

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten Uddevalla Kyrkebyn 1:49



1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Uddevalla Kyrkebyn 1:49 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 Exekutiv auktion.
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	2025-05-05
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-05-05 av Niklas Karlsson. Hyresgästen 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 bilaga Villkor för värdeutlåtande).

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Lane-Ryr inom kommunen. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med hållplats på cirka 250 meters avstånd. Större trafikleder finns på cirka 8 kilometers avstånd.

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

Avstånd i km (G=gångavstånd)

Skola/ förskola	Hållplats	Livsmedel s-butik	Affärs- centrum
G	G	Ca 10 km	Ca 10 km

Energideklaration

Denna byggnads energiklass är F.
Energiprestanda, primärenergital: 163 kWh/m² och år.
Energideklarationen är giltig till: 2032-12-19.

Hela energideklarationen bifogas även separat.

Uddevalla Kyrkebyn 1:49

Kommun	Uddevalla
Adress	Kyrkebyn 22, 451 93 Uddevalla
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	
Tomtareal	360 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
<i>Typkod</i>	220, småhusenhet
<i>Byggnad</i>	1 385 000 SEK
<i>Mark</i>	441 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1991
Övrigt	
<i>Vatten och avlopp:</i>	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	Andel i 3 st gemensamhetsanläggningar som även bifogas separat. - Uddevalla Kyrkebyn GA:5 - Uddevalla Kyrkebyn GA:7 - Uddevalla Kyrkebyn GA:3
<i>Pantbrev</i>	2 st om totalt 1 725 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 360 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av trädgård/grönytor.

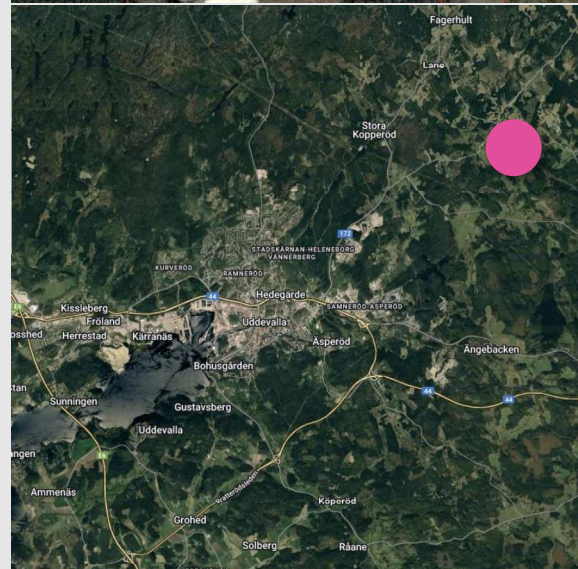
Tomtbeskrivning:

Tomten är en mellantomt belägen i ett lantligt område omgiven av öppna fält och skogspartier. Fastigheten omfattar en bostadsbyggnad med tillhörande trädgård/grönyta. Den västra delen av tomten domineras av bostadsbyggnaden, omgiven av en trädgård med gräsmatta och buskar. Den östra delen består huvudsakligen av öppna gräsytor med inslag av mindre träd och planteringar.

Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan, antagen 1989. Planbestämmelser anger bostadsändamål. Största taklutning i grader för byggnad är 30. Byggnad får högst byggas med två våningar, utöver angivet våningstal får vind inte inredas. Huvudbyggnad närmare väg mitt på väg 698 än 15 meter förläggs med gavelfasad mot densamma. Balkonger samt sovrumsfönster skall undvikas i sådana gavelfasader. Uteplatser avskärmas.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en/et kedjehus i 2 plan
Byggnadens yttre skick bedöms överlag som normalt
med hänsyn till dess nybyggnadsår.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

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

Beskrivning:

Väggarna har bröstpanel med tapetserade väggar
Golvet består av plastmatta
Arbetsytor består av träskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Badkar
- ☒ Kommod
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna är kaklade
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalgott
Underhållsstatus	gott

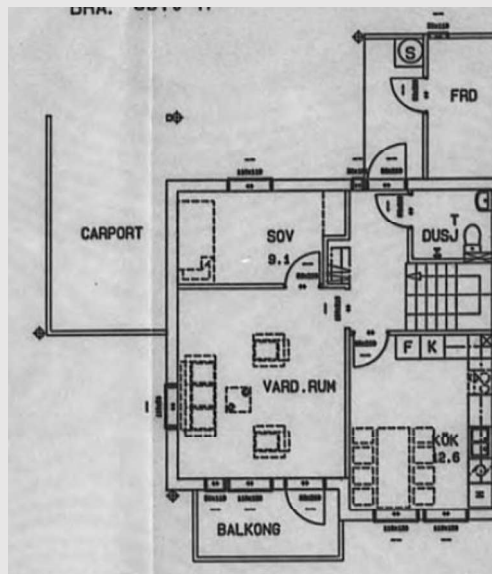
Info om bostaden

Byggår	1991
Byggnadstyp	Kedjehus
Boyta	115 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	-
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	
Övrigt	Hyresgäst finns

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Platta på mark, sutteräng
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	2-glas i Trä
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmningssystem	Markvärmepump (el)
Ventilationssystem	F
Fiber	Finns
Försäkring	-
Övrigt	Renoverat badrum på bottenvåning senaste åren.

Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.



WC

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschkabin
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna har tapet

Golvet består av våtrumsmatta

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	lågt till normalt

Tvättstuga

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättmaskin och torktumlare
- ☒ Diskbänk med diskho

Beskrivning:

Väggarna har vävtapet

Golvet består av våtrumsmatta

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	lågt till normalt

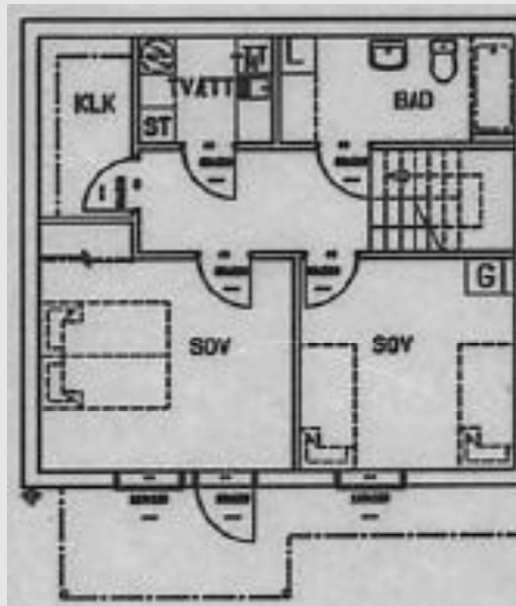
Övriga rum

Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Tapet
☒ Plastmattor	

Beskrivning:

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt



OBS! Avvikelser kan förekomma

Bedömning

Byggnadens bedöms ha ett normalt skick med hänsyn till dess nybyggnadsår. Standarden bedöms vara hyreshusstandard.

För att finna relevanta jämförelseobjekt har köp av kedjehus med liknande lägen i närområdet studerats.

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.

5 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Uddevalla Kyrkebyn 1:49
	Värdetidpunkt	Maj 2025
	Syfte	Exekutiv auktion
ORTSPRISMETODEN		cirka 1 800 000– 1 900 000 kronor
Bedömt intervall areameten, totalt		cirka 15 652 – 16 522 kr/m ² boarea

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Uddevalla Kyrkebyn 1:49 vid värdetidpunkten till:

1 850 000 SEK

enmiljonåttahundrafemtiotusen svenska kronor

Göteborg 2025-05-08



Lotta Gustavsson

av Samhällsbyggarna auktoriserad
småhus- och lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Niklas Karlsson

Junior Associate

Bilagor

- Allmänna villkor för värdeutlåtande
- Fastighetsutdrag

Villkor för värderingsutlåtande

Följande villkor gäller för beskrivningar, värderingar, analyser och liknande uppdrag utförda av Croisette AB och dess dotterbolag på uppdrag av Kronofogden.

Offentliga uppgifter

Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga och kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat anges i värderingen eller beskrivningen.

Uppgifter från ägarrepresentant, hyresgäst eller arrendator som inte kan verifieras på annat sätt kan ändå redovisas i beskrivningen eller värderingen och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan exempelvis avse uppgifter om hyra, arrende eller objektets egenskaper som inte kan kontrolleras oberoende genom kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet eller bostadsrätt

Croisette AB tar inget ansvar för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om sådana fel, skador eller miljöpåverkan, kommer detta att påpekas i beskrivningen eller värderingen. Värderingsmannen kan dock inte hållas ansvarig för omfattningen av sådana skador eller kostnadsbedömningar, då detta kräver särskild utredning som inte ingår i uppdraget.

Därför tas inget ansvar för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken samt köplagen avseende bostadsrätter. Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de bedömningar som krävs utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

Beskrivningen av objektet i värdeutlåtandet baseras på en okulär besiktning samt information från offentliga källor, ägare, representanter, hyresgäster eller arrendatorer enligt ovan. Eventuella brister eller fel i beskrivningen ska påtalas för berörd värderingsman innan den exekutiva auktionen.

Underlaget för värdebedömningen baseras på ortsprismaterial, kalkyler och annan relevant information. Om tillräckligt underlag inte kan tillhandahållas, grundas värderingen på värderingsmannens erfarenhet av liknande objekt, med beaktande av befintliga förutsättningar. Bedömningen sker utifrån tillgänglig information, objektets läge, fysiska egenskaper samt dess nuvarande och potentiella intäktsmöjligheter.



Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

 FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET ⓘ



UDDEVALLA KYRKEBYN 1:49

Aktualitet fastighetsregistret:

2011-02-04 00:00:00

Objektidentitet:

9b5c30bc-8888-19b6-e040-ed8f66443d8d

Län:

14, Västra Götaland

Kommun:

85, UDDEVALLA

Övriga noteringar:

Socken: Lane-Ryr

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIMYND I UDDEVALLA KOMMUN, STADSBYGGNADSKONTORET, 451 81 UDDEVALLA Kontor: OK23 Tel: 0522-696000

URSPRUNG ⓘ

UDDEVALLA KYRKEBYN 1:44

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

140845294

Distrikt:

109061,Lane-Ryr

ADRESS



Adress:

Kyrkebyn 22

Postnr:

451 93

Postort:

Uddevalla

Kommundel:

Lane-Ryr

AREAL ⓘ



Totalareal:

360 kvm

0,04 ha

Varav land:

360 kvm

0,04 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

1.

N:(SWEREF99)

6476489,61

E:

328239,94

X:(RT90)

6480793,13

Y:

1281119,44

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Avstyckning,
anläggningsåtgärd

Datum:

2011-02-04

Akt:

1485K-10/161

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



UDDEVALLA KYRKEBYN GA:5

UDDEVALLA KYRKEBYN GA:7

UDDEVALLA KYRKEBYN GA:3

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-05-02

Senaste ändring för fastigheten:

2025-03-24

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

I00/7483, I11/9289, I00/7484, I11/9290

LAGFART



INTRANOR AB

Organisationsnummer: 556549-1676
Adress: c/o ADVOKATFIRMAN LINDAHL KB
BOX 11911
404 39 GÖTEBORG
Akt: 98/2222 Beviljad
Inskrivningsdag: 1998-03-20, Andel: 1/1
Anmärkningar:
Lagfarten avser stamfastigheten Akt: saknas Beslut: Beviljad
Namn Akt: 98/9056 Beslut: Beviljad
Fång: Köp 1998-02-02 Andel: 1/1
Akt: 98/2222 Beviljad

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 2 st, Summa: 1 725 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 1 300 000	Belopp:	SEK 425 000
Akt:	11/9295 Beviljad	Akt:	D-2020-00467543:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2011-04-04	Inskrivningsdag:	2020-11-06

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-03-21	Konkurs	D-2025-00098852:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



Ingen tidigare ägare hittades.

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
1	Avtalsnyttjanderätt TELE		1969-04-23	69/1683	Beviljad

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
KYRKEBYN(BOSTÄDER) (Detaljplan)	1485-P90/8	2024-10-11	Uddevalla
Status:	Gällande	Beslutsdatum: 1990-02-13 Genomförande: 1990-03-24 - 1999-12-31	
Anmärkning Markreglering:	PLANEN BERÖRS DELVIS AV SKYDDSFÖRESKRIFTER FÖR GRUNDVATTENTÄKT SE 14-FA-726		

Naturvårdsbestämmelser

Namn	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
KÖPERÖDSSJÖARNA Vattenskyddsområde	1485K-P14/18	2025-04-28	Uddevalla
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	2009-08-28
Laga kraft:	2010-01-01		

MER INFORMATION



Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ:	2024
Taxeringsid:	724973-6
Taxeringsvärde kr:	1 826 000
Tax.enhet avser:	
UDDEVALLA KYRKEBYN 1:49	

Taxerade ägare

556549-1676	
INTRANOR AB	
Co: ADVOKATFIRMAN LINDAHL KB	
BOX 11911	
404 39 GÖTEBORG	
Andel:	1/1
Juridisk form:	Aktiebolag

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	3008730702024	Skatteverkets id:	3009014382024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	441 000	Tax.värde kr:	1 385 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	441 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 385 000
Riktvärdeområde:	1485900	Riktvärdeområde:	1485900
Areal i kvm:	360	Boyta i kvm:	115
Typ av bebyggelse:	Kedjehus	Tot. värdegr. yta i kvm:	115
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Summa standardpoäng:	30
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Typ av bebyggelse:	Kedjehus
Vatten:	Kommunalt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Avlopp:	Kommunalt.	Nybyggnadsår:	1991
		Värdeår:	1991
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenh:	3008730702024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-05-05 15:05:29
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader