

Beskrivning och Värdering avseende fastigheten **Mark Brattorp 2:2**



Uppdragsgivarens diarienummer: F-935-25-14

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten Mark Brattorp 2:2 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 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	April 2025
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Villkor för värdeutlåtande".
INSPEKTION	Inspektion utfördes 2025-04-29 av Niklas Karlsson. Representant för fastighetsägaren 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 • 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 ett lantligt och naturnära område i Marks kommun, med en något begränsad tillgång till kollektivtrafik och större trafikleder.

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 Brattorp 2:2

Kommun	Mark
Adress	Skogen Söderlid 519 91 Istorp
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	3 000 kvadratmeter

Taxeringsuppgifter

<i>Typkod</i>	220, småhusenhet
<i>Byggnad</i>	1 400 000 SEK
<i>Mark</i>	370 000 SEK
<i>Värdeår</i>	1974

Övrigt

<i>Vatten och avlopp:</i>	Enskilt vatten Enskilt avlopp Det finns förbud att släppa ut avloppsvatten. För mer info hänvisas till kommunen.
<i>Servitut, samfällighet etc</i>	Officialservitut finns till förmån för fastigheten.
<i>Pantbrev</i>	9 st om totalt 722 250 SEK

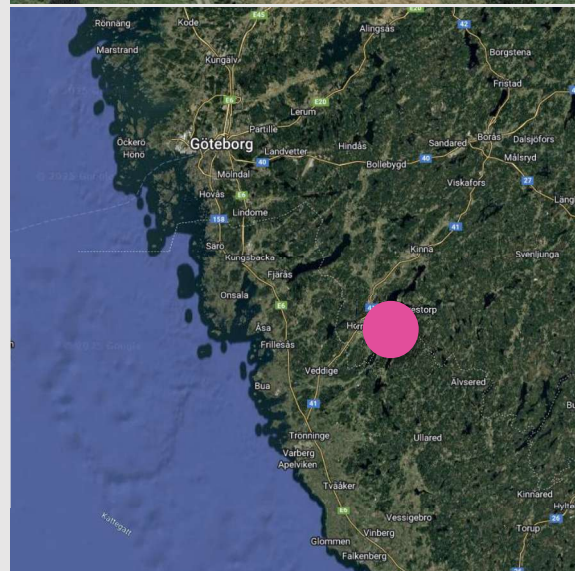
Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 3 000 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av vildvuxna grönytor/trädgård.

Planförutsättningar

Enligt fastighetsregistret ligger fastigheten inte inom detaljplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 1 plan med delvis källare. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som eftersatt.

Kök

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Elspis
- ☒ Kyl och Frys
- ☒ Diskmaskin

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golvet består av laminatgolv
Arbetsytor består av laminatskiva
Stänkskydd utgörs av kakel

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt

Badrum

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Duschkabin
- ☒ Tvättställ
- ☒ Toalett

Beskrivning:

Väggarna har tapet
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Info om bostaden

Byggår	1974
Byggnadstyp	Villa
Boyta	126 m ² (taxerade uppgifter)
Biyta	60 m ² (taxerade uppgifter)
Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.	

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	Torpargrund/källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Fönster	2-glas i Trä
Yttertak	Betongpannor, enligt uppgift från ca år 2000
Uppvärmningssystem	Värmepump (luft/luft), vedpanna (trasigt expansionskärl, enligt uppgift)
Ventilationssystem	Självdreg
Fiber	Finns enligt uppgift
Försäkring	Ingen uppgift
Övrigt	

Tvättstuga i källare

Förekommande ytskikt och utrustning

- ☒ Tvättmaskin och torktumlare
- ☒ Diskbänk med diskho

Beskrivning:

Väggarna är målade

Golvet består av målad betong

Skick och Standard	lågt
Underhållsstatus	eftersatt

Övriga rum

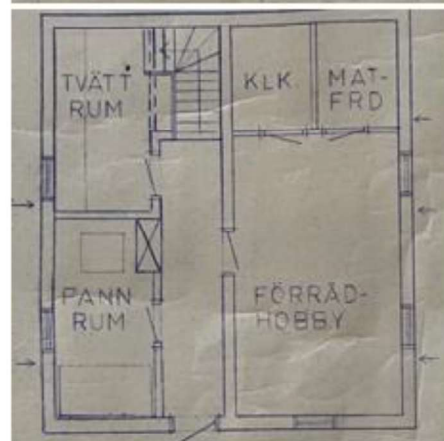
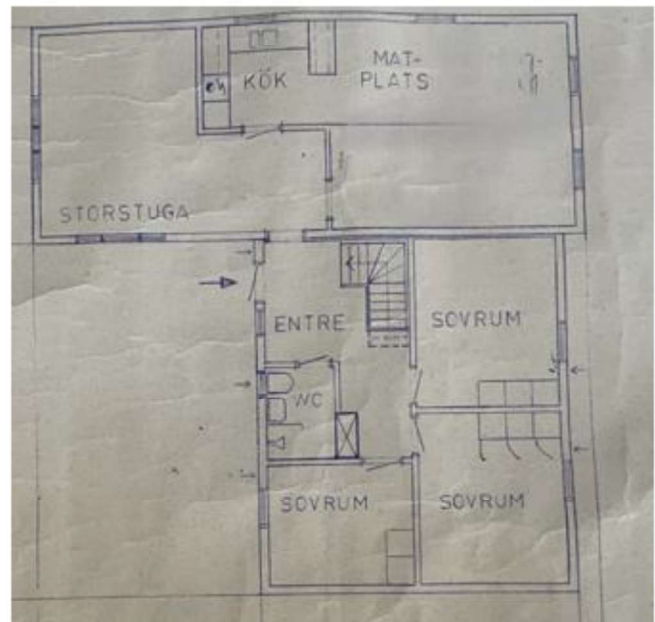
Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Laminat	☒ Tapet
☒ Parkett	

Skick	och	lågt
Standard		
Underhållsstatus		eftersatt

Kompletterande byggnader:

Äldre uthusbyggnader i träkonstruktion i eftersatt skick.



Ej mått- och skalenliga. Avvikelse kan förekomma.
(Ritningar erhållna av ägarens ombud).

Bedömning

70-talsvilla på stor tomt och naturnära läge. Renoveringsbehov föreligger. Avloppsåtgärder kommer att krävas.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms som relativt låg med hänsyn till värderingsobjektets skick.

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	Mark Brattorp 2:2
	Värdetidpunkt	April 2025
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN Bedömt intervall areametoden, totalt		cirka 900 000– 1 100 000 kronor cirka 7 100 – 8 700 kr/m ² boarea

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

1 000 000 SEK

Enmiljon svenska kronor

Göteborg 2025-05-06



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 ⓘ



MARK BRATTORP 2:2

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet:

909a6a6d-08ea-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

Kommun:

14, Västra Götaland

63, MARK

Övriga noteringar:

Socken: Istorp

Lantmäterikontor

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

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:

Omregistreringsdatum:

Akt:

P-ISTORP BRATTORP 2:2

1990-06-06

1584-420

URSPRUNG ⓘ

MARK BRATTORP 2:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

Distrikt:

140655013

107006,Istorp

ADRESS



Adress:

Postnr:

Postort:

Kommundel:

Skogen Söderlid

519 91

Istorp

Istorp

AREAL ⓘ



Totalareal:

Varav land:

Varav vatten:

3 000 kvm

3 000 kvm

0 kvm

0,30 ha

0,30 ha

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ



Område:

N:(SWEREF99)

E:

X:(RT90)

Y:

1. 6354450,31 347715,88 6358454 1299150

ÅTGÄRDER ⓘ



Fastighetsrättsliga:

Datum:

Akt:

Avstyckning

1974-07-19

15-IST-258

ANDEL I SAMFÄLLIGHET



Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING



Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ



Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-04-28

Senaste ändring för fastigheten:

2025-02-20

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ⓘ

L74/58, L96/15322, L98/13432, L98/13433, L98/13434, I89/15317, Ö02/1843, L99/2754, L99/2755, A11/11847, A11/17389, A11/11848, A11/17390

LAGFART



[REDACTED]

Personnummer: [REDACTED]

Adress:

Akt: 03/24603 Beviljad

Inskrivningsdag: 2003-08-19, Andel: 1/1

Fång: Köp 2003-08-13 Andel: 1/1

Akt: 03/24603 Beviljad

Köpeskilling: 675 000 SEK

Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 9 st, Summa: 722 250

Datapantbrev: Företrädesordning 1
Belopp: SEK 55 000
Akt: 74/9129 Beviljad
Inskrivningsdag: 1974-09-11
Anmärkning: Ny handling utfärdad
Akt: 00/6519 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 2
Belopp: SEK 5 000
Akt: 75/1598 Beviljad
Inskrivningsdag: 1975-02-12
Anmärkning: Ny handling utfärdad
Akt: 00/6520 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 3
Belopp: SEK 10 000
Akt: 76/8983 Beviljad
Inskrivningsdag: 1976-08-11
Anmärkning: Ny handling utfärdad
Akt: 00/6521 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 4
Belopp: SEK 8 000
Akt: 77/6902 Beviljad
Inskrivningsdag: 1977-07-06
Anmärkning: Ny handling utfärdad
Akt: 00/6522 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 5
Belopp: SEK 272 000
Akt: 99/2756 Beviljad
Inskrivningsdag: 1999-02-24

Datapantbrev: Företrädesordning 6
Belopp: SEK 50 000
Akt: 99/9471 Beviljad
Inskrivningsdag: 1999-07-16

Datapantbrev: Företrädesordning 7
Belopp: SEK 106 250
Akt: 03/24604 Beviljad
Inskrivningsdag: 2003-08-19

Datapantbrev: Företrädesordning 8
Belopp: SEK 188 750
Akt: 03/24605 Beviljad
Inskrivningsdag: 2003-08-19

Datapantbrev: Företrädesordning 9
Belopp: SEK 27 250
Akt: 05/25189 Beviljad
Inskrivningsdag: 2005-07-29

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2019-10-07	Förbud att släppa ut avloppsvatten. Dnr 2019-0006520 446	D-2019-00436640:1	Beviljad
Anteckning	2011-10-25	[REDACTED]	11/27662	Beviljad
Anteckning	2025-02-19	Utmätning 2025-02-17, 536 947 SEK, utslagsnummer 01-85048-25	D-2025-00059337:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



[REDACTED]

Personnummer: [REDACTED]

Adress:

Akt: 99/2755 Beviljad

Inskrivningsdag: 1999-02-24

Fång: Köp 1999-01-04 Andel: 1/2

Akt: 99/2755 Beviljad

Köpeskilling: 475 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överläten andel: 1/2

[REDACTED]

Personnummer: [REDACTED]

Adress:

Akt: 74/58 Beviljad

Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1973-12-27 Andel: 1/1

Akt: 74/58 Beviljad

Överläten andel: 1/1

Namn på lagfart:

Personnummer:

Adress:

Akt: 96/15322 Beviljad

Inskrivningsdag: 1996-10-15

Fång: Arv 1996-10-12 Andel: 1/1

Akt: 96/15322 Beviljad

Överlåten andel: 1/1

Personnummer:

Adress:

Akt: 99/2754 Beviljad

Inskrivningsdag: 1999-02-24

Fång: Köp 1999-01-04 Andel: 1/2

Akt: 99/2754 Beviljad

Köpeskilling: 475 000 SEK

Avser hela fastigheten

Överlåten andel: 1/2

Namn på lagfart:

Personnummer:

Adress:

Akt: 98/13434 Beviljad

Inskrivningsdag: 1998-10-20

Fång: Arv 1998-10-05 Andel: 1/3

Akt: 98/13434 Beviljad

Överlåten andel: 1/3

Personnummer:

Adress:

Akt: 98/13432 Beviljad

Inskrivningsdag: 1998-10-20

Fång: Arv 1998-10-05 Andel: 1/3

Akt: 98/13432 Beviljad

Överlåten andel: 1/3

Personnummer:

Adress:

Akt: 98/13433 Beviljad

Inskrivningsdag: 1998-10-20

Fång: Arv 1998-10-05 Andel: 1/3

Akt: 98/13433 Beviljad

Överlåten andel: 1/3

AVTALSRÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

RÄTTIGHETER ⓘ



Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har förmån

Officialservitut 15-IST-258.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION



Det finns 3 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Du kan datavärdera villor. Värdera fastigheten.

TAXERING ⓘ



Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår ⓘ: 2024

Taxeringsid: 401601-1

Taxeringsvärde kr: 1 770 000

Tax.enhet avser:

MARK BRATTORP 2:2

Taxerade ägare



Andel: 1/1
Juridisk form: Oskiftade dödsbon

Värderingsenheter

Småhusmark		Småhusbyggnad	
Skatteverkets id:	403163112024	Skatteverkets id:	403173112024
Värderingsenhetsnummer:	1	Värderingsenhetsnummer:	1
Tax.värde kr:	370 000	Tax.värde kr:	1 400 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	370 000	Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	1 400 000
Riktvärdeområde:	1463013	Riktvärdeområde:	1463013
Areal i kvm:	2 450	Boyta i kvm:	126
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	Biyta i kvm:	60
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	Tot. värdegr. yta i kvm:	138
Belägenhet:	Inte strand eller strandnära.	Summa standardpoäng:	32
Vatten:	Enskilt.	Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.
Avlopp:	Enskilt.	Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
		Nybyggnadsår:	1974
		Värdeår:	1974
		Under byggnad:	Nej
		Placerad på värdeenhets:	403163112024 (Skatteverkets id)

Rapporten hämtades 2025-04-29 15:15:39
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader