 764 m ² enligt uppgift i fastighetsregistret. Naturtomt (i huvudsak).
Läge	Fritt och lantligt läge ca 11 km nordväst om Färgelanda tätort.
VA och el	Enskilt vatten från borrhälsbrunn och avlopp. Avloppet som går till 3-kammarbrunn och markbädd bör ses över. Uppgifter om vatten och avlopp är ägaruppgifter. El och fiber indragna.
Energideklaration	Någon giltig energideklaration finns inte hos Boverket.
Planbestämmelser	Fastigheten belägen utanför detaljplanelagt område.
GA	Fastigheten ingår enligt fastighetsregistret inte i gemensamhetsanläggning eller annan fastighetssamverkan.
Servitut mm	Till förmån för fastigheten gäller officialservitut avseende väg och avlopp tillkomna vid avstyckningen 1987.

BYGGNAD

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp	Fristående 1-planshus utan källare.
Byggnadsår	1987 enligt taxeringen.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biarea 92 m ² resp. 0 m ² enligt taxeringen.
Innehåll	Bostadsplan: hall, kök, allrum, två sovrum, badrum med WC, tvättstuga, förråd.
Grundmurar	Betong
Grundläggning	Torpargrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Träpanel
Yttertak	Takpannor
Fönster	Treglas
Golvbeläggningar	Plastmatta
Tak	Målat, skivor
Kök	Målade luckor (en del luckor saknas). Elspis/häll, fläkt, vedspis (bör åtgärdas och kollas före användning), kyl, frys, diskmaskin. Vitvaror av varierande åldrar.



Färgelanda Sandviken 3:38

F-233-25-14

Våtrum	Bostadsplan
golv	Plastmatta
väggar	Plastmatta
inredning	WC, tvättställ, badkar
övrigt	Ljust porslin
skick	Något sämre än normalt
Tvättavdelning	Bostadsplan
golv	Plastmatta
väggar	Plastmatta
inredning	Tvättmaskin (ca 3 år), torktumlare (ca 3 år), tvättbänk, varmvattenberedare
Ventilation	Självdrag.
Uppvärmnings-system	Direktverkande el. Luftvärmepump ca 4 år.
Övrigt	Två träaltaner.
Förråd, carport	I anslutning till förrådsbyggnaden finns carport. Förrådsdelen har el och vatten indraget.
Uthus	Växthus ca 4 m ² . Enkel mindre uppställd pool.
Anmärkning	Yttertaget bör ses över och behov av byte kommer att finnas. Utöver detta finns ett allmänt behov av yttre och inre renovering/uppfräschning.

OMDÖME

Läge	Fritt och lantligt
Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	Relativt god i Färgelanda tätort.
Materialstandard	Något sämre än normalt
Planlösning	Normal med hänsyn till storlek och hustyp
Standard	Godtagbar
Underhåll	Renoverings- och uppfräschningsbehov
Objektet som helhet	Delvis sämre än normalt

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde, AFT24	Mark	220 000 kr	Typkod: 220, bebyggd småhusenhet
	Byggnad	828 000 kr	
	Totalt	1048 000 kr	

Objektets taxeringsvärde vid allmän fastighetstaxering 2021 (AFT21) om 735 000 kr kontrollerades i ursprunglig värdering med avseende på värdefaktorer. Utifrån dessa framkom att borde taxeringsvärdet vara 600 000 kr.

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 justeras på samma sätt avseende värdefaktorer, som vid den ursprungliga värderingen. Motsvarande justering av objektets taxeringsvärde ger att taxeringsvärdet nu bör vara 900 000kr.

Pantbrev 5 st. Totalt 636 900 kronor.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,1 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 1 000 000 kronor för värderingsobjektet.

Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 750 000 kr.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Färgelanda Sandviken 3:38 bedöms
vid värdetidpunkten juli 2025 vara:

SJUHUNDRAFEMTITOTUSEN KRONOR (750 000 KR)

Kalmar 2025-07-07
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB

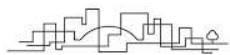


Daniel Strand, civilingenjör
Fastighetsvärderare



Andreas Ylipää, civilekonom
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA