



F-1850-24-14
VBnr: 25000

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Tjörn Tubberöd 1:44



Forum Fastighetsekonomi Sydost AB, Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar. www.fforum.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
BYGGNAD.....	5
OMDÖME	6
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	7
BILAGA: KARTOR	8

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Tjörn Tubberöd 1:44
 Adress: Storgatan 2, 471 31 Skärhamn
 Kommun: Tjörn
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: Oktober 2024.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-10-21 av Bengt Gustafsson.
 Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köparens undersökningsplikt enl. JB 4:19, se även bilaga Förbehåll för värdeutlåtande.

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	654 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Asfalterad yta.
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Skärhamn. Havsutsikt mot väster, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El anslutet.
Energideklaration	Saknar giltig energideklaration.
Planbestämmelser, servitut mm	Byggnadsplan från 1951. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. Genomförandetiden har utgått Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen [Tjörn Tubberöd GA:1, vars ändamål är vägar mm. Förvaltningen sköts av Skärhamns vägförening. Hyresavtal ej erhållet För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD

Byggnadstyp	Restaurang- och bostadsfastighet där plan I är restaurang, plan II är bostad (en lägenhet) och källardelen är förråd. Träaltan med havs utsikt för uteservering
Byggnadsår	1936, enligt taxering.
Storlek	Lokal ca 100 m ² , bostad ca 100 m ² och källare ca 90 m ² .
Rumsfördelning	Källarvåning: Förråd, wc rum. Bottenvåning Serverings-/restaurangdel, restaurangkök, WC-rum. Övervåning: Hall, kök, allrum, tre sovrum, WC, duschrum med tvätt-utrustning.
Grundläggning	Betong
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Takpannor
Fönster	Två och treglasfönster
Ventilation	Mekanisk frånluft, självdrag
Uppvärmning	Luft-vattenvärmepump
Restaurangkök	Spis, fläkt, kyl, frys, diskmaskin, bänkar

LÄGENHETSBEKRIVNING.

Bostaden	Lägenheten omfattar 4 rum och kök med en boarea på ca 100 m ² .
Läge	Plan II
Förråd	I källardelen
Tvättstuga	Finns i duschrum

Rumsbeskrivning

kök, inredning	Folierade luckor, elspis/häll, fläkt, kyl, frys, diskmaskin, äldre vitvaror.
väggbehandling	Tapet, målat
golv	Parkett, laminat, plastmatta
tak	Målat
våtenhet	Duschrum med WC, tvättställ, duschkabin, tvättmaskin, torktumlare
golv	Klinkers
väggar	Kakel
övrigt	Två balkonger havsutsikt

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i Skärhamn, relativt havsnära och med viss sjöutsikt.

Efterfrågan	God
Allmänservice	God
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	God
Standard	Ordinär
Underhåll	Normalt

Objektet som helhet Byggnad med restaurang på bv och bostad vån 1 tr. Orten är livligt frekventerad sommartid.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -22 Typkod: 321. Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Mark	424000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>1563000 kr</u>
<u>Totalt</u>	<u>1987000 kr</u>

Objektets typkod bedöms till 221, småhusenhet med lokal.

Pantbrev 2 st. Totalt 4 560 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Med hänsyn till värderingsobjektets specifika utformning, innehåll och skick bedöms marknadsvärdet vara 6 000 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten **Tjörn Tubberöd 1:44** har vid värdetidpunkten oktober 2024 bedömts till:

SEXMILJONER KRONOR (6 000 000 kr)

Kalmar 2025-03-28

Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Peter Strand

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande

Bilaga 2: Karta

Bilaga 3: FDS-utdrag inkl. tomtkarta

BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Forum Fastighetsekonomi 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/arrendator 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 arrendator 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.



038 Allmän+Taxering 2024-10-21

Fastighet			
Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen	
Tjörn Tubberöd 1:44	909a6a66-f5c9-90ec-e040-ed8f66444c3f	1993-02-11	
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	
140201504	1419	2024-10-07	
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen	
Stenkyrka	109021	2024-10-21	
Socken: Stenkyrka			
Observera			
Pågående ärenden			
Status	Ärende		
Lantmäteriförrättning pågår	22 2153		
Adress			
Adress			
Storgatan 2			
471 31 Skärhamn			
Läge, karta			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6433208.4	296013.7	
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	654 kvm	654 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Thai Kitchen Skärhamn AB Storgatan 2 471 31 Skärhamn	1/1	2021-11-02	D-2021-00493352:1
Köp (även transportköp): 2021-10-18 Köpeskilling: 5.700.000 SEK, avser hela fastigheten.			
Anmärkning: Beviljad d-2022-00232837:1			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-10-02, 734 801 kronor, beslutsnummer 12245027052	2024-10-04	D-2024-00326368:1
Anmärkningar: Avser inteckning d-2021-00493352:2		
Utmätning 2024-10-02, 734 801 kronor, beslutsnummer 12245026948	2024-10-04	D-2024-00326367:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2			
Totalt belopp: 4.560.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.200.000 SEK	1990-08-13	90/16913
2	3.360.000 SEK	2021-11-02	D-2021-00493352:2
Anmärkning: Beviljad d-2022-00232837:2			

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Skärhamn, Centrala delen	1961-06-20	14-STE-2279
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)
305569-7
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	1.987.000 SEK	1.563.000 SEK	424.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
Skärhamn AB Storgatan 2 471 31 Skärhamn	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 300059549.

Taxeringsvärde 280.000 SEK	Riktvärdeområde 1419036
Byggrätt ovan mark 100 kvm	Riktvärde byggrätt 2.800 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 300059550.

Taxeringsvärde 144.000 SEK	Riktvärdeområde 1419036
Byggrätt ovan mark 120 kvm	Riktvärde byggrätt 1.200 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 300059524.

Taxeringsvärde 853.000 SEK	Bostadsyta 80 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 108.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1936	Tillbyggnadsår	Värdeår 1936

Värderingsenhet lokaler 300059532.

Taxeringsvärde 710.000 SEK	Lokalyta 100 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 174.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1936	Tillbyggnadsår	Värdeår 1936

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig
Gemensamhetsanläggningar
Tjörn Tubberöd GA:1

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

	Datum	Akt
Avsöndring KB	1920-06-04	14-STE-AVS228
Gränsbestämning	1960-05-14	14-STE-2111
Rättelse eller komplettering Arealkomplettering	1988-07-25	1419-85/4
Fastighetsreglering	1993-02-11	1419-92/97

Ursprung

Tjörn Tubberöd 1:8

Tidigare Beteckning**Beteckning**

O-Stenkyrka Tubberöd 1:44

Omregistreringsdatum Akt

1985-12-04

1419-85/40

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Uddevalla

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

BILAGA: KARTOR

Karta 1:



Karta 2:



