

VÄRDEUTLÅTANDE

Fastigheten Möln dal Trumman 12 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:	Möln dal Trumman 12
Adress:	Eklanda Byväg 25 431 59 Möln dal
Kommun:	Möln dal
Uppdragsgivare:	Kronofogden Försäljning Syd
Värdetidpunkt:	Juli 2023
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion. Något annat syfte, som t.ex. för kreditprovning, finns inte.

BESIKTNING

Besiktning	2023-07-03 av undertecknad i närvaro av en av fastighetsägarna.
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	762 m ² enligt uppgift i fastighetsregistret. På tomten har anlagts trädäck och plattsatt yta. Utsikt åt söder mot Åbydalen.
Läge	Fastigheten belägen i Eklanda ca 2,5 km väster om Mölndals centrum.
VA och el	Kommunalt vatten och avlopp. El och fiber indragna.
Energideklaration	Fastigheten saknar giltig energideklaration enligt Boverket.
Planbestämmelser	Fastigheten belägen inom detaljplan från 1994-06-22 med ändring 2002-05-05.
GA	Fastigheten ingår enligt fastighetsregistret i gemensamhetsanläggningarna Mölndal Trumman GA:1 och GA:4. Trumman GA:1 avser väg, ledningar mm med delägarförvaltning och Trumman GA:4 avser kvartersmark, vägar mm som förvaltas av Trummans samfällighetsförening. Ingen känd årsavgift till samfällighetsföreningen.
Servitut mm	Inget känt servitut eller annan nyttjanderätt.

BYGGNAD

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp	Fristående 1-planshus med souterrängplan.
Byggnadsår	2004 enligt taxeringen.
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biarea 220 m ² resp. 40 m ² enligt taxeringen. Ritning anger en boarea på ca 184 m ² och biarea på ca 90 m ² med garaget inräknat.
Innehåll	Nedre plan: hall, allrum, kontorsrum, relaxrum mm, bastu, tvättstuga/pannrum, förråd. Övre plan: hall, kök/allrum, två sovrum, badrum med WC, förråd.
Grundmurar	Betong
Grundläggning	Källargrund, betongplatta
Stomme	Trä, betong
Bjälklag	Trä
Fasad	Träpanel, sten
Yttertak	Takpannor
Fönster	Treglas
Golvbeläggningar	Klinker
Tak	Målat
Kök	Målade luckor. Spis (gas), inbyggd ugn och micro, fläkt, kyl, frys, diskmaskin. Vitvaror, möjligen från byggåret.

Våtrum	Nedre plan	Övre plan
golv	Klinker	Klinker
väggar	Sten	Kakel
inredning	WC, tvättställ, dusch (ny), större badkar	WC, tvättställ, dusch, bubbelbadkar
övrigt	Ljust porslin	Ljust porslin
skick	Bättre än normalt	Något bättre än normalt
Bastu	Intill badrummet på nedre planet. Dusch i anslutning.	
Tvättavdelning	Nedre plan	
golv	Klinker	
väggar	Kakel	
inredning	Tvättmaskin (ålder okänd), torktumlare (ålder okänd), torkskåp	
Ventilation	Självdrag/mekanisk.	
Uppvärmnings- system	Vattenburen från bergvärme. Luftvärmepumpar. Öppen spis/kassett.	
Övrigt	Större trädäck med pool 8x4 m. Inglasat uterum ca 12 m ² . Altan/balkong. Centraldammsugare.	
Garage, förråd	Tvåbilsgarage i bostadshusets entréplan. Elportar. Garaget nås även inifrån huset. Fristående förråd.	
Anmärkning	Fastigheten är i behov av viss både inre och yttre uppfräschning. Ingen funktionskontroll har utförts vad gäller installationer, ut- rustning och liknande.	

OMDÖME

Läge	Trevligt läge med närhet till Mölndal och Göteborg
Efterfrågan	Relativt god
Allmänservice	God
Materialstandard	Relativt god
Planlösning	Normal för åder och hustyp
Standard	Relativt god
Underhåll	Visst uppfräschningsbehov

Objektet som helhet Sammantaget normalt

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde, AFT21	Mark	2 501 000 kr	Typkod: 220, bebyggd småhusenhet
	Byggnad	4 342 000 kr	
	Totalt	6 843 000 kr	

Objektets taxeringsvärde vid allmän fastighetstaxering 2021 (AFT21) har kontrollerats med avseende på värdefaktorer. Utifrån dessa borde taxeringsvärdet vara 6 600 000 kr. Noteras kan att skicket och poolen inte är en s.k. värdefaktor i fastighetstaxeringen.

Pantbrev 5 st. Totalt 7 810 000 kronor.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att köpeskillingskoefficienten (K/T) för närvarande är ca 1,45. Köpeskillingskoefficienten applicerad på det beräknade taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten på 9 500 000 kr.

Med hänsyn till värderingsobjektets läge, storlek, ålder, standard, underhållsskick och det mycket osäkra marknadsläget bedöms marknadsvärdet vara 8 500 000 kr.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Möln dal Trumman 12 bedöms vid värdetidpunkten juli 2023 vara:

ÅTTAMILJONERFEMHUNDRATUSEN KR (8 500 000 KR)

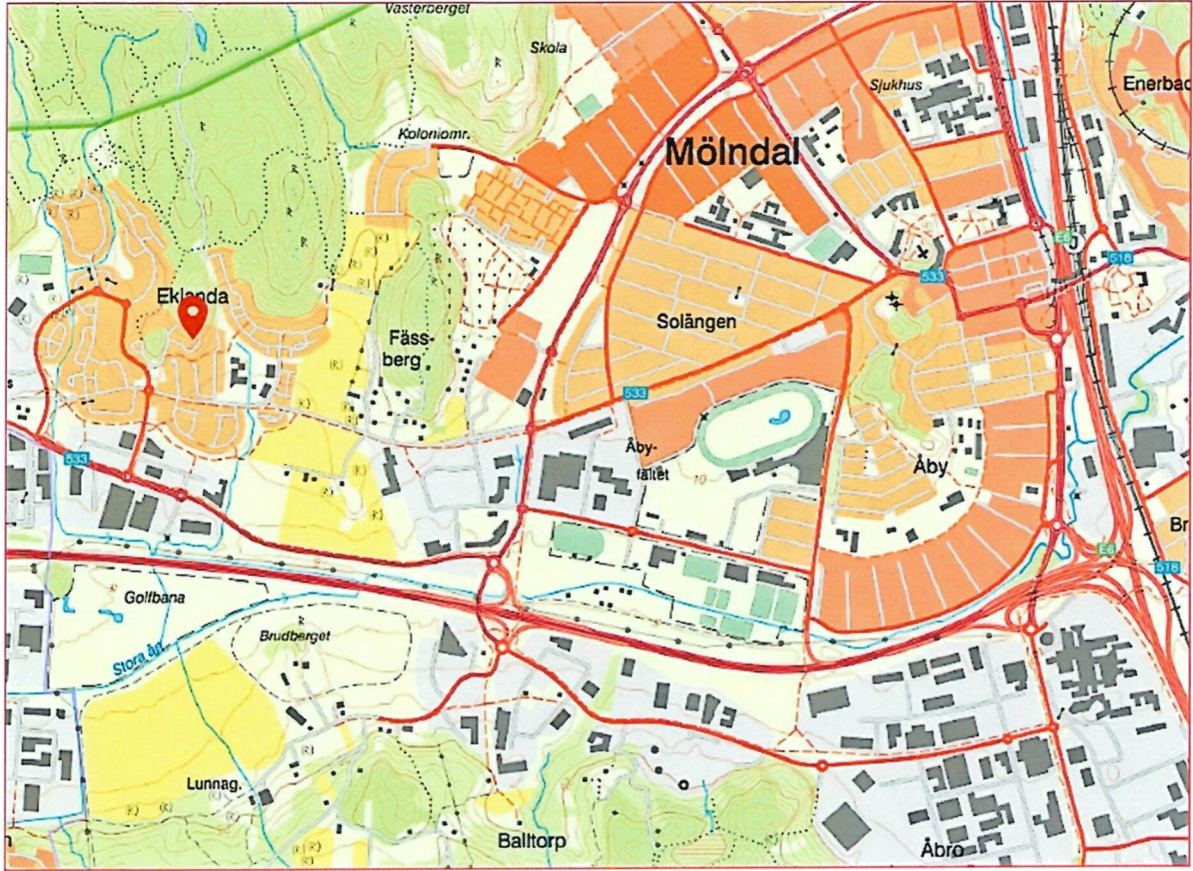
Göteborg 2023-07-05



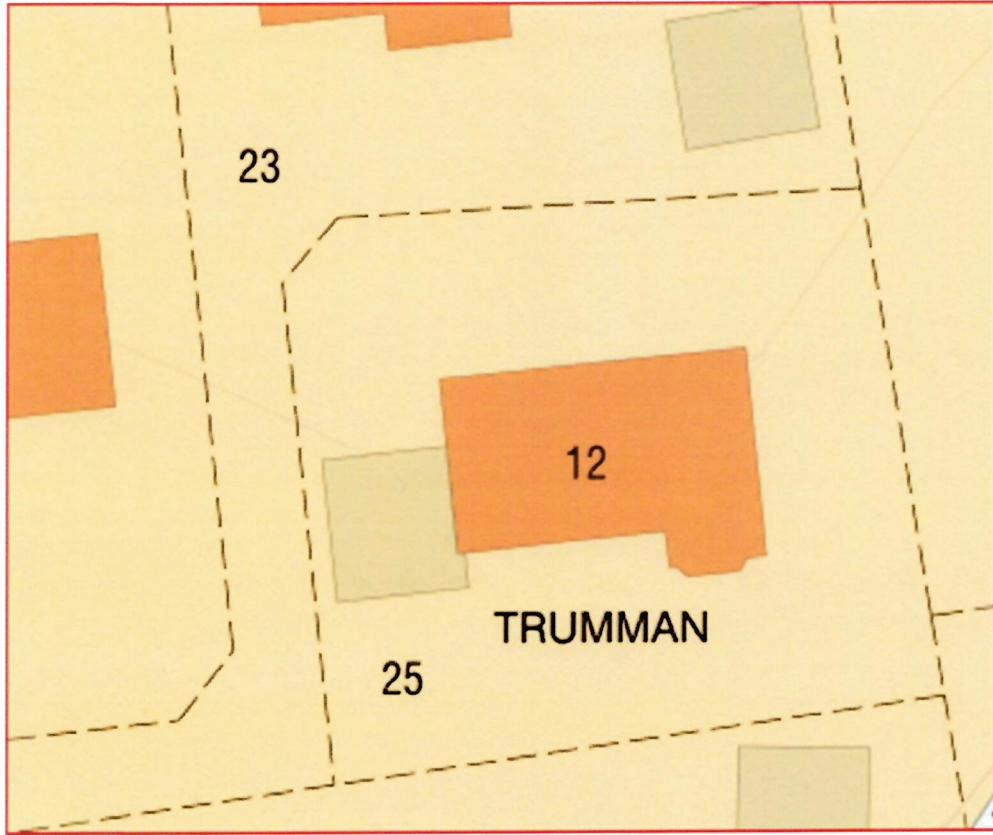
Peter Strand
Civilingenjör
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad
Fastighetsvärderare

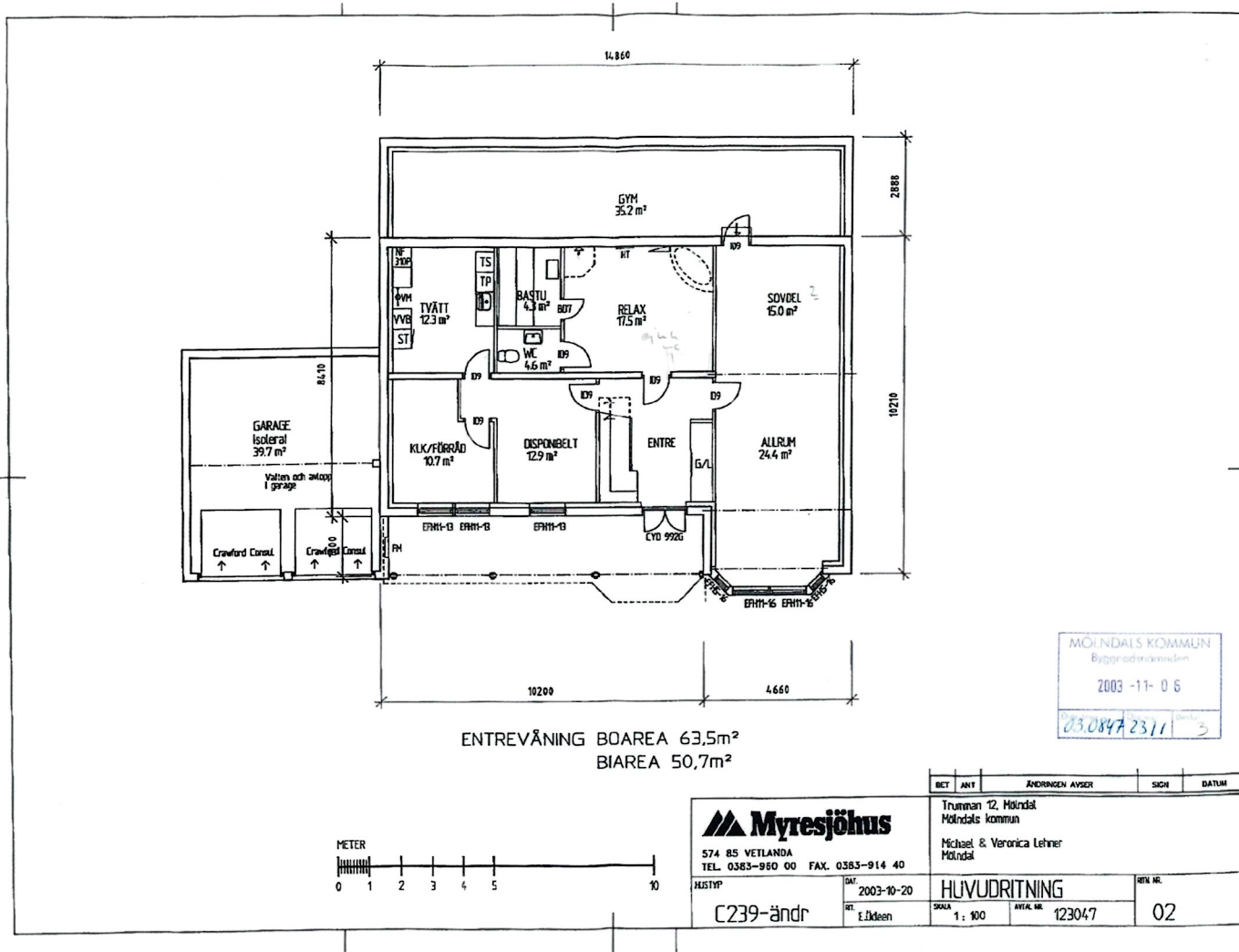


Bengt Gustafsson
Värderingsman





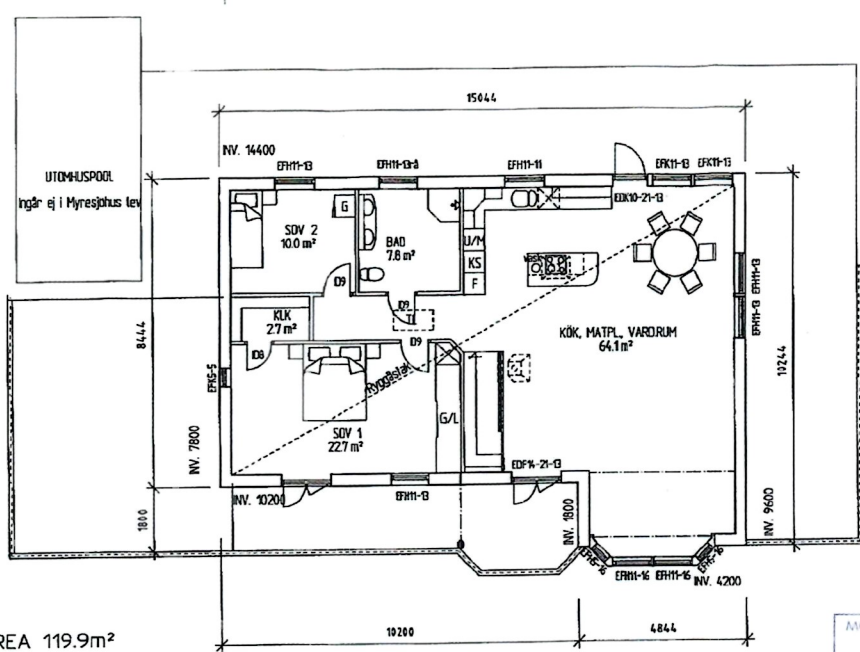




MÖLNDALS KOMMUN
Byggnadsnämnden
2003-11-06
03.0847 23/11 3

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGNE	DATUM
		Trumman 12, Mölndal		
		Mölndals kommun		
		Michael & Veronica Lehner		
		Mölndal		
		HUVUDRITNING		
		SKALA 1: 100	ANTAL SK 123047	REV. NR. 02

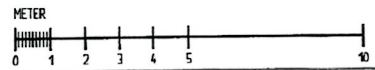
07-696



ÖVERVÅNING BOAREA 119,9m²
BTAREA 135,7m²

MÖLNDALS KOMMUN
Byggnadsnämnden
2003-11-05
03 0847 23 / 2

Inkludnad i takvinkel för Va och Ventilation kan förekomma.



BYGGSYSTEM ENL. TYPGODKÄNNANDEBEVIS 2585/91	TRÄ	SPALJE
UPPVÄRMNING : Bergvärme/golvvä/rad	FASADSTEN	BÄRRÄR
VENTILATION : Mekanism	MURBLOCK	SYNIG BALK
LEVDEKL: 032	BETONG	EFK - EJ ÖPPNINGSBART FÖNSTER
		RÄ - RÄGLAS FÖNSTER

Myresjöhus
S74 85 VETLANDA
TEL. 0383-950 00 FAX. 0383-914 40
HUSSTYP: C239-ändr

BET	ANT	ANMÄRKNING AVSER	SIGN	DATUM
		Trumman 12, Mölndal Mölndals kommun		
		Michael & Veronika Lehner Mölndal		
HUVDRITNING		DATE: 2003-10-20	RIS NR	
SKALA: 1:100	AVTAL NR: 123047	01		



Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Möln dal Trumman 12 Västra Götalands län, O, 14 Nyckel: 140813841	2007-04-13	2023-06-29 09:04	2023-06-30

Adress

Adress

Eklanda byväg 25
431 59 Möln dal

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	762 kvm	762 kvm	

Läge, karta

Område	N, E (SWEREF 99 TM)		N, E (SWEREF 99 12 00)	
1	6394080.4	319096.9	6392592.9	148101.7



Inteckningar (datapantbrev om inte annat anges)

Totalt antal teckningar: 5

Totalt belopp: 7 810 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3 500 000 SEK	2003-12-23	03/41091
2	2 000 000 SEK	2004-03-19	04/8848
3	310 000 SEK	2006-04-19	06/12265
4	1 000 000 SEK	2008-04-23	08/12419
5	1 000 000 SEK	2015-07-23	D-2015-00324313:1

Innehavare: D-2015-00324313:2
IMH Creditsolutions AB, 556964-8461
0

Avtalsrättigheter

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad avtalsrättighet.

Anteckningar

Anteckning	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2023-02-06, 855 159 sek (Beslutsnummer 1223359561)	2023-02-08	D-2023-00043954:1
Avser teckning: 03/41091 04/8848 D-2015-00324313:1 08/12419 06/12265		
Avser lagfart: 03/41089		
Utmätning 2023-02-06, 855 159 sek (Beslutsnummer 1223359132)	2023-02-08	D-2023-00043955:1
Avser lagfart: 03/41089		
Utmätning 2023-03-21, 5 082 584 sek (Beslutsnummer 1223887033)	2023-03-23	D-2023-00093840:1
Avser teckning: 03/41091 04/8848 D-2015-00324313:1 08/12419 06/12265		
Avser lagfart: 03/41089		
Utmätning 2023-03-21, 5 082 584 sek (Beslutsnummer 1223886985)	2023-03-23	D-2023-00093947:1
Avser lagfart: 03/41089		
Förordnande att hela fastigheten ska säljas	2023-04-20	D-2023-00124128:1
Förordnande att hela fastigheten ska säljas	2023-06-28	D-2023-00202780:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Östra eklanda	Beslutsdatum 1994-06-22	1481-P94/6
	Lagkraftdatum 1994-07-22	
	Genomförande start 1994-07-23	
	Genomförande slut 2009-07-22	
	Senast ajourförd 2014-09-12	



Planer	Datum	Akt
Anmärkning Ändrade bestämmelser se (akt 1481K-P2002/5) ändrade bestämmelser se (akt 1481K-P2002/12)		
Ändring av detaljplan: Eklanda 1:68 m.fl. (kv trumman)	Beslutsdatum 2002-05-06 Lagakraftdatum 2002-06-07 Genomförande start 2002-06-08 Genomförande slut 2009-07-22 Senast ajourförd 2006-01-27	1481K-P2002/5
Anmärkning Ursprunglig plan se (akt 1481-P94/6)		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet	Taxeringsår
Småhusenhet, bebyggd (220) 318104-0 Omfattar hel registerfastighet.	2021
Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde därav markvärde
6.843.000 SEK	4.342.000 SEK 2.501.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 300054112

Markvärde	Riktvärdeområde	
2.501.000 SEK	1481023	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
762 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
Bebyggelsetyp	Fastighetsrättsliga förhållanden	
Friliggande	Självständig fastighet	

Värderingsenhet småhusbyggnad 300139333

Byggnadsvärde	Riktvärdeområde	
4.342.000 SEK	1481023	
Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Fastighetsrättsliga förhållanden
Friliggande	34	Självständig fastighet
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
220 kvm	40 kvm	228 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
2004		2004
Under Byggnad		
Nej		
Värdeordning		
Värdefullaste byggnad		



Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar	Andel	Ändamål
Mölndal Trumman ga:1	1	Väg, ren-spill och dagvattenledningar med tillbehör
Mölndal Trumman ga:4	1	Kvartersmark, vägar med tillbehör

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning, Anläggningsåtgärd	2003-01-23	1481K-2003/3

Ursprung

Mölndal Trumman 27

Myndighetsadresser

Fastighetsbildning

www.lantmateriet.se/hittakontor

Fastighetsinskrivning

Lantmateriet Fastighetsinskrivning
761 80 Norrtälje

Telefon

0771-63 63 63



Gemensamhetsanläggning

Beteckning

Mölndal Trumman ga:1
Västra Götalands län, O, 14
Nyckel: 140813838
Anmärkning: Anläggningen är sektionsindelad

**Senaste ändringen
i allmänna delen**
2003-11-10

Rättighet

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Utrymme	Förmån	Officialservitut	2003-01-23	1481K-2003/3.1

Ändamål

Väg, ren-spill och dagvattenledningar med tillbehör

Deläggande fastigheter

Andel	Beteckning	Andel	Beteckning
1	Mölndal Trumman 10	1	Mölndal Trumman 12
1	Mölndal Trumman 11	1	Mölndal Trumman 13

Summa registrerade andelstal: 4

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Anläggningsåtgärd	2003-01-23	1481K-2003/3
Anläggningsåtgärd	2003-11-10	1481K-2003/47



Gemensamhetsanläggning

Beteckning

Mölndal Trumman ga:4
Västra Götalands län, O, 14
Nyckel: 140829680

Förvaltning

Trummans samfällighetsförening (717909-4409)

Senaste ändringen

i allmänna delen

2018-04-12

Rättighet

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Utrymme	Förmån	Officialservitut	2007-04-13	1481K-2007/25.1

Ändamål

Kvartersmark, vägar med tillhör

Deläggande fastigheter

Andel	Beteckning	Andel	Beteckning
1	Mölndal Trumman 1	1	Mölndal Trumman 12
1	Mölndal Trumman 2	1	Mölndal Trumman 13
1	Mölndal Trumman 3	1	Mölndal Trumman 14
1	Mölndal Trumman 4	1	Mölndal Trumman 15
1	Mölndal Trumman 5	1	Mölndal Trumman 16
1	Mölndal Trumman 6	1	Mölndal Trumman 17
1	Mölndal Trumman 7	1	Mölndal Trumman 18
1	Mölndal Trumman 8	0,1	Mölndal Trumman 19
1	Mölndal Trumman 9	1	Mölndal Trumman 25
1	Mölndal Trumman 10	1	Mölndal Trumman 26
1	Mölndal Trumman 11		

Summa registrerade andelstal: 20.1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Anläggningsåtgärd	2007-04-13	1481K-2007/25
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2018-04-12	1481K-2018/4

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.