

# VÄRDEUTLÅTANDE

## Fastigheten Lilla Edet Mörten 3 Småhus



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ALLMÄNT.....	3
BESIKTNING.....	3
TOMT.....	4
BYGGNAD.....	4-5
OMDÖME.....	5
EKONOMISKA DATA.....	5
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
BILAGOR.....	7-

## BESKRIVNING OCH VÄRDERING

### ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	Lilla Edet Mörten 3
Adress:	Skansenvägen 4 463 30 Lilla Edet
Kommun:	Lilla Edet
Uppdragsgivare:	Kronofogden Försäljning Syd
Värdetidpunkt:	November 2023
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion. Något annat syfte, som t.ex. för kreditprovning, finns inte.

### BESIKTNING

Besiktning 2023-10-31 av undertecknad i närvaro av en av fastighetsägarna.

Omfattning In- och utvändigt. Utvändigt 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	840 m <sup>2</sup> enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med fruktträd.
Läge	Fastigheten belägen i norra delen av Lilla Edets tätort och strax väster om Brovägen.
VA och el	Kommunalt vatten och avlopp. El indragen.
Energideklaration	Någon giltig energideklaration finns inte hos Boverket.
Planbestämmelser	Fastigheten belägen inom detaljplan från 1986-11-04.
GA	Fastigheten ingår enligt fastighetsregistret inte i gemensamhetsanläggning eller annan fastighetssamverkan.
Servitut mm	Enligt fastighetsregistret belastas fastigheten av inskrivet officiälservitut avseende kraftledning från 1919. Inskrivningen är gjord före det att Mörten 3 bildades 1967. Inget tyder på någon aktualitet för detta servitut inom Mörten 3.

**BYGGNAD**Bostadsbyggnad

Byggnadstyp	Fristående 1½-planshus med källare.
Byggnadsår	1934 enligt taxeringen.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biarea 90 m <sup>2</sup> resp. 50 m <sup>2</sup> enligt taxeringen.
Innehåll	Nedre plan: hall, kök, matsal/allrum, WC-rum. Övre plan: hall, tre sovrum, WC-rum, förråd. Källarplan: hall, badrum med dusch/tvättstuga, verkstad, pannrum, förrådsutrymmen.
Grundmurar	Betong
Grundläggning	Källargrund (tre sidor omdränerade, okänt när)
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Plåt
Yttertak	Takpannor (2019)
Fönster	Treglas
Golvbeläggningar	Parkett, laminat, klinker
Tak	Målat, vävspänt
Kök	Målade luckor. Elspis/häll (2021), fläkt, kyl (2013), frys (2013), diskmaskin (2021).

Våtrum	Nedre plan	Övre plan	Källarplan
golv	Klinker	Klinker	Klinker
väggar	Målat	Målat	Kakel
inredning	WC, tvättställ	WC, tvättställ	Bubbelkar, dusch
övrigt	Ljust porslin	Ljust porslin	Ljust kar
skick	Normalt	Normalt	Normalt
Tvättavdelning	Källarplan (i bad/duschrum)		
golv	Klinker		
väggar	Kakel		
inredning	Tvättmaskin (ca 5 år), torktumlare (ca 5 år), tvättställ		
Ventilation	Självdreg.		
Uppvärmnings-system	Två luftvärmepumpar (2020 resp. 2021). Vattenburet äldre värmesystem från panna med elpatron. Tidigare pelletsbrännare trasig/bortmonterad.		
Övrigt	Trädäck. Larm (ej inkopplat).		
Garage	Enbilsgarage.		
Anmärkning	I fastigheten finns behov av viss uppfräschning.		

## OMDÖME

Läge	I norra delen av Lilla Edets tätort ca 200 m öster om Göta älv.
Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	God i Lilla Edet
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Normal för ålder och hustyp
Standard	Ordinär
Underhåll	Visst uppfräschningsbehov

Objektet som helhet Sammantaget något sämre än normalt

## EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde, AFT21	Mark	479 000 kr	Typkod: 220, bebyggd småhusenhet
	Byggnad	720 000 kr	
	Totalt	1 199 000 kr	

Objektets taxeringsvärde vid allmän fastighetstaxering 2021 (AFT21) har kontrollerats med avseende på värdefaktorer. Utifrån dessa borde taxeringsvärdet vara 1 450 000 kr. Noteras kan att skicket inte är en s.k. värdefaktor i fastighetstaxeringen.

Pantbrev 5 st. Totalt 822 500 kronor.

## VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att köpeskillingskoefficienten (K/T) för närvarande är ca 1,55. Köpeskillingskoefficienten applicerad på det beräknade taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten på 2 250 000 kr.

Med hänsyn till värderingsobjektets läge, storlek, ålder, standard, underhållsskick och nuvarande osäkra marknadsläge mm bedöms marknadsvärdet vara 2 150 000 kr.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Lilla Edet Mörten 3 bedöms vid värdetidpunkten november 2023 vara:

**TVÅ MILJONER ETTHUNDRAFEMTIO TUSEN KR (2 150 000 KR)**

Forum Fastighetsekonomi

Göteborg 2023-11-02

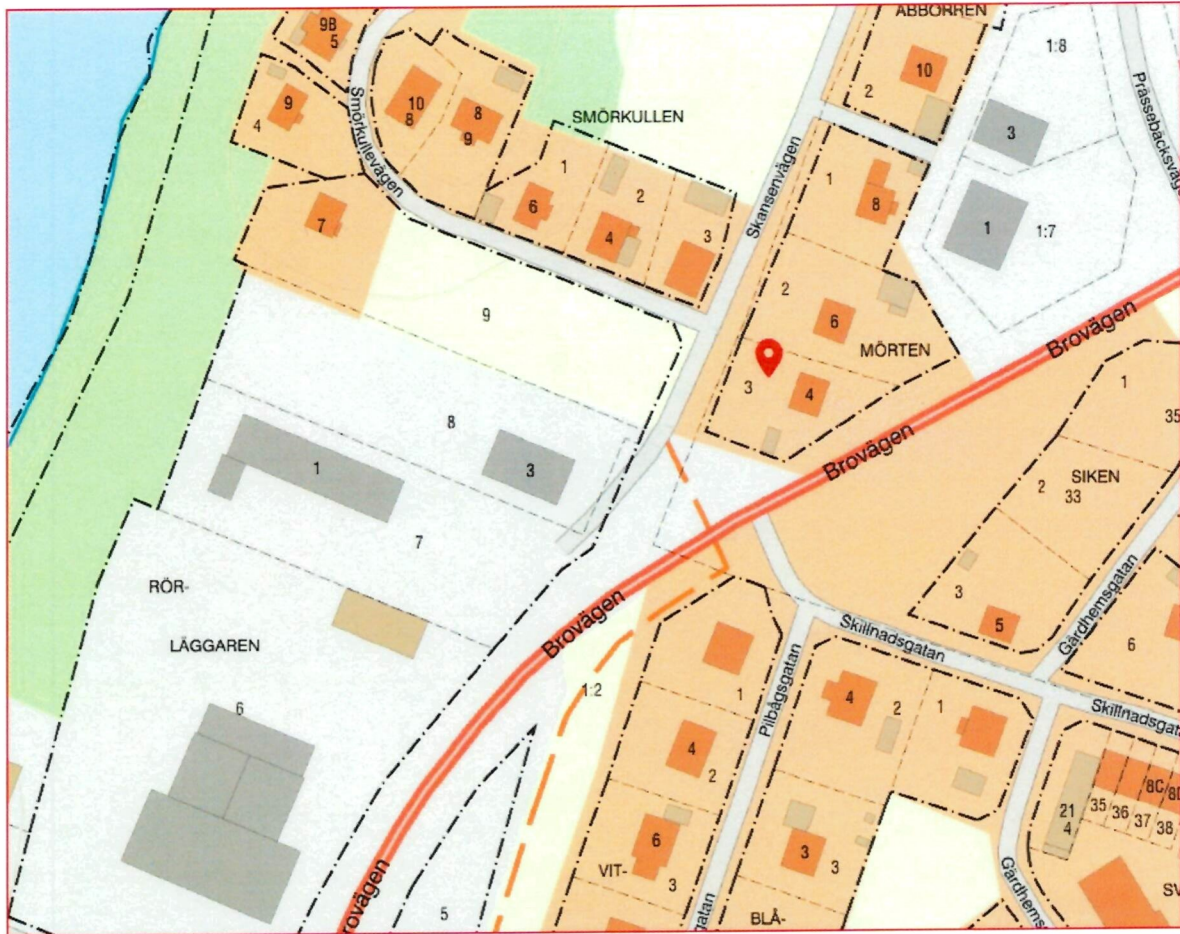


Peter Strand  
Civilingenjör  
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad  
Fastighetsvärderare

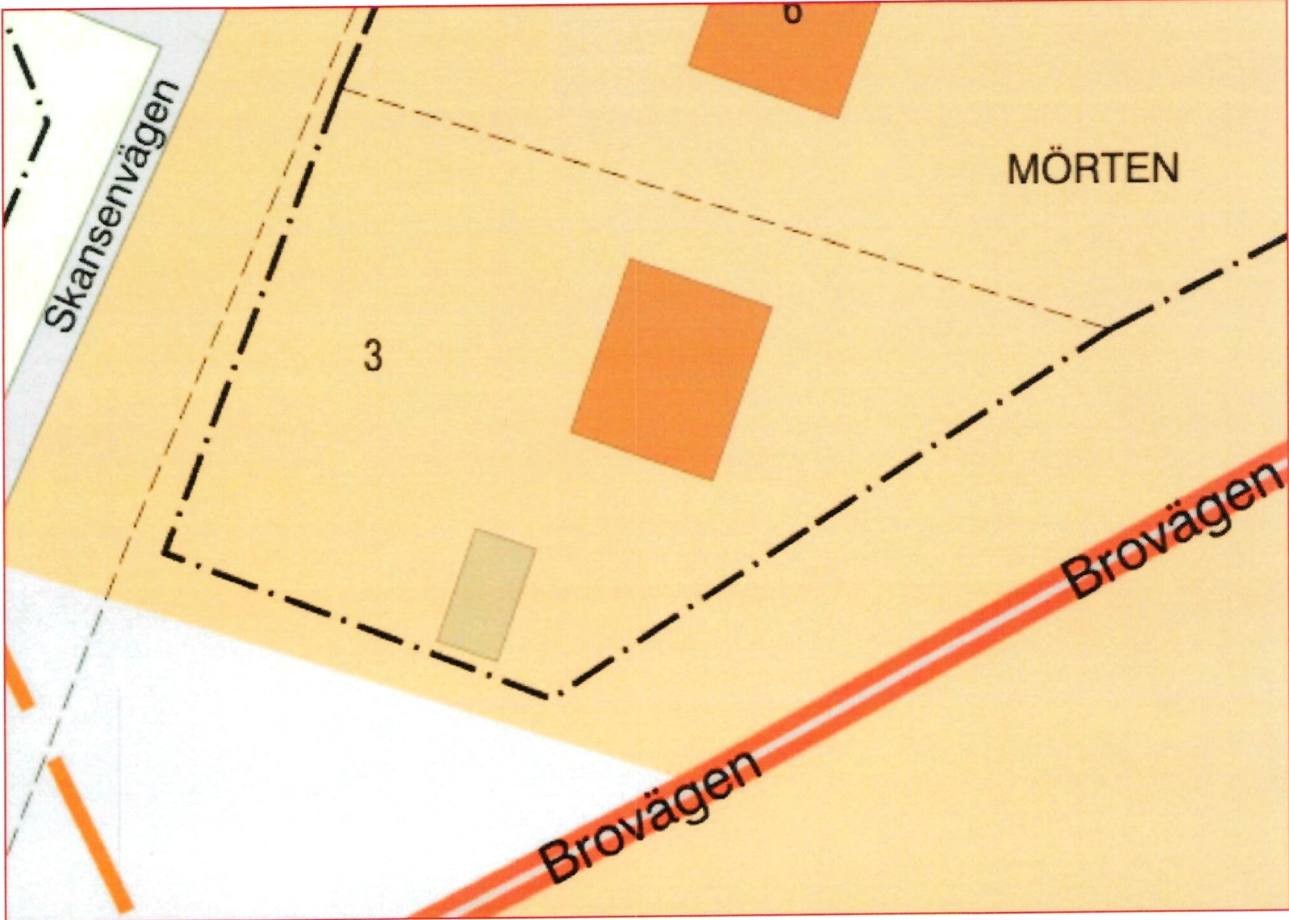


Bengt Gustafsson  
Värderingsman



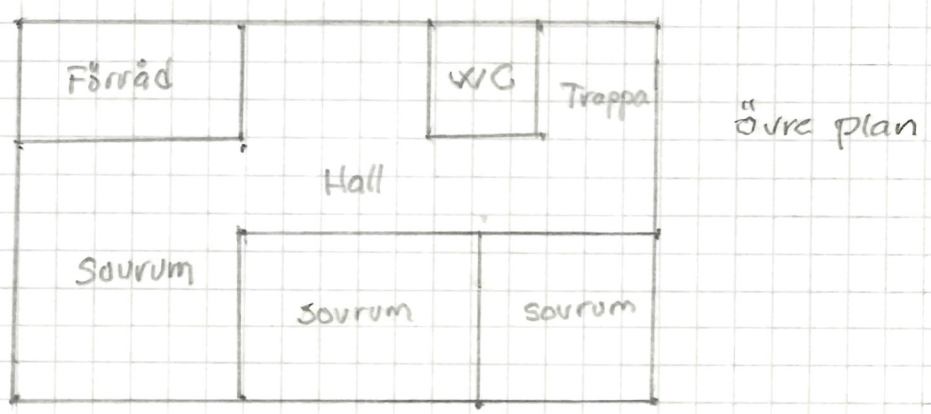
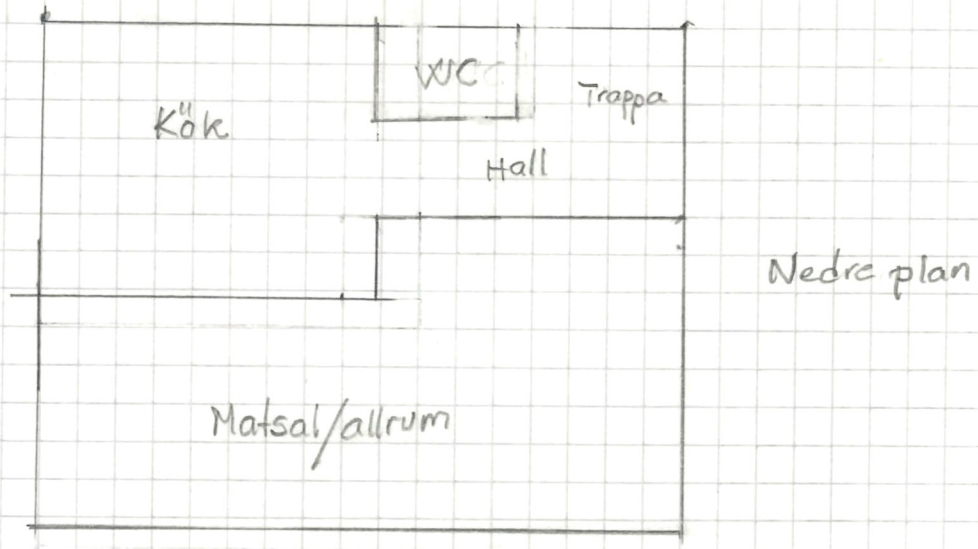






# SKISS ÖVER PLANLÖSNING

OBS! Ej skalenlig





## Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Lilla Edet Mörten 3 Västra Götalands län, O, 14 Nyckel: 140583129	1987-04-10	2023-09-08 07:49	2023-10-27

## Adress

### Adress

Skansenvägen 4  
463 30 Lilla Edet

## Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	840 kvm	840 kvm	

## Läge, karta

Område	N, E (SWEREF 99 TM)		N, E (SWEREF 99 12 00)	
1	6448254.1	331146.3	6447249.1	157736.9

**Inteckningar** (datapantbrev om inte annat anges)

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 822.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	467.000 SEK	1990-04-05	90/4299
2	50.000 SEK	1991-05-24	91/7110
3	125.000 SEK	2006-10-03	06/32428
4	80.500 SEK	2007-12-07	07/42597
5	100.000 SEK	2008-05-23	08/17144

## Avtalsrättigheter

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad avtalsrättighet.

## Anteckningar

Anteckning	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2023-01-28. 596 921 SEK jämte ränta och kostnader Beslutsnr 1223262880  Avser inteckning: 91/7110 06/32428 07/42597 90/4299 08/17144 Avser lagfart: 10/21832	2023-01-31	D-2023-00033268:1
Utmätning 2023-01-28. 596 921 SEK jämte ränta och kostnader Beslutsnr 1223262740  Avser lagfart: 10/21832	2023-01-31	D-2023-00033269:1
Utmätning 2023-01-28. 1 453 461 SEK jämte ränta och kostnader. Beslutsnr 1223262732  Avser lagfart: D-2018-00510723:1	2023-01-31	D-2023-00033270:1
Utmätning 2023-01-28. 1 453 461 SEK jämte ränta och kostnader Beslutsnr 1223262872  Avser inteckning: 91/7110 06/32428 07/42597 90/4299 08/17144 Avser lagfart: D-2018-00510723:1	2023-01-31	D-2023-00033271:1
Förordnande att hela fastigheten ska säljas  Avser inteckning: 91/7110 06/32428 07/42597 90/4299 08/17144 Avser lagfart: 10/21832	2023-09-07	D-2023-00278366:1
Förordnande att hela fastigheten ska säljas  Avser inteckning: 91/7110 06/32428 07/42597 90/4299 08/17144 Avser lagfart: D-2018-00510723:1	2023-09-07	D-2023-00278367:1

## Rättighet

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Kraftledning	Last	Officialservitut		15-IM2-19/530:1

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Smörkullen	Beslutsdatum 1986-11-04 Genomförande slut 1992-06-30 Senast ajourförd 2010-02-17	15-STY-3957
Naturvårdsbestämmelser	Beslutsdatum 2022-05-16 Lagakraftdatum 2022-05-16 Registreringsdatum 2022-05-24 Senast ajourförd 2023-10-25	1440-P2022/4 NVR-id/ÖVR-id 2057801 Länsstyrelsen i Västra Götalands län 513-36723-2019

## Taxeringsuppgifter

<b>Taxeringsenhet</b>			<b>Taxeringsår</b>
Småhusenhet, bebyggd (220) 323970-3			2021
Omfattar hel registerfastighet			
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>därav byggnadsvärde</b>	<b>därav markvärde</b>	
1.199.000 SEK	720 000 SEK	479.000 SEK	

### Värderingsenhet småhusmark 2648307

<b>Markvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	
479.000 SEK	1462002	
<b>Tomtareal</b>	<b>Strand</b>	<b>Vatten o avlopp</b>
840 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
<b>Bebyggelse</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
Friliggande	Självständig fastighet	

### Värderingsenhet småhusbyggnad 2649307

<b>Byggnadsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	
720.000 SEK	1462002	
<b>Bebyggelse</b>	<b>Total standardpoäng</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>
Friliggande	28	Självständig fastighet
<b>Bostadsyta</b>	<b>Biutrymmesyta</b>	<b>Värdeyta</b>
90 kvm	50 kvm	100 kvm
<b>Nybyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b>
1934		1934
<b>Under Byggnad</b>		
Nej		
<b>Värdeordning</b>		
Värdefullaste byggnad		

## Åtgärd

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Sammanläggning	1967-04-24	15-LIS-482

## Ursprung

Lilla Edet Edet 3.217. 3:465

## Tidigare beteckning

---

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
P-Lilla Edet Stg 980	1987-02-11	1581-70

## Myndighetsadresser

---

### Fastighetsbildning

[www.lantmateriet.se/hittakontor](http://www.lantmateriet.se/hittakontor)

### Fastighetsinskrivning

Lantmateriet Fastighetsinskrivning  
761 80 Norrtälje

### Telefon

0771-63 63 63

## FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

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