

VÄRDEUTLÅTANDE

Fastigheten Bengtsfors Närsidan 1:18 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: | Bengtsfors Närsidan 1:18 |
| Adress: | Närsidan Mejeriet 666 92 Bengtsfors |
| Kommun: | Bengtsfors |
| Uppdragsgivare: | Kronofogden Försäljning Syd |
| Värdetidpunkt: | Februari 2024 |
| Syfte: | Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion. Något annat syfte, som t.ex. för kreditprövning, finns inte. |

BESIKTNING

Besiktning 2024-01-31 av undertecknad. Fastighetsägaren var ej närvarande.

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 | 810 m ² enligt uppgift i fastighetsregistret. Ej skött trädgårdstomt. |
| Läge | Fastigheten har ett fritt och lantligt läge. Nära en bäck på norra sidan och intill allmän väg på södra sidan. |
| VA och el | Enskilt vatten från brunn på annan fastighet med ledning över andra fastigheter enligt två inskrivna avtalsservitut från 1971. Ingen uppgift om utförande och kvalitet. Kopia av de inskrivna avtalsservituten har överlämnats till Kronofogden. Avloppet uppfyller inte dagens miljökrav och därför har kommunen 2022-04-27 beslutat om förbud mot utsläpp av spillvatten som gäller från 2023-06-30. Kopia av beslutet har överlämnats till Kronofogden. Beslutet är inte inskrivet i fastighetsregistret, dock uppger att motsvarande krav kommer att ställas på en ny ägare av fastigheten om inte bristen innan dess åtgärdats. El indragen (ej avstängd vid besiktningstillfället). |
| Energideklaration | Energideklaration bifogas. |
| Planbestämmelser | Fastigheten utanför detaljplanelagt område. |
| GA | Fastigheten ingår enligt fastighetsregistret inte i gemensamhetsanläggning eller annan fastighetssamverkan. |
| Ledningsrätt | Strax väster om fastigheten går starkströmsledning där ledningsrätt inrättats i lantmäteriförrättning 1978, utdrag ur ledningsrättskartan bifogas. |
| Servitut mm | Utöver de inskrivna avtalsservituten från 1971 finns inga kända servitut eller annan nyttjanderätt. |

BYGGNAD**Bostadsbyggnad**

| | |
|------------------|---|
| Byggnadstyp | Fristående 1½-planshus utan källare. |
| Byggnadsår | 1930 enligt taxeringen. |
| Area BOA, BIA | Bostadsarea och biarea 100 m ² resp. 12 m ² enligt taxeringen. Någon nymätning har inte utförts. |
| Innehåll | Nedre plan: hall, kök, ett sovrum, duschrum med WC, pannrum (som endast nås utifrån). Övre plan: hall, allrum, två sovrum. |
| Grundmurar | Betong |
| Grundläggning | Torpargrund |
| Stomme | Trä |
| Bjälklag | Trä |
| Fasad | Tegel (halvsten) |
| Yttertak | Plåt |
| Fönster | Tvåglas |
| Golvbeläggningar | Plastmatta, laminat, heltäckningsmatta |
| Tak | Målat |
| Kök | Fanerade luckor. Elspis, fläkt, kyl. Äldre vitvaror. |

| | |
|---------------------|--|
| Våtrum | Nedre plan |
| golv | Plastmatta |
| väggar | Plasttapet |
| inredning | WC, tvättställ, dusch |
| övrigt | Ljust porslin |
| skick | Sämre än normalt |
| Tvättavdelning | Normal tvättstuga saknas. |
| Ventilation | Självdrag. |
| Uppvärmnings-system | Vattenburen från panna (Thermia Biomatic +), okänd funktion. |
| Garage | Äldre enkelt garage. Nära vattendrag/bäck. |
| Uthus | Äldre enkel förrådsbyggnad. Nära vattendrag/bäck. |
| Anmärkning | Fastigheten är i behov av större allmän upprustning och uppfräschning. Ett par exempel är behov av ny avlopps- och uppvärmningsanläggning. Även yttertaket bör ses över. |

OMDÖME

| | |
|------------------|--|
| Läge | Fritt och lantligt, dock nära allmän väg |
| Efterfrågan | Relativt liten |
| Allmänservice | Dålig i närområdet |
| Materialstandard | Mindre god |
| Planlösning | Normal för ålder och hustyp |
| Standard | Mindre god |
| Underhåll | Eftersatt |

Objektet som helhet Sämre än normalt

EKONOMISKA DATA

| | | | |
|--------------------------|---------|------------|----------------------------------|
| Taxeringsvärde, AFT21 | Mark | 118 000 kr | Typkod: 220, bebyggd småhusenhet |
| | Byggnad | 327 000 kr | |
| | Totalt | 445 000 kr | |

Objektets taxeringsvärde vid allmän fastighetstaxering 2021 (AFT21) har kontrollerats med avseende på värdefaktorer. Utifrån dessa bedöms taxeringsvärdet som rimligt. Noteras kan att skicket inte är en s.k. värdefaktor i fastighetstaxeringen. I detta fall borde justering av taxeringsvärdet för säreget förhållande aktualiserats.

Pantbrev Ingen inteckning uttagen i fastigheten.

KARTREDOVISNING

Utifrån tillgängligt kartmaterial ligger garage/uthus utanför fastighetsgränsen. För undersökning och ev. rättelse har Lantmäteriet kontaktats och de har för avsikt att återkomma med besked i frågan om gränsernas redovisning och fastighetens omfattning på sitt kartunderlag. När detta utretts överlämnas resultatet till Kronofogden.

VÄRDEBEDÖMNING

| | |
|-------------------------|--|
| Värderingsförutsättning | Vid denna värdering har förutsatts att garage/ uthus är fastighetstillbehör. Bedömningen är alltså att ägaren till Närsidan 1:18 även är ägare till dessa byggnader dock är marknadsvärdepåverkan mycket begränsad. |
| Ortsprismetoden | <p>En analys av ett begränsat ortsprismaterial pekar på en köpeskillingskoefficient (K/T) på för närvarande ca 1,35. Köpeskillingskoefficienten applicerad på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten på 600 000 kr.</p> <p>Med hänsyn till värderingsobjektets läge, storlek, ålder, standard, underhållsskick och nuvarande mycket osäkra marknadsläge mm bedöms marknadsvärdet vara 300 000 kr.</p> |
| Marknadsvärde | Marknadsvärdet för fastigheten Bengtsfors Närsidan 1:18 bedöms vid värdetidpunkten februari 2024 vara: |

TREHUNDRATUSEN KR (300 000 KR)

Forum Fastighetsekonomi

Göteborg 2024-02-04

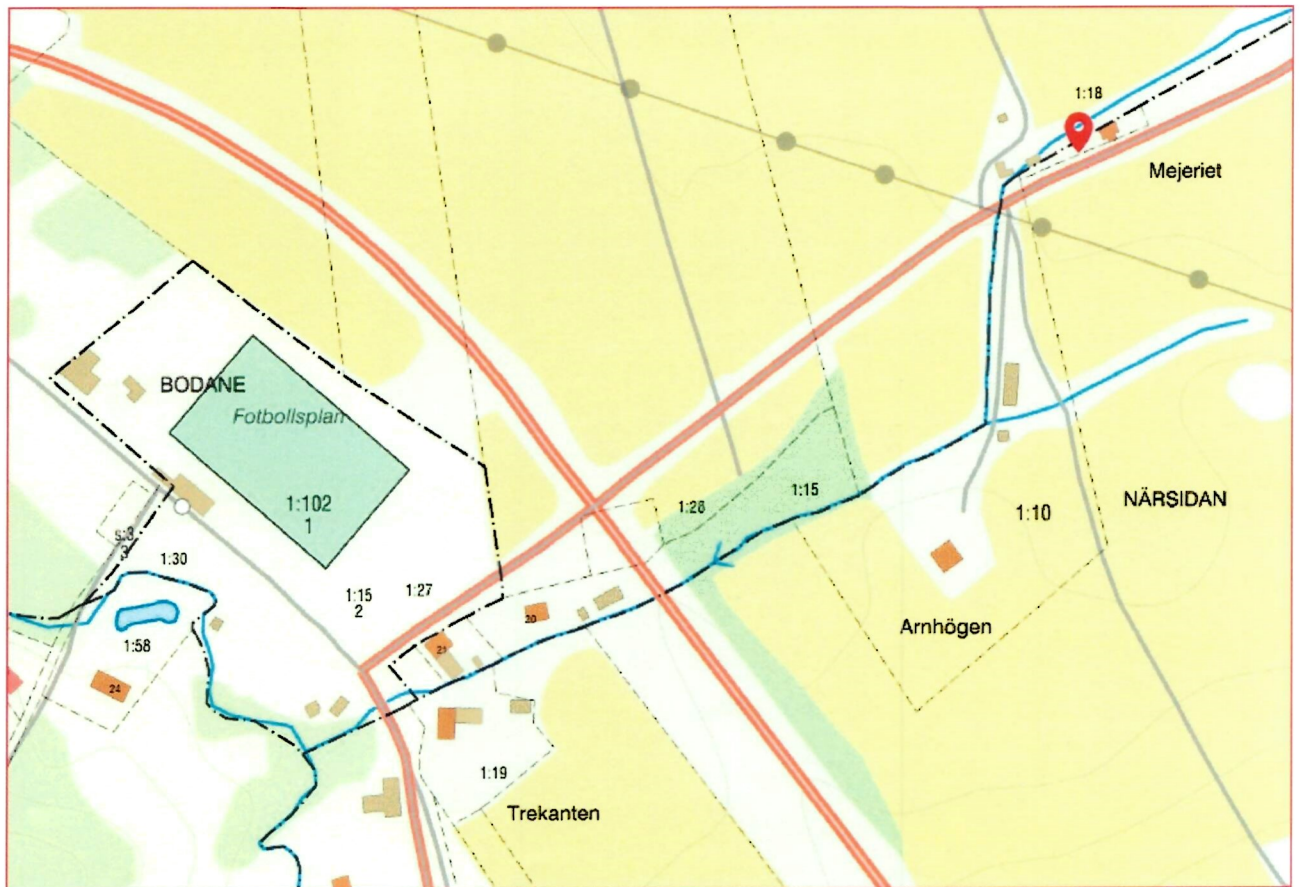


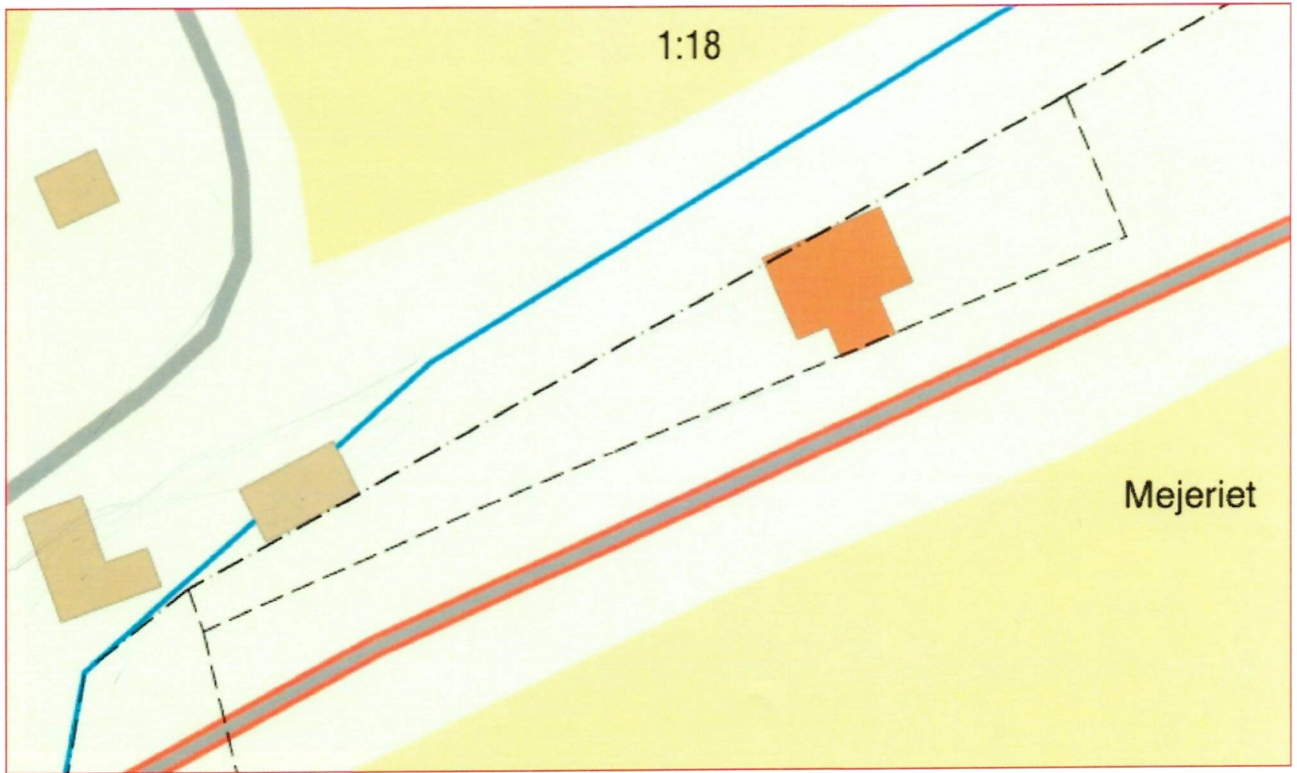
Peter Strand
Civilingenjör
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad
Fastighetsvärderare



Bengt Gustafsson
Värderingsman







85.

Karta

över

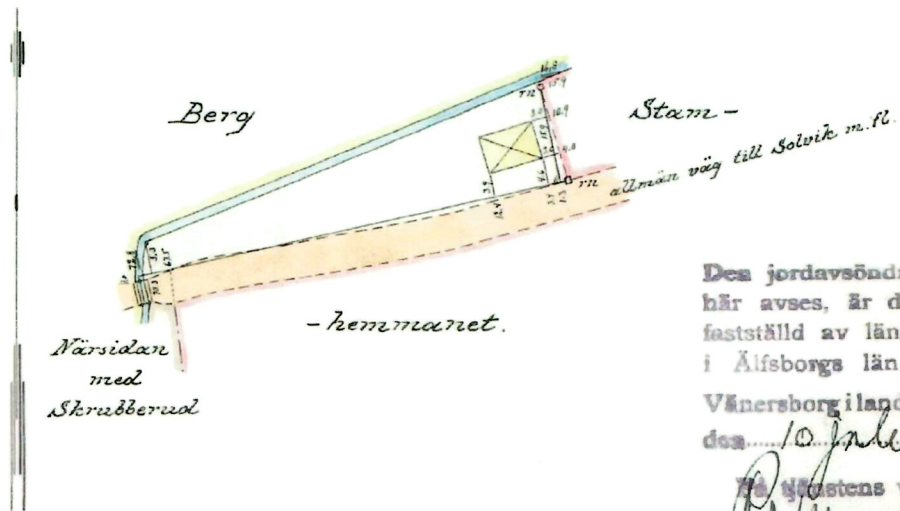
en genom avhandling den 1 maj 1925 från
157/480 mtl. Närsidan med Skrubberud av 1⁵
avsöndrad lägenhet

i Laxarby socken av Älvsborgs län;
upprättad år 1925 av
Eugen Nordly
distrikts-lantmätare

Skala 1: 1000

Köpare: C.A. Enelund.

Säljare: Adolf Karlsson och h.h. Frida.



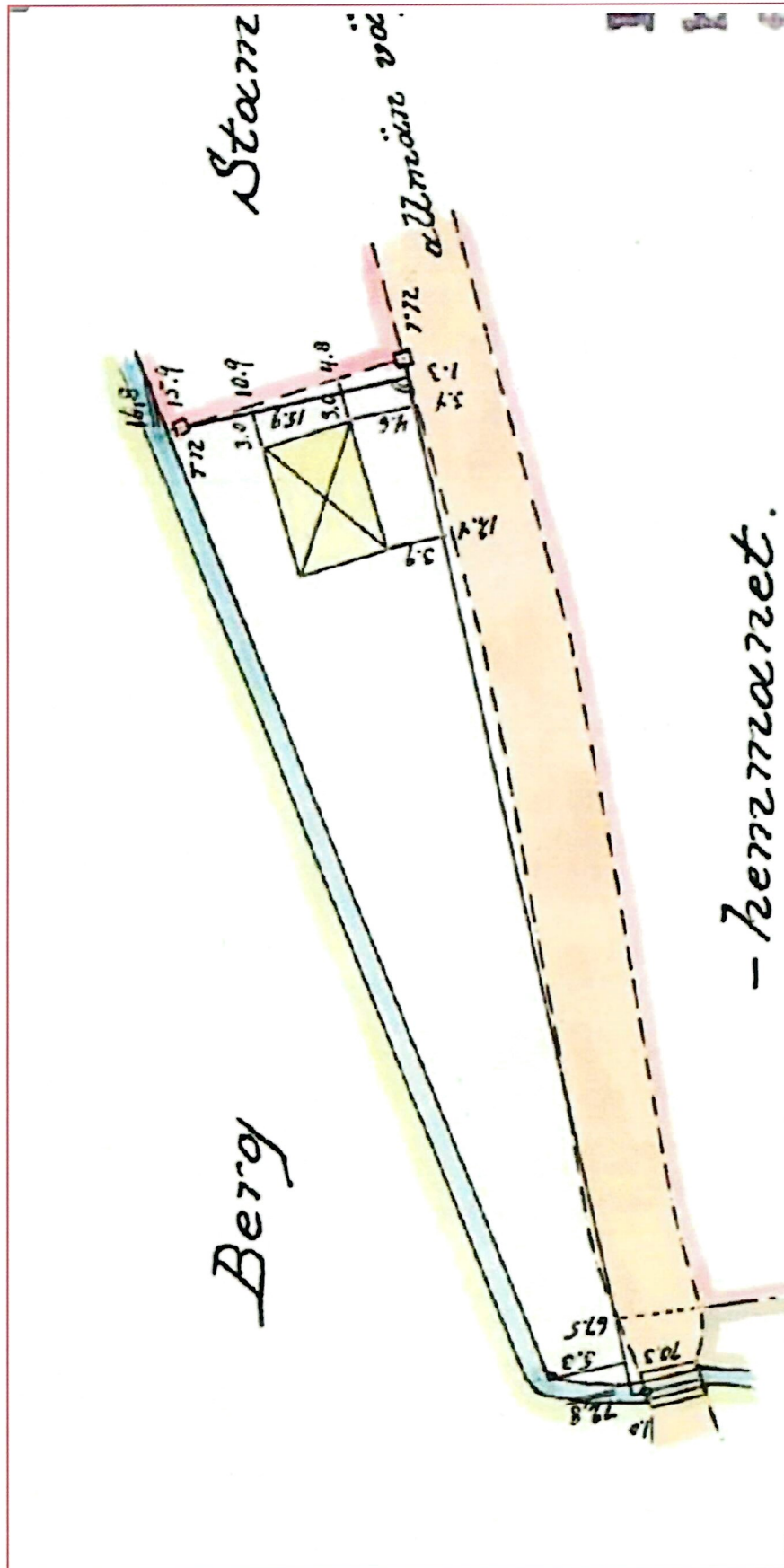
Den jordavsöndring, som
här avses, är denna dag
fastställd av länsstyrelsen
i Älvsborgs län, betygar
Vänersborg i landskontoret
den 10 juli 1925

De länstens vägnar:
R. J. Nordly

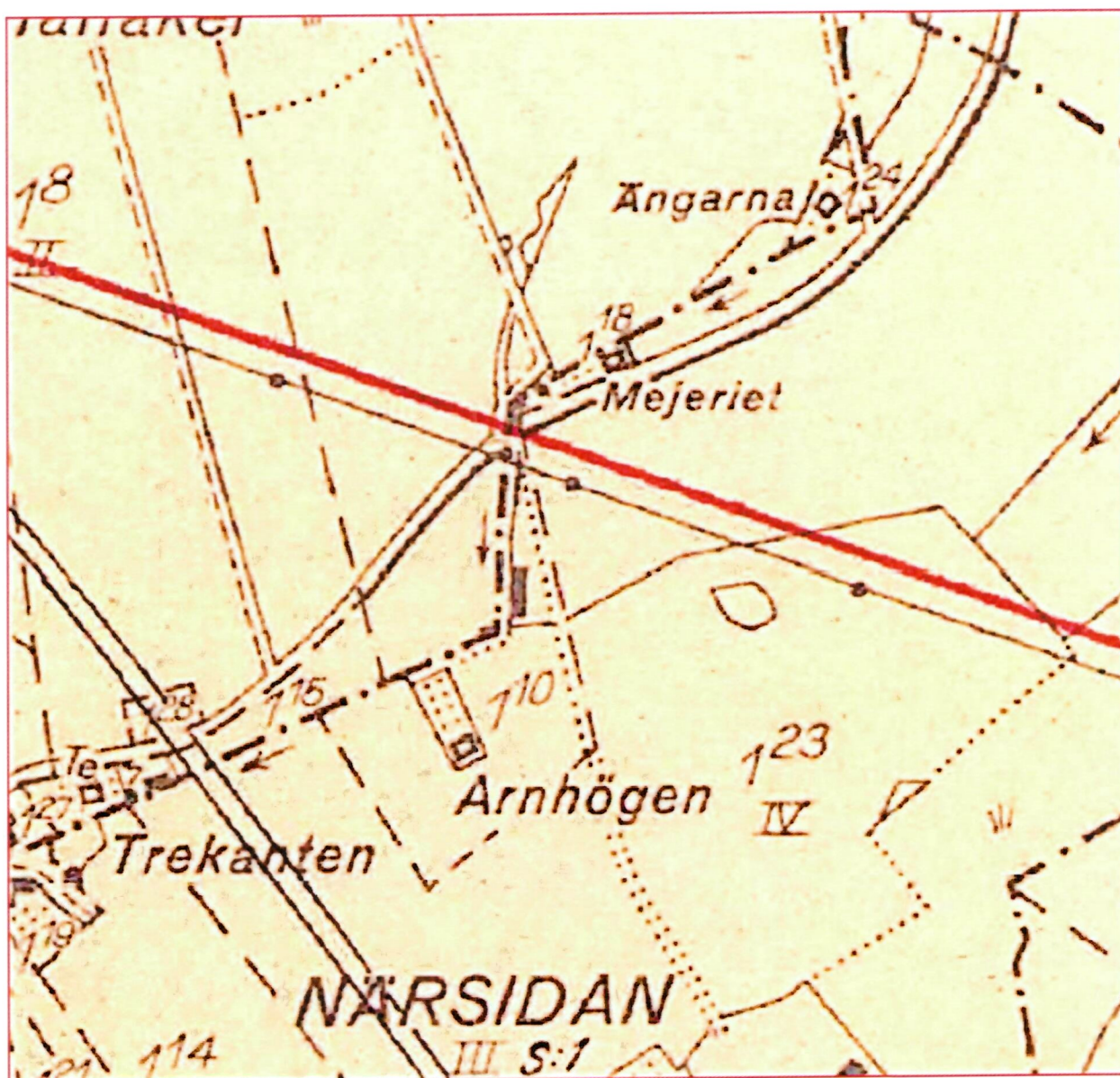
Denna avsöndring omfattar icke område inom samhälle
eller ort, där samhällsbildning eller tätare bebyggande kan
antagas inom överskådlig tid komma till stånd.

| | |
|------------------------|---|
| Stamfastighetens areal | R.Nr av 1 ⁵ |
| Lägenhetens .. | 0,0810 hektar R.Nr 1 ¹⁸ <i>Närsidan med Skrubberud</i> |

Förstorad del av avsöndringskartan, akt 15-LAX-AVS84

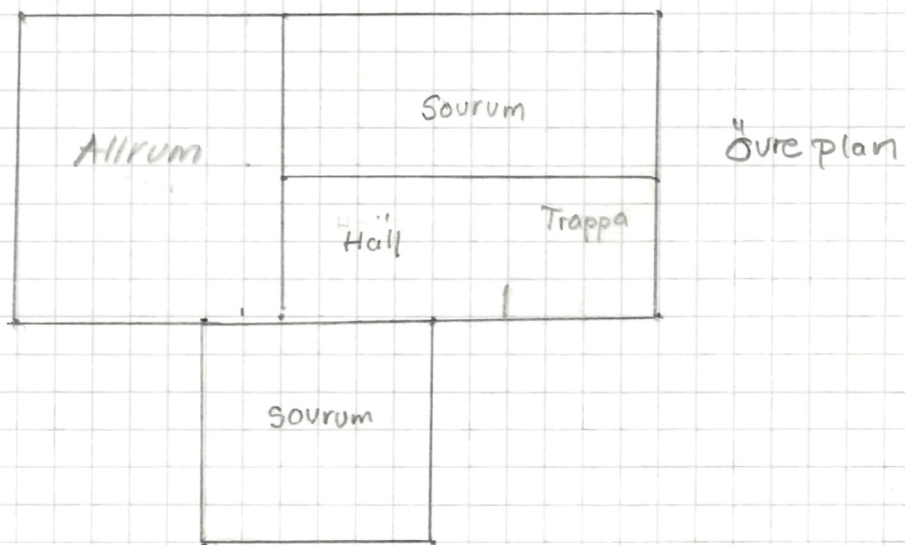
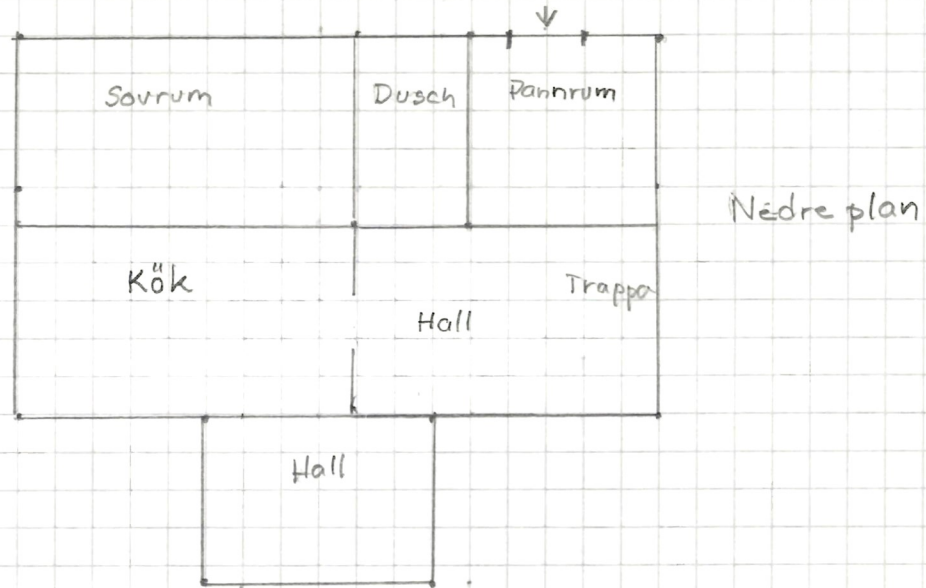


Utdrag ur karta till Ledningsrättsåtgärd från 1978, akt 15-LAX-692



SKISS ÖVER PLANLÖSNING

OBS! Ej skalentig





Fastighet

| Beteckning | Senaste ändringen i inskrivningsdelen | Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen |
|---|--|---|
| Bengtsfors Närsidan 1:18 Västra Götalands län, O, 14 Nyckel: 140711870 Socken: Laxarby | 2023-11-09 08:26 | 2023-11-17 |

Adress

Adress

Närsidan Mejeriet
666 92 Bengtsfors

Areal

| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
|--------|------------|-----------------|-------------------|
| Totalt | 810 kvm | 810 kvm | |

Läge, karta

| Område | N, E (SWEREF 99 TM) | N, E (SWEREF 99 12 00) |
|--------|---------------------|------------------------|
| 1 | 6547241.3 347004.2 | 6546854.4 169157.1 |

Inteckningar och Avtalsrättigheter

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad inteckning eller avtalsrättighet.

Anteckningar

| Anteckning | Inskrivningsdag | Akt |
|---|-----------------|-------------------|
| Utmätning [2023-11-06, 11.770 sek (Beslutsnummer 12235172256)]. | 2023-11-08 | D-2023-00355707:1 |

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

| Ändamål | Rättsförhållande | Rättighetstyp | Datum | Akt |
|------------------|------------------|----------------|------------|-----------------|
| Starkström | Last | Ledningsrätt | 1978-06-02 | 15-LAX-692.1 |
| Vattenledning mm | Förmån | Avtalsservitut | | 15-IM6-71/200.1 |
| Vattenledning mm | Förmån | Avtalsservitut | | 15-IM6-71/201.1 |

Taxeringsuppgifter

| Taxeringsenhet | Taxeringsår | | |
|--|----------------------------|------------------------|--|
| Småhusenhet, bebyggd (220) 332785-9 Omfattar hel registerfastighet. | 2021 | | |
| Taxeringsvärde | därav byggnadsvärde | därav markvärde | |
| 445.000 SEK | 327.000 SEK | 118.000 SEK | |

Värderingsenhet småhusmark 26452305

Markvärde Riktvärdeområde
118.000 SEK 1460900

Tomtareal Strand Vatten o avlopp
810 kvm (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m Enskilt vatten



Enskilt avlopp

Bebyggelsestyp

Friliggande

Fastighetsrättsliga förhållanden

Självständig fastighet

Värderingsenhet småhusbyggnad 26453305**Byggnadsvärde**

327.000 SEK

Riktvärdeområde

1460900

Bebyggelsestyp

Friliggande

Total standardpoäng

26

Fastighetsrättsliga förhållanden

Självständig fastighet

Bostadsyta

100 kvm

Biutrymmesyta

12 kvm

Värdeyta

102 kvm

Nybyggnadsår

1930

Tillbyggnadsår**Värdeår**

1930

Under Byggnad

Nej

Värdeordning

Värdefullaste byggnad

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avsöndring KB

Datum

1925-07-10

Akt

15-LAX-AVS84

Ledningsrättsåtgärd

1978-06-02

15-LAX-692

Ursprung

Bengtstors Närsidan del av 1:5

Anmärkning: Ursprunget sänjelott om 157/480 mantal

Tidigare beteckning**Beteckning**

P-Laxarby Närsidan Med Skrubberud 1:18

Omregistreringsdatum

1939-05-06

Akt

15-AD627/1939

P-Laxarby Närsidan 1:18

1991-05-15

1585-300

Myndighetsadresser**Fastighetsbildning**www.lantmateriet.se/hittakontor**Fastighetsinskrivning**

Lantmäteriet 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.